

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.169-B

Lunes 9 de Junio de 2025

Página 1 de 6

Normas Generales

CVE 2657778

MINISTERIO DE HACIENDA

APRUEBA REGLAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO DEL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS NUEVAS

Núm. 180 exento.- Santiago, 6 de junio de 2025.

Vistos:

Lo dispuesto en el artículo 32 N° 6 de la Constitución Política de la República de Chile, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en el decreto con fuerza de ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales; en la ley N° 21.748, que establece Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas y modifica normas que indica; y en la resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

Considerando:

1. Que, con fecha 29 de mayo de 2025, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.748 que establece Subsidio a la Tasa de Interés Hipotecaria para la Adquisición de Viviendas Nuevas y modifica normas que indica, que modifica la ley N° 21.543 que crea el Fondo de Garantías Especiales, incorporando un nuevo artículo sexto transitorio que crea el Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

2. Que, el artículo primero de la referida ley crea un subsidio de hasta sesenta puntos base (60pb) sobre la tasa de interés para créditos hipotecarios, el cual será asignado de manera simultánea a la Garantía de Apoyo a la Vivienda Nueva establecida en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales, y se regirá por las reglas contenidas en la ley y por las demás normas contempladas en uno o más decretos del Ministerio de Hacienda dictados bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República".

3. Que, por lo anterior, se hace imperativa la dictación del presente decreto que establece los requisitos y las condiciones mínimas para el otorgamiento y funcionamiento de dicho subsidio, sin perjuicio de los demás actos administrativos a que se refiere dicha ley y que permitan su mejor operación.

Decreto:

Artículo primero: Apruébase el "Reglamento General de Funcionamiento del Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios de Viviendas Nuevas", el cual tendrá el siguiente tenor:

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

El presente "Reglamento de Funcionamiento del Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios de Viviendas Nuevas" (en adelante, el "Reglamento"), tiene como objeto establecer los requisitos y las condiciones para el otorgamiento y funcionamiento del subsidio de 60 puntos base (en adelante, "60pb") sobre la tasa de interés del crédito hipotecario.

CVE 2657778

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 E-mail: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Los financiamientos beneficiados por el subsidio deberán destinarse exclusivamente al pago de viviendas nuevas que cumplan con los requisitos indicados en la ley N° 21.748 y este Reglamento y la totalidad del subsidio deberá trasladarse a un descuento en la tasa al solicitante del crédito.

Sólo se podrán solicitar financiamientos con Subsidio a la Vivienda Nueva por el plazo de 24 meses desde la fecha de publicación de la ley y se asignarán de manera conjunta a las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, que crea un Fondo de Garantías Especiales (Fogaes).

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán otorgar subsidios a créditos hipotecarios cuyas solicitudes hayan sido realizadas y registradas por el Administrador del Fondo de Garantías Especiales (en adelante, el “Administrador”) dentro del referido plazo de 24 meses, y siempre que sus respectivas escrituras públicas se celebren dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 2. Definiciones.

Para efectos de este reglamento, en singular o plural, se entenderá por:

- a) Subsidio o Subsidio Vivienda Nueva: Beneficio de 60pb sobre la tasa de interés hipotecaria otorgada al cliente para créditos destinados a la adquisición de viviendas nuevas.
- b) Vivienda Nueva: Aquella vivienda que no ha sido objeto de venta previamente.
- c) Institución Financiera: Bancos, incluyendo sus filiales, Cooperativas de Ahorro y Crédito a que se refiere el inciso primero del artículo 87 del decreto con fuerza de ley N° 5 que fija el texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, del actual Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, publicado en el Diario Oficial el 17 de febrero de 2004, las compañías de seguros, las administradoras de mutuos hipotecarios y las cajas de compensación.
- d) Tasa de Interés de Referencia: Es el valor máximo que puede tener la tasa de interés de un crédito hipotecario, antes de la aplicación del subsidio, para acceder a éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de este Reglamento, y cuya determinación corresponde al Ministerio de Hacienda.

TÍTULO I BENEFICIARIOS

Artículo 3. Elegibilidad.

