REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA EL PROYECTO DE LEY QUE EXTIENDE VIGENCIA Y AUMENTA COBERTURA DE LA LEY N° 21.748 Y MODIFICA NORMAS QUE INDICA.

_____

Santiago, 04 de agosto de 2026

M E N S A J E N° 124-374/

Honorable Cámara de Diputados:

A S.E. EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Tengo el honor de someter a su consideración el siguiente proyecto de ley.

I. ANTECEDENTES

1. Contexto y síntesis de la ley N° 21.748

Con fecha 29 de mayo de 2025 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica. Su artículo 1 creó un subsidio de hasta sesenta puntos base (60pb) sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas nuevas, el que se asigna de manera simultánea con las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva. A su turno, el numeral 2 de su artículo 2 incorporó un nuevo artículo sexto transitorio en la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales (“FOGAES”), mediante el cual se creó el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva. Ambos beneficios, al compartir criterios de elegibilidad y

otorgarse conjuntamente, operan de forma integrada.

El año 2025 comenzó con un stock de viviendas sin vender que superaba las 100.000 unidades arrastrado por el deterioro de la demanda sostenido desde 2021. En ese contexto, la condición previa para cualquier reactivación del sector debía comenzar por absorber ese inventario acumulado.

Una de las principales razones que explican el aumento del stock de viviendas sin vender son los retiros de fondos previsionales, que redujeron significativamente la profundidad del mercado de capitales local y disminuyeron su liquidez. Ello elevó las tasas de financiamiento a largo plazo, que son las que determinan el costo para quienes se endeudan mediante un crédito hipotecario.

Es así como el mercado de la vivienda enfrentaba en dicho momento, por un lado, un aumento del stock de viviendas sin vender y, por otro, una fuerte caída en la demanda debido a los mayores costos de financiamiento. Frente a ese escenario, a fines de mayo del año 2025 se publicó la ley N°21.748, que estableció un subsidio transitorio de 0,6 puntos porcentuales a la tasa de interés de los créditos hipotecarios que, combinado con una nueva garantía estatal FOGAES, buscaba acelerar la venta de viviendas nuevas de hasta 4.000 UF.

Conforme a los datos del administrador del Fondo al 24 de julio de 2026, el Programa registra, en su ejecución, 40.081 solicitudes ingresadas y 31.640 créditos formalizados. Los créditos formalizados equivalen al 63,3% del cupo legal, restando 18.360 cupos disponibles, que con la tasa de uso actual se agotarían a inicios de septiembre de este año, considerando que ya hay 8.441 solicitudes

en tramitación que presionan estos cupos remanentes.

El financiamiento total que ha otorgado el programa asciende a 93.462.139 unidades de fomento y la garantía formalizada a 36.724.145 unidades de fomento, con un financiamiento promedio de 2.332 unidades de fomento por operación y una cobertura efectiva de 50% del saldo insoluto, inferior al tope legal de 60% del valor de la vivienda. Por su parte, los derechos de garantía asignados y vigentes suman 48.093.048 unidades de fomento, con un uso de 97,2% por parte de las instituciones financieras, y operan doce instituciones con colocaciones efectivas.

2. Estado del mercado inmobiliario actual

El Banco Central de Chile, en su Informe de Estabilidad Financiera correspondiente al primer semestre de 2026, identifica como principal vulnerabilidad del sector inmobiliario residencial el elevado nivel de viviendas terminadas disponibles para la venta, señalando que se requerirían actualmente diecinueve meses para agotar el stock de viviendas terminadas, mientras que en el período 2011-2019 se requerían sólo siete meses en promedio. Las unidades disponibles para entrega en la Región Metropolitana al primer trimestre de 2026 superan ampliamente el promedio alcanzado en ese mismo 2011-2019, y el stock de oferta se mantiene compuesto en proporción relevante por unidades en terminaciones y terminadas.

El mismo Informe da cuenta de las consecuencias de esa acumulación; las empresas del sector han respondido reduciendo su nivel de operaciones, lo que se refleja en la disminución de la superficie autorizada en obras nuevas para

viviendas y en una menor generación de empleo en la construcción.

La evidencia recogida en ese mismo Informe muestra que el instrumento está operando sobre dicho inventario. Es así como el Banco Central atribuye al programa FOGAES y al subsidio a la tasa de interés, en particular, para viviendas nuevas de valor inferior a 4.000 unidades de fomento el impulso sostenido de las ventas, que registraron un incremento anual de 18% en el segundo semestre de 2025 y de 19% en el primer trimestre de 2026, en un contexto en que la tasa de interés de los créditos hipotecarios se situó en 4,1% en marzo de 2026. El índice de precios de viviendas aumentó 2% real anual al cuarto trimestre de 2025, con un incremento de mayor magnitud en el caso de las viviendas nuevas.

