

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.234

Martes 26 de Agosto de 2025

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2688394

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICA DECRETO N° 10, DE 2024, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, QUE DISPONE BENEFICIOS PARA DEUDORES HABITACIONALES QUE INDICA

Santiago, 31 de diciembre de 2024.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 42.

Visto:

Los artículos 32, número 6°, y 35 del decreto supremo N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile; la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional; la Ley N° 21.722, de Presupuesto del Sector Público correspondiente al año 2025; el decreto ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y reorganiza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el decreto ley N° 539, de 1974, que deroga disposiciones de la ley N° 17.663 y establece normas sobre reajustabilidad y pago dividendos deudas habitacionales; el decreto supremo N° 235, de 1985, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta el sistema de participación de las instituciones del sector vivienda en programas especiales que indica; el decreto supremo N° 62, de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a atender situaciones de marginalidad habitacional; la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón, y

Considerando:

a) Que, en virtud del mandato contenido en el artículo 11 de la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaboró la estrategia para abordar el déficit de viviendas o "Plan de Emergencia Habitacional", en cuyo numeral 4.4 del Capítulo 4, se establecen medidas de pago total o prepago parcial de deudas hipotecarias, dirigida a deudores vulnerables pertenecientes a los Programas Especiales para Trabajadores (en adelante, "PET") y Vivienda Básica Privada de los años 1985 y 1984, respectivamente. Estas medidas estarán dirigidas a deudores hipotecarios que hayan adquirido la vivienda con un subsidio otorgado por el Ministerio, más un crédito hipotecario, y que se encuentren en situación de vulnerabilidad social.

b) Que, por lo señalado, con fecha 17 de octubre de 2024, se publicó en el Diario Oficial el decreto supremo N° 10, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispone beneficios para deudores habitacionales que indica. Este decreto supremo establece el otorgamiento de un beneficio excepcional correspondiente al pago de una subvención estatal para ciertos deudores habitacionales, correspondientes al PET, o al Programa de Vivienda Básica Privada, regulados por los decretos supremos N° 235, de 1985 y N° 62, de 1984, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en atención al cumplimiento de ciertos requisitos expresamente establecidos en dicho acto administrativo, y la existencia de obligaciones pecuniarias pendientes con el Banco del Estado de Chile, provenientes de créditos hipotecarios o mutuos hipotecarios endosables que éstas les hubieren otorgado para enterar el precio de la vivienda.

c) Que, en el desarrollo de los procedimientos de implementación de la subvención referida, se ha advertido de la necesidad de rectificar y modificar las disposiciones del referido decreto

CVE 2688394

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

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

supremo N° 10, con el objeto de hacer más sencilla y expedita su implementación y posterior aplicación.

d) Que, en atención a lo descrito y lo dispuesto en la ley N° 21.722, resulta necesaria la dictación del presente decreto supremo.

Decreto:

Artículo único.- Modifícase el decreto supremo N° 10, de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispone beneficios para deudores habitacionales que indica, en los términos que a continuación se consignan:

1. Reemplázase el artículo 1° por el texto que se indica a continuación:

"Artículo 1°.- Los deudores hipotecarios beneficiarios de un subsidio otorgado por el decreto supremo N° 235, de 1985, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o por el decreto supremo N° 62 de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tengan obligaciones pecuniarias pendientes con el Banco del Estado de Chile, provenientes de créditos o mutuos hipotecarios endosables que éste les hubiere otorgado para enterar el precio de la vivienda, y se encontrasen en alguno de los tramos de vulnerabilidad definidos, caracterizados conforme se indica en este decreto, en adelante "deudores hipotecarios", "beneficiarios" o "clientes", podrán optar al pago de una subvención estatal, de hasta el monto del capital original adeudado menos el copago definido en el artículo 4°, la que se establecerá en atención al cumplimiento de los requisitos y condiciones que se establecen en las disposiciones contenidas en el presente decreto."