Podrán optar a financiamientos con Subsidio a la Vivienda Nueva las personas naturales que, al momento de solicitar el financiamiento, cumplan copulativamente los siguientes requisitos (las “Personas Elegibles”):

- i. Que se trate de créditos para la primera venta de la vivienda;
- ii. Que el valor de la vivienda no supere las 4.000 unidades de fomento (“UF”);
- iii. Que la persona cumpla con los requisitos del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, según el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543; y
- iv. Que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

El valor de la vivienda se entenderá como el menor valor entre la tasación que realice la entidad financiera y el precio de compraventa.

Se podrá incluir en el valor de la vivienda el valor del estacionamiento y de la bodega, siempre que el valor total no supere las 4.000 UF. Sin perjuicio de lo anterior, los beneficiarios podrán optar por adquirir el estacionamiento y la bodega de manera separada. En tal caso, dichos bienes no serán objeto del Subsidio a la Vivienda Nueva ni del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva.

El beneficio no será aplicable a compraventas celebradas en razón de contratos de promesa de compraventa suscritos con anterioridad al 31 de diciembre de 2024. Tampoco podrá otorgarse el subsidio a créditos hipotecarios que sean novados.

Artículo 4. Subsidios especiales.

De la totalidad de los Subsidios a la Vivienda Nueva, 6.000 subsidios se destinarán exclusivamente a las personas naturales que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- i. Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda;
- ii. Que se trate de créditos para el financiamiento de la primera vivienda del solicitante;
- iii. Que el valor de la vivienda no supere las 3.000 UF;

- iv. Que la persona cumpla con los requisitos del decreto supremo N° 15, de 2024, que modifica el decreto supremo N° 1, de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el decreto supremo N° 19, de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o haya obtenido alguno de los subsidios regulados en dichas normas, y
- v. Que la persona cumpla con los requisitos para acceder al Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, de conformidad al artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543 que crea un Fondo de Garantías Especiales.

De lo anterior, especialmente a lo referido en el numeral iv anterior, deberá darse cuenta en la escritura pública de compraventa.

Artículo 5. Consulta de elegibilidad.

Los Subsidios a la Vivienda Nueva se otorgarán conjuntamente con las Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, del artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543. Para el otorgamiento de estas garantías, el Administrador podrá facilitar a las instituciones que otorguen financiamientos un mecanismo de consulta respecto a las personas naturales que cumplan con los requisitos de elegibilidad para optar a la garantía del Programa de Garantías Apoyo a la Vivienda Nueva, verificado lo cual, se entenderá también verificada la elegibilidad para el Subsidio a la Vivienda Nueva.

Para la elegibilidad a que se refiere el artículo 4 de este Reglamento, el Administrador podrá facilitar un mecanismo de consulta de elegibilidad, pudiendo para ello requerir al Servicio de Impuestos Internos que proporcione información que permita la habilitación del mecanismo, así como incluir en el referido mecanismo la información que proporcionará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con el inciso siguiente.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá informar al Administrador, mediante los medios electrónicos que determine, el listado de personas que cumplan con los requisitos del numeral iv) del artículo 4 del presente Reglamento. La información deberá ser remitida con una periodicidad no superior a 10 días hábiles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, los beneficiarios podrán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el numeral iv) del artículo 4° del presente reglamento mediante certificados válidamente emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los que podrán ser presentados directamente ante la institución financiera correspondiente.

Artículo 6. Verificación de restricciones.

El proceso de verificación de los requisitos de elegibilidad recaerá en un mecanismo de declaraciones juradas simples, suscritas por cada una de las partes intervinientes en la operación, a fin de acreditar el cumplimiento de las restricciones aplicables.

Cada parte deberá declarar lo siguiente:

- a) La parte vendedora: Que la operación corresponde a la primera venta del inmueble, que el precio no excede de 4000 UF, o de 3000 UF en el caso de los subsidios a que hace referencia el artículo 4 de este Reglamento, y que no se han aplicado aumentos en su precio derivados de la expectativa del subsidio.
- b) La persona compradora: Que la promesa o la compraventa es elegible para el beneficio. Asimismo, para el caso de los subsidios a que hace referencia el artículo 4 del presente Reglamento, el comprador deberá además declarar dar cumplimiento a los requisitos del recién citado artículo.
- c) La institución financiera: Que el beneficio otorgado será traspasado íntegramente al cliente, asegurando el cumplimiento de los objetivos del programa.

