

DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL
JPGL.CCC.JRB
DIVISIÓN JURÍDICA
MCCN.PLK
17.09.15

**TEXTO DEL D.S. N° 116, DE 2014, QUE REGLAMENTA SUBSIDIO
HABITACIONAL EXTRAORDINARIO PARA PROYECTOS DE INTEGRACIÓN
SOCIAL
DIARIO OFICIAL DE 07 FEBRERO 2015**

I. MODIFICACIONES:

Decreto N° 31, de 27.05.15, DO 17.09.15

II. CONTENIDO:

ARTICULO	MATERIA
Artículo 1°	Objeto del Programa
Artículo 2° °	Definiciones
Artículo 3°	De los Proyectos Habitacionales
Artículo 4°	De la Postulación
Artículo 5°	Montos de Subsidio Habitacional
Artículo 6°	Bono de Integración Social
Artículo 7°	Bono por Captación de Subsidios
Artículo 8°	Requisitos y Condiciones Exigibles, Revisión y Aprobación de los Proyectos
Artículo 9°	Convenio con Entidades Desarrolladoras y Plazos
Artículo 10°	Reserva y Asignación de Subsidios
Artículos 11°	Préstamo de Enlace
Artículo 12°	Crédito Hipotecario
Artículo 13°	De los Seguros
Artículo 14°	Subsidio a la Originación
Artículo 15°	Garantía Estatal de Remate
Artículo 16°	Subvención Mensual al Dividendo por Pago Oportuno
Artículo 17°	Pago de Subsidio
Artículo 18°	Infracciones
Artículo 19°	Aplicación Práctica del Reglamento

III. DECRETO:**SANTIAGO, 11 de diciembre de 2014.****DECRETO N° 116 /**

VISTO: Las facultades que me confiere el número 6° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile; 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); 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 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, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización; el D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado Subsidio Habitacional; el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Vivienda; las Resoluciones Exentas N° 262 y 8.761, ambas (V. y U.), de 2013, que Llamaron a Postulación Especial al Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad; la Resolución N° 620, (V. y U.), de 2011, que Fija Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica y Asesoría Social a Programa de Vivienda que Indica; lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 18.591, y

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de contribuir a la reactivación de la economía, mediante incentivos a la ejecución de proyectos habitacionales para compra de vivienda con subsidio del Estado.
2. Que a la fecha existen numerosas familias que tienen asignado un subsidio habitacional que no ha podido ser materializado.
3. Que es decisión de este Gobierno revertir la segregación socio espacial, en comunas de más de 40.000 habitantes y de prevenirla en comunas de más de 10.000 habitantes, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a generar viviendas de calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente.
4. Que es interés del Estado facilitar el acceso a una vivienda en proyectos socialmente integrados, a las familias beneficiarias de un subsidio y a nuevas familias que requieren del apoyo del Estado para financiar su vivienda.

DECRETO:

Artículo 1°. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) otorgará un subsidio habitacional o complementará el existente para financiar la adquisición de una vivienda económica que forme parte de un conjunto habitacional, que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Las familias beneficiarias de este programa podrán aplicar el subsidio habitacional regulado por el presente Reglamento a la adquisición de viviendas cuyos precios se encuentren dentro de los límites establecidos en este.

Este programa se aplicará a viviendas de proyectos sin inicio de obras y a viviendas de proyectos en construcción con un avance físico de obras de hasta un 25 % a la fecha de la publicación en el Diario Oficial del presente Reglamento. El porcentaje de avance de obras deberá ser acreditado mediante la anotación en el Libro de Obras por el profesional competente encargado de la obra. La anotación del avance de obras señalado, podrá efectuarse hasta 10 días corridos después de la fecha de la publicación en el Diario Oficial de este Decreto.

Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo se efectuarán los llamados a presentación de proyectos regulados por este Decreto, en que se establecerá, entre otros, el número de subsidios destinados, las fechas de presentación y cierre del llamado, las condiciones de aplicación del subsidio y todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este reglamento.

La distribución del total de subsidios se hará mediante la resolución que disponga el llamado a presentación de proyectos sin y con inicio de obras, conforme a la población comunal al año 2013, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), distinguiendo entre comunas de más de 40.000 habitantes y entre comunas de más de 10.000 y hasta 40.000 habitantes.

Artículo 2°. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

a) Entidad Desarrolladora: Corresponderá a personas naturales o a personas jurídicas tales como empresas constructoras, inmobiliarias, cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones, que presente proyectos habitacionales a este programa para su desarrollo y/o ejecución.

b) Familias Vulnerables: Las pertenecientes al primer quintil según el instrumento de caracterización socioeconómica vigente, en adelante los postulantes, y/o beneficiarios que tengan un subsidio del Programa Fondo Solidario de Vivienda en modalidad Adquisición de Viviendas Existentes, regulado por el Título XV del Capítulo Primero del D.S. N°174, (V. y U.), de 2005; Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011; de los llamados especiales de Segunda Oportunidad, regulados por la resoluciones exentas N° 262 y N° 8.761, (V. y U.), ambas de 2013; y del Título I, Tramo 1, del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011.

c) Familias de Sectores Medios: Las que se incorporarán a los proyectos a que se refiere el presente Reglamento, en adelante los postulantes y/o los beneficiarios que tengan un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011.

d) Comisión Evaluadora: La encargada de evaluar los proyectos habitacionales que se presenten en el marco del presente Reglamento, estará integrada por funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) respectivos, además de funcionarios del MINVU. La designación de los integrantes de la comisión evaluadora se realizará mediante resolución exenta del Director SERVIU, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo según corresponda. La comisión

evaluadora verificará que los proyectos cumplan con todos los requisitos y antecedentes indicados en el artículo 8° del presente Reglamento.

e) Subsidio habitacional o subsidio: Es una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario para financiar la adquisición de una vivienda económica, el que se complementará con los bonos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 3°. De los Proyectos Habitacionales.

