INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que extiende vigencia y aumenta cobertura de la ley N° 21.748 y modifica normas que indica.

BOLETÍN Nº 18.524-05.

Objetivo(s) / Constancias / Normas de Quórum Especial (no tiene) / Consulta Excma. Corte Suprema (no hubo) / Asistencia / Antecedentes de Hecho / Aspectos centrales del debate / Discusión en General y en Particular / Informe Financiero / Texto / Acordado / Resumen Ejecutivo.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Hacienda tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor José Antonio Kast Rist, con urgencia calificada de "discusión inmediata".

Se hace presente que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto con urgencia calificada de "discusión inmediata".

- - -

OBJETIVO (S) DEL PROYECTO

Modificar 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, ampliando la cobertura del beneficio en treinta mil viviendas, el valor máximo de las propiedades susceptibles del mismo a 6.000 unidades de fomento, así como también el plazo máximo para solicitarlo hasta el 31 de mayo de 2028.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- - -

ASISTENCIA

- Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión:

No hubo.

- Representantes del Ejecutivo e invitados:

Del Ministerio de Hacienda, el Ministro, señor Jorge Quiroz; el Subsecretario, señor Sebastián Vallebona; el Coordinador de Mercado de Capitales, señor Eugenio Symon; la Coordinadora Legislativa, señora Bárbara Bayolo y los asesores, señores Daniel Muñoz, Diego Durán, Sebastián Olivares y Nickolas Mena.

Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministro, señor Iván Poduje; la Jefa de Gabinete (S), señora Isabel Seoane y los asesores, señores Sebastián Martínez y Patricio Velásquez.

- Otros:

De la Asociación de Bancos (ABIF), el Presidente, señor José Manuel Mena; el Gerente General, señor Luis Opazo y el Fiscal, señor Juan Esteban Laval.

De Banco Estado de Chile, el Presidente, señor Mario Farren; el Gerente de Planificación y Control de Gestión, señor Camilio Vio y el Fiscal, señor Álvaro Larraín.

De la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Presidente Nacional, señor Alfredo Echavarría; el Gerente de Estudios y Políticas Públicas, señor Nicolás León y el Presidente del Comité Inmobiliario, señor Pablo Portales.

Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, el asesor, señor Matías Donoso.

Las asesoras de la Honorable Senadora Gatica, señoras Arlette Bravo y Yoselin Gallardo.

El Jefe de Gabinete del Honorable Senador Macaya, señor Valentín Matus.

La Jefa de Gabinete de la Honorable Senadora Vodanovic, señora Ivone Donoso.

De los Comités Partido Socialista, Partido por la Democracia e Independiente y Partido Liberal, los asesores, señores Reinaldo Monardes y Juan Pablo Pallamar.

De Ideas Republicanas, la asesora, señora Fernanda Esguep.

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el asesor, señor Nicolás García.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración el Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor José Antonio Kast Rist.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

Durante la sesión en que la Comisión estudió la iniciativa legal los Honorables Senadores valoraron la extensión de la vigencia y aumento de cobertura del subsidio a la tasa de interés hipotecaria para viviendas nuevas, que beneficia directamente a sectores medios de la población y contribuye a la reducción del stock existente de viviendas.

Algunos señores Senadores consultaron a la Asociación de Bancos sobre la competitividad en la banca en materia crediticia y reducción de tasas. Se mostraron especialmente interesados en nuevas fórmulas que contribuyan para que más personas accedan a una vivienda propia.

De igual manera, se solicitaron mayores antecedentes para entender la forma en que la política pública actualmente vigente ha sido absorbida preponderantemente por Banco Estado, en relación con la banca privada.

El señor Ministro de Hacienda informó que el proyecto de ley en estudio se fundamenta en la continuidad de una política pública que ha sido eficaz; en la necesidad de absorber un inventario sin vender; en la reactivación económica y del empleo sectorial; y en una coherencia normativa. Destacó que todo lo anterior se potencia con la exención de IVA aprobada recientemente en el proyecto de ley para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo dio cuenta de los problemas que actualmente enfrenta su Secretaría de Estado para que las personas puedan acceder a una vivienda propia. Sin perjuicio de ello señaló los avances que desde su cartera están realizando, en términos de subsidios y en complemento con otras políticas públicas. Instó a los representantes de la banca a evaluar alternativas y actuar conjuntamente en este desafío.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR[1]

Presentación del proyecto de ley por parte del Ejecutivo, y debate en la Comisión.

En **sesión de fecha 10 de agosto de 2026, la Comisión escuchó al Ministro de Hacienda, señor Jorge Quiroz,** quien efectuó una presentación, en formato ppt, del siguiente tenor:

Proyecto De Ley que extiende vigencia y aumenta cobertura de la Ley N°21.748 y modifica normas que indica



[1] A continuación, figura el link de cada una de las sesiones, transmitidas por TV Senado, que la Comisión dedicó al estudio del proyecto:
10 de agosto de 2026:
https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/hacienda/comision-de-hacienda/2026-08-10/002944.html





Diagnóstico del Banco Central
Informe de Estabilidad Financiera 1er semestre 2026

- **Venta de viviendas:** +18% anual el 2° semestre de 2025 y +19% el 1° trimestre 2026, atribuidas por el Banco Central al subsidio y FOGAES. Para viviendas entre 3.000 y 4.000 UF, susceptibles del programa, el crecimiento fue de 25% (CChC) el segundo semestre de 2025.

- **Tasa de interés de créditos hipotecarios:** 4,1% en marzo de 2026.

- **Índice de precios de vivienda:** +2% real anual al 4° trimestre de 2025, con mayor incremento en vivienda nueva.

- **Efecto colateral:** menor superficie autorizada en obras nuevas y menor empleo en construcción mientras persiste el inventario.

TRABAJANDO PARA USTED

Fundamentos del proyecto

Continuidad de una política pública eficaz

31.640 créditos formalizados en poco más de un año

Absorción del inventario sin vender

Ataca la vulnerabilidad identificada por el Banco Central

Se potencia con la exención de IVA aprobada en el Proyecto de ley de Reconstrucción

Reactivación económica y del empleo sectorial

Se libera el capital de trabajo para nuevos proyectos

Coherencia normativa

El acceso al subsidio depende de los requisitos del Programa FOGAES; sin modificar ambas leyes correlativamente

GOBIERNO DE CHILE

TRABAJANDO PARA USTED

Contenido del Proyecto

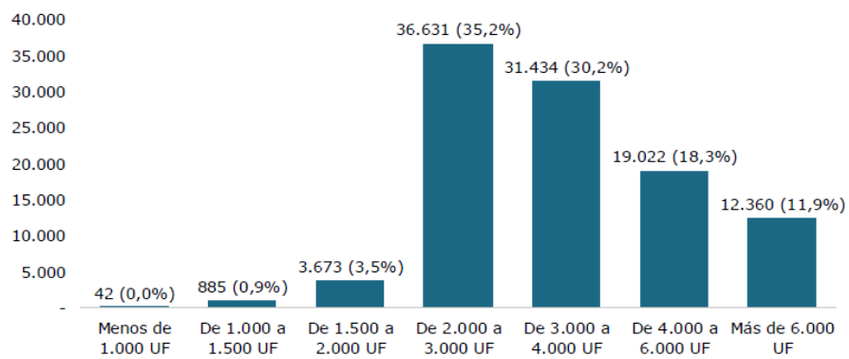
Artículo 1 (Cambios a la Ley N°21.748, que establece el subsidio a la tasa de interés hipotecaria)