Las declaraciones a que se refieren las letras a) y b) deberán ser registrados por la institución financiera en un soporte idóneo, y podrán incluirse o anexarse a la escritura pública de compraventa que se inscriba en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. La declaración a que se refiere la letra c) deberá ser presentada por la institución financiera una sola vez, al momento de postular a la respectiva licitación o al solicitar, por primera vez, la asignación de subsidios, según corresponda.

El incumplimiento de estas obligaciones, o la falsedad en cualquiera de las declaraciones juradas señaladas, dará lugar a las sanciones administrativas, civiles y penales que correspondan.

TÍTULO II POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN Y CONDICIONES DEL SUBSIDIO

Artículo 7. Postulación y asignación.

Para entregar créditos que puedan beneficiarse del Subsidio, las instituciones financieras deberán participar de la licitación y demás mecanismos de asignación de garantías, según lo estipulado en el artículo sexto transitorio de la ley N° 21.543, su reglamento y las respectivas bases de licitación. Así, cada crédito hipotecario que se entregue con una Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva, será también beneficiado con el Subsidio a la Vivienda Nueva de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la ley N° 21.748, este Reglamento y los demás decretos a que se refiere el artículo primero de la misma ley.

La institución financiera deberá verificar el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

Artículo 8. Otorgamiento de subsidios.

Se asignarán hasta 50.000 subsidios, de los cuales 6.000 estarán destinados exclusivamente a personas naturales que cumplan con los requisitos especiales establecidos en el artículo 4 de este Reglamento.

Artículo 9. Vigencia del subsidio.

El subsidio estará vigente durante toda la duración del crédito hipotecario, con un máximo de 30 años.

Artículo 10. Repactaciones, refinanciamientos o portabilidad.

Los beneficiarios del Subsidio a la Vivienda Nueva podrán repactar o renegociar las condiciones del crédito, sin perder el beneficio, solo dentro del período de vigencia del subsidio definido en el artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá acordar con la institución financiera acreedora modificaciones contractuales que no impliquen la celebración de un nuevo crédito hipotecario, sin que, para efectos del subsidio, dichas modificaciones alteraren ni el cálculo ni el plazo de vigencia del beneficio, los cuales se determinarán siempre sobre la base de las condiciones originalmente pactadas. Para efectos del pago del subsidio, se entenderá que se mantienen las condiciones originalmente pactadas, especialmente respecto de la tasa de interés y duración.

Por el contrario, en caso de refinanciamiento o portabilidad, se entenderá terminado el beneficio respecto del nuevo crédito.

Artículo 11. Mecanismos de información.

Las instituciones financieras deberán proporcionar al Administrador, por una sola vez y por cada crédito celebrado, la información relativa a los créditos hipotecarios beneficiados con el Subsidio a la Vivienda Nueva, a medida que estos sean otorgados y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del presente reglamento.

El Administrador consolidará la información referida a los créditos hipotecarios otorgados con subsidio, remitiéndola al Ministerio de Hacienda en los términos y plazos que este determine, con el objeto de que dicha cartera pueda emitir la correspondiente orden de pago a las instituciones financieras, para efectos del desembolso de los recursos asociados al subsidio.

Por su parte, las instituciones financieras deberán informar al Ministerio de Hacienda, entre los meses de enero y abril de cada año calendario, respecto de los subsidios que hayan sido extinguidos durante el año calendario anterior, con indicación de la fecha, causa de extinción, identificación completa del deudor y del inmueble, incluyendo, a lo menos su RUT y rol de avalúo fiscal y comuna de la propiedad y cualesquiera otra información que el Ministerio requiera para la oportuna identificación de crédito de que se trata.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Hacienda podrá requerir al Administrador y/o a cada una de las instituciones acreedoras toda aquella información, nominada o innominada, que permita la oportuna verificación de los beneficios entregados y/o de los cambios en las circunstancias de los beneficiarios, entre otros elementos necesarios para verificar el adecuado funcionamiento del subsidio.