Por su parte, los datos efectivos muestran que las ventas de primera vivienda en los tramos de 3.000 a 4.000 UF crecieron un 25% en el segundo semestre de 2025, de acuerdo con información de la Cámara Chilena de la Construcción, con el subsidio a la tasa de interés completamente vigente.

3. Reactivación sectorial y el acceso al financiamiento

El Informe de Estabilidad Financiera del primer semestre de 2026 consigna asimismo indicadores que reflejan mejores perspectivas para los sectores inmobiliario y de la construcción: un aumento de las valoraciones bursátiles de empresas inmobiliarias y constructoras; un incremento en el monto de proyectos de inversión para el período 2026-2029 según el último catastro de la Corporación de Bienes de Capital; y colocaciones de bonos en el mercado local por montos relevantes, destinadas tanto al refinanciamiento de

pasivos como al impulso de nuevos proyectos.

En materia de acceso al financiamiento de las familias, el Informe señala que el stock de créditos para la vivienda registra un crecimiento de 1,6% comparado con el semestre anterior, apoyado por los nuevos flujos de operaciones correspondientes al programa FOGAES de apoyo a la vivienda nueva. Con todo, el propio Banco Central concluye que el sector continúa mostrando una situación debilitada y que la recuperación será gradual.

II. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

1. Continuidad de una política pública eficaz

Los datos de ejecución dan cuenta que el subsidio a la tasa en conjunto con la garantía estatal ha sido un instrumento eficaz, al facilitar a 36.449 familias el acceso al financiamiento hipotecario en poco más de un año de operación. Habiéndose consumido el 63,3% del cupo legal y existiendo 8.441 solicitudes en tramitación, el agotamiento de los cupos producirá la interrupción abrupta de una política en pleno rendimiento.

Por tanto, una ampliación de cincuenta mil a ochenta mil subsidios permitirá sostener su continuidad sin alterar el diseño ni los mecanismos de control del Programa, mientras que un aumento del valor máximo de la vivienda cubierta por el programa de 4.000 a 6.000 UF permitirá que haya un segmento de la oferta de viviendas que también pueda despejarse para habilitar la construcción de nuevas. Con el aumento del valor máximo de la vivienda cubierto por el programa se logra un 88,1% de cobertura de la oferta de viviendas disponibles a fines de marzo de 2026, correspondiente a unas 104.047

unidades, de las cuales 19.022 corresponden a viviendas de más de 4.000 y menos de 6.000 UF que no son cubiertas actualmente.

2. Absorción del inventario de viviendas construidas sin vender

El instrumento actúa precisamente sobre el problema que el Banco Central ha identificado como la principal vulnerabilidad del sector: un inventario de viviendas terminadas que no encuentra demanda solvente por el mayor costo del financiamiento, y cuya liquidación tomaría diecinueve meses frente a los siete meses que tomaba antes de 2020. Interrumpir el beneficio mientras subsiste ese inventario significaría abandonar el ajuste a mitad de camino, en circunstancias de que la propia autoridad monetaria atribuye a este programa el impulso de las ventas registrado desde el segundo semestre de 2025.

3. Reactivación de la economía y del empleo sectorial

La construcción es intensiva en mano de obra y su cadena de valor irradia hacia el conjunto de la actividad y en sectores relacionados. La liquidación del inventario acumulado es condición previa para que las empresas inmobiliarias liberen recursos e inicien nuevos proyectos: mientras las unidades terminadas permanezcan sin vender, no hay capital de trabajo para reponer la oferta lo que, según consigna el Banco Central, explica la contracción de la superficie autorizada en obras nuevas para viviendas. Es así como la continuidad y ampliación del instrumento operan en dos horizontes temporales: en el inmediato, sostiene la demanda y la absorción del stock; y en el mediato, habilita la reactivación de la inversión inmobiliaria privada, de la

recaudación asociada y del empleo sectorial.

4. Coherencia normativa entre ambos cuerpos legales

La letra c) del inciso sexto del artículo 1 de la ley N° 21.748 condiciona el otorgamiento del subsidio a que el solicitante cumpla los requisitos de acceso al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva. En consecuencia, la modificación del valor máximo de la vivienda y del plazo de solicitud carecería de eficacia si se introdujera únicamente en la ley N° 21.748, pues subsistirían los límites del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543. Por ello el proyecto contempla las modificaciones correlativas en ambos cuerpos legales.