Modificación	Actual	Propuesto
Cupo máximo de subsidios (inciso 6°)	50.000	**80.000**
Valor máximo de la vivienda (letra b, inciso 6°)	4.000 UF	**6.000 UF**
Plazo para solicitar financiamiento (inciso 12°)	24 meses	**31 de mayo 2028**
Pago del subsidio (inciso 15°)	Orden de pago de la Subsecretaría de Hacienda, con cargo al Fisco, ejecutada por la Tesorería	**Dipres calcula el monto + orden de pago. TGR paga.**
Término del beneficio (proyección)	Septiembre 2026	**31 de mayo 2028**

GOBIERNO DE CHILE

TRABAJANDO PARA USTED

Stock de viviendas nuevas según precio (al 1er trimestre 2026)



GOBIERNO DE CHILE



Ejemplo práctico numérico de la extensión de FOGAES a viviendas de mayor valor

Ejemplo práctico numérico del impacto en el acceso a la vivienda

1. Monto del crédito sobre el valor de la propiedad: 90% (10% de pie)

2. Plazo de 25 años[2]

3. Dividendo no puede superar el 25% de los ingresos de quien solicita el crédito[3]

[2] Mediana de los créditos hipotecarios, BCCh.
[3] CMF.

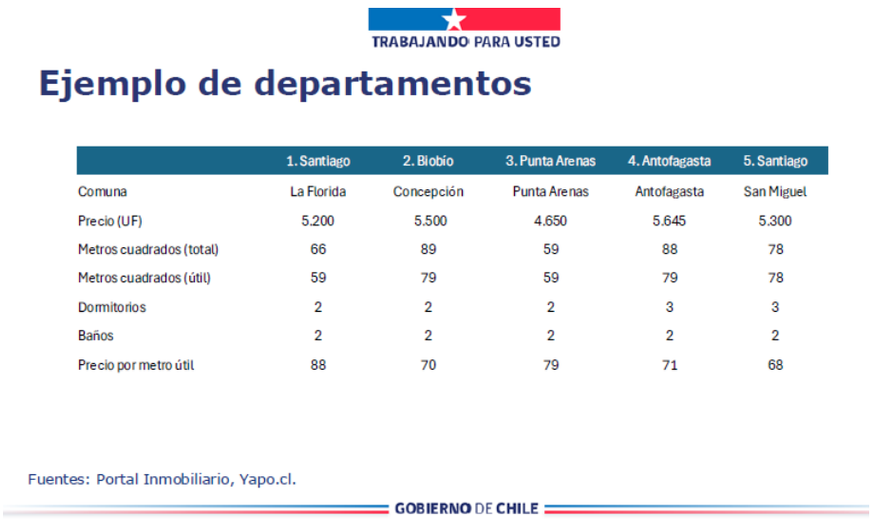
■ El impacto del FOGAES en la tasa actúa por dos mecanismos:

a. El subsidio rebaja la tasa en 0,6%.

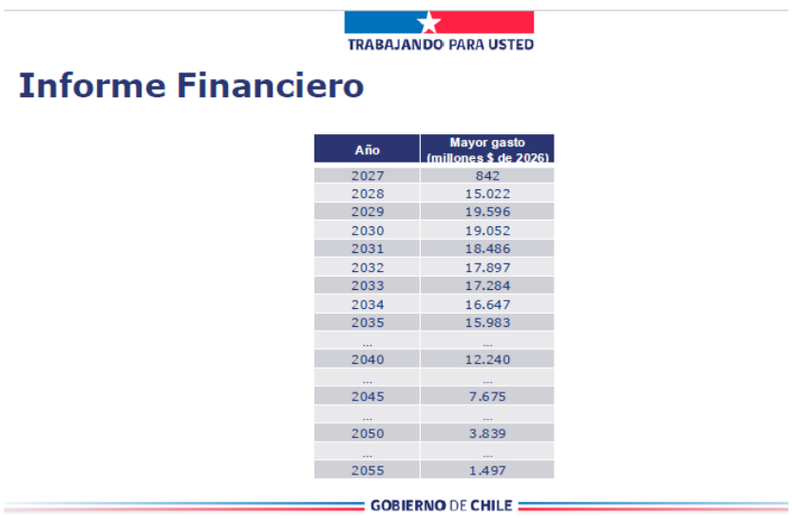
b. La garantía estatal de hasta 60% del crédito genera una reducción adicional en la tasa de 0,4%.

■ La exención del IVA (Ley de Reconstrucción Nacional, art. 4to transitorio) produce una reducción estimada de 10% en los precios de las viviendas.









El **Honorable Senador señor Macaya** remarcó el alto consenso que la iniciativa legal tuvo en primer trámite constitucional en la Cámara de Diputados. Hizo presente que, además, debía relacionarse con lo ya regulado en el proyecto de ley para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social, en lo que dice relación con el sector inmobiliario.

El **Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Iván Poduje,** señaló que el instrumento en cuestión cubre tramos de ingresos del subsidio DS 1, que además se va a potenciar con el nuevo tramo que como Ministerio incluirán el segundo semestre del año en curso, que llegará hasta las 4.000 U.F.

Refirió que a la fecha los subsidios de su Secretaría de Estado cubren hasta 2.100 U.F., lo que genera que cerca del 60% de la oferta quede fuera de los programas estatales.

Puso de relieve que al ampliarse el subsidio hasta las 4.000 U.F., combinándolo con el FOGAES, muchas personas que en la actualidad deben costear arriendos podrán transitar a tener su vivienda propia.

Enfatizó que las medidas en cuestión no solamente ayudarán a reducir el stock de viviendas nuevas, sino que aumentará la cantidad de personas propietarias, siendo un desafío del actual Gobierno.

Finalmente, señaló que la iniciativa legal en estudio supone una continuidad de una política impulsada en la Administración anterior que, al ser positiva, se justificaba continuar.

El **Honorable Senador señor Carter**, junto con valorar el proyecto de ley presentado por el Ejecutivo, hizo hincapié en que se trata de un cambio de paradigma en esta materia.

Instó a avanzar en un camino en que las personas puedan ser propietarias y no arrendatarias. Solicitó que en esta tarea el Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo puedan actuar coordinadamente.

