

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.322

Viernes 12 de Diciembre de 2025

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2740653

MINISTERIO DE HACIENDA

**MODIFICA DECRETO N° 253 EXENTO, DE 2025, DEL MINISTERIO DE HACIENDA,
QUE 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. 341 exento.- Santiago, 11 de noviembre 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 supremo 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; en el decreto exento N° 253, de 2025, del Ministerio de Hacienda, que 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; 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, el inciso décimo tercero del artículo 1 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".
- Que, con fecha 20 de agosto de 2025 se dictó el decreto exento N° 253, del Ministerio de Hacienda, que "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" (en adelante, "decreto exento N° 253").

CVE 2740653

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.

5. Que, en el inciso segundo del artículo 2 del decreto exento N° 253 se establece que "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".

6. Que, se ha reevaluado el plazo señalado en el numeral anterior, para ajustar la referencia normativa al hito que refleja el perfeccionamiento real del crédito hipotecario, conforme a la práctica bancaria y registral vigente. En consecuencia, se estima necesario revisar dicho plazo a fin de compatibilizarlo con los objetivos de política pública establecidos por la ley.

7. Que, en atención a lo anterior, se modifica el decreto exento N° 253, autorizando un período máximo de seis meses entre la fecha de inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y la fecha de pago de la primera cuota del crédito hipotecario, reemplazando la referencia anterior a la fecha de celebración del contrato.

8. Que, asimismo, se establece que únicamente durante dicho período las instituciones financieras podrán capitalizar los intereses devengados sobre el capital insoluto del crédito, quedando prohibida la capitalización de intereses fuera de ese plazo.

9. Que, en relación con el control de la Tasa de Interés de Referencia previsto en el inciso tercero del artículo 2 del decreto exento N° 253, se estima necesario precisar su aplicación conforme al procedimiento establecido en el artículo 13 del decreto exento N° 180, de 2025, del Ministerio de Hacienda, que aprueba las "Reglas Generales de funcionamiento del Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios de Viviendas Nuevas" (en adelante, "decreto exento N° 180"). Al respecto, dicho precepto dispone que la tasa de interés sin subsidio debe verificarse al momento de la aprobación comercial del crédito respecto de la Tasa de Interés de Referencia vigente en ese mes.

10. Que, en la práctica, cuando las condiciones de mercado experimentan variaciones relevantes que ameritan un ajuste, las instituciones financieras efectúan una nueva aprobación comercial del crédito, caso en el cual debe realizarse una nueva consulta de elegibilidad conforme al procedimiento establecido en el citado decreto exento N° 180. En consecuencia, el control efectuado en la etapa de aprobación comercial resulta suficiente para verificar la observancia de la Tasa de Referencia y asegurar la correcta aplicación de los objetivos previstos en la ley N° 21.748.

11. Que, adicionalmente, se ha estimado necesario ajustar las fechas de pago establecidas en el decreto exento N° 253, con el propósito de adelantar el procedimiento de pago y hacerlo coincidir con el calendario de declaraciones y operaciones de renta de los años venideros, a fin de facilitar la gestión administrativa y presupuestaria asociada al seguimiento del subsidio y a la ejecución de los recursos correspondientes.

12. Que, asimismo, se ha estimado pertinente eliminar la frase final del artículo 4 del decreto exento N° 253. Esta modificación tiene por objeto asegurar la oportuna materialización de los pagos a las instituciones financieras, en conformidad con el calendario presupuestario y operativo definido por este Ministerio, sin perjuicio de las rectificaciones o reliquidaciones que procedan con posterioridad a la resolución de eventuales reclamaciones.

13. Que, dado lo anterior, se hace imperativo modificar el decreto exento N° 253, adecuándolo a las consideraciones precedentes.

Decreto:

1. Modifícase 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", aprobado por decreto exento N° 253, de 2025, del Ministerio de Hacienda, que "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", en el sentido que se indica:

A) Reemplázase:

i) En el artículo 1, la fecha "30 de abril" por "31 de enero", en las dos ocasiones que aparece.

ii) En el artículo 2, el inciso segundo por el siguiente:

"Podrá pactarse un período no superior a seis meses entre la fecha de inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y la fecha del vencimiento de pago de la primera cuota del crédito hipotecario. Solo durante dicho período, las instituciones financieras podrán capitalizar los intereses efectivamente devengados sobre el capital insoluto del crédito,

pudiendo dichos intereses ser prorrateados en el curso del crédito hipotecario, de conformidad con las condiciones establecidas contractualmente."

iii) En el artículo 3, el mes de "mayo" por "febrero" y el mes de "junio" por "marzo".

B) Elimínase:

i) En el artículo 2, el inciso tercero.

ii) En el artículo 4, la frase: "respecto de aquellas instituciones que no hayan presentado dicho recurso o acción".

2. Establézcase que, en todo lo no modificado, se mantiene plenamente vigente el decreto exento N° 253, de 2025, del Ministerio de Hacienda, que 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.

Anótese, publíquese y archívese.- Por orden del Presidente de la República, Nicolás Grau Veloso, Ministro de Hacienda.

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