Los proyectos habitacionales desarrollados con recursos de este programa, deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 8° del presente Reglamento, además de los siguientes aspectos:

a) El precio de venta máximo de las viviendas será de:

i) Hasta 2.000 UF para viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto en las señaladas en las letras ii).

ii) Hasta 2.200 UF para viviendas emplazadas en las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama, en la Provincia de Chiloé, en las Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena, en la Provincia de Palena y en las comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.

b) Los proyectos deberán incluir los siguientes porcentajes de viviendas destinadas a familias vulnerables, obligándose la entidad desarrolladora a vender dichas viviendas a familias vulnerables, con aplicación del subsidio habitacional:

b.1) Para proyectos sin inicio de obras, a lo menos un 20% de familias vulnerables, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2° y hasta un máximo de 40% en ciudades sobre 40.000 habitantes o hasta un máximo de 60% en ciudades de menos de 40.000 habitantes.

b.2) Para proyectos en construcción con un avance de obras de hasta un 25 %, a lo menos un 10% de familias vulnerables, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2° y hasta un máximo de 40% en ciudades sobre 40.000 habitantes o hasta un máximo de 60% en ciudades de menos de 40.000 habitantes.

Artículo 4°. De la postulación

Una vez aprobado el proyecto y suscrito el convenio a que se refiere el artículo 9° de este Reglamento, la entidad desarrolladora podrá realizar la postulación de las familias interesadas en dicho proyecto, las que deberán cumplir con lo siguiente:

a) Presentar una Declaración de Núcleo, en el formulario que el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) respectivo proveerá para estos efectos. Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar deberán contar con Rol Único Nacional y ninguno de ellos podrá estar afecto a alguno de los impedimentos que se señalan en la letra b) de este artículo.

Si el postulante es de nacionalidad chilena, deberá presentar su Cédula Nacional de Identidad vigente y entregar fotocopia de ella. Si el postulante es de nacionalidad extranjera, deberá presentar Cédula de Identidad para Extranjeros y entregar fotocopia de ella y del Certificado de Permanencia Definitiva, conforme a las normas que regulan la residencia legal de los extranjeros en el país.

Todas las personas invocadas como miembro del grupo familiar acreditado deberán contar con Cédula Nacional de Identidad o Cédula de Identidad para Extranjeros, según sea el caso.

Deberán presentar, además, una Declaración Jurada de Postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada, y del conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el artículo 39 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

b) No podrán postular a este subsidio el interesado o alguno de los integrantes del grupo familiar declarado que se encuentre en algunas de las siguientes situaciones:

1. Si el interesado, su cónyuge o conviviente, o algún otro miembro familiar declarado, se encuentra postulando a otro programa habitacional.
2. Las familias vulnerables que no acrediten núcleo familiar, salvo que se trate de las personas exceptuadas en la letra g) del artículo 15 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.
3. Aquellas personas pertenecientes a familias de sectores medios cuyo ingreso familiar sea superior al tope máximo establecido en la Resolución Exenta N° 3.818, (V. y U.), de 2014 o aquella que la reemplace para quienes postulan al Título II del Sistema Integrado del Subsidio Habitacional. El interesado deberá otorgar la autorización correspondiente para consultar al Servicio de Impuestos Internos u otra entidad acerca de los ingresos de los integrantes del núcleo familiar declarado.
4. 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 también 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 y/o hubieren restituido el subsidio directo o indirecto obtenidos.

No regirán las prohibiciones señaladas en el número 4 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.
De la misma manera, cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, mencionada en el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405 y, con anterioridad al 31 de agosto de 2011 hubiere perdido el dominio de la vivienda o infraestructura sanitaria a que se refiere el inciso primero del número 4 precedente.

- 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 habitacional recibido, 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 esta por haberse anulado el matrimonio o haberse divorciado, hubiere optado por renunciar a los gananciales, en los términos del artículo 1783 del Código Civil.
- i) Cuando el postulante casado se encuentre separado de hecho y acredite haber iniciado el trámite de divorcio, mediante copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación. Sin embargo, para el pago del subsidio deberá acreditarse la subinscripción de la sentencia de divorcio al margen de la respectiva inscripción de matrimonio y que el postulante no se hubiere adjudicado la vivienda o infraestructura sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente o hubiere restituido al SERVIU el 50% del total del subsidio recibido, conforme a la liquidación practicada por el SERVIU debidamente actualizada a la fecha de la restitución. Quienes postulen en esta situación, no podrán invocar al cónyuge como integrante del núcleo familiar.
- j) Cuando el conviviente del postulante tenga vivienda o beneficio asociado a su nombre y que el usufructo de esa vivienda lo tenga el cónyuge del conviviente, lo que deberá ser acreditado con el instrumento legal correspondiente.

La asignación de subsidios a los postulantes que cumplan con los requisitos señalados en el presente artículo, será sancionada por resolución del Director del SERVIU respectivo.

Artículo 5°. Montos de Subsidio Habitacional.

El monto de este subsidio será el señalado en las tablas siguientes, expresado en Unidades de Fomento, según el tipo de familia de que se trate y la comuna o localidad de emplazamiento del respectivo proyecto habitacional, el que se complementará, cuando corresponda, con los bonos a que se refieren los artículos 6° y 7° de este Reglamento.

a) Para las familias vulnerables, los montos de subsidio y el ahorro mínimo exigido para postular, expresados en U.F., serán los siguientes:

Emplazamiento de la vivienda	Precio vivienda U.F.	Monto máximo subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b) y c).	Hasta 900	700	20
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama y Provincia de Chiloé.	Hasta 1.000	750	
c) Viviendas emplazadas en las Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.		800	

Estos montos de subsidio se calcularán con dos decimales.