A continuación, la Comisión escuchó al **Presidente de Banco Estado de Chile, señor Mario Farren**, quien efectuó una presentación, en formato ppt, del siguiente tenor:

Proyecto de Ley Extiende la Vigencia y Aumenta la Cobertura de la Ley N°21.748

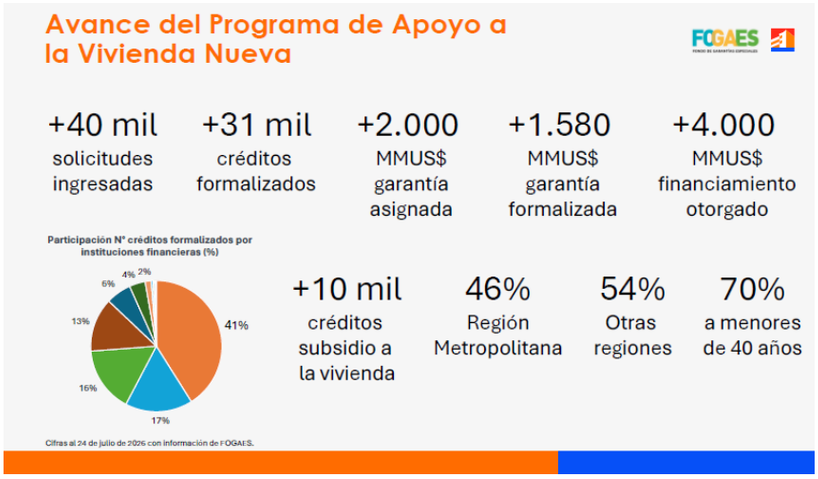
Antecedentes

• La Ley 21.543 creó el Fondo de Garantías Estatales (FOGAES) para garantizar créditos y otros mecanismos de financiamientos autorizados por la reglamentación de cada Programa, que las instituciones financieras otorguen en la forma y condiciones señaladas en la ley.

• El Art. 5° establece que el Fondo es administrado por BancoEstado, y el Art. 9° indica que corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero la fiscalización del Fondo.

• La Ley 21.748 estableció un subsidio a la tasa de interés para la adquisición de viviendas nuevas, el que se asigna simultáneamente con una garantía. Para esto último creó el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

• BancoEstado cumple su rol como Administrador del Fondo, y también, bajo las mismas condiciones que otras instituciones financieras, participa como usuario de las garantías para otorgar financiamiento a sus clientes.



Comentarios finales sobre FOGAES

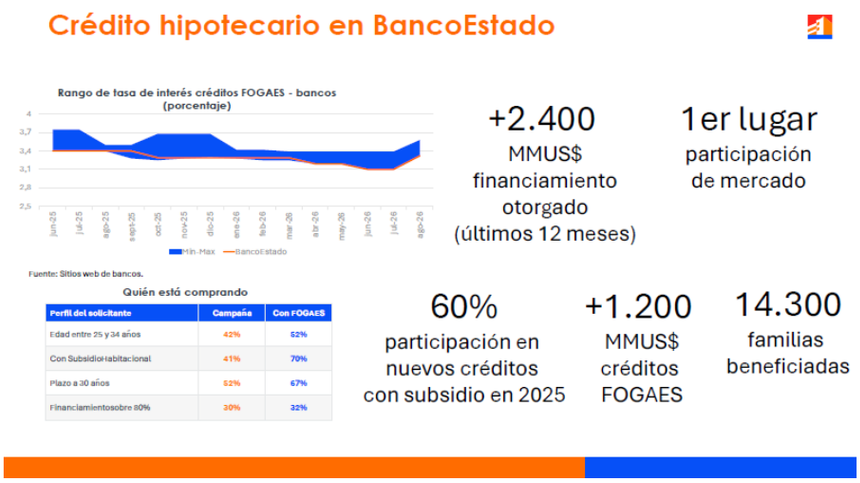
La data muestra que FOGAES ha sido una política pública **efectiva** para reducir la tasa de interés más allá del subsidio, permitiendo el acceso a un financiamiento de hasta 90%, aumentando la asequibilidad de la vivienda.

BancoEstado ha jugado un rol central en la implementación de la ley, liderando el otorgamiento de créditos hipotecarios bajo el programa, impulsando el desarrollo económico y apoyando a miles de familias del país.

El Proyecto de Ley va en la dirección correcta, la extensión del período de vigencia del programa, el aumento de 50 mil a 80 mil subsidios, y el incremento en el valor máximo de la vivienda, amplían el alcance del impacto de la política pública, para abordar el exceso de inventario de viviendas terminadas.

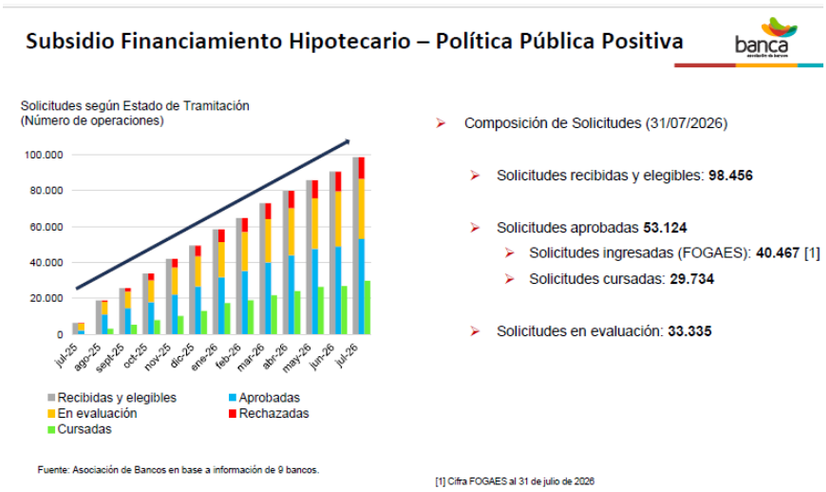
La extensión del programa generará una mayor certeza a la demanda de viviendas, afectando positivamente la activación y desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, y con esto fortalecer el crecimiento económico y el empleo.

Apoyo para el financiamiento de la Vivienda desde BancoEstado



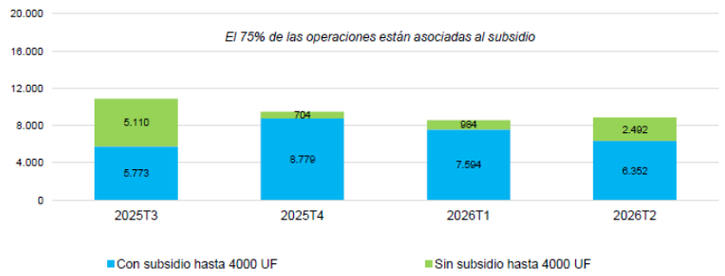
Enseguida, la Comisión escuchó al **Presidente de la Asociación de Bancos (ABIF), señor José Manual Mena**, quien efectuó una presentación, en formato ppt, del siguiente tenor:

PdL que extiende vigencia y aumenta cobertura de la ley N°21.748 y modifica normas que indica Boletín 18523-05



Subsidio Financiamiento Hipotecario – Contribución al Dinamismo Hipotecario

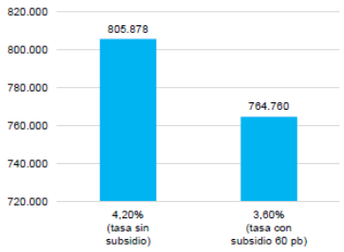
Flujo de créditos hipotecarios con y sin subsidio a la tasa – Viviendas hasta 4.000 UF [1]
(Número de operaciones por trimestre)



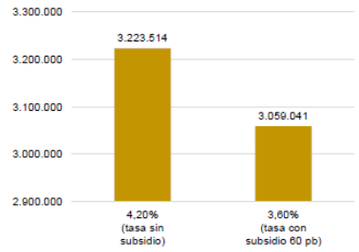
Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF y bancos.
[1] Estimación en base a i) flujo total de créditos hipotecarios según informado por la CMF, ii) participación del tramo de hasta 4000 UF en el flujo total, según información de 8 bancos, y iii) Flujo de subsidios a la tasa hipotecaria según información de 9 bancos.

