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

Comisión de Hacienda del Senado

Agosto 2026

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.

Avance del Programa de Apoyo a la Vivienda Nueva

+40 mil
solicitudes ingresadas

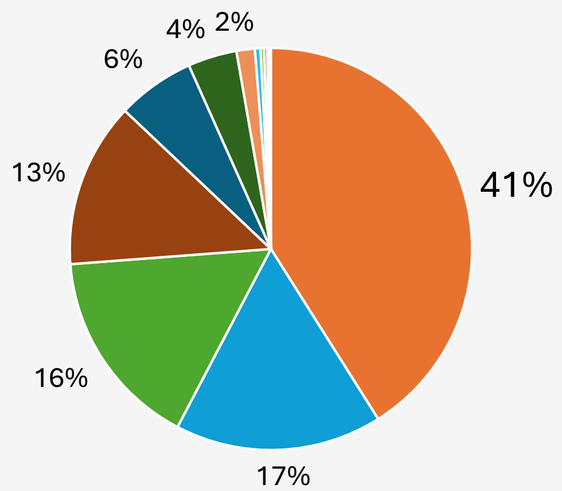
+31 mil
créditos formalizados

+2.000
MMUS$ garantía asignada

+1.580
MMUS$ garantía formalizada

+4.000
MMUS$ financiamiento otorgado

Participación N° créditos formalizados por instituciones financieras (%)



+10 mil
créditos subsidio a la vivienda

46%
Región Metropolitana

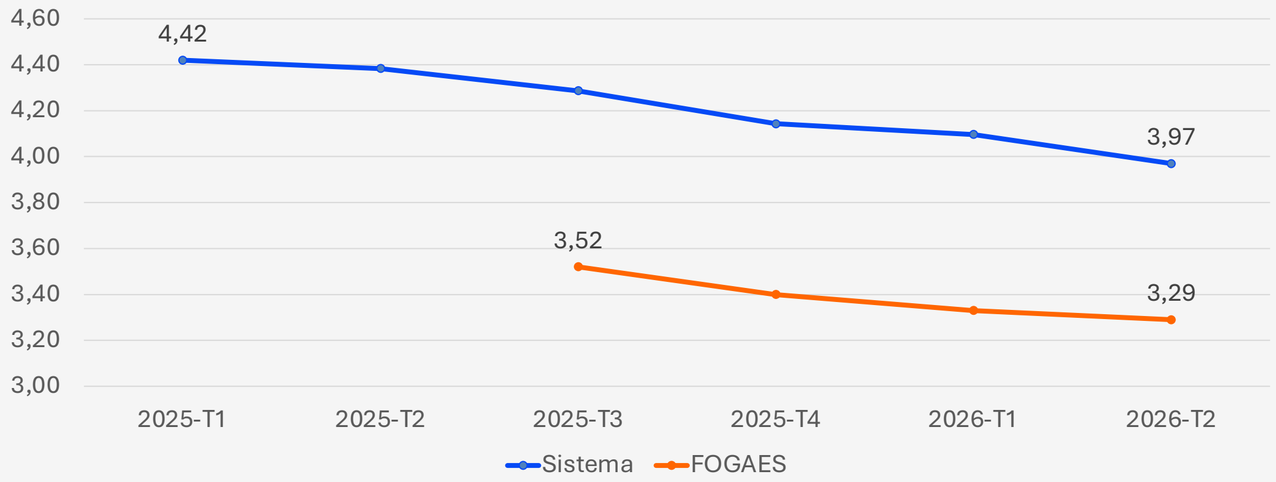
54%
Otras regiones

70%
a menores de 40 años

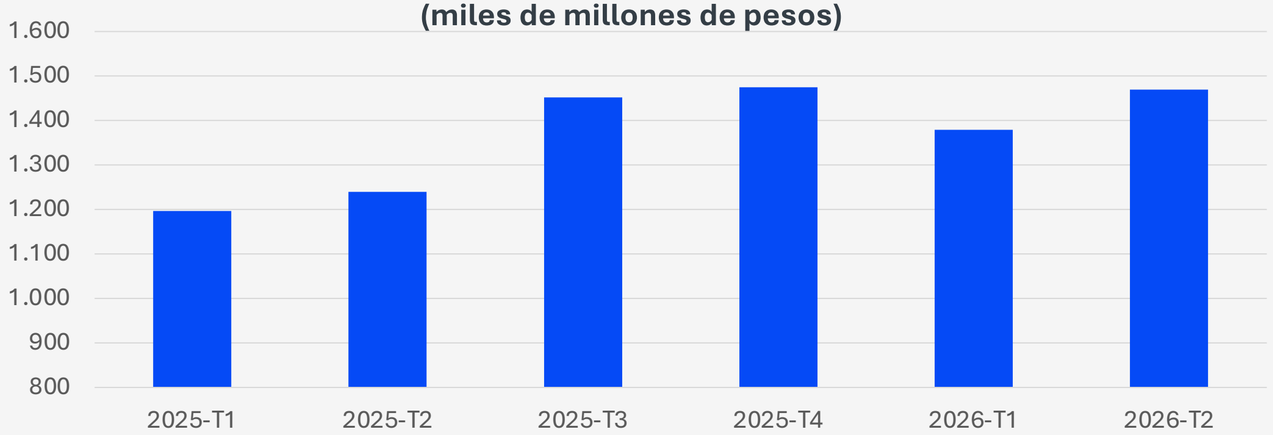
Cifras al 24 de julio de 2026 con información de FOGAES.