El monto de subsidio correspondiente al año respectivo será pagado al año siguiente, por la Tesorería General de la República, con cargo al Fisco, sobre la base de la orden de pago que emita la Subsecretaría de Hacienda, según se establezca en el decreto del Ministerio de Hacienda visado por la Dirección de Presupuestos.

La exigibilidad del pago de los Subsidios a la Vivienda Nueva estará condicionada a que se hubieren cumplido todos los requisitos establecidos en la ley N° 21.748 y en este Reglamento.

TÍTULO III
OBLIGACIONES DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS**Artículo 12. Información de condiciones de mercado.**

Las instituciones financieras deberán informar oportunamente al cliente si las condiciones de mercado fueran más favorables que las ofrecidas al momento de la contratación del crédito.

En particular, las instituciones financieras deberán comunicar al deudor, en un formato claro y comprensible, cada vez que la tasa de interés hipotecaria promedio de mercado publicada por el Banco Central de Chile para un determinado mes sea inferior a la tasa de interés hipotecaria promedio de mercado publicada por el mismo organismo para el mes en que se suscribió el contrato de crédito. Lo anterior, de manera que permita al deudor consultar sobre su situación crediticia particular.

Artículo 13. Aplicación del Subsidio a la Vivienda Nueva a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios y tasas de referencia.

El Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios de Viviendas Nuevas corresponderá a 60 puntos base de la tasa de interés hipotecaria.

En virtud de lo anterior, el instrumento que dé cuenta de una operación de crédito deberá incluir, al menos: (i) una cláusula que indique expresamente la tasa de interés sin aplicar el subsidio, denominada tasa de interés sin subsidio, la cual se considerará para efectos del cálculo y fiscalización del cumplimiento de la Tasa Máxima Convencional conforme a la ley N° 18.010, que establece Normas para las Operaciones de Crédito y otras Obligaciones de Dinero que indica; y (ii) una cláusula que señale la tasa de interés que pagará el deudor, una vez aplicado el subsidio, la que se identificará como tasa de interés subsidiada.

Para que una institución financiera pueda aplicar el subsidio en una operación de crédito hipotecario, la tasa de interés sin subsidio no podrá ser mayor a la Tasa de Interés de Referencia correspondiente al mes de aprobación comercial del crédito, sin perjuicio de que el descuento deberá aplicarse íntegramente en cada caso, pudiendo resultar en una tasa inferior.

Estas tasas de referencia serán determinadas mensualmente por el Ministerio de Hacienda conforme a las siguientes fórmulas:

$$\text{Tasa de Interés de Referencia Bancaria}_t \\ = \text{BTU10}_{t-1} + \text{Spread Comercial} + \text{Spread Financiero}_{t-1}$$

Donde,

BTU10_{t-1}: es el promedio de la tasa diaria del BTU-10 de los días con transacciones del mes previo.

Spread Comercial: es un spread invariante durante todo el programa y que incluye el riesgo de crédito, el costo de capital y el costo operacional.

Spread Financiero_{t-1}: corresponde a un spread que variará en el tiempo y que se obtiene del promedio del spread diario de bonos bancarios de los días con transacciones del mes previo.

$$\text{Tasa de Interés de Referencia no Bancaria}_t \\ = \text{Tasa Referencia Bancaria}_t + \text{Spread_tipo_institución}$$

Donde,

Spread_tipo_institución: es un spread por sobre la Tasa de Referencia Bancaria que se obtiene mediante la diferencia entre las tasas del tipo de institución y las tasas bancarias.

La Tasa de Interés de Referencia Bancaria y el spread adicional que deberán aplicar las instituciones financieras no bancarias serán determinadas mensualmente por el Ministerio de Hacienda, aplicando la fórmula establecida en el presente artículo, mediante resolución exenta dictada dentro de los primeros veinte días de cada mes, y entrarán en vigencia a partir del primer día del mes siguiente a su publicación en el Diario Oficial.

En caso de que el decreto a que se refiere el inciso anterior no especifique una tasa para un tipo de institución elegible, dicha institución deberá aplicar la tasa más alta vigente entre las establecidas para las distintas instituciones elegibles en ese mismo mes.