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Positivo Impacto a Hogares

Dividendo mensual con y sin subsidio [1]
para vivienda de 4000 UF, plazo 20 años, pie 20%
($)



Ingreso requerido con y sin subsidio [2]
para vivienda de 4000 UF, plazo 20 años, pie 20%
($)



Fuente: Asociación de Bancos.
[1] Dividendo calculado a la UF del 9 de agosto de 2026 (40.844,79). No considera seguros.
[2] Ingreso requerido equivale a 4 veces el dividendo mensual.

Subsidio Financiamiento Hipotecario – Extensión

➢ **Proyecto de Ley es positivo.**

➢ **El stock de viviendas aún sigue relativamente elevado.**

➢ Estimaciones en base a CChC
➢ Viviendas hasta 4.000 UF: 71 mil viviendas
➢ Viviendas entre 4.000 UF y 6.000 UF: 17 mil viviendas
➢ Total Viviendas hasta 6.000 UF: 88 mil viviendas

➢ La accesibilidad a la vivienda presenta desafíos de largo plazo –precio vs ingreso-, pero es necesario **soluciones de corto plazo**

➢La propuesta de ampliar el límite de viviendas de 4.000 UF a 6.000 UF **también es positiva**

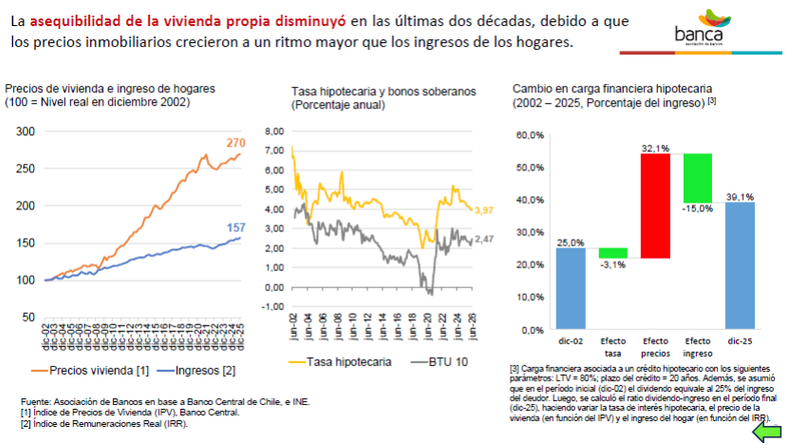
➢ El Proyecto de Ley aumenta **30 mil cupos**, pero solo hay **17 mil viviendas** entre 4.000 UF y 6.000 UF, por lo que esta extensión no sólo va dirigida exclusivamente a viviendas en dicho rango.

➢ La expansión del programa a viviendas en el rango de UF 4.000 a 6.000 permite **ampliar la base de hogares elegibles**.

➢ Ejemplos: Vivienda a 20 años, precio 5.000 UF:

- Pie en el rango de $ 900 a 865 mil mensuales.

- Ingreso requerido hogar en el rango de $ 3,5 a 3,7 millones mensuales.



Al finalizar, el **señor Mena** expresó que como ABIF esperan que el proyecto de ley disminuya el stock de viviendas, de manera tal que el sector de la construcción vuelva a tener un dinamismo que a su vez impulse el crecimiento económico.

El **Honorable Senador señor Macaya** se mostró interesado en conocer los impactos del subsidio a la tasa hipotecaria más allá de los beneficiarios directos.

Consultó al señor Mena si se había generado algún tipo de competencia entre los bancos para ofrecer tasas más atractivas para los créditos hipotecarios de quienes buscan adquirir viviendas, pero que no son beneficiarios directos de la referida política.

Inquirió si se ha generado efectivamente un escenario más virtuoso para este segundo grupo o, en caso de no haber ocurrido, si podrá materializarse con ocasión de la ampliación que la presente iniciativa legal propone.

El **señor Mena** respondió que el mecanismo ha operado de manera interesante. Precisó que inicialmente existe un proceso de licitación, que da una señal de precios, al cual los bancos concurren.

Informó que el mecanismo demostró que hubo una alta competencia. Sobre el particular, reconoció que las expectativas de la ABIF eran más bajas, pero que hubo varios bancos que pasaron a ajustar sus tasas.

A su vez, mencionó que las tasas del país han tenido una baja en el último tiempo, pese a que no han sido muy sustantivas. Recordó que en algún momento se llegó a estar en el rango de “U.F. + 5%”, en circunstancias de que en el último año la tasa ha estado más cercana al 4%.

Refirió que como Asociación esperan que la competencia se mantenga entre los bancos.

El **Honorable Senador señor Carter** observó que pareciera que el sector financiero se encuentra en un estado de cierta resignación sobre el mercado financiero.

Preguntó sobre la opinión de la ABIF para catalizar el engrosamiento del sistema financiero, como sería, por ejemplo, con una mayor inversión de las AFP en el mercado inmobiliario, o algún tipo de atracción para la repatriación de capitales.

Hizo presente que existe una importante tarea del sector público en bajar el valor del suelo, pero que igualmente se requiere del sector privado.

Luego, desde el punto de vista de la competencia, mostró dudas de que estén las condiciones para generar ese escenario de competitividad dentro del mercado financiero, si es que se restringe el ingreso de bancos extranjeros. Resaltó lo que acontece a este respecto en Estados Unidos que, favoreciendo la competencia del mercado financiero, genera la baja de los precios.

En tercer término, consultó sobre la posibilidad de avanzar en la regulación de una “hipoteca inversa”. Acotó que esta herramienta tiene dos virtudes, siendo una de ellas aquella que acontece cuando una persona se encuentra en el final de su vida laboral para que, ya habiendo pagado su vivienda, pueda optar a mejorar su pensión, recibiendo un crédito hipotecario inverso con la obligación de depositarlo en su cuenta individual o en el sistema previsional que tenga. Agregó que, como segunda virtud, esta herramienta entrega una mayor disponibilidad inmobiliaria en el mercado.

Observó que esta posibilidad es una herramienta sumamente atractiva para los sectores medios, debiendo los hijos de las personas que se acojan a esta medida renunciar a su expectativa de hacerse de la vivienda una vez que fallezcan sus padres.

El **señor Mena** adelantó que los puntos señalados por el señor Senador suponían una reflexión más profunda y que como ABIF se encontraban disponibles para explorar diferentes alternativas.

