

E. OLIVARES Y C. MUÑOZ-KAPPE

El programa finaliza en abril y se han usado solo la mitad de los recursos disponibles

Dificultad inmobiliaria: se enfrían las solicitudes de garantía estatal para la compra de viviendas

“Nuestra estimación es que el programa podría tener un impacto en alrededor de 16 mil familias”, decía en noviembre el ministro de Vivienda, Carlos Montes, cuando el Fondo de Garantía Estatales (Fogaes) dedicado a ese fin había completado — al 31 de octubre— seis meses de aplicación, con casi 4.600 reservas.

El optimismo de aquella perspectiva se ha ido desvaneciendo. Al 16 de febrero se habían solicitado 5.848 garantías, por un monto total de 1.504.896 UF, de un fondo disponible por 3 millones de UF. El Gobierno considera que el enfriamiento se debe a las altas tasas hipotecarias.

El Programa de Apoyo a la Vivienda con garantía del Fogaes concluye en abril. Es decir, cuando quedan menos de tres meses para su término, se ha llegado al 37% del objetivo de hogares y a la mitad de los montos posibles.

El paquete compromete al Estado como aval del 10% del pie de un crédito hipotecario para viviendas de hasta 4.500 UF, que sean la primera propiedad del postulante.

El estancamiento del programa

Según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), el objetivo del programa es “apoyar directamente a las familias, sobre todo a aquellas de sectores de ingresos medios, en la compra de su primera vivienda, y también al sector construcción, que presentaba serias dificultades principalmente por efectos de la pandemia” (ver recuadros).

En el caso de las garantías a la adquisición de viviendas, “inicialmente presentó un crecimiento sostenido del número de solicitudes, pero en los últimos meses este se estancó, debido a las altas tasas de los créditos hipotecarios, que han desincentivado la compra de viviendas”.

Efectivamente, las tasas de los préstamos hipotecarios registraron en enero de 2024 un valor casi un punto superior al inicio de 2023. En las semanas siguientes y durante febrero de este año, sin embargo, tendieron a disminuir.

En el Minvu comentan que buscarán extender los plazos del Fogaes: “Si bien aún quedan tres meses para solicitar este beneficio, considerando que las tasas han bajado en las últimas semanas y que esperamos una reactivación, enviamos al Congreso un proyecto de ley para extender su vigencia y las familias puedan utilizar el total de los fondos disponibles”.

El Minvu reconoce que el programa para adquirir casas y departamentos se estancó, lo que se debería a “las altas tasas de los créditos hipotecarios”. En sus sucursales, algunos bancos han dejado de ofrecer el Fogaes a los clientes.

Fogaes de vivienda

Uso del Fondo de Garantía Especial al 16 de febrero de 2024.

Establecimiento	Nº de solicitudes	Promedio financiamiento (UF)	Promedio garantía Fogaes (UF)
BancoEstado	3.416	2.269	236
Banco Santander	1039	2.517	281
Banco Itaú	1100	2.736	301
Banco BICE	15	3.311	349
Bci	47	2.959	295
Banco Falabella	12	2.568	247
Coopeuch	126	2.193	217
Scotiabank	69	2.613	277
Banco Internacional	24	3.006	293
Total general	5.848		

Monto disponible	UF3.000.000
Monto usado	UF1.504.896

Fuente: Fogaes.cl EL MERCURI

Qué es el Fogaes

Vigente desde abril de 2023, el Fondo de Garantías Estatales (Fogaes) es un capital fiscal que le permite al Estado comportarse como aval en determinados rubros económicos.

Aquel mes se realizó la primera licitación de los fondos, con una duración inicial planificada para un año.

La iniciativa fue creada por la Ley N° 21.543. El BancoEstado actúa como administrador y representante legal del fondo, según el Decreto Ley N° 21.5345 del 13 de febrero de 2023.

Recorrido ciudadano

El Ministerio de Vivienda informó que los bancos que participan en ese programa están activos en las ofertas. “La garantía puede solicitarse ante algunas

de las nueve instituciones financieras que participan del programa: BancoEstado, Banco Itaú, Banco Santander, Coopeuch, Scotiabank, Bci, Banco Internacional, Banco BICE y Banco Falabella”, dijo el Minvu.



El programa con recursos del Fogaes está dirigido a viviendas nuevas o usadas cuyo precio máximo sea de 4.500 UF.

El programa para la construcción avanza más

El Fogaes también financia el denominado “Programa de Apoyo a la Construcción”. Está destinado a empresas cuyas ventas estén entre 100 mil y 1 millón de UF. Se dispone de créditos de entre el 60% y el 70% para las constructoras, dependiendo de sus ventas.

“En el caso de Fogaes Empresa —comentó el Minvu—, ha presentado un desempeño satisfactorio, considerando que ya se ha destinado cerca de un 70% del total del monto licitado para esta línea y que ha constituido un apoyo importante para este sector”.

vivienda usada de 4.200 UF. Ejecutivos de las siguientes instituciones sí lo ofrecieron a potenciales clientes: Coopeuch, Scotiabank, BancoEstado e Itaú.

En una sucursal de Banco Falabella, por medio de su guardia, indicaron que consultas sobre créditos hipotecarios se deben hacer por WhatsApp; en Banco Internacional, por teléfono, plantearon que sí se ofrece Fogaes, pero para confirmarlo había que llenar un formulario en la página web. En ambos casos, las preguntas —realizadas el miércoles 14 de febrero en la mañana— se contestarían entre 24 y 48 horas hábiles después, indicaron en sus respectivas plataformas (hasta el cierre de este artículo no había respuesta).

Ejecutivos de sucursales de los bancos Santander, BICE y Bci informaron, durante la evaluación de créditos hipotecarios, que ya no están ofreciendo Fogaes.

Este medio consultó a cada entidad si acaso mantienen el programa. Con mayor o menor detalle, BancoEstado, Coopeuch, Bci, BICE, Falabella e Itaú aseguraron que ofrecen Fogaes. No estuvieron disponibles para res-

ponder Santander, Internacional y Scotiabank.

“El Mercurio” realizó un recorrido ciudadano por sucursales bancarias en Providencia y Las Condes, en que se consultó por el Fogaes para adquirir una vi-