2. Reemplázase el artículo 4° por el texto que se indica a continuación:

"Artículo 4°.- Los deudores hipotecarios que, a raíz de la evaluación realizada conforme a los artículos anteriores, obtengan puntaje mayor o igual a 50 puntos, podrán acceder al pago de la subvención estatal a que se refiere el artículo 1° del presente decreto, previo copago, a objeto de obtener con ello la extinción total de la deuda hipotecaria que mantiene con el Banco del Estado de Chile. Este copago se establecerá en un número definido de dividendos, establecidos según tramos de deuda y la existencia de reprogramaciones, conforme se indica en la siguiente tabla:

Tramo de vulnerabilidad del beneficiario de la Subvención	Existencia de Reprogramaciones del Crédito Hipotecario vigentes a la fecha de entrada en vigencia de este decreto	Monto Saldo capital de la deuda hipotecaria a la fecha de entrada en vigencia de este decreto	Copago del beneficiario de la Subvención	Monto Equivalente Subvención Minvu
Vulnerabilidad Mayor (mayor o igual a 50 puntos)	Sin reprogramación	Todos	2 dividendos	Saldo capital
	Con Reprogramación	≤75 UF	2 dividendos	Saldo capital
		>75 UF	6 dividendos	Saldo equivalente a la diferencia entre el capital original y los pagos realizados por el cliente, incluido el copago, con un mínimo de 2 dividendos

Para estos efectos, se entenderá por "saldo capital" el monto insoluto del capital original más el capital adeudado de sus reprogramaciones, si las hubiere, respecto de la deuda actualizada a la fecha de entrada en vigencia de este decreto. Asimismo, para efectos del presente decreto se entenderá por capital original, el capital inicial del mutuo o préstamo hipotecario otorgado por el Banco del Estado de Chile, expresado en Unidades de Fomento, sin tomar en cuenta reprogramaciones y capitalización posterior de intereses corrientes, penales y/o convencionales, multas, gastos de cobranza, u otros, que se encuentren pendientes de pago a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Una vez realizado el copago por parte del deudor, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pagará al Banco del Estado de Chile la subvención en los términos indicados, con lo cual el citado Banco cancelará y extinguirá la deuda hipotecaria.

Si el saldo adeudado por el beneficiario, deudor hipotecario o cliente es menor al copago que le exige el decreto, es decir, menor a 2 o 6 dividendos, según corresponda, éste no podrá optar a la subvención. Asimismo, para el caso que el beneficiario, deudor hipotecario o cliente realice un copago mayor al indicado, posterior a la fecha de su entrada en vigencia, este saldo en exceso le será devuelto al cliente y/o al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, si corresponde, excluidas las primas de seguros que hayan sido pagadas, las que no serán devueltas."

3. Reemplázase el artículo 5° por el texto que se indica a continuación:

"Artículo 5°.- Respecto de los clientes que cumplan los requisitos que disponen los artículos precedentes, con reprogramaciones correspondientes al tramo de deuda menor o igual a 75 UF y clientes sin reprogramaciones, una vez realizado el copago en los términos indicados, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pagará una subvención al beneficiario, haciendo entrega directa de ésta al Banco del Estado de Chile, equivalente al saldo del capital adeudado, previa certificación por éste, de que el deudor ha cumplido con el copago exigido. Respecto de clientes con reprogramaciones cuyo tramo de deuda sea superior a 75 UF, una vez realizado el copago en los términos indicados, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pagará directamente una subvención al Banco del Estado de Chile, equivalente a la diferencia entre el monto del capital original y los pagos realizados por el cliente, incluido el copago, con un mínimo de 2 dividendos, previa certificación por éste, de que el deudor ha cumplido con el copago exigido. Una vez recibida la subvención, el Banco aplicará dichos fondos a la deuda vigente y dispondrá la cancelación de la misma, y la declarará como extinguida.

El plazo para enterar el copago del beneficiario, deudor hipotecario o cliente se contará desde la publicación de las resoluciones a que se refiere el artículo 6°, según la siguiente tabla:

Tramo de vulnerabilidad	Existencia de reprogramación	Tramo Deuda	N° Dividendos de copago	Plazo para realizar copago por el deudor
Vulnerabilidad Mayor (mayor o igual a 50 puntos)	Sin reprogramación	Todos	2	4 meses
	Con reprogramación	< = 75 UF	2	4 meses
		> 75 UF	6	8 meses

El Banco deberá considerar como abonos al copago, los dividendos pagados por el cliente desde la publicación del DS N° 10 de (V. y U.) del año 2024. Los copagos deberán enterarse hasta el último día hábil del octavo mes siguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución del Minvu que establezca la nómina de beneficiarios de la subvención indicada en el artículo 6°. La subvención se pagará siempre que exista disponibilidad presupuestaria".

Anótese, tómesese razón y publíquese.- GABRIEL BORIC FONT, Presidente de la República.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.