Hizo presente que en la década de los años 80 las circunstancias crediticias eran considerablemente distintas a las de la actualidad. Puntualizó que a la fecha los *spread* de Chile son los más bajos en Latinoamérica, remarcando que no existe otro país en la región donde se entregue un financiamiento por 20 o 30 años, o donde la tasa quede fija durante todo el horizonte del crédito.

Expresó que los *spread*, esto es, la diferencia que permite a los bancos cubrir riesgos de crédito, costos operacionales y costos normativos, han caído cuatro veces en Chile.

Reiteró que sí existe competencia entre lo que se conoce como “bancos universales”, como quedó reflejado tiempo atrás, previo a la crisis sanitaria, en el marco de los “hipotecazos”, donde hubo un traspaso relevante de clientes de un banco a otro. Sobre la materia, mencionó la normativa que permite la portabilidad financiera, destacando los bajos costos del proceso de cambio.

En cuanto a la posibilidad de disminuir todavía más los costos para los clientes, manifestó que irá dependiendo de la manera en que vayan cambiando los riesgos de crédito en el país.

En segundo término, informó que en Chile existen 18 instituciones bancarias, siendo la mitad de ellas internacionales. Agregó que la posibilidad de licencias bancarias está abierta, lo que será un requisito para cualquier otra institución internacional que quiera operar en Chile. Resaltó que el foco está dado no por la entrega del crédito, sino que por la posibilidad de captación, lo que está asociado a un seguro.

Refirió que si una institución internacional quiere entregar créditos sin captar puede hacerlo directamente.

Explicó que el ánimo de la ABIF es que existan más oferentes bancarios, pero con la correspondiente licencia bancaria. Acotó que si una entidad busca entregar créditos directamente con capital propio lo podrá hacer, pero sin captar.

En tercer lugar, en lo que respecta a la “hipoteca inversa”, informó que cuando pasó a ser parte de la ABIF propuso analizar la forma en que dicha herramienta podía operar dentro de Chile.

Expresó que en ese estudio detectó una ausencia normativa, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, en Estados Unidos. De igual manera, constató que no había mucho ánimo de ahondar en esta materia.

Hizo presente que también tuvo que hacer frente a dos paradigmas en dicho análisis. Destacó que el primero de ellos implicó un problema, ante la crítica de que los bancos buscarían quedarse con la propiedad de los adultos mayores.

Acotó que el otro paradigma que apareció es que, según un estudio sobre la materia, se estableció que las personas que presentarían una mayor resistencia a la medida serían los herederos.

Con todo, se mostró disponible para avanzar en esta materia, legislando con el debido cuidado.

El **Honorable Senador señor Carter**, en cuanto al mercado financiero, señaló que es fundamental que sea competitivo y que al mismo tiempo entregue empleo.

En lo que se refiere al debate sobre la vivienda propia, expresó que en su momento un candidato presidencial propuso postergar el pie para la compra de un bien raíz con un crédito hipotecario, considerando la edad y los ingresos que puede estar percibiendo una persona en un momento determinado, en relación con lo que podrá optar en el futuro. Instó estudiar alguna fórmula en esa línea.

Sobre la “hipoteca inversa” valoró la disponibilidad del señor Mena para estudiar este mecanismo, con la debida prudencia e inteligencia, de modo tal de que no exista espacio para abusos. Observó que lo anterior requerirá de un dialogo estrecho con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pues se abrirá un espacio para que más viviendas se incorporen a un stock requerido por familias de clase media.

El **señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** informó que uno de los principales problemas que enfrentan es el aumento del precio de la vivienda, lo que se explica por los valores del suelo y por cuestiones de factibilidad, como ocurre con la factibilidad sanitaria, resaltando su alto costo.

Observó que todos esos costos se traspasan al precio, que hace que sea cada vez más alto. Apuntó que lo anterior genera un gran desafío, que requiere de un trabajo conjunto entre el MINVU y el Ministerio de Hacienda.

Sostuvo que otro gran reto es bancarizar los segmentos bajos. Informó que la entrega de viviendas por parte del Estado sin deuda supone un gasto cercano a las 1.700 U.F., comprometiendo cerca del 65% del presupuesto de la Secretaría de Estado que representa.

Aclaró que dicho gasto se enmarca en lo que es el Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS 49. Mencionó que además tienen el problema de que muchas personas están haciendo mal uso de este beneficio, engañando al sistema, provocando que cerca de un 10% de las viviendas entregadas por este concepto se arrienden o estén desocupadas.

Consultó a los representantes de la banca sobre la forma de habilitar un dividendo que sea abordable para las personas de tramos socioeconómicos más bajos. Reconoció que muchas veces estas personas no tienen cómo acreditar el ingreso.

Sostuvo que la tasa del crédito hipotecario debería tener en consideración la estabilidad del empleo, ya que implica un menor riesgo del deudor. Al respecto, sugirió que los funcionarios de Carabineros de Chile pudieran optar a tasas más bajas, ya que deberían ser considerado como menos riesgosos. Reparó que no se ha logrado tener tasas diferenciadas.

En cuanto a lo señalado por el Senador Carter sobre la entrega de un pie para acceder a una vivienda, señaló que el efecto más potente que ha tenido el FOGAES ha sido la reducción de este componente.

Expresó que si se pudiera avanzar hacia un pie del 5% del valor de la propiedad se activaría enormemente la demanda, considerando que son muchas las personas que deben destinar sus recursos en el pago de arriendos, retrasando la posibilidad de ser propietarias. Consultó el parecer del señor Mena sobre este respecto.

El **Honorable Senador señor Macaya** preguntó por la razón de que el Banco Estado concentre la mayor parte del producto. Se mostró interesado en saber si obedece al segmento que atiende, o bien, si es porque se vincula a una cierta reticencia respecto al riesgo que implica por parte del resto de la banca. Señaló que ha sido notorio la hegemonía que ha tenido el Banco Estado en esta materia.

Observó que eventualmente la explicación descansa en la forma en que esos otros bancos evalúan el riesgo.

El **señor Mena** se mostró disponible para avanzar en una agenda de trabajo respecto de los puntos planteados.

Con todo, expresó que el negocio de los bancos es captar y entregar créditos. Explicó que para hacerlo es necesario que el sujeto de crédito no quede sobreendeudado y que tenga una capacidad de pago que no lleve a que la banca deba hacer valer la garantía. Acotó que para los bancos no es deseable pasar al área de cobranza.

Puntualizó que mundialmente hay ciertos indicadores que entregan parámetros, como ocurre con Basilea con el porcentaje de garantía sobre el crédito. Informó que, si el monto del crédito supera el 80% del 100%, en el entendido que es la garantía sobre crédito, se castiga fuertemente, pues se entiende que existe un escenario de riesgo por sobre lo prudente.

Refirió que lo anterior ha quedado recogido en la normativa bancaria, debiendo hacer provisiones relevantes.

