



Tipo Norma	:Decreto 4
Fecha Publicación	:30-01-2009
Fecha Promulgación	:15-01-2009
Organismo	:MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:REGLAMENTA SUBSIDIO HABITACIONAL EXTRAORDINARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS Y PRÉSTAMOS DE ENLACE A CORTO PLAZO A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS
Tipo Versión	:Intermedio De : 30-10-2009
Inicio Vigencia	:30-10-2009
Fin Vigencia	:28-09-2010
Id Norma	:286484
Ultima Modificación	:30-OCT-2009 Decreto 38
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=286484&f=2009-10-30&p=

REGLAMENTA SUBSIDIO HABITACIONAL EXTRAORDINARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS Y PRÉSTAMOS DE ENLACE A CORTO PLAZO A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Santiago, 15 de enero de 2009.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 4.- Visto: El artículo 17 del D.L. N°539, de 1974; el D.L. N°1.305 de 1975 y en especial lo dispuesto en su artículo 13 letra a); el artículo 71 del D.F.L. N°2, de 1959, en su texto definitivo fijado por D.S. N°1.101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas; lo dispuesto en el artículo 27 del D.S. N°355 (V. y U.), de 1976; la Ley N° 16.391, en especial lo previsto en sus artículos 2° números 6 y 13 y en su artículo 21 inciso cuarto, y las facultades que me confiere el número 6° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,
Decreto:

Artículo 1°. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará un subsidio habitacional para financiar la adquisición de una vivienda económica construida, que forme parte de un conjunto habitacional que cumpla con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Sólo podrá aplicarse el subsidio habitacional regulado por el presente reglamento a viviendas correspondientes a proyectos habitacionales cuyo permiso de edificación sea anterior al 01 de junio de 2009 y siempre que el precio de venta de cada vivienda no exceda de 950 Unidades de Fomento. No podrá aplicarse a viviendas construidas o en construcción a la fecha de publicación del presente decreto.

Artículo 2°. Podrán obtener el subsidio regulado por el presente reglamento las personas naturales que no estén afectadas por alguna de las siguientes causales de inhabilidad:

1. Si el interesado, su cónyuge o conviviente, se encuentra postulando a un programa habitacional.
2. Si el interesado presenta características de familia unipersonal, salvo que acredite que cuenta con un trabajo remunerado para su sustento, que le permita financiar el crédito hipotecario asociado a la compra de la vivienda de este programa.
3. Si el interesado o su cónyuge fuesen propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa; si hubiesen obtenido del Serviu, o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades, o del Ministerio de Bienes Nacionales, o a



través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, una vivienda, o una infraestructura sanitaria, o un sitio;

como tampoco si hubiesen adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional o de una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del Serviu o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda. Todas estas prohibiciones regirán aunque la vivienda hubiere sido transferida.

No regirán las prohibiciones señaladas en el número 3 precedente, en los siguientes casos:

- a) Cuando la vivienda o infraestructura sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al interesado, en cada caso debidamente certificada por la autoridad competente.
- b) Cuando el interesado o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2004 y hubiere perdido el dominio de la vivienda o infraestructura sanitaria a que se refiere este número con anterioridad al 28 de noviembre de 2004, fecha en que se dio a conocer al país el informe aludido.
- c) Cuando el interesado, casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o infraestructura sanitaria al practicarse la liquidación de la sociedad conyugal y hubiere restituido al Serviu el 50% del subsidio directo y del subsidio implícito recibidos, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio debidamente actualizada a la fecha de la restitución.
- d) Cuando el interesado casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o la infraestructura sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente en la correspondiente liquidación.
- e) Cuando el interesado hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario, con quien se encontraba casado bajo régimen de separación total de bienes.
- f) Cuando el interesado hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario con quien se encontraba casado bajo régimen de participación en los gananciales, siempre que no se hubiere adjudicado la vivienda.
- g) Cuando el interesado hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado y sea la mujer quien adquirió la vivienda o infraestructura sanitaria con su patrimonio reservado según el artículo 150 del Código Civil, y ella hubiera optado por renunciar a los gananciales una vez efectuada la liquidación de la sociedad conyugal.
- h) Cuando la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, a la disolución de ésta por haberse anulado el matrimonio o haberse divorciado, hubiere optado por renunciar a los gananciales, en los términos del artículo 1783 del Código Civil.