En el caso de familias vulnerables a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, que sean asignatarias de un subsidio habitacional sin aplicar, éste se homologará al subsidio habitacional señalado en la tabla precedente, no siendo necesario que enteren el monto del ahorro mínimo indicado en dicha tabla.

b) Para las familias de sectores medios a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, los montos de subsidio y el ahorro mínimo exigido para postular, según el precio máximo de vivienda, expresados todos en U.F., serán los siguientes:

Emplazamiento de la vivienda	Precio vivienda U.F.	Subsidio U.F.	Monto máximo subsidio U.F.	Monto mínimo subsidio U.F.	Ahorro mínimo U.F.
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b), c) y d).	Hasta 2.000	725 - 0,375 x P	350	125	50
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.	Hasta 2.200	775 - 0,375 x P	400	140	
c) Provincia de Chiloé.		825 – 0,375 x P	450		
d) Viviendas emplazadas en las Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.		900 - 0,375 x P	525		

* En que “P” corresponde al precio de la vivienda.

Estos montos de subsidio se calcularán con dos decimales.

En el caso de familias de sectores medios a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, que hayan sido asignatarias de un subsidio habitacional sin aplicar,

éste se homologará al subsidio habitacional señalado en la tabla precedente, no siendo necesario que enteren el monto del ahorro mínimo indicado en dicha tabla.

En caso que en un proyecto se hubiese completado el porcentaje de viviendas destinadas a las Familias Vulnerables, los beneficiarios de subsidio del Título I, Tramo 1, del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el DS N° 1 (V. y U.), de 2011, podrán ser considerados como Familias de Sectores Medios en la medida que cumplan las condiciones para financiar su vivienda con recursos adicionales o crédito hipotecario. En este caso accederán a los montos de subsidio señalados en la tabla precedente no siendo necesario que enteren el ahorro mínimo indicado en dicha tabla.¹

c) Subsidio para gastos operacionales para familias vulnerables.

Conforme a los gastos que rindan, los beneficiarios obtendrán un subsidio adicional de hasta 10 Unidades de Fomento para el pago de los aranceles que correspondan para cubrir costos de escrituración, notaría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Para el pago de este subsidio adicional se deberán presentar las respectivas boletas o facturas en que estén señalados los montos gastados, junto a los demás antecedentes exigidos para el pago del subsidio.

Artículo 6°. Bono de Integración Social.

El bono de integración social para las familias beneficiarias de este programa se otorgará siempre que el proyecto al que aplicarán el subsidio habitacional haya sido aprobado conforme a lo señalado en el artículo 8° del presente Reglamento. El plazo para enterar el porcentaje mínimo de familias vulnerables a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, será hasta la fecha de recepción municipal del proyecto.

Los montos del bono de integración social serán los siguientes:

a) Bono de Integración para familias vulnerables:

Para las familias vulnerables a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, el bono de integración social corresponderá a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio más el ahorro de las familias, y no podrá exceder de los siguientes montos:

Emplazamiento de la Vivienda	Bono de Integración Social Máximo para Familias Vulnerables UF
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b) y c).	190
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.	240
c) Provincia de Chiloé.	

b) Bono de Integración para familias de sectores medios:

El bono de integración social para familias de sectores medios a que se refiere el artículo 2° del presente Reglamento, será de 100 UF.

¹ Inciso final agregado a la letra b) del artículo 5° por el número 1 del Artículo único del DS 31, (V. y U.), de 2015.

En caso que el proyecto obtenga una recepción parcial, el cálculo del porcentaje de familias vulnerables se efectuará a la fecha de dicha recepción parcial, sobre el total de viviendas del proyecto.

Artículo 7°. Bono por Captación de Subsidios.

Las familias de sectores medios podrán beneficiarse del bono por captación de subsidios, el que se determinará de acuerdo a los porcentajes de familias vulnerables y de sectores medios que se integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional en llamados efectuados hasta el 31 de diciembre de 2014; este bono será adicional al bono de integración social. Los montos del bono por captación de subsidios serán los siguientes, de acuerdo a los porcentajes indicados:

% de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto	Bono por Captación de Subsidio para Familias de Sectores Medios U.F.
Mayor que 0% y hasta 20%	50
Más de 20% y hasta 30%	100
Más de 30% y hasta 40%	150
Más de 40%	200

Para determinar el bono por captación de subsidios, se considerarán los subsidios captados hasta la fecha de recepción municipal del proyecto. En caso que el proyecto obtenga una recepción parcial el cálculo del bono por captación de subsidios se efectuará con la demanda captada a la fecha de dicha recepción parcial, sobre el total de viviendas del proyecto.

Artículo 8°. Requisitos y Condiciones Exigibles, Revisión y Aprobación de los Proyectos.

8.1. Requisitos y condiciones exigibles a los proyectos.

Para su presentación, los proyectos deberán contar con permiso de edificación o con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva que incluya los porcentajes mínimos de viviendas conforme a lo establecido en el ítem 4 “Precio de las Viviendas” de la tabla de factores contenida en el numeral 8 de presente artículo.

En caso de no contar con permiso de edificación ni con anteproyecto aprobado, la entidad desarrolladora podrá presentar el comprobante de ingreso del expediente emitido por la Dirección de Obras Municipales respectiva, junto con el informe favorable de un Revisor Independiente a que se refiere el artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Además la entidad desarrolladora deberá acompañar los siguientes antecedentes: coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto; plano de emplazamiento del loteo para graficar el límite urbano, el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, y los distanciamientos a servicios y equipamientos a que se refiere el punto 4, del presente numeral; plano de loteo con cuadro de superficies, identificando etapas del proyecto, si corresponde, orientación y emplazamiento de las viviendas y áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento; planos de arquitectura de las viviendas, además de los planos de arquitectura y detalles del equipamiento, áreas verdes y espacios comunes; especificaciones técnicas de las

edificaciones, incluyendo las del equipamiento; ficha Informativa del Proyecto, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU.

Para aplicar el subsidio regulado por el presente Reglamento, los proyectos habitacionales o etapas de éste, en adelante los proyectos, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. No exceder un tamaño máximo de 300 viviendas.
2. Los terrenos donde se desarrollarán los proyectos, deberán estar ubicados dentro del límite urbano fijado por el respectivo instrumento de planificación territorial.
3. Para la aprobación definitiva de los proyectos, estos deberán estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente y/o presentar Convenio de Prestación de Servicios otorgado por la empresa sanitaria.
4. Los proyectos presentados deberán estar localizados en zonas con acceso a servicios de la comuna, que se detallan a continuación:
 - a. Que el establecimiento educacional más cercano cuente con a lo menos dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y/o media) y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - b. Que el establecimiento de nivel parvulario más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - c. Que el establecimiento de salud (de atención primaria o de nivel superior) más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - d. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - e. Que el equipamiento comercial, deportivo o cultural existente (de escala mediana) más cercano, según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - f. Que el área verde pública (de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados) más cercana, existente o proyectada en el instrumento territorial correspondiente, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
 - g. Que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización esté ejecutada al 100% o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.

Si el proyecto, se ubica en comunas de más de 40.000 habitantes, deberá cumplir como mínimo con seis (6) de los requisitos antes mencionados y si el proyecto se ubica en comunas de menos de 40.000 habitantes, deberá cumplir como mínimo con cinco (5) de los requisitos antes señalados.

Todos los requisitos mencionados en los puntos 2, 3 y 4, deberán ser acreditados por la entidad desarrolladora mediante certificados y/o planimetrías en que se

grafiquen los distanciamientos y emplazamientos y/o documentos emitidos por algún organismo público competente o, en casos debidamente justificados, por un organismo privado.

5. Todas las viviendas del proyecto, deberán cumplir con lo señalado en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012, y su modificación, en relación a espacios y usos mínimos para el mobiliario e Itemizado Técnico, pudiendo eximirse del cumplimiento de hasta un (1) requerimiento mínimo y de hasta un (1) requisito mínimo de habitabilidad, a excepción de los siguientes aspectos:

- Superficies mínimas de los siguientes recintos: dormitorio principal, segundo dormitorio, tercer dormitorio construido, escaleras, baño, cocina - estar - comedor y circulaciones y/o pasillos fuera de dormitorios, cocina y baño.

- Recintos de closet; se debe respetar la cantidad de módulos, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios, a excepción del dormitorio principal.

- Calefón: deben respetarse las exigencias señaladas en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012, y su modificación.

Para las viviendas destinadas a familias vulnerables, específicamente tratándose de casas, se deberá considerar una superficie mínima útil de 45 m²; tratándose de departamentos, se deberá considerar una superficie mínima útil de 50 m².

Para el cálculo de la superficie útil de todas las viviendas del proyecto, se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las viviendas destinadas a familias vulnerables, podrán eximirse de los siguientes requisitos mínimos de habitabilidad (Partidas Generales del Itemizado Técnico):

- Considerar pavimento de terminación en los pisos de los dormitorios, circulaciones, estar y comedor; no obstante deberán considerar como mínimo terminación de radier afinado ejecutado en fresco, monolíticamente y con endurecedor superficial.

- Considerar material de terminación o pintura, en los muros interiores y cielos de todos los recintos, salvo las zonas húmedas que deberán tener material de terminación.

El programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias vulnerables, deberá contemplar como mínimo cuatro (4) recintos conformados: dos dormitorios (que deberán corresponder al dormitorio principal y segundo dormitorio), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.

El programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias de sectores medios, deberá incluir como mínimo tres (3) recintos conformados: un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.

6. Cuando se trate de edificios colectivos de vivienda, todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior, siempre que la normativa aplicable al terreno donde se emplace el proyecto admita tal cantidad de aperturas. Además, deben evitarse obstáculos o barreras arquitectónicas en el acceso a cada departamento.

7. El equipamiento mínimo exigido para los proyectos habitacionales, será el establecido en el Artículo 46 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

8. Los proyectos presentados deberán cumplir con los aspectos señalados como “Mínimo esperado” y obtendrán puntaje de acuerdo a lo establecido en la siguiente Tabla de Factores y Puntajes:

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE		PUNTAJES
1. CONTEXTO DEL PROYECTO HABITACIONAL	Se promueve la ubicación del proyecto en barrios consolidados que permitan la inserción de familias vulnerables y de sectores medios en buenas localizaciones, con cercanía a servicios, equipamientos, áreas verdes y transporte público,	El conjunto habitacional promueve la inserción de familias en barrios con presencia de diversos valores de viviendas, evitando su inserción en barrios vulnerables.	Los conjuntos habitacionales que se encuentran en el borde inmediato al proyecto habitacional presentado, corresponden al menos en un 50% a viviendas económicas excluyendo vivienda social (*). En los casos en que el proyecto se localice en una zona no consolidada (terrenos sin construcciones, eriazos o agrícolas), su aceptación quedará a criterio de la comisión evaluadora.		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Desarrollo Prioritario.		50 puntos
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Renovación Urbana.		100 puntos
2. DISEÑO DEL CONJUNTO HABITACIONAL Y DISTRIBUCIÓN DE FAMILIAS	Diseño armónico del conjunto y estándares de urbanización homogéneos.	El conjunto habitacional no diferencia los estándares de urbanización de los sectores donde se emplazan las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.	Diseño y estándar de urbanización son equivalentes para todas las viviendas del conjunto habitacional, independiente de su precio.		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
	El conjunto habitacional es coherente con el entorno urbano en el cual se emplaza.	La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual barrio.	Debe asegurar: <ul style="list-style-type: none">• Continuidad con la trama vial existente.• Relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamientos existentes.• Que la cantidad de viviendas propuestas (incluidas todas las etapas) tenga relación con la capacidad de carga del sector.		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
		Diseño y escala del proyecto acorde a su entorno inmediato.			
	El conjunto habitacional promueve la integración social a través de emplazamientos	Localización de tipos de viviendas y sus emplazamientos entremezclados, evitando la concentración de	Solo casas	Localización entremezclada por cada una de las tipologías.	25 puntos.
			Casas y departamentos	Localización entremezclada,	50 puntos.

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE		PUNTAJES
	entremezclados de viviendas, para diversos tipos de familias.	aquellas viviendas destinadas a familias vulnerables en un solo sector.		evitando que las casas y/o departamentos destinados a familias vulnerables, se ubiquen aislados del resto del conjunto.	
			Solo departamentos	La disposición de los edificios evita la concentración de aquellos destinados a familias vulnerables (aun cuando en uno o más edificios solo se dispongan viviendas para familias vulnerables).	50 puntos.
				En cada edificio se incorpora más de una tipología de departamento (al menos una para familias vulnerables y una para sectores medios).	100 puntos.
	Homogeneidad del proyecto en cuanto a diseño y estándares de espacios comunes.	El conjunto habitacional favorece los espacios comunes (considera el diseño de equipamientos, áreas verdes, estacionamientos, circulaciones peatonales, etc.), para todas las familias del proyecto, logrando así la integración de la comunidad.	Los equipamientos y áreas verdes están orientados a las distintas tipologías de viviendas, con localización estratégica que contribuya a la integración de todas las familias.		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Los equipamientos y áreas verdes presentan estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto.		100 puntos.

(*) Para efectos de este programa se entenderá por vivienda social, aquellas viviendas asignadas por el SERVIU, o financiadas a través del Programa de Viviendas Progresivas, o del Capítulo Primero del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, o a través del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE		PUNTAJES
3. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS	Se incentiva el desarrollo de proyectos con tipologías de viviendas diferenciadas y dentro de un conjunto cuyo diseño sea armónico.	El proyecto presenta tipologías de viviendas claramente diferenciadas por alguno de los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none">Diferencia superior a 4 m2 (excluyendo balcones, terrazas o similares) en la superficie útil de la vivienda.Diferencia en el número de dormitorios.Diferencia superior a 10 m2 en la superficie del terreno.	Al menos 2 tipologías de viviendas (cada una representando como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto).		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Solo casas, solo departamentos o casas y departamentos.	Más de 2 tipologías de viviendas (cada una representando como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto).	50 puntos.
				Más de 3 tipologías de viviendas (cada una representando como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto).	75 puntos.
		Si un proyecto contempla una sola tipología de departamentos, se podrá considerar como segunda tipología, aquella que incorpore estacionamiento en su precio. Lo anterior es válido, sólo si el proyecto presenta aspectos destacados en los Ítemes 1. y 2. de esta Tabla, lo que quedará a criterio de la comisión evaluadora.	Solo Departamentos.	Los edificios presentan más de 3 y hasta 8 pisos.	100 puntos.
	Se incentiva el desarrollo de proyectos con mayores superficies de vivienda.	El proyecto promueve viviendas de distintas superficies, asegurando una superficie mínima para las viviendas destinadas a familias vulnerables e incentivando superficies mayores en el resto de las	Casas	Superficie útil de todas las casas para familias vulnerables igual o superior a 45 m2.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
				Superficie útil de todas las casas igual o superior a 48 m2.	80 puntos.
			Departamentos.	Superficie útil de todos los departamentos	Mínimo esperado. No otorga

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE		PUNTAJES
		viviendas del proyecto.		para familias vulnerables igual o superior a 50 m2.	puntaje.
				Superficie útil de todos los departamentos igual o superior a 52 m2.	50 puntos.
				Superficie útil de todos los departamentos igual o superior a 55 m2.	100 puntos.
4. PRECIO DE LAS VIVIENDAS	Se incentiva que el conjunto habitacional presente viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan a estos proyectos.	<p>La diferencia en el precio de las viviendas se justifica por:</p> <ul style="list-style-type: none">• Variación de superficies (m2),• Ubicación de éstas en el loteo,• Distribución en diferentes pisos,• Materialidad de terminaciones,• Superficie del terreno (m2). <p>La diferencia entre cada rango deberá ser de 100 UF como mínimo, considerando el precio único o máximo del rango respectivo, con relación al precio único o mínimo del rango siguiente.</p> <p>Para viviendas destinadas a sectores medios, en caso que las tipologías estén claramente definidas, la diferencia de precio entre rangos, conforme a lo señalado en párrafo anterior, podrá ser de 50 UF como mínimo.</p>	<p>Al menos 2 precios de vivienda (cada una representando el 20% del total de viviendas del proyecto), de acuerdo a tipologías señaladas en el punto 3. de la presente Tabla.</p> <p>Como mínimo el 20% o el 10% del total de viviendas, según corresponda a proyectos con o sin avance de obras, tiene un precio de hasta 900 UF ó 1.000 UF, según “Emplazamiento de la vivienda” (artículo 5° letra a) del presente reglamento). La superficie útil de estas viviendas será igual o superior a 45 m2 para casas e igual o superior a 50 m2 para departamentos.</p> <p>Más del 20% del total de viviendas tiene un precio desde 1.000 UF ó 1.100 UF, según “Emplazamiento de la vivienda” (artículo 5° letra b) del presente reglamento).</p>		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Más de un 20% del total de viviendas tiene un precio superior a 1.200 UF.		50 puntos.

A consideración de la comisión evaluadora, se podrán aprobar proyectos que no cumplan totalmente con una o más de las exigencias señaladas en los puntos 4, 5 y 8 del numeral 8.1 del presente artículo.

Por resolución fundada del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se podrán incorporar comunas cuya población al año 2013, según proyección del INE, sea inferior a 10.000 habitantes. Estas resoluciones podrán dictarse una vez que se concluya con la etapa de aprobación de los proyectos. Los proyectos de estas comunas participarán en la selección para comunas de más de 10.000 y hasta 40.000 habitantes.

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.

8.2 Revisión y Aprobación de los Proyectos Habitacionales.

Los proyectos deberán ser revisados por el SERVIU con anterioridad a la sesión de la comisión evaluadora, a objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo.

Si producto de la revisión de los proyectos, la comisión evaluadora formula observaciones, las entidades desarrolladoras tendrán diez días hábiles para subsanarlas, contados desde la notificación de las observaciones por parte del SERVIU respectivo. En caso que no se cumpla con dicho plazo, los proyectos se entenderán rechazados y no participarán del proceso de selección.

Aquellos proyectos que no cumplan con alguno de los factores establecidos en el numeral 8.1 del presente artículo, quedarán excluidos del proceso de selección, salvo que se les haya exceptuado del cumplimiento de algunos requisitos.