5. Simplificación del procedimiento de pago del subsidio

El inciso decimoquinto del artículo 1 de la ley N° 21.748 dispone que el monto anual del subsidio será pagado por la Tesorería General de la República con cargo al Fisco, en base a la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda. La experiencia de implementación ha mostrado que radicar en la misma ley la emisión de la orden de pago en un órgano determinado introduce una rigidez innecesaria: al tratarse de una competencia de rango legal, su reasignación no admite efectuarse por vía reglamentaria, conforme a los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República y al artículo 2° de la ley N° 18.575, aun cuando razones de eficiencia administrativa aconsejen radicar las labores técnicas de determinación del monto en la Dirección de Presupuestos, que es el organismo encargado de la formulación, ejecución y control del presupuesto según el artículo 15 del decreto ley N° 1.263, de 1975, y

dependiente del Ministerio de Hacienda conforme al artículo 1 del decreto con fuerza de ley N° 106, de 1960.

Por ello, el proyecto suprime, en el inciso decimoquinto, la frase final que radica en la Subsecretaría de Hacienda la emisión de la orden de pago, sin designar en su reemplazo otro órgano. La determinación de la autoridad competente y del procedimiento aplicable queda entregada a los decretos a que se refiere el inciso decimocuarto del mismo artículo, lo que permitirá radicar las labores técnicas de determinación y pago del subsidio en la DIPRES, sin necesidad de una nueva reforma legal.

Esta modificación produce tres efectos. Primero, no altera el órgano llamado a materializar el pago, pues la supresión de su mención expresa no genera vacío alguno: el Servicio de Tesorerías conserva esa función por aplicación de la regla general del artículo 1° del decreto con fuerza de ley N° 1, de 1994, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de su Estatuto Orgánico del Servicio de Tesorerías, conforme al cual le corresponde efectuar el pago de las obligaciones del Fisco.

Segundo, explicita la sujeción del pago a la autorización presupuestaria anual, en armonía con el artículo 100 de la Constitución Política de la República, conforme al cual las Tesorerías del Estado no pueden efectuar pago alguno sino en virtud de un decreto o resolución expedido por autoridad competente en que se exprese la ley o la parte del presupuesto que autorice el gasto.

Finalmente, devuelve al ámbito reglamentario la determinación del órgano y del procedimiento administrativo mediante los cuales se instruye el pago,

materia que podrá ajustarse en los decretos a que se refiere el inciso decimocuarto del mismo artículo, sin necesidad de una nueva reforma legal.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO.

El proyecto de ley que someto a vuestra consideración consta de dos artículos permanentes y tres disposiciones transitorias.

El artículo 1 introduce cuatro modificaciones en el artículo 1 de la Ley N° 21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.

La primera eleva, en su inciso sexto, el cupo máximo de subsidios de cincuenta mil a ochenta mil.

La segunda sustituye, en la letra b) del mismo inciso, el valor máximo de la vivienda de 4.000 a 6.000 unidades de fomento.

La tercera sustituye, en su inciso duodécimo, el plazo de veinticuatro meses contado desde la publicación de la ley por una fecha cierta, fijando el 31 de mayo de 2028 como término del período para solicitar financiamientos acogidos al subsidio.

La cuarta elimina, en su inciso decimoquinto, la frase que radica en la Subsecretaría de Hacienda la emisión de la orden de pago. La determinación de la autoridad competente queda entregada a los decretos a que se refiere el inciso decimocuarto del mismo artículo.

Es así como el proyecto no altera la estructura de la regla vigente: el otorgamiento de nuevos beneficios seguirá cesando con el primero de ambos límites

que se verifique, el cuantitativo o el temporal; únicamente se modifican sus magnitudes.

El artículo 2 modifica la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales, introduciendo en su artículo sexto transitorio las modificaciones correlativas indispensables para la eficacia de las contenidas en el artículo 1, sustituyendo el valor máximo de la vivienda en el numeral ii. de su inciso segundo y sustituyendo, en su inciso undécimo, el plazo por la misma fecha cierta del 31 de mayo de 2028.

Las disposiciones transitorias, por último, autorizan al Ministerio de Hacienda a enterar un aporte fiscal de hasta 175 millones de dólares en una o más transferencias hasta el 31 de mayo de 2028; fijan un plazo de treinta días para que el Ministerio de Hacienda adecúe 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; y establecen la regla de financiamiento del mayor gasto fiscal que irrogue la aplicación de esta ley.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y :

“**Artículo 1**.- Introdúzcase las siguientes modificaciones en el artículo 1 de la ley N° 21.748, que establece subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica:

1) Reemplázase, en el encabezado del inciso sexto, la palabra “cincuenta” por “ochenta”.

2) Reemplázase, en la letra b) del inciso sexto, el guarismo “4.000” por “6.000”.

3) 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”.

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

Artículo 2.- Introdúzcase 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 un 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.”.

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO
SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA

Dios guarde a V.E.

JOSÉ ANTONIO KAST RIST
Presidente de la República

JORGE QUIROZ CASTRO
Ministro de Hacienda