

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.268

Martes 7 de Octubre de 2025

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2703646

MINISTERIO DE HACIENDA

APRUEBA REGLAS NECESARIAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN,
PROCEDIMIENTO DE PAGO A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS Y CAUSALES
DE EXTINCIÓN DEL SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS DE CRÉDITOS
HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS NUEVAS CREADO POR LA LEY N° 21.748

Núm. 253 exento.- Santiago, 20 de agosto 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; en el decreto exento N° 180, de 6 de junio de 2025, del Ministerio de Hacienda, que aprueba reglas generales de funcionamiento del subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios de viviendas nuevas; 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:

- 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 (en adelante "ley N° 21.748").
- 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 mencionada 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".
- Que, con fecha 9 de junio de 2025 se publicó en el Diario Oficial el decreto exento N° 180, del Ministerio de Hacienda, que "Aprueba Reglas Generales de Funcionamiento del Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios de Viviendas Nuevas.", que establece los requisitos y condiciones mínimas para el otorgamiento y funcionamiento del subsidio creado por la ley N° 21.748.
- Que, el inciso décimo tercero del artículo primero de la ley N° 21.748 señala que: "Un decreto dictado por el Ministerio de Hacienda, a través de uno o más decretos supremos, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República", que deberá ser visado por la Dirección de Presupuestos, establecerá las reglas necesarias para la implementación de lo establecido en este artículo y el pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hayan otorgado los créditos beneficiados con el subsidio. El antedicho decreto establecerá las causales de extinción del subsidio. En todo caso, siempre se extinguirá el subsidio cuando se extinga el crédito al que accede".
- Que, por lo anterior, se hace imperativa la dictación del presente decreto que establece las reglas específicas que regulan la implementación del Subsidio a la tasa de interés del Crédito

CVE 2703646

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Hipotecario de Viviendas Nuevas, el procedimiento de pago de los respectivos subsidios a las instituciones financieras que hayan otorgado los créditos beneficiados y las causales de extinción del señalado beneficio.

Decreto:

Apruébase el "Reglamento que establece las reglas necesarias para la implementación, procedimiento de pago a las instituciones financieras y causales de extinción del subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios para viviendas nuevas creado por la ley N° 21.748", el cual tendrá el siguiente tenor:

Artículo 1.- Obligaciones de información y reportes.

Las instituciones financieras deberán proporcionar al Administrador del Fondo de Garantías Especiales (en adelante, el "Administrador"), por una única vez y respecto de cada crédito celebrado, la información relativa a los créditos hipotecarios beneficiados con el Subsidio a la Vivienda Nueva, en la medida en que dichos créditos sean otorgados, y conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del decreto exento N° 180, de fecha 6 de junio de 2025, del Ministerio de Hacienda, que "Aprueba reglas generales de funcionamiento del subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios de viviendas nuevas" (en adelante, "decreto exento N° 180").

El Administrador deberá consolidar anualmente la información correspondiente a los créditos hipotecarios con subsidio otorgados hasta diciembre de cada año de vigencia del programa, y remitirla al Ministerio de Hacienda a más tardar el 30 de abril del año siguiente.

La veracidad, completitud y exactitud de dicha información será de exclusiva responsabilidad de las instituciones financieras o de las personas elegibles, según sea el caso.

Asimismo, las instituciones financieras deberán remitir al Ministerio de Hacienda, a través de la Oficina de Partes de dicho Ministerio y a más tardar el 30 de abril de cada año, la información relativa a los subsidios extinguidos durante el año calendario inmediatamente anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del decreto exento N° 180.

Las instituciones financieras no podrán otorgar créditos hipotecarios beneficiados con el Subsidio a la Vivienda Nueva cuyo monto de financiamiento exceda el noventa por ciento del valor de tasación realizado por la propia institución financiera, o del precio de compraventa del inmueble, en caso de que este último sea inferior.

La verificación de esta condición deberá efectuarse en el proceso de evaluación del crédito por parte de la institución financiera y constituirá un requisito para la elegibilidad del beneficio.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Hacienda podrá requerir al Administrador y/o a cada una de las instituciones financieras 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.

Artículo 2.- Condiciones para el cálculo del subsidio.

El límite máximo de treinta años establecido en el artículo 9 del decreto exento N° 180 se entenderá equivalente a un máximo de trescientas sesenta cuotas mensuales y sucesivas.

El plazo que medie entre la fecha de celebración del contrato que da cuenta del crédito hipotecario y la fecha de devengo de la primera cuota de dicho crédito no podrá exceder de seis meses.

