# Con amplia demanda fueron adjudicadas las garantías estatales para créditos hipotecarios: familias podrán reducir dividendos hasta en $100 mil mensuales

***La medida permitirá acceder a viviendas nuevas de hasta 4.000 UF con subsidio a la tasa de interés y garantía estatal. La licitación superó ampliamente las expectativas de participación y demanda de las garantías ofertadas.***

**Santiago, 18 de junio del 2025.** Con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y reactivar el sector de la construcción, el ministro de Hacienda, Mario Marcel, encabezó la ceremonia de adjudicación del Fondo de Garantías Especiales (FOGAES), administrado por BancoEstado, en el marco de la implementación de la Ley 21.748. La iniciativa permitirá a las familias acceder a viviendas nuevas de hasta 4.000 UF, con subsidio a la tasa de interés y garantía estatal, reduciendo significativamente los dividendos mensuales y flexibilizando los requisitos de ingreso.

En la actividad, estuvo acompañado por el ministro de Vivienda, Carlos Montes; el presidente y el gerente general Ejecutivo de BancoEstado, Daniel Hojman y Óscar González, respectivamente; el gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), Luis Opazo; y la gerenta general de la Cámara Chilena de la Construcción, Paula Urenda.

Tanto la participación como los resultados de la licitación fueron valorados positivamente puesto que en ambos ítems se superaron las expectativas, incorporándose nuevos oferentes, mientras que la demanda por garantías excedió con creces lo ofertado.

Durante la actividad, el ministro Marcel destacó especialmente los dos componentes clave de la licitación: la ampliación del Fondo de Garantías para la Construcción y el subsidio a la tasa hipotecaria, acompañado de una garantía estatal para créditos destinados a viviendas nuevas.

Asimismo, el secretario de Estado destacó que este proceso permitirá reducir la tasa de interés de los créditos hipotecarios. Como ejemplo, indicó que para una vivienda de 4.000 UF, con un crédito por el 90% a 30 años, el dividendo mensual se reduciría en torno a los $100.000, mientras que la exigencia de renta para acceder a un hipotecario bajaría a cerca de $400.000.

"Esperamos que el positivo resultado de esta licitación se exprese en un mayor uso de estos beneficios cuyo propósito es facilitar el acceso a la vivienda a las chilenas y chilenos; y, por otro lado, ayudar a la reactivación de la industria de la construcción,

dado el stock de viviendas existente, lo que, en el corto plazo, implicará una reactivación del sector de la construcción", destacó el ministro Marcel.

Por su parte, el ministro de Vivienda, Carlos Montes, señaló que “esta es una nueva herramienta disponible para que las personas accedan a una vivienda de hasta 4.000 UF, lo que tendrá un impacto positivo en la vida de miles de familias, ya que reduce las barreras para obtener un crédito hipotecario. Esta nueva política también impulsará la reactivación del mercado de la vivienda, ya que las empresas podrán vender lo que aún tienen en stock. De los 50 mil cupos disponibles, se reservan 6 mil para quienes cumplan con los requisitos de las mejoras transitorias para sectores de ingresos medios que estableció el DS15, esto es, personas beneficiarias del subsidio para sectores medios (DS1) en sus tramos 2 y 3 que podrán optar a viviendas de hasta 3.000 UF y personas con o sin subsidio que adquieran una vivienda en proyectos de Integración Social y Territorial (DS19)”.

En tanto, el gerente general ejecutivo de BancoEstado, Óscar González, señaló que en el marco del Fogaes, la entidad inicia una nueva campaña de vivienda, tal como lo ha hecho tradicionalmente, y que estas iniciativas han sido muy bien recibidas por los clientes, quienes las esperan año a año y han apoyado fuertemente su desarrollo. “La nueva oferta estará disponible, con una tasa de interés de 3,40%, lo que representa una reducción de más de un punto porcentual respecto a la tasa que habitualmente se venía trabajando en el mercado”, aseveró.