Avance del Programa de Apoyo a la Vivienda Nueva

Tasa de interés colocaciones de vivienda (%)



Flujo de colocaciones de vivienda (miles de millones de pesos)



Fuente: Banco Central de Chile

FOGAES ha respaldado más de US$4.000 millones en créditos hipotecarios con garantías por US$1.580 millones, multiplicando por 2,5 veces su capacidad de apoyo. A esto se suma una reducción promedio de tasa de 73 puntos base para las familias beneficiarias.

	FOGAES Vivienda Nueva	Referencia sin FOGAES
Tasa de interés	3,39%	4,12%
Dividendo	$447.726	$486.109
Ingreso requerido	$1.790.905	$1.944,435

Considera un valor de vivienda de UF 2.900; financiamiento por UF 2.330 a un plazo de 27 años; y un valor de la UF de $40.750. No incluye seguros ni otros gastos asociados. Referencia sin FOGAES considera todas las operaciones del Banco Central.

Tasa de interés promedio disminuye desde niveles de 4,40% en 1S2025, a niveles bajo 4,0% el segundo trimestre 2026.

Flujo de colocaciones aumentó 17% el 3T2025 vs 2T2025; y un 18% el 2T2026 vs 2T2025.

Dividendo para vivienda tipo se reduce un 8%.

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.

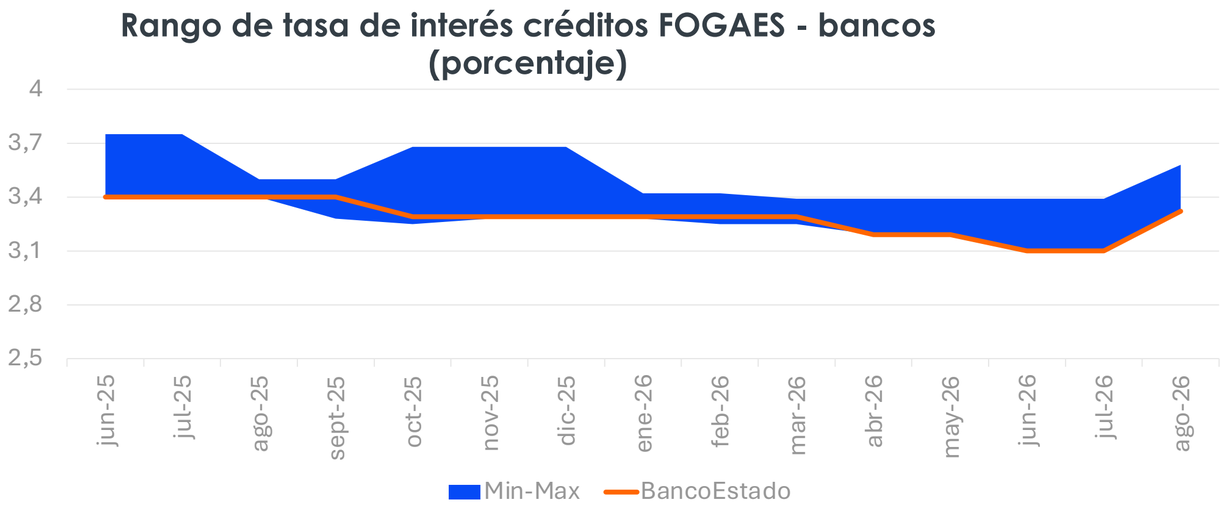
La extensión del programa generará una mayor certeza a la demanda de viviendas, afectando positivamente la activación y desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, y con esto fortalecer el crecimiento económico y el empleo.

BancoEstado

Apoyo para el financiamiento de la Vivienda desde BancoEstado



Crédito hipotecario en BancoEstado



Fuente: Sitios web de bancos.

+2.400
MMUS$
financiamiento
otorgado
(últimos 12 meses)

1er lugar
participación
de mercado

Quién está comprando

Perfil del solicitante	Campaña	Con FOGAES
Edad entre 25 y 34 años	42%	52%
Con SubsidioHabitacional	41%	70%
Plazo a 30 años	52%	67%
Financiamientosobre 80%	30%	32%

60%
participación en
nuevos créditos
con subsidio en 2025

+1.200
MMUS$
créditos
FOGAES

14.300
familias
beneficiadas


BancoEstado
desde 1855