La comisión evaluadora sancionará la aprobación de los proyectos elegibles mediante el Acta de Evaluación correspondiente, según formato definido por el MINVU.

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar un puntaje final de 150 puntos como mínimo.

Los proyectos que sean rechazados no obtendrán puntaje final.

La prelación de los proyectos será publicada en la página web del MINVU.

8.3 De la Selección de los Proyectos Habitacionales.

El mecanismo de distribución de los subsidios, se fijará en la resolución a que se refiere el artículo 1° del presente Reglamento.

Participarán del proceso de selección, los proyectos elegibles conforme a lo señalado en el numeral 8.1 precedente.

La selección de los proyectos se realizará conforme al orden de prelación que determine el puntaje de cada proyecto, hasta enterar el total de subsidios disponibles para la región y número de habitantes por comuna, según corresponda.

En caso que dos o más proyectos empaten en puntaje, se dará prioridad al proyecto con mayor puntaje en el punto "2. Diseño del Conjunto Habitacional"; luego al proyecto con mayor puntaje en el punto "3. Tipologías de Viviendas", y en caso de mantenerse el empate se considerará el mayor puntaje en el punto "4. Precio de las Viviendas".

El MINVU dictará una Resolución con la nómina de proyectos seleccionados por región y comuna.

Por resolución del Ministro de Vivienda de Urbanismo, se podrán efectuar las redistribuciones de los subsidios que correspondan.

Artículo 9°. Convenio con Entidades Desarrolladoras y Plazos.

El SERVIU tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos, para suscribir un convenio con la entidad desarrolladora. Si por causas justificadas o de fuerza mayor que a juicio del SERVIU no hagan posible la suscripción del convenio en el plazo señalado, se podrá suscribir el convenio en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 150 días a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos. En el convenio deberá constar, a lo menos: la aprobación del proyecto; la empresa constructora que ejecutará las obras del proyecto; la cantidad de viviendas que integran el proyecto; la cantidad de viviendas destinadas a familias vulnerables y sectores medios; el plazo para la recepción definitiva correspondiente al total de las viviendas del proyecto; requisitos exigidos; sanciones en caso que no se ejecute el proyecto, de acuerdo a lo señalado en artículo 18 del presente Reglamento; y demás actos que incidan en la aplicación práctica de lo dispuesto en la resolución que llame a postulación a proyectos y en el presente reglamento. Los convenios serán aprobados por Resolución del Director SERVIU.²

El plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 45 días corridos, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la entidad desarrolladora.

El plazo para el inicio de las obras podrá prorrogarse, por razones fundadas calificadas por el Director del SERVIU, por una sola vez, por un máximo de hasta 30 días corridos. La entidad desarrolladora deberá comunicar el inicio de las obras al SERVIU, lo que deberá ser verificado por este.

También por razones fundadas, calificadas por el Director SERVIU, se podrá otorgar un nuevo plazo a la entidad desarrolladora para iniciar obras, por una sola vez, el que en todo caso no podrá exceder de 180 días, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio a que se refiere el inciso primero precedente.³

El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto, será de hasta 18 meses a contar del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras, y sólo podrá prorrogarse en una sola oportunidad y hasta por 180 días, mediante resoluciones fundadas del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. La prórroga de este plazo solo podrá autorizarse con anterioridad a su vencimiento.

Para el caso de proyectos en construcción con un avance de obras de hasta un 25 %, el plazo para la recepción del total de las viviendas del proyecto, será de hasta 18 meses a contar del primer día del mes siguiente al de la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la entidad desarrolladora.

El SERVIU podrá verificar tanto el avance de las obras conforme a lo programado y si está cumpliendo con el proyecto aprobado y con sus especificaciones técnicas.

Artículo 10°. Reserva y Asignación de Subsidios.

² Inciso primero del artículo 9° reemplazado por el número 2.1 del Artículo único del DS 31, (V. y U.), de 2015.

³ Inciso cuarto del artículo 9° agregado por el número 2.2 del Artículo único del DS 31, (V. y U.), de 2015, pasando los incisos cuarto, quinto y sexto a ser quinto, sexto y séptimo respectivamente.

Una vez seleccionado el proyecto y suscrito el convenio señalado en el artículo anterior, la entidad desarrolladora podrá efectuar la incorporación de familias beneficiadas con subsidio, a que se refieren las letras b) y c) del artículo 2° de este reglamento, y la reserva de subsidios para su asignación de acuerdo a lo señalado en el artículo 4° de este Decreto, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales fines.

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.

Además, el MINVU podrá entregar a las Entidades Desarrolladoras que hayan suscrito convenio para los efectos del presente Reglamento, la información de los postulantes que lo hubieren autorizado.

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

Si con posterioridad a la fecha de recepción municipal, quedasen viviendas disponibles en los proyectos a que se refiere este Reglamento, éstas podrán ser vendidas sin la aplicación de un subsidio y sólo se mantendrán los beneficios de este Reglamento si las viviendas son vendidas a beneficiarios de subsidio de alguno de los programas citados en las letras b) y c) del artículo 2° del presente Reglamento, hasta 12 meses después de la fecha de recepción municipal.

Si con posterioridad a la fecha de recepción municipal se produce la renuncia de uno o más beneficiarios de subsidio y consecuencia de esas renunciaciones no se cumple el porcentaje de familias vulnerables y/o se disminuye el porcentaje de captación de subsidios determinados, la entidad desarrolladora podrá efectuar reemplazos hasta 12 meses después de la fecha de recepción municipal, siempre que el reemplazante sea un beneficiario de subsidio.

Si una familia a la que se refieren las letras b) y c) del artículo 2° de este reglamento, renuncia o se desisten de la reserva de una vivienda después de la fecha de recepción municipal del proyecto, quedará impedido de reservar y adquirir una vivienda en otros proyectos seleccionados en el marco de este reglamento y se producirá la caducidad automática del subsidio.

Si transcurrido el plazo de 12 meses señalado, no se cumple con los porcentajes de familias vulnerables y/o con los porcentajes de captación de subsidios determinados, será la entidad desarrolladora la que deberá restituir el monto equivalente al bono de integración social y/o al bono de captación de subsidios en el monto que corresponda, en un plazo máximo de 60 días corridos luego de vencido dicho plazo. En ningún caso la restitución de los bonos se les cobrará a las familias beneficiarias, por no ser de responsabilidad de éstas el no cumplimiento de los porcentajes mínimos exigidos en el presente Reglamento.

Artículo 11°. Préstamo de Enlace.

Una vez que la respectiva entidad desarrolladora haya suscrito el convenio y comunicado al SERVIU el inicio de las obras, este podrá otorgar, por una sola vez, un préstamo de enlace hasta por un plazo máximo de dos años, en las condiciones establecidas en el presente Reglamento, a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción del proyecto.

Este préstamo no podrá exceder de 200 Unidades de Fomento por cada vivienda que forme parte del proyecto. 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.

La empresa constructora deberá caucionar la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo mediante boleta bancaria de garantía, nominativa y pagadera a la vista, previo aviso de 30 días, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en Unidades de Fomento, extendida a favor del SERVIU respectivo, con un plazo de vigencia indefinido o que exceda a lo menos en 60 días el plazo de los dos años señalado.

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.

Si, encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la boleta bancaria de garantía que cauciona el préstamo, la restitución no se hubiere efectuado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta bancaria o reemplazarla por otra, por el monto adeudado del préstamo de acuerdo a los plazos señalados en el inciso tercero del presente artículo; 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, en caso que este no se haya restituido en su totalidad.

El préstamo podrá restituirse contra el pago del subsidio habitacional, siempre que dicho pago se efectúe dentro del plazo máximo de los dos años señalados anteriormente, descontado el monto de la restitución del subsidio a pagar. Esta opción sólo podrá ser ejercida por quien de conformidad al convenio esté facultado para percibir el pago de los subsidios.

Artículo 12. Crédito Hipotecario.

Las personas naturales beneficiarias del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y las correspondientes a los sectores medios que se incorporen a los proyectos a que se refiere el presente Reglamento, podrán solicitar un crédito hipotecario complementario para el financiamiento de la respectiva operación de compraventa, a una institución bancaria o financiera, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69, 71 y 72 del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

Artículo 13. De los Seguros

En caso de requerir crédito hipotecario, los beneficiarios del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y las correspondientes a los sectores medios que se incorporen a los proyectos a que se refiere el presente Reglamento, deberán contar, por todo el plazo de la deuda, con los siguientes seguros, que serán de cargo del deudor:

a) Seguro de desempleo o de incapacidad temporal.

Contar con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que deberá cubrir como mínimo el pago de seis meses del dividendo, pudiendo aplicarse nuevamente la 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. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del

seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo.

Por todo el plazo de la deuda, el mutuario obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de esta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del crédito. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijará la operatoria y el procedimiento de pago a la entidad crediticia respectiva.

b) Seguro de desgravamen y de invalidez

El seguro de desgravamen deberá cubrir el saldo insoluto de la deuda en caso de fallecimiento y se hará efectivo aun cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha del fallecimiento siempre que no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas.

El seguro de invalidez será por Invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos 2/3, derivada de enfermedad o accidente. Este seguro se hará efectivo aun cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha de la declaración de invalidez siempre que a esa fecha no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas. Este seguro no será exigible si el deudor percibe pensión por invalidez; y en caso que el deudor no perciba la pensión señalada, la entidad crediticia podrá evaluar si es necesaria su contratación, si el deudor presenta una invalidez preexistente o algún grado de invalidez que no haga necesaria la contratación del seguro.

Si el mutuario fuere mayor de 65 años y/o no pudiere contratar seguro de desgravamen, para dar curso a la operación de crédito, deberá exigírsele, además de la hipoteca, la concurrencia de un aval u otra caución complementaria suficiente a juicio exclusivo de la entidad crediticia.

c) Seguro de incendio y sismo

Se deberá contratar un seguro de incendio y de sismo, que cubra los daños ocasionados por estos siniestros. Si a consecuencia del siniestro la vivienda resulte inhabitable o con pérdida total, el seguro deberá cubrir el mayor valor entre la tasación de la vivienda y su valor comercial. Tratándose de viviendas, se descontará el precio del terreno. En todo caso, el seguro a contratar no podrá considerar condiciones más desfavorables que las que se determinen como obligatorias para los créditos hipotecarios por la Superintendencia respectiva.

Tratándose de viviendas en condominios tipo A) acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se estará al 100% del valor comercial de la vivienda afectada.

En el caso de créditos con fines habitacionales otorgados por servicios de bienestar o cajas de previsión, no será exigible el seguro de desempleo o de incapacidad temporal, y no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 71 y 72 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, como tampoco lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de este Reglamento.

Artículo 14. Subsidio a la Originación

Para operaciones de crédito hipotecario a beneficiarios de un subsidio habitacional de este Reglamento, en que el crédito no exceda de 700 U.F., el MINVU otorgará al postulante un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo, denominado "Subsidio a la Originación". Este podrá ser endosado solo a la entidad crediticia que concedió el crédito hipotecario, el mutuo hipotecario endosable o el crédito con garantía hipotecaria no endosable, cuyo monto se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula, expresándose los valores resultantes con dos decimales:

- a) Para créditos hasta 100 U.F.
- b) Para créditos de más de 100 y hasta 700 U.F.

SO = 12 U.F.

SO = 13,5 – 0,015 * CH

En donde:

SO Subsidio a la originación
CH Monto del crédito hipotecario

Artículo 15. Garantía Estatal de Remate

Si una vivienda financiada con un subsidio habitacional a que se refiere este Reglamento o del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y con un crédito complementario a que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, de hasta el equivalente al 90% del precio de la vivienda, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producto del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU o el MINVU enterará al acreedor hipotecario, los siguientes porcentajes del saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de adjudicación de la vivienda como consecuencia del remate, incluyendo las costas del juicio, según el precio de la vivienda:

Precio de la Vivienda (U.F.)	Garantía estatal de remate
Hasta 1.400	100%
Más de 1.400 y hasta 2.200	(187,5 -0,0625*P)%

En que “P” corresponde al precio de la vivienda.

