04 de agosto de 2026

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

Ministerio de Hacienda





El punto de partida: 2025

- ✓ **Año 2025:** stock de viviendas sin vender superó las 100.000 unidades.
- ✓ Mercado de capitales local perdió profundidad y liquidez: aumenta las **tasas de financiamiento** hipotecario de largo plazo.

- ✓ **Ley N°21.748 (29 de mayo de 2025).**
- ✓ Subsidio de hasta 60 puntos base a la tasa de interés hipotecaria + Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva (FOGAES).
- ✓ Para viviendas nuevas de hasta 4.000 UF.

Ejecución del programa al 24 de julio de 2026

40.081

Solicitudes ingresadas (80,2% del cupo de 50.000 subsidios

31.640

Créditos formalizados (63,3% del cupo legal)

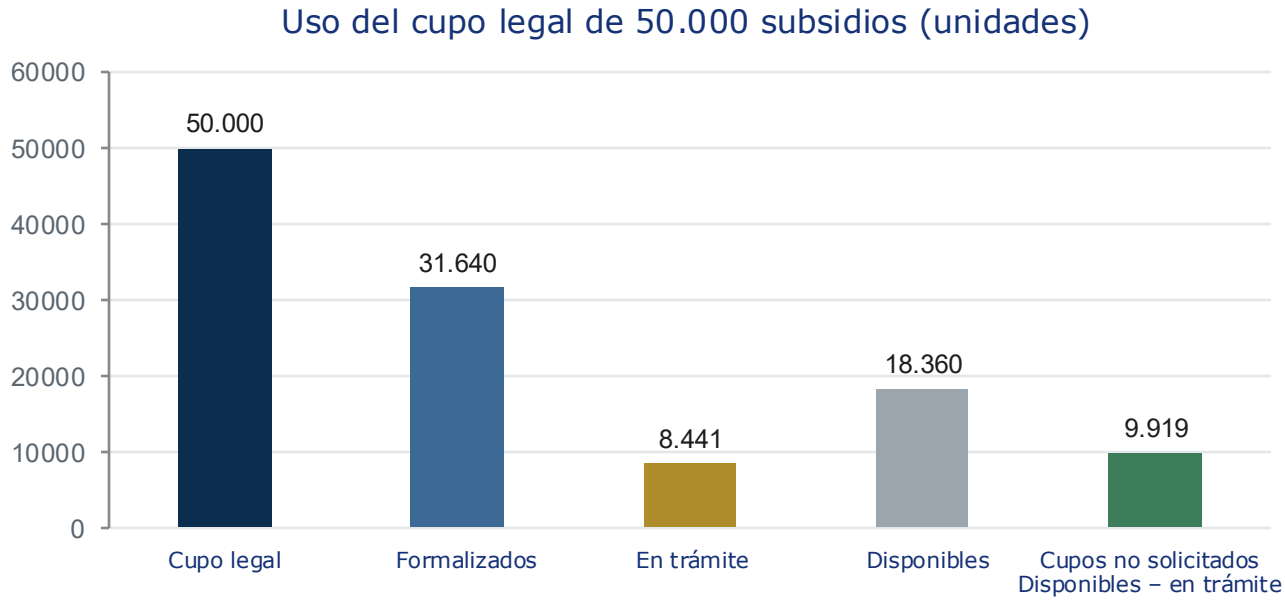
8.441

Solicitudes en tramitación que presionan el cupo remanente

2.332 UF

Financiamiento promedio por operación

Ejecución del programa al 24 de julio de 2026



Proyección de agotamiento

Inicios de septiembre de 2026

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 4º 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.

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

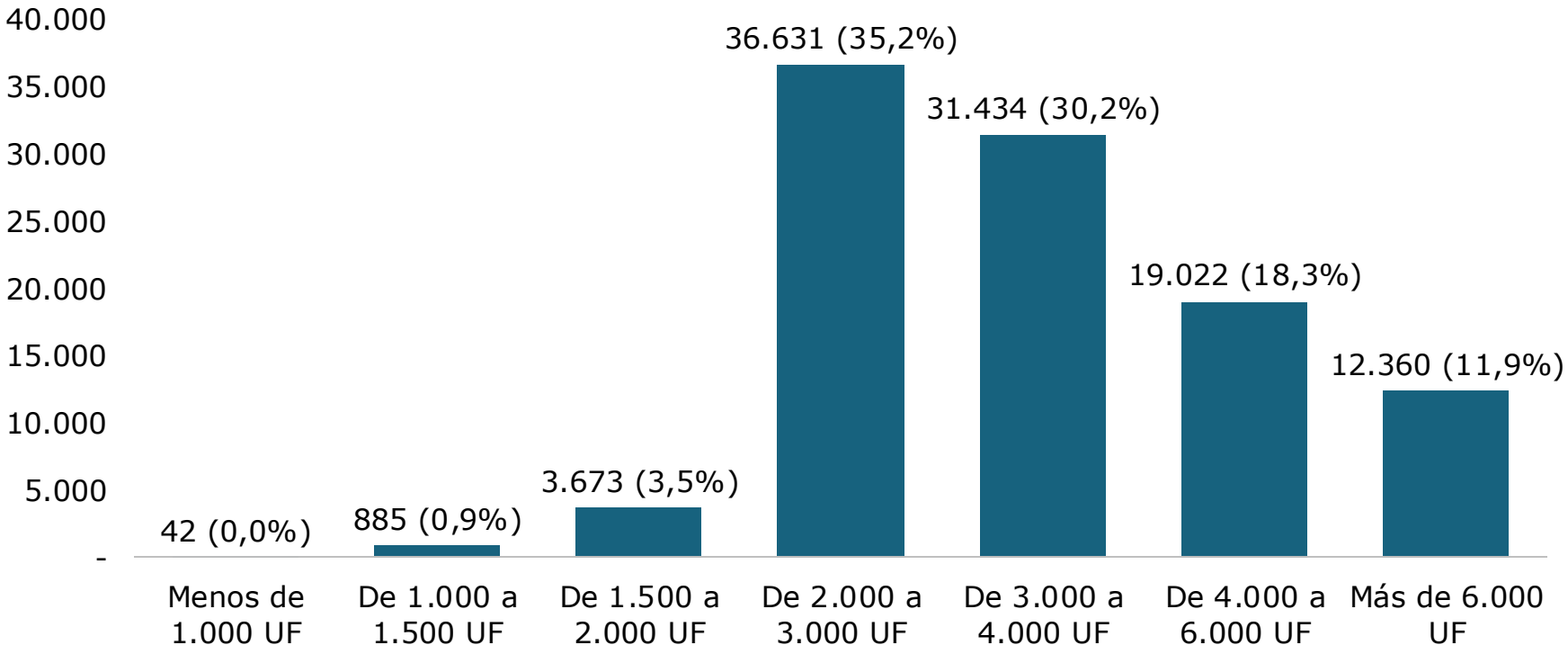
El acceso al subsidio depende de los requisitos del Programa FOGAES; sin modificar ambas leyes correlativamente

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**

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



Contenido del Proyecto

Artículo 2 (Ley N°21.543, FOGAES)

Modificaciones correlativas indispensables para la eficacia de las reformas del artículo 1, en el artículo sexto transitorio de la Ley N°21.543 que crea el Fondo de Garantías Especiales.

Numeral 1	Numeral 2
Sustituye el valor máximo de la vivienda: de 4.000 a 6.000 UF, en concordancia con el artículo 1.	Amplía el plazo para solicitar financiamientos con garantía del Fondo hasta el 31 de mayo de 2028.

Contenido del Proyecto

Disposiciones Transitorias

Artículo primero	✓ Se autoriza al Ministro de Hacienda a capitalizar FOGAES por hasta 175 millones de dólares.
Artículo Segundo	✓ El Ministerio de Hacienda deberá adecuar los decretos vigentes en el plazo de 30 días.
Artículo Tercero - Financiamiento	✓ Primer año presupuestario: Tesoro Público. Años siguientes: Recursos contemplados en las respectivas leyes de Presupuesto del Sector Público

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[1]
3. Dividendo no puede superar el 25% de los ingresos de quien solicita el crédito[2]

- 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.

(1)Mediana de los créditos hipotecarios, BCCh.
(2)CMF.

Ejemplo real: dividendo

¿Qué significa para un hogar financiar una vivienda de 5.000 UF?

	Actualmente		Con FOGAES ampliado		Con FOGAES + exención de IVA
Dividendo	$ 950.000	→	$ 850.000	→	$ 770.000
Ingreso del hogar[1]	$ 3.800.000	→	$ 3.410.000	→	$ 3.070.000
Por persona[2]	$ 1.900.000	→	$ 1.700.000	→	$ 1.500.000

(1) Montos brutos. (2) Hogar de dos personas.

Ejemplo de departamentos

	1. Santiago	2. Biobío	3. Punta Arenas	4. Antofagasta	5. Santiago
Comuna	La Florida	Concepción	Punta Arenas	Antofagasta	San Miguel
Precio (UF)	5.200	5.500	4.650	5.645	5.300
Metros cuadrados (total)	66	89	59	88	78
Metros cuadrados (útil)	59	79	59	79	78
Dormitorios	2	2	2	3	3
Baños	2	2	2	2	2
Precio por metro útil	88	70	79	71	68

Fuentes: Portal Inmobiliario, Yapo.cl.

Primer Trámite Constitucional

4 de agosto

Ingreso del Proyecto

5 de agosto

Aprobado en general y en particular en la comisión de Hacienda por unanimidad.

Aprobado en la Sala de la Cámara por unanimidad (139 votos)

Superó el primer trámite con apoyo transversal y en un día de tramitación

Informe Financiero

Año	Mayor gasto (millones $ de 2026)
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

04 de agosto de 2026

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

Ministerio de Hacienda