

alerta

legal

REFORMA DE MERCADO DE CAPITALES:

NUEVAS OPORTUNIDADES PARA EL FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO

El proyecto propone nuevos mecanismos de ahorro y financiamiento para facilitar el acceso a la vivienda y atraer inversión al mercado hipotecario. Analizamos las principales medidas y sus implicancias para inmobiliarias, entidades financieras e inversionistas.



EL CONTEXTO: POR QUÉ EL MERCADO DE CAPITAL ES UN TEMA INMOBILIARIO

El 9 de septiembre de 2026, el Ejecutivo ingresó a la Cámara el proyecto de Reforma al Mercado de Capitales y Financiamiento de la Casa Propia (Boletín N°18.643-05).

Según el mensaje presidencial, el debilitamiento del mercado de capitales en los últimos años encareció el financiamiento hipotecario y dejó a miles de familias fuera de la vivienda propia.

El proyecto responde con nuevos instrumentos de financiamiento habitacional y mecanismos de ahorro pensados para facilitar la compra de una primera vivienda. Estas son las cuatro medidas que un actor inmobiliario debe tener en el radar.

01. FONAVI: UN FONDO PÚBLICO PARA DARLE LIQUIDEZ AL CRÉDITO HIPOTECARIO

Se crea el Fondo Nacional para la Vivienda (“FONAVI”), persona jurídica de derecho público administrada por BancoEstado. Su misión: facilitar el financiamiento habitacional de largo plazo, dar liquidez al mercado hipotecario y movilizar capital público y privado hacia la vivienda.

¿CÓMO FUNCIONA?



Los bancos y otros originadores podrán transferir parte de sus créditos hipotecarios a fondos constituidos por FONAVI. Con ese balance liberado, tendrán capacidad para otorgar nuevos créditos, lo que amplía la oferta de financiamiento.

Estos fondos podrán adquirir créditos hipotecarios, mutuos hipotecarios endosables y otros activos vinculados a la vivienda, y emitir deuda de oferta pública, incluso con garantía estatal.

LO QUE HAY QUE SABER

Tope de 6.000 UF

Los créditos financiados deben recaer en viviendas de hasta ese valor.

Primera vivienda

Tendrá prioridad de financiamiento.

Compra competitiva

Los créditos se adquirirán mediante procesos competitivos entre originadores.

Riesgo compartido

Los originadores retienen parte del riesgo y asumen una parte de las pérdidas de los créditos transferidos.

02. AVV: AHORRO CON BONO DEL ESTADO PARA JUNTAR EL PIE

El Ahorro Voluntario para la Vivienda (“AVV”) es un nuevo instrumento diseñado para resolver una de las mayores barreras de entrada: **el pie**. Las cuentas de capitalización habitacional podrán ser administradas por bancos, administradoras de fondos, compañías de seguros, cooperativas fiscalizadas y cajas de compensación autorizadas.

LA FÓRMULA

30 meses

De aportes como mínimo, con condiciones de continuidad y estabilidad.

7%

Ahorrado del valor de la vivienda.

Hasta 3%

Adicional de bonificación estatal, exclusivamente para completar el pie.

EJEMPLO ILUSTRATIVO



4.000 UF

VIVIENDA



280 UF

(7%)



120 UF

(3%)

En una vivienda de 4.000 UF, el ahorro objetivo sería de 280 UF (7%) y el bono estatal podría llegar hasta 120 UF (3%). Cálculo referencial sobre los porcentajes del proyecto, sujeto a su texto final.

OTRAS CONDICIONES

- Solo para viviendas de hasta 6.000 UF.
- El beneficio se usa una sola vez, para la compra de una primera vivienda.
- Ahorro individual o conjunto entre cónyuges y convivientes civiles.
- Rentabilidad de los fondos acumulados exenta de impuesto.
- La bonificación estatal es inembargable.

03. MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES: DE LA ESCRITURA EN PAPEL AL REGISTRO ELECTRÓNICO

Los mutuos hipotecarios endosables (“MHE”) son un instrumento histórico con el que compañías de seguros e inversionistas institucionales financian vivienda. Hoy, cederlos exige transferir físicamente una copia autorizada de la escritura pública.

El proyecto propone que los MHE puedan depositarse en empresas de depósito y custodia de valores y transferirse mediante anotaciones electrónicas en cuenta. Además, modifica la Ley N° 18.876 para reconocer expresamente ese depósito y transferencia, y da mérito ejecutivo a los certificados emitidos por las entidades de depósito.

QUÉ BUSCA LOGRAR



Reducir costos operacionales.



Aumentar la velocidad de transferencia.



Mejorar la liquidez de estos activos.

04. INCENTIVO TRIBUTARIO PARA INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

El proyecto amplía ciertos beneficios tributarios a instrumentos ligados a la vivienda. En concreto, incorpora expresamente a los mutuos hipotecarios endosables transados en bolsas de productos entre los instrumentos que pueden acceder al régimen de ingreso no constitutivo de renta por el mayor valor obtenido en su enajenación.

La medida busca hacer más atractivos estos instrumentos para los inversionistas institucionales y aumentar las fuentes de financiamiento disponibles para el mercado habitacional.

LAS CUATRO MEDIDAS CLAVES

Medida	Qué es	Clave
<i>FONAVI</i>	Fondo público administrado por BancoEstado que compra carteras hipotecarias a bancos	Viviendas de hasta 6.000 UF; prioridad a primera vivienda
<i>AVV</i>	Cuenta de ahorro para juntar el pie, con bonificación del Estado	7% de ahorro + hasta 3% de bono; mínimo 30 meses
<i>Mutuos endosables</i>	Se transfieren por anotación electrónica, sin escritura física	Menos costos y más liquidez
<i>Beneficio tributario</i>	MHE transados en bolsas de productos acceden a ingreso no constitutivo de renta por su mayor valor	Más atractivo para inversionistas institucionales

¿QUÉ SIGUE?

Se trata de un proyecto de ley que recién inicia su tramitación en la Cámara de Diputados, por lo que su contenido puede cambiar durante el debate legislativo. Recomendamos a desarrolladores, inmobiliarias, originadores e inversionistas revisar cómo estas medidas impactan sus modelos de negocio y estructuras de financiamiento, y seguir de cerca su avance.

Así, se busca fortalecer el atractivo de estos instrumentos para inversionistas institucionales y aumentar las fuentes de financiamiento disponibles para el mercado habitacional.

El presente boletín fue creado en español y no constituye asesoría legal. Guerrero Olivos no será responsable por actos u omisiones de terceros basados en la información contenida en él.

contacto



**Tomás
Rosemary**

trosemary@guerrero.cl



**Martín
Santa María**

msantamaria@guerrero.cl



**Macarena
Montt**

mmontt@guerrero.cl



**Francisco
Avaria**

favaria@guerrero.cl



**Francisca
Jofré**

fjofre@guerrero.cl



**Francisca
Rey**

frey@guerrero.cl



**Benjamín
Sims**

bsims@guerrero.cl



**Alonso
Chávez**

Procurador