Artículo 3°. El monto de este subsidio será el señalado en las tablas siguientes, expresado en Unidades de Fomento, según la comuna o localidad de emplazamiento, del respectivo proyecto habitacional:

NOTA



VER DIARIO OFICIAL DE 30.01.2009, PAGINAS 11 Y 12.

NOTA

El artículo único del Decreto 38, Vivienda, publicado el 30.10.2009, modifica la presente norma, en el sentido de sustituir en la columna «monto de subsidio» de las filas correspondientes a las comunas de Constitución y Curicó, ambas de la Región del Maule, los guarismos "420" por "460" y "480" por "380", respectivamente.

Artículo 4°. Para aplicar el subsidio regulado por el presente reglamento, el proyecto habitacional deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- * No exceder un tamaño máximo de 300 viviendas;
- * Estar ubicado dentro del límite urbano fijado por el respectivo instrumento de planificación territorial;
- * Estar ubicado dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente;
- * Tener acceso directo a una vía local o de rango mayor existente; y
- * Contar con acceso a transporte público.

Además, las viviendas correspondientes a estos proyectos deberán cumplir con el itemizado técnico aprobado por resolución exenta N°2.763 (V. y U.), de 2005 y su programa arquitectónico deberá contar, a lo menos, con dos dormitorios conformados, baño, estar-comedor y cocina, pudiendo esta última encontrarse incorporada al estar-comedor. Excepcionalmente, en casos calificados y por razones fundadas, el Director del Serviu podrá autorizar rebajar los niveles de exigencia establecidos en este inciso.

Con todo, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá, en casos calificados y mediante resolución fundada, eximir de una o más de las exigencias señaladas en este artículo.

Artículo 5°. Para acceder al subsidio regulado por el presente reglamento, el interesado en la adquisición de una vivienda de estos proyectos deberá contar con un ahorro mínimo de 30 Unidades de Fomento.

Artículo 6°. Para aplicar el subsidio habitacional que regula este reglamento a las viviendas integrantes de un proyecto, las respectivas empresas constructoras, inmobiliarias y cooperativas de vivienda deberán suscribir un convenio con el Serviu, para cuyo efecto deberán acompañar un legajo con los antecedentes técnicos correspondientes al proyecto, que permitan al Serviu verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este reglamento, el que deberá incluir lo siguiente:

- * Plano georreferenciado de acuerdo a especificaciones técnicas fijadas por el Minvu, con la ubicación del terreno en que se emplazará el proyecto;
- * Permiso de edificación del proyecto completo de la vivienda y de la



- urbanización, otorgado por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.
- * Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes.
- * Plano de loteo con cuadro de superficies o anteproyecto de loteo, en su caso, identificando emplazamiento de las viviendas y áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento.
- * Planos de arquitectura y estructuras incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología de edificación incluida en el proyecto.
*Especificaciones técnicas de las edificaciones.
- * Contrato de construcción suscrito con la empresa constructora, en su caso.

Verificado por el Serviu que el proyecto propuesto cumple con los requisitos exigidos por el presente reglamento, suscribirá con la respectiva empresa constructora, o con la inmobiliaria o con la cooperativa de vivienda, un convenio en el cual se dejará constancia, como mínimo, de los datos del correspondiente permiso de edificación; del nombre de la empresa constructora encargada de la construcción del proyecto; de la obligación que asume de iniciar las obras respectivas dentro de los 45 días corridos siguientes a la fecha de total tramitación del acto administrativo que apruebe dicho convenio y de comunicar al Serviu el inicio de obras; del plazo de ejecución del proyecto, cuya recepción municipal no podrá exceder del 30 de septiembre de 2010; de la declaración de la empresa constructora, la inmobiliaria o la cooperativa de que conoce las obligaciones que le impone el presente reglamento y las sanciones que éste establece para los casos de su incumplimiento; del precio máximo de venta de las viviendas que integran el proyecto, el que no podrá ser superior a 950 unidades de fomento y del compromiso de efectuar su venta a las personas que cumplan con los requisitos para obtener el subsidio habitacional que regula este reglamento.

Una vez suscrito el convenio antes mencionado, el Serviu efectuará la reserva de cupo de los subsidios correspondientes, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el Minvu para estos efectos.

El Minvu estará facultado para publicitar en todo el país, por los medios que estime conveniente, la información correspondiente a los proyectos respecto a los cuales se haya suscrito el convenio antes mencionado, para la adecuada difusión e información a los interesados en la adquisición de las viviendas que integran dichos proyectos.

Artículo 7°. Las obras respectivas deberán iniciarse dentro del plazo de 45 días corridos siguientes a la fecha de la total tramitación del acto administrativo del Serviu respectivo que apruebe el convenio a que alude el artículo anterior.

Los plazos para el inicio de las obras y para su término podrán prorrogarse, por razones fundadas calificadas por el Director del Serviu, pero en ningún caso su recepción municipal podrá ser posterior al 30 de septiembre de 2010. Las prórrogas de estos plazos sólo podrán autorizarse con anterioridad a su vencimiento.

El incumplimiento en el plazo de inicio de las obras,



producirá la caducidad automática de la reserva de cupo de los subsidios correspondientes que se hubiere efectuado.

Si se excediere el plazo antes fijado para la recepción municipal de las obras, se producirá la caducidad automática de la reserva de cupo de los subsidios correspondientes que se hubiere efectuado y se hará efectiva la boleta bancaria de garantía que cauciona el crédito de enlace, si lo hubiere.

Artículo 7° bis. No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6° y en el inciso segundo del artículo 7°, tratándose de convenios suscritos a partir del 21 de mayo de 2009, las obras deberán iniciarse dentro de los 45 días corridos siguientes a la fecha de la total tramitación del acto administrativo del Serviu que apruebe dicho convenio, las que en todo caso deberán iniciarse hasta el 30 de octubre de 2009 y cuya recepción municipal no podrá exceder del 30 de diciembre de 2010, debiendo dejarse constancia de estas obligaciones en el convenio respectivo.

Decreto 39, VIVIENDA
Art. UNICO
D.O. 28.08.2009

Artículo 8°. Una vez que la respectiva empresa constructora, o la inmobiliaria o la cooperativa de vivienda con la cual se hubiere suscrito el convenio, comunique al Serviu el inicio de las obras, éste podrá otorgar un préstamo de enlace, hasta por un plazo máximo de dos años, en las condiciones que señala el presente reglamento, a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción del proyecto.

Este préstamo no podrá exceder del equivalente al 25% del monto del subsidio correspondiente a la comuna o localidad en que se emplazará el proyecto, con un tope máximo de 100 Unidades de Fomento por cada vivienda que lo integre. Tanto su otorgamiento como su restitución se expresarán en unidades de fomento. No se concederá más de un préstamo para el financiamiento de viviendas de un mismo proyecto.

Artículo 9°. La empresa constructora prestataria deberá caucionar la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo mediante boleta bancaria de garantía, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en unidades de fomento, extendida a favor del Serviu respectivo, a la vista, de plazo indefinido o por un plazo que exceda a lo menos en 60 días el plazo de ejecución de las obras. En este último caso si se prorroga dicho plazo, la empresa constructora deberá reemplazar esta boleta de garantía por otra cuya vigencia exceda en 60 días el plazo prorrogado.

Estos préstamos se otorgarán mediante resoluciones del Director del Serviu respectivo y se formalizarán mediante la correspondiente escritura otorgada de conformidad al artículo 61 de la ley N°16.391, siendo de cargo del prestatario los gastos que ello irroque.

El préstamo deberá restituirse una vez practicada la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del dominio de la vivienda a favor del adquirente beneficiario de subsidio y de la prohibición de enajenar a favor del Serviu. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la boleta bancaria de garantía que cauciona el préstamo, dichas inscripciones aun no se hubieren practicado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta o reemplazarla por otra. En caso de no hacerlo se hará efectiva dicha boleta bancaria de garantía. En todo caso se hará efectiva dicha boleta transcurrido el plazo de dos años desde el otorgamiento del préstamo.

Artículo 10. El Serviu podrá verificar tanto la efectividad del inicio de obras, como si el avance de éstas



corresponde a lo programado.

Artículo 11. Las personas naturales interesadas en la adquisición de una vivienda a que se refiere este reglamento, podrán solicitar un crédito hipotecario complementario de hasta 500 unidades de fomento para el financiamiento de la respectiva operación de compraventa, a un Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o a una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social. A estos créditos se aplicará lo establecido respecto del subsidio implícito y del subsidio a la originación en los artículos 33 y 34 del D.S. N°40 (V. y U.), de 2004, para cuyo efecto las referencias que se contienen en dichos preceptos al precio de la vivienda se entenderán hechas al monto del crédito.

Rectificación 37
D.O. 10.06.2009

Artículo 12. Las personas que accedan al crédito complementario a que alude el artículo anterior, contarán con seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que cubrirá doce dividendos del pago regular del préstamo por los primeros treinta y seis meses del plazo de la deuda, para cuyo financiamiento el mutuario obtendrá un subsidio adicional de un monto equivalente al de la prima respectiva, el que se aplicará al pago de ésta. El mutuario deberá asumir el costo de dicho seguro por el resto del plazo del crédito, que deberá cubrir el pago regular de éste por un mínimo de seis dividendos, pudiendo aplicarse nuevamente esta última cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada.

Artículo 13. Si una vivienda financiada con un subsidio habitacional a que se refiere este reglamento y con un crédito complementario a que aluden los artículos anteriores, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producido del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el Serviu enterará al acreedor hipotecario, por concepto de seguro de remate, el 100% del saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de su pago efectivo, incluyendo las costas del juicio

Lo señalado en el inciso anterior se aplicará tanto si el título de la entidad crediticia para iniciar la cobranza judicial constare del propio mutuo hipotecario, como de una transacción extrajudicial y/o de un avenimiento o transacción judicial, o de un pagaré de reprogramación. Tratándose de transacciones extrajudiciales y/o de avenimientos o transacciones judiciales, las obligaciones pactadas en ellos deberán consistir solamente en la prórroga del plazo para el pago de la parte morosa de dicho mutuo y/o en la prórroga del plazo para disminuir el monto de los respectivos dividendos. En este último caso la ampliación o prórroga del plazo se podrá documentar mediante la aceptación de un pagaré, como garantía complementaria a la hipoteca original, sin que esta prórroga constituya novación. Además, en estas transacciones y/o avenimientos los intereses que se pacten por el período de la prórroga no podrán exceder de la tasa fijada en el mutuo respectivo.



Lo dispuesto respecto al seguro de remate en los incisos anteriores será aplicable asimismo cuando el acreedor hipotecario se adjudicare el inmueble por los dos tercios del avalúo en los casos de los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 14. En convenios que se celebren al efecto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con entidades crediticias, podrán establecerse condiciones más ventajosas para los créditos que éstas otorguen a las empresas constructoras, a las inmobiliarias o a las cooperativas de vivienda que hayan suscrito el convenio a que se refiere el presente reglamento, como asimismo para los créditos que dichas entidades otorguen a los adquirentes de estas viviendas.

Artículo 15. La vivienda a cuya adquisición se hubiere aplicado el subsidio recibido conforme al presente reglamento, estará sujeta a prohibición de enajenar a favor del SERVIU, durante cinco años contados desde la fecha de la inscripción de dicha prohibición en el Conservador de Bienes Raíces. Esta prohibición caducará automáticamente, de pleno derecho, transcurrido el plazo de cinco años antes indicado. El beneficiario que desee enajenarla antes del cumplimiento de ese plazo deberá obtener del SERVIU la autorización correspondiente, el que la otorgará bajo la condición que se le restituya el monto del subsidio al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

Artículo 16. La reserva de cupos de subsidios se mantendrá vigente por un plazo de hasta 24 meses contados desde la fecha de la recepción municipal de las viviendas, período dentro del cual deberán practicarse las inscripciones correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces. Vencido dicho plazo, caducará la reserva.

Artículo 17. El SERVIU pagará el subsidio dentro del plazo señalado en el artículo anterior, en pesos, moneda nacional, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, contra la presentación de los siguientes documentos:

- * Declaración de la empresa constructora, o de la inmobiliaria o de la cooperativa de vivienda que haya suscrito el convenio con el SERVIU, respecto a que el proyecto cumple con los requisitos exigidos por el presente reglamento.
- * Copia de la respectiva escritura de compraventa de la vivienda con constancia de la inscripción de dominio a favor del beneficiario, o copia de la inscripción de dominio respectiva, siempre que en ésta conste el precio de la compraventa y su forma de pago.
- * Copia de inscripción de la prohibición de enajenar a favor del SERVIU, durante 5 años contados desde la fecha de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- * Permiso de construcción reducido a escritura pública.
- * Certificado de Recepción Municipal, el que no será exigible si consta en la respectiva escritura de compraventa.

Artículo 18. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se determinará cualquier operación, acto o contrato que incida en la aplicación práctica del



presente reglamento, así como la cantidad de subsidios dispuestos para estos efectos.

Por razones de urgencia, la Contraloría General de la República se servirá tomar razón del presente decreto en el plazo de cinco días.

Anótese, tómese razón y publíquese.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Patricia Poblete Bennett, Ministra de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Paulina Saball Astaburuaga, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.