

Informe Financiero

Proyecto de ley que extiende vigencia y aumenta cobertura de la Ley N°21.748 y modifica normas que indica Mensaje N°124-374

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 para la adquisición de viviendas nuevas y modifica normas que indica.
- Ley N°21.543, que crea un fondo de garantías especiales.



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 185GG

I.F. N°185/04.08.2026



Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública: