

Empezó la cuenta regresiva. A partir del 1 de abril de 2026 entrará en vigor en Chile la Ley N° 21.680, que crea el [**Registro de Deuda Consolidada**](#) (REDEC), administrado por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Esta normativa, que busca transparentar el sistema crediticio, marcará un antes y un después para quienes desean invertir en propiedades apalancados mediante créditos hipotecarios.

Impacto a inversionistas

La nueva medida impactará a los inversionistas, especialmente de clase media, quienes construyen su portafolio de propiedades utilizando una estrategia conocida como **multicrédito**: solicitan varios préstamos hipotecarios en diferentes instituciones al mismo tiempo, aprovechando que la información crediticia no se actualiza en línea entre entidades.

Anuncio Patrocinado

Esto, debido a que “durante años han aprovechado una ventana que existe: solicitar créditos en mutuarias, instituciones no fiscalizadas directamente por la CMF, que no reportaban las deudas al sistema financiero tradicional. Esto permitía que, a ojos de otros bancos, el inversionista aún apareciera con capacidad de endeudamiento, aunque ya tuviera uno o más créditos hipotecarios en curso”, comentó Luis Conejeros, CEO de Rabbitts Capital.

Registro de Deuda Consolidada

Con la entrada en vigor del [**Registro de Deuda Consolidada**](#) en abril de 2026, estas prácticas se terminan. Por primera vez en Chile, todas las entidades que otorguen crédito, bancos, mutuarias, retail, cajas de compensación, cooperativas y Fintech. Estarán obligadas a reportar la totalidad de las deudas vigentes de sus clientes. Esto significa que ni el banco, ni la mutuaria, ni el retail podrán “esconder” información. La deuda será visible en tiempo real y completamente consolidada, sin importar dónde se haya originado. Y por ende, el multicrédito, tal como lo conocemos, quedará obsoleto.

WAV PUBLICIDAD

AGENCIA DE PUBLICIDAD

- Impresiones
- Manejo de redes sociales
- Videos y fotografías profesionales

Conversemos por WhatsApp



Este nuevo marco normativo aportará mayor transparencia y solidez al sistema financiero, pero también restringirá de forma considerable el acceso al financiamiento apalancado, particularmente en un contexto donde las tasas están altas, los plazos son más cortos y los requisitos son más exigentes.

“Quien antes podía financiar tres departamentos al mismo tiempo, uno con una mutuaria y dos con bancos distintos. Ahora sólo podrá calificar para uno. Las oportunidades seguirán existiendo, pero el juego será otro. El inversionista deberá moverse con conocimiento, asesoría y planificación tributaria y financiera”, advierte Conejeros.

Nueva mirada de los bancos frente a los inversionistas

Los bancos contarán con una visión completa del endeudamiento total del solicitante, lo que implica criterios más estrictos de evaluación: se considerarán no solo los hipotecarios, sino también créditos de consumo, leasing, tarjetas y otros compromisos financieros.

El grupo más afectado será el de los inversionistas de clase media, que solían comprar dos o tres departamentos con miras a consolidarse en el mediano plazo. Muchos de ellos dependerán ahora de una mayor planificación, ahorro previo y una mirada más estratégica,

Ley de Consolidación de Deudas: el fin del multicrédito y de los “inversionistas invisibles”

menos impulsada por el crecimiento acelerado y más por la estabilidad.

También será el fin de las estrategias de inversión que se apoyaban en pagar el pie en cuotas mientras se obtenía el crédito con instituciones distintas o en tiempos diferentes. Ya no habrá espacio para “engaño al sistema”, enfatiza Conejeros.

El 2025 será el último año completo para planificar estratégicamente usando el sistema actual. La Ley de Consolidación de Deudas traerá más transparencia al sistema financiero, pero también cerrará la puerta a una de las herramientas más utilizadas por los inversionistas inmobiliarios en Chile que es el multicrédito.

y tú, ¿qué opinas?