Para efectos del cálculo del subsidio, solo se considerarán aquellas operaciones de crédito hipotecario cuya tasa de interés sin subsidio, al momento de la celebración del contrato entre el cliente y la institución financiera, no exceda la Tasa de Interés de Referencia correspondiente a dicho mes, conforme a lo establecido en el artículo 13 del decreto exento N° 180.

Artículo 3.- Determinación del monto anual del subsidio.

Durante el mes de mayo de cada año, el Ministerio de Hacienda calculará el monto anual total que corresponda pagar, por concepto del subsidio a la tasa de interés de créditos hipotecarios destinados a viviendas nuevas, a cada institución financiera.

El subsidio se calculará sobre la base de la tasa de interés subsidiada, de acuerdo con el inciso segundo del artículo 13 del decreto exento N° 180. Para efectos de la determinación del subsidio, se aplicará una tasa anual de sesenta puntos base sobre el saldo insoluto del crédito hipotecario, expresado en unidades de fomento ("UF"), la que será convertida a su equivalente

mensual. Esta tasa mensual se aplicará al saldo correspondiente a cada cuota mensual del año calendario anterior, obtenida a partir de la tasa de interés subsidiada mensual.

Para dichos efectos, se utilizará la siguiente fórmula para obtener el monto mensual subsidiado de cada crédito en cada mes:

$$Subsidio_{i,t} = \frac{0,60}{12} \cdot Saldo\ insoluto\ inicial_{i,t}$$

Donde, $Subsidio_{i,t}$ corresponde al monto del subsidio a pagar del crédito i en el mes t , expresado en UF.

Saldo insoluto inicial i,t corresponde al monto de la deuda pendiente al comienzo del período, es decir, antes de pagar la cuota mensual del crédito i en el mes t , expresado en UF.

Para lo anterior la tasa mensual se calculará dividiendo la tasa anual por doce.

El cálculo considerará únicamente los créditos vigentes. En el caso de créditos informados como extinguidos, se incluirán exclusivamente las cuotas devengadas con anterioridad a la fecha de extinción del crédito.

Los montos mensuales resultantes se expresarán en UF, y su suma anual constituirá el monto total del subsidio a pagar a cada institución financiera.

El monto determinado para cada institución financiera será fijado mediante resolución exenta, la que será publicada durante el mes de junio de cada año en el Diario Oficial, entendiéndose notificada a todas las instituciones financieras a partir de dicha publicación.

Artículo 4.- Emisión de la orden de pago.

Dentro del plazo de quince días hábiles contado desde la publicación en el Diario Oficial de la resolución exenta a que se refiere el artículo precedente, la Subsecretaría de Hacienda emitirá la correspondiente orden de pago a la Tesorería General de la República, en UF con cargo al Fisco, por los montos que correspondan a cada institución financiera.

La Tesorería General de la República, recibida la orden referida en inciso anterior, procederá a materializar los pagos, en pesos chilenos, a las instituciones financieras correspondientes. Para estos efectos se utilizará el valor de la UF vigente a la fecha de realización efectiva del pago.

La interposición de un recurso de reposición administrativo, o de cualquier acción judicial, por parte de una institución financiera en contra de la resolución exenta que determina los montos del subsidio, no suspenderá ni retrasará la emisión de la orden de pago respecto de aquellas instituciones que no hayan presentado dicho recurso o acción.

Artículo 5.- Causales de extinción del subsidio.

Se entenderá terminado el beneficio en las siguientes circunstancias:

- a) En caso de refinanciamiento o portabilidad del crédito hipotecario, respecto del nuevo crédito, así como por la extinción de la deuda por cualquier otro modo de extinguir las obligaciones establecidos en el título XIV y siguientes del Código Civil.
- b) En caso de que sea declarado por la autoridad competente, el incumplimiento de los requisitos o condiciones que dieron origen al subsidio.
- c) Por el pago de la garantía hipotecaria al acreedor, conforme a las disposiciones aplicables al ejercicio de la Garantía Apoyo a la Vivienda Nueva.
- d) Por muerte del deudor del crédito, cuando opere un seguro de desgravamen que extinga el crédito hipotecario objeto del subsidio.
- e) Por fraude, simulación, falsificación o uso indebido del subsidio, según lo determine la autoridad competente.

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

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.- Saluda Atte. a usted, Heidi Berner Herrera, Subsecretaria de Hacienda.