Manifestó que lo anterior no es una situación caprichosa, sino que obedece a un análisis histórico y estadístico. Puntualizó que si la operación no tiene un monto de crédito que excede el 80% la probabilidad de que la persona caiga en una insolvencia es baja. Por el contrario, advirtió que mientras más crédito se entrega es más probable que se incurra en algún incumplimiento.

Puso de relieve que hace más de una década atrás, en la banca hubo algunas operaciones hipotecarias en donde incluso se financiaba algo del mobiliario del bien raíz, llegando casi al 100% en algunos casos. Advirtió que las operaciones no tuvieron un buen resultado, pasando a ser una situación castigada con la posterior normativa de la Comisión para el Mercado Financiero.

Llamó a buscar otras alternativas, toda vez que el financiar el 100% del valor de la propiedad no tiene una buena historia crediticia, según ha quedado registrado por la propia experiencia nacional e internacional.

Agregó que la ABIF no puede discutir sobre tasas, descartando cualquier escenario de colusión entre bancos sobre la fijación de las mismas. Con todo, señaló que la tasa que cada institución decide tiene tres variables relevantes a considerar.

Explicó que la primera de ellas es que exista una capacidad de pago demostrable. Al respecto, reconoció que instituciones como Carabineros de Chile o las propias Fuerzas Armadas cumplen con esa condición. En segundo lugar, mencionó el riesgo en relación a los ingresos, de manera que estos no sean solamente estables, sino que también crecientes, dando espacios para holguras. Como tercera y última variable, apuntó a los costos operacionales, que dicen relación con los costos de cobranza y de administración.

Llamó a tener presente que se debe analizar, junto con la estabilidad de ingresos de la persona, si su capacidad de pago futura sigue siendo razonable. Advirtió que existe un segmento de personas jóvenes, cercana a los 30 años que no tienen esas características, siendo un fenómeno que también se ha extendido a las Fuerzas Armadas.

En cuanto a la consulta del Senador Macaya sobre el rol diferenciador de Banco Estado en relación con la banca privada en lo que tiene que ver con los segmentos a atender, informó que Banco Estado es líder en el segmento de propiedades bajo los 2.500 U.F., mientras que la banca privada es mayoritaria en aquel segmento de hasta las 6.000 U.F.

Observó que la historia también ayuda para dar respuesta a este escenario. Recordó que en su anterior cargo como Gerente General de Banco Estado propició el crecimiento del crédito hipotecario, sin embargo, señaló que en los últimos años de su gestión, desde la Presidencia de la República de la época, se prohibió cobrar los créditos hipotecarios de Banco Estado en un momento determinado.

Calificó dicha situación como insólita, pese a que efectivamente ocurrió, luego de una situación de presión que no debió haber existido. Explicó que lo anterior generó un problema de morosidad y de incapacidad de actuar en la instancia de cobranza.

Opinó que gran parte de la banca privada recogió dicha experiencia histórica asegurándose de que sus créditos sean cobrables.

Reiteró su disponibilidad para realizar una conversación más profunda y para establecer una agenda de trabajo. Manifestó que el ánimo de la ABIF es que todos los ciudadanos tengan acceso a productos que son necesarios en la actualidad, como son los créditos, los medios de pago, los seguros, así como también alternativas de ahorro. Opinó que no necesariamente las políticas públicas de la última década han propiciado dichos fines, lo que ha provocado un aumento de la informalidad financiera en los distintos segmentos.

El **señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** preguntó si Banco Estado no está cobrando las deudas hipotecarias a un porcentaje de la población, como sí lo estaría haciendo el resto de la banca. Precisó que el Ministerio que dirige mantiene convenios con dicha entidad financiera respecto de varios programas por lo que resultaba importante saber si los beneficiarios de subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo integraban un grupo de morosos.

El **Fiscal de Banco Estado**, **señor Álvaro Larraín,** se refirió a la morosidad y al cumplimiento de la cobranza, detallando que se trata de

materias bastante reguladas en la normativa sectorial de la Comisión para el Mercado Financiero.

En ese sentido, expresó que no ejercer las acciones legales cuando se producen créditos castigados supone también un incumplimiento normativo, por lo tanto, sostuvo que era posible afirmar que Banco Estado no tenía una política diferenciada respecto de la banca privada en cuanto a efectuar las acciones de cobranza que exigen la debida diligencia, dando cuenta que el castigo de cartera y el no ejercer las acciones legales también implica una consecuencia para el banco desde el punto de vista de sus provisiones.

Aclaró que, si bien como institución financiera del Estado atiende a ciertos sectores que presentan vulnerabilidad, siempre lo hace bajo el parámetro de que se trata de sujetos de crédito, de modo que no se produce una brecha, sino que, en general, hay bastante simetría con el resto de la banca a ese respecto.

El **señor Mena** señaló que a mediados de la primera década del año 2000 la morosidad creció violentamente, registrándose una cobranza más lenta, por lo que hubo que trabajar fuertemente para recuperarse de ello.

Acotó que Banco Estado como empresa autónoma debe utilizar las mismas herramientas que toda la banca para poder cobrar, puesto que los créditos se deben otorgar cuando son posibles de recuperar. Expresó que cuando lo anterior no es posible se deben ejercer acciones de cobranza y estas se deben ejecutar de forma simétrica, ya sea por parte de instituciones públicas o privadas.

Observó que, si bien hoy día no hay problemas de morosidad, sí han ocurrido en la historia y por ello se debe contar con buenas políticas públicas.

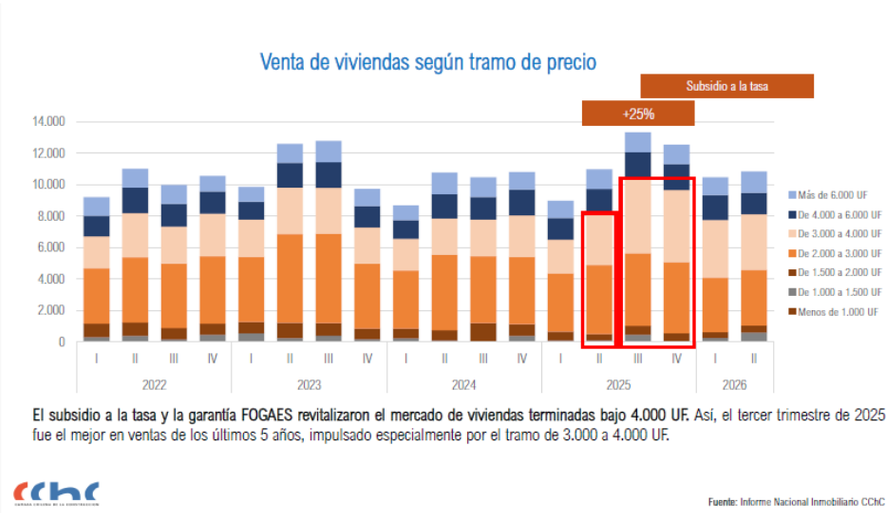
Posteriormente, la Comisión escuchó a la **Cámara Chilena de la Construcción (CChC)**, cuyo **Presidente Nacional**, **señor Alfredo Echavarría,** valoró la iniciativa legal en estudio, considerando que apunta a un problema grave en la sociedad consistente en el acceso a la vivienda.