Las tasas así definidas deberán ser aplicadas por las instituciones financieras en todas las operaciones de crédito hipotecario elegibles que se otorguen durante la respectiva vigencia del decreto de fijación de tasas de referencias. La tasa de interés del crédito hipotecario deberá ser fija, no siendo elegibles tasas de interés variables.

Si la tasa de interés de Referencia Bancaria o las tasas de interés de Referencia No Bancaria fijada por el Ministerio de Hacienda para una operación resulta superior a la Tasa Máxima Convencional vigente, determinada por la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF") conforme a lo dispuesto en la ley N° 18.010, se aplicará esta última como límite máximo.

Artículo 14. Reportes.

Las instituciones financieras que se hubieren adjudicado el Subsidio a la Vivienda Nueva deberán comunicar al Administrador la información de los subsidios otorgados y los créditos garantizados a través de los sistemas dispuestos para este objeto (en adelante, "Sistema SAFE" o cualquiera otro que se desarrolle para la administración del Fondo o Programa en particular). Este reporte deberá incluir, a lo menos, la información de los solicitantes que obtuvieron el subsidio, detallando el RUT del solicitante, el plazo del financiamiento, la tasa de interés sin subsidio, la tasa de interés subsidiada, el precio de la vivienda en UF, el monto de pie en UF, el monto del crédito en UF, la fecha de firma de la escritura de compraventa, la fecha de pago del primer dividendo, el valor y plazo de la garantía en UF, el nombre de la institución financiera, la comuna, el rol de avalúo de la propiedad financiada, las condiciones de los financiamientos otorgados y cualquier otra información que pueda requerir el Administrador.

La información descrita podrá ser requerida por el Minvu al Administrador y le será entregada de forma innominada en un máximo de 15 días hábiles desde la solicitud.

Las instituciones financieras que otorguen financiamiento asociado al Subsidio a la Vivienda Nueva deberán informar al Administrador del Fondo de Garantías Especiales y al Ministerio de Hacienda respecto de toda operación de endoso o cesión, total o parcial, de carteras de créditos hipotecarios que incluya créditos con subsidio a la tasa de interés. Luego de perfeccionada la cesión o el endoso, las obligaciones y derechos emanados del contrato originalmente celebrado, y relacionados con el subsidio, serán de cargo del cesionario o endosatario.

La información deberá ser remitida dentro del plazo de 15 días hábiles contado desde la fecha de celebración del contrato de cesión o endoso, e incluirá, a lo menos:

- a) Identificación de las partes;
- b) Número de créditos cedidos o endosados que cuentan con subsidio;
- c) Saldo insoluto de los créditos cedidos o endosados con subsidio, y
- d) Individualización de los créditos hipotecarios subsidiados cedidos o endosados, mediante RUT del deudor, rol de avalúo y comuna de la propiedad.

Adicionalmente, las instituciones financieras participantes y el Administrador del Fondo de Garantías Especiales deberán proporcionar a la CMF, la información y antecedentes que esta última les pueda requerir, con la frecuencia, desagregación y en la forma que estime al efecto, para que ésta pueda verificar el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.

TÍTULO IV OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 15. Sanciones.

Cualquier infracción a lo establecido en este artículo será sancionada con la revocación del subsidio a la tasa de interés. La institución financiera deberá mantener las tasas de interés acordadas para los créditos otorgados con dicho subsidio, sin perjuicio de que el Fisco pueda exigir al infractor el reembolso de los pagos realizados.

TÍTULO V DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo único: En el período que medie entre la publicación del presente reglamento y la dictación de la primera resolución exenta a que se refiere su artículo 13, se aplicarán, para todos los efectos establecidos en el presente reglamento, las siguientes tasas de referencia:

- 1.- Tasa de Interés de Referencia Bancaria: 4,47%.
- 2.- Tasa de interés de Referencia No bancaria:
 - 2.1.- Cooperativas: 4,76%.
 - 2.2.- Mutuarias: 5,38%.
 - 2.3.- Otras instituciones: 5,38%.

Anótese, publíquese y archívese.- Por orden del Presidente de la República, Mario Marcel Cullell, Ministro de Hacienda.