En la misma línea, el gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), Luis Opazo, valoró los resultados de la reciente licitación de financiamiento habitacional impulsada por el Gobierno, destacando el rol del sistema financiero en la recuperación del sector. “Esto refuerza el compromiso de la banca para apoyar el acceso a la vivienda, pero también para impulsar la reactivación del sector inmobiliario y de la economía. Estamos bajando las tasas desde niveles cercanos al 4,5% a un rango entre 3,42% y 3,90%, lo que representa una oportunidad concreta para las familias. El llamado es a que las personas coticen, comparen condiciones entre bancos y accedan a estos beneficios, que no requieren trámites adicionales: es el banco el que gestiona todo con el Estado”, afirmó.

Mientras, desde la perspectiva de la industria inmobiliaria, la gerenta general de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Paula Urenda,planteó que esta implementación “no solamente tiene el objetivo de disminuir el déficit habitacional, sino que reactivar también el sector de la construcción, el sector inmobiliario que hoy día tiene el potencial de contratar a 150.000 trabajadores más si lográramos reactivar el sector y eso finalmente es lo que nos moviliza como Cámara Chilena de la Construcción”.

**<u>Los resultados de la licitación:</u>**

1. **Características FOGAES Construcción**

- Entrega Garantías a empresas del rubro inmobiliario y constructoras, para facilitar el acceso a financiamiento destinado a capital de trabajo, inversión o refinanciamiento de pasivos.
- Está dirigido a empresas MIPYMEs y Grandes empresas, con ventas anuales de hasta UF 1.000.000.
- También son elegibles empresas con Ventas de más de UF 1.000.000 en la medida que sus ventas totales deducidas las ventas a mandantes públicos (tales como MOP, MINVU, MINEDUC y MINSAL) la cifra resultante sea menor a UF 1.000.000.
- La garantía puede cubrir entre el 50% y el 90% del crédito, dependiendo del tamaño de la empresa y del tipo de financiamiento.
- No aplica a créditos hipotecarios ni a operaciones con mora mayor a 90 días.
- Requiere que las empresas estén registradas con giros vinculados a la actividad inmobiliaria o de construcción (16 glosas del SII son elegibles para el Programa).

**Resultados:**

En el caso del Fondo de Garantía para la Construcción, la respuesta del mercado fue contundente. Si bien se licitaron 3,6 millones de UF, se recibieron ofertas por más de 19,5 millones de UF, es decir, más de cinco veces lo disponible.

Se presentaron 7 ofertas de bancos, 3 de compañías de seguros y 2 de instituciones de garantía recíproca, lo que refleja el interés transversal del sistema financiero.

Las instituciones participantes en la licitación fueron: BancoEstado, Banco de Chile, Banco Internacional, Banco Bice, Banco Security, Banco Consorcio, INGE SAGR, MAXXA S.A.G.R, FINFAST S.A.G.R, AVLA Compañía de Seguros y Créditos, CESCE Chile Aseguradora y la Compañía de Seguros de Crédito Continental.

2. **Características del FOGAES Vivienda:**

- Aplica a **créditos hipotecarios para personas naturales**.
- Solo para **viviendas nuevas**, en su **primera venta**.
- El valor de la vivienda no puede superar las **4.000 UF**.
- Requiere una **promesa de compraventa firmada durante 2025**.
- Permite financiar hasta el **90% del valor** de la propiedad.
- Incluye un **subsidio estatal a la tasa de interés** de hasta **0,6 puntos porcentuales**.

- La garantía estatal cubre hasta el **50% del saldo del crédito**.

**Resultados:**

Orientado al acceso a la vivienda, también superó todas las expectativas. Se licitaron 10 millones de UF para garantizar créditos hipotecarios con subsidio a la tasa, y se recibieron solicitudes por más de 30 millones de UF, es decir, el triple del monto ofrecido.

Participaron 12 instituciones financieras, entre ellas 10 bancos, una cooperativa y una mutuaria.

Las instituciones participantes en la licitación fueron: BancoEstado, Banco Santander Chile, Banco de Chile, Banco Internacional, Scotiabank, Bci, Itaú Chile, Banco Bice, Banco Falabella, Consorcio, Coopeuch y el Mutuo Hipotecario Renta Nacional.