El MINVU o el SERVIU se obligan a pagar a la entidad crediticia, los porcentajes de la mencionada diferencia, dentro del plazo de 60 días corridos, contados desde la fecha en que la entidad crediticia lo solicite al SERVIU acompañando la siguiente documentación:

- a) Copia autorizada del acta de remate extendida por el Tribunal competente;
- b) Liquidación del crédito practicada por el Tribunal;
- c) Fotocopia de la escritura que da cuenta del crédito;
- d) Resolución ejecutoriada del Tribunal que tasa las costas procesales y regula las costas personales.

Lo señalado en este artículo 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.

En caso de las transacciones y/o avenimientos señalados en el inciso anterior, el monto máximo de sobreendeudamiento que podrá tener el deudor no podrá exceder del 25% del crédito original.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores de este artículo se aplicará asimismo cuando la entidad crediticia en su calidad de Acreedor Hipotecario, se adjudicare el inmueble según el procedimiento descrito en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil.

En caso que la entidad crediticia autorice la novación por cambio de deudor, de alguno de los créditos hipotecarios otorgados en conformidad al presente Reglamento, lo dispuesto en este regirá respecto del delegado o nuevo deudor en los mismos términos que para el deudor primitivo, siempre que este cumpla con los requisitos vigentes a la fecha de la novación para ser beneficiario del subsidio, para lo cual será previamente calificado por el SERVIU respectivo, a solicitud de la entidad crediticia.

Si la entidad crediticia transfiere el contrato de mutuo hipotecario otorgado conforme al presente Reglamento, lo dispuesto en este artículo respecto a los términos y condiciones que se establecen para la entidad crediticia, regirá igualmente para el cesionario del mismo así como de quienes lo adquieran con posterioridad.

Lo señalado en este artículo también será aplicable a un crédito hipotecario que se destine a refinanciar la deuda del crédito original, siempre que el crédito para el refinanciamiento se otorgue conforme a las condiciones señaladas en este Reglamento.

Artículo 16. Subvención mensual al dividendo por pago oportuno.

El beneficiario de subsidio obtenido a través de este Reglamento, que haya solicitado un crédito hipotecario en alguna entidad crediticia y que cumpla con los requisitos y condiciones señaladas en este artículo, obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo dividendo, incluido los seguros que correspondan, no cubierta con la subvención que le corresponde conforme a lo señalado en este artículo y deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el deudor se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus dividendos y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, en la fecha establecida para ello, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

La subvención a que se refiere este artículo, se otorgará según los siguientes tramos:

- a) De un monto equivalente al 20% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de hasta 500 Unidades de Fomento.
- b) De un monto equivalente al 15% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.
- c) De un monto equivalente al 10% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 900 y hasta 1.200 Unidades de Fomento.

El deudor obtendrá también esta subvención por cada dividendo que pague anticipadamente. No se obtendrá esta subvención, en caso de prepagos del crédito hipotecario.

En caso de atraso en el pago de un dividendo o que se encuentre en mora, el deudor no obtendrá la subvención correspondiente a dicho dividendo, lo que no afectará a la que corresponda por los posteriores dividendos que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su deuda.

Para obtener la subvención a que se refiere este artículo, el deudor y su grupo familiar declarado, deberá ser propietario solo de la vivienda a cuya adquisición aplicó el subsidio habitacional y no ser propietario de otros inmuebles. Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, podrán incluirse los estacionamientos y/o bodegas como parte de la vivienda a la que se aplicó el subsidio.

Artículo 17. Pago de Subsidio

El SERVIU pagará el subsidio en pesos, moneda nacional, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, a quien se indique en el convenio a que se refiere el artículo 9° del presente decreto, dentro del plazo de doce meses contados desde la fecha de recepción municipal del proyecto, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 32 y a las letras a), b), c) y d) del artículo 33, ambos del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, en lo que fuera procedente.

Por resolución fundada, el Director del SERVIU podrá, por una sola vez, prorrogar u otorgar un nuevo plazo por hasta 180 días para presentar a cobro los subsidios.

En caso de fallecimiento del titular del subsidio habitacional se aplicará lo dispuesto en el artículo 38 del D.S. N°1, (V. y U.) de 2011, en lo que fuese procedente.

Artículo 18. Infracciones

En caso que no se cumpla con la ejecución, término y venta de las viviendas a las familias, o que no se cumpla con lo establecido en este Reglamento, por alguna causa imputable a la entidad desarrolladora determinada en el procedimiento correspondiente, se aplicará al efecto el inciso cuarto del artículo 40 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

Artículo 19. Mediante resoluciones fundadas 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.

Todos los actos administrativos que se originen del presente reglamento se publicarán en el Diario Oficial, sin perjuicio de su publicación en otros medios que el MINVU estime convenientes.

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

ANOTESE, TOMESE RAZON Y PUBLIQUESE. MICHELLE BACHELET JERIA, PRESIDENTA DE LA REPUBLICA. PAULINA SABALL ASTABURUAGA, MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Artículo 1° transitorio. Los beneficiarios de subsidios de llamados efectuados a partir del año 2014 por este Ministerio, en cualquiera de sus Programas Habitacionales, destinados a la atención de damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes en zonas que el Ministerio del Interior ha declarado como afectadas por tales catástrofes conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el DS N° 104 de Interior de 1997, podrán adquirir viviendas en proyectos seleccionados conforme a este reglamento, pudiendo optar a viviendas destinadas a familias vulnerables, o de sectores medios; en este último caso solo si se trata de damnificados que han obtenido un subsidio regulado por el DS N° 1 (V. y U.), de 2011. Los damnificados podrán aplicar los montos de subsidio dispuestos en los llamados

referidos si resultan más convenientes y también ser considerados para determinar el Bono por Captación de Subsidios, de acuerdo a lo señalado en el artículo 7° de este decreto.⁴

⁴ Artículo 1° transitorio agregado por el número 3 del Artículo único del DS 31, (V. y U.), de 2015.