Precisó que, en cifras de la Cámara Chilena de la Construcción, existe un déficit de un millón de viviendas en el país, lo que afecta a alrededor de tres millones de ciudadanos.

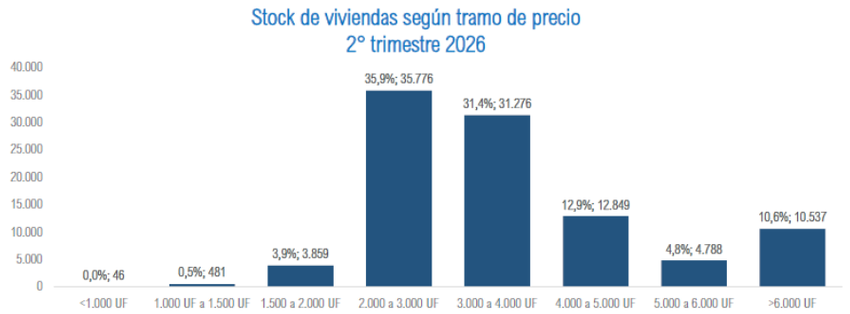
Destacó que, al mejorar el acceso a la vivienda para las personas, se produce un efecto colateral inmediato, que es la reactivación del sector de la construcción que se encuentra actualmente muy decaído, con la

consiguiente reducción del desempleo que hoy en día presenta cifras de dos dígitos. Manifestó que, de los sectores productivos, el de la construcción es el que más aporta al empleo de mano de obra.

Enseguida, el **Gerente de Estudios y Políticas Públicas de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)**, **señor Nicolás León**, efectuó una presentación, en formato ppt., del siguiente tenor:







Del stock de 99.613 unidades en oferta, el 89,4% se concentra en viviendas de menos de 6.000 UF (71,7% bajo 4.000 UF y 17,7% entre 4.000 y 6.000 UF). Al ritmo actual de ventas, agotarlo tomaría 28 meses, 10 meses más que el promedio previo a la crisis (2010-2021).

Fuente: Informe Nacional Inmobiliario CChC



Existe un potencial importante de nuevos inicios de obra, que podría reactivar rápidamente al sector si se dan las condiciones de mercado correctas. A nivel nacional, cerca de 170 mil viviendas cuentan con permiso de edificación y están en condiciones de iniciarse de forma inmediata, pero no lo han hecho debido al alto stock aún existente.

Fuente: CChC en base a Baudata



En junio, el empleo sectorial llegó a 712.000 trabajadores, con una brecha potencial de 198.000 puestos. Reactivar la construcción de vivienda nueva es clave para dinamizar el empleo del sector.

Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

A continuación, el **Presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)**, **señor Pablo Portales**,

destacó la altura de miras del Gobierno al darle continuidad a una política pública exitosa, implementada durante la Administración anterior.

Puso de relieve que cuando se reduce en torno a un 20% el dividendo, con una batería de medidas, se avanza por el camino correcto para que Chile sea un país de propietarios, devolviéndole el sueño de la casa propia a los chilenos.

Estimó que la exención transitoria del IVA por un año, el subsidio a la tasa que plantea esta iniciativa legal, el Subsidio DS1 tramo 4 y la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, constituyen una serie de medidas que avanzan en la línea correcta, no solo devolviendo la posibilidad de que los chilenos tengan su casa propia, sino que también generando empleo.

Sin perjuicio de lo anterior, hizo presente que aún se debe avanzar en otras materias, como es el exceso de regulaciones, la factibilidad de terrenos, su encarecimiento, mejorar la productividad del gremio de la construcción, etc.

El **señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** observó que las cifras que presentó la Cámara Chilena de la Construcción muestran que el segmento que va entre las 1.000 U.F. y 2.000 U.F. cubre el 4,4% de la oferta, señalando que los programas del MINVU alcanzan hasta las 2.200 U.F. aproximadamente.

Agregó que si se suma el tramo que va entre las 2.000 U.F. y las 3.000 U.F., que cubren alrededor de un 6%, finalmente se advierte que los programas de su Secretaría de Estado actualmente cubren el 10% de la oferta.

Resaltó que la importancia que tiene aumentar el tramo a 4.000 U.F. es que se estaría llegando al 56% de la oferta y si además existen bancos que contribuyen a este esfuerzo del Estado bajando el pie del 10% al 5%, ampliando la oferta con las medidas que se están tomando, se producirá un cambio de tendencia importante.

Hizo hincapié en que el tramo de las 4.000 U.F. resulta muy importante y será potenciado con el FOGAES y con algún crédito que permita bajar el pie al 5%.

El **señor Portales** manifestó que, de acuerdo con lo señalado por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, la variable del pie está siendo un aspecto crítico, acotando que junto a la banca se debiera avanzar en el sentido de bajar el pie a un 5%.

Asimismo, hizo presente que debiera trabajarse junto a la banca para convertir en sujetos de crédito a sectores más vulnerables que se encuentran en condiciones de pagar.

El **Honorable Senador señor Carter** expresó estar de acuerdo con el último aspecto señalado por el señor Portales, en términos de permitir el acceso al crédito a las personas para que puedan vivir donde se ha invertido en infraestructura pública, líneas de metro, etc.

Manifestó estar de acuerdo con alguna forma de postergar parte del pie, por cuanto el mercado en esta materia está innovando con fórmulas que estipulan mecanismos de arrendamiento que luego se abonan al pie, o con lo que ocurre en aquellos casos de personas sobreendeudadas mediante créditos de consumo a tasas altas para poder contar con el pie para una vivienda.

La **Honorable Senadora señora Gatica** felicitó la iniciativa del Ejecutivo, por cuanto apunta directamente a las familias de clase media del país que se han visto postergadas por años, toda vez que la ayuda del Estado siempre se encuentra enfocada solo en los más vulnerables.

Expresó su respaldo al proyecto de ley que se discute y felicitó al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo por la labor que ha realizado generando cercanía entre el Gobierno y la ciudadanía.

El **Honorable Senador señor Macaya** instó para que todos los actores, sean estos bancos, instituciones financieras y representantes de la construcción, dadas las condiciones mediante la presente iniciativa legal, contribuyan desde sus roles para que se vean los resultados esperados en la economía, en el empleo y en el anhelo de muchas personas de acceder a una vivienda propia.

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general y en particular, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Cicardini y Gatica, y señores Carter y Macaya.

- - -

INFORME FINANCIERO

- El **informe financiero N° 185** elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 4 de agosto de 2026, señala, de manera textual, lo siguiente:

“**I. Antecedentes**

El presente proyecto de ley modifica la Ley N°21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas, en las siguientes dimensiones:

a) Amplía la cobertura del beneficio en 30 mil viviendas, con lo que el programa alcanza un total de 80 mil.

b) Amplía el valor máximo de las propiedades susceptibles del beneficio a 6.000 Unidades de Fomento (UF).

c) Amplía el plazo máximo en el cual se podrá solicitar el beneficio hasta el 31 de mayo de 2028.

d) Se precisan términos asociados al pago respectivo a las instituciones financieras consideradas en la ley. Se modifica la Ley N°21.543, que crea el Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), específicamente lo relativo al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva adecuando los cambios realizados por el proyecto de ley.

e) Se autoriza al Fisco a efectuar uno o más aportes fiscales al patrimonio del FOGAES, por un monto total de hasta 175 millones de dólares.

II. Efecto del Proyecto de Ley sobre el Presupuesto Fiscal

Los aportes de capital por hasta un monto total de 175 millones de dólares que el proyecto de ley autoriza corresponde a **operaciones bajo la línea**, razón por la cual no afectan el patrimonio neto del Fisco.

Por otro lado, se adjunta en la Tabla 1 el mayor gasto fiscal que se desprende producto de las modificaciones a la ley N°21.748. Para efectos del cálculo se consideró un valor promedio de 3.232 UF para las 30 mil viviendas, así como para las unidades actualmente remanentes, y una combinación de distintas tasas de interés, definidas en función del monto del pie esperado (10% o 20%) y los plazos del crédito (20 y 30 años).

Tabla 1: Mayor gasto fiscal del proyecto de ley
(Millones de pesos de 2026)

Año	Mayor gasto
2027	842
2028	15.022
2029	19.596
2030	19.052
2031	18.486
2032	17.897
2033	17.284
2034	16.647
2035	15.983
...	...
2040	12.240
...	...
2045	7.675
...	...
2050	3.839
...	...
2055	1.497

El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo a la partida presupuestaria del Tesoro Público. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuesto del Sector Público.

III. Fuentes de Información

• Mensaje de S.E. el Presidente de la República con el que inicia un proyecto de ley que extiende vigencia y aumenta cobertura de la Ley N°21.748 y modifica normas que indica.

• Ley N°21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria par adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.

• Ley N°21.543, que crea un fondo de garantías especiales.”.

Se deja constancia del precedente informe financiero, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 17, inciso segundo, de la ley orgánica constitucional del Congreso Nacional.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, y que la Comisión de Hacienda propone aprobar en general y en particular:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones 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:

1. En el artículo 1:

a) En el inciso sexto:

i. Reemplázase en el encabezamiento la palabra “cincuenta” por “ochenta”.

ii. Sustitúyese en la letra b) el guarismo “4.000” por “6.000”.

b) Reemplázase en el inciso duodécimo la frase “hasta veinticuatro meses después de la fecha de publicación de esta ley” por “hasta el 31 de mayo de 2028”.

c) Elimínase en el inciso decimoquinto la frase “, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda”.

2. Reemplázase en el artículo quinto transitorio la expresión “Al 31 de diciembre de 2025” por “Al 31 de diciembre de los años 2025, 2026 y 2027”.

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales:

1. Reemplázase en el ordinal ii. del inciso segundo el guarismo “4.000” por “6.000”.

2. Reemplázase en el inciso undécimo la frase “hasta veinticuatro

meses después de la fecha de publicación de esta ley” por “hasta el 31 de mayo de 2028”.

Disposiciones transitorias

Artículo primero.- Autorízase al Ministerio de Hacienda a efectuar uno o más aportes fiscales al patrimonio del Fondo de Garantías Especiales que crea la ley N° 21.543, por el monto total de hasta 175 millones de dólares de los Estados Unidos de América, o su equivalente en moneda nacional, mediante uno o más decretos exentos expedidos bajo la fórmula “por orden del Presidente de la República”. Dichos aportes se podrán enterar en una o más transferencias hasta el 31 de mayo de 2028.

Artículo segundo.- El Ministerio de Hacienda deberá adecuar, dentro del plazo de treinta días contado desde la publicación de esta ley, los decretos exentos dictados al amparo del artículo 1 de la ley N° 21.748 y del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, con el objeto de ajustar sus disposiciones a las modificaciones que esta ley introduce.

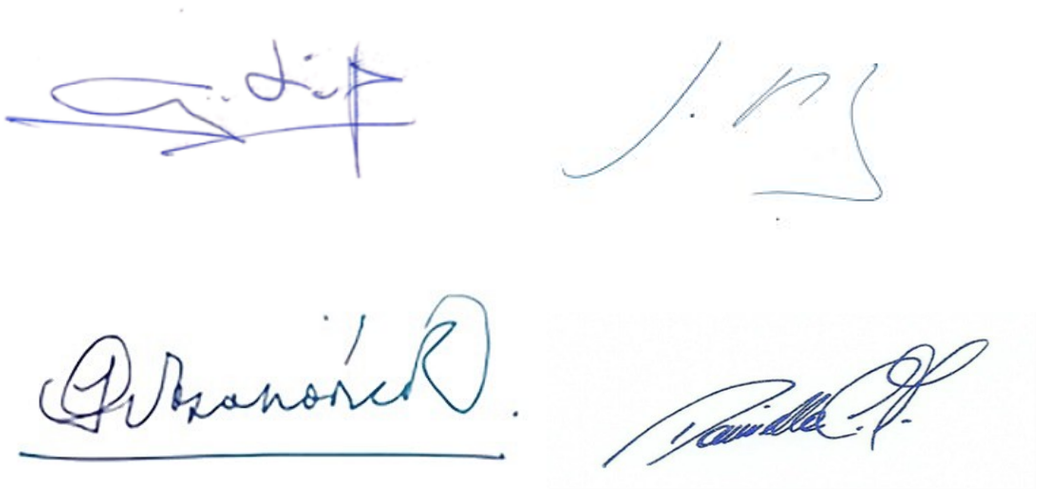
Artículo tercero.- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley en su primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo a la partida presupuestaria Tesoro Público. Para los años posteriores, el gasto se financiará con cargo a los recursos que se contemplen en las respectivas leyes de presupuestos del Sector Público.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesión celebrada el día 10 de agosto de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señoras Daniella Cicardini Milla, María José Gatica Bertín y Paulina Vodanovic Rojas, y señores Rodolfo Carter Fernández y Javier Macaya Danús (Presidente).

Sala de la Comisión, a 10 de agosto de 2026.



MARÍA SOLEDAD ARAVENA
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE EXTIENDE VIGENCIA Y AUMENTA COBERTURA DE LA LEY N° 21.748 Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA (BOLETÍN Nº 18.524-05).

I. OBJETIVO (S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: Modificar 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, ampliando la cobertura del beneficio en treinta mil viviendas, el valor máximo de las propiedades susceptibles del mismo a 6.000 unidades de fomento, así como también el plazo máximo para solicitarlo hasta el 31 de mayo de 2028.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular por unanimidad (4x0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de 2 artículos permanentes y de 3 disposiciones transitorias.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No tiene.

V. URGENCIA: “discusión inmediata”.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor José Antonio Kast Rist.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 5 de agosto de 2026.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: informe de la Comisión de Hacienda.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

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

2.- Ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales.

Valparaíso, a 10 de agosto de 2026.

MARÍA SOLEDAD ARAVENA
Secretaria de la Comisión