

DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL
JSA.
DIVISIÓN JURÍDICA
MJM 29.09.10

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

DIARIO OFICIAL DE 30.01.09

I. MODIFICACIONES

D.S. N° 38, (V. y U.), de 2009, DO 30.10.09

D.S. N° 39, (V. y U.), de 2009, DO 28.08.09

D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010, DO 29.09.10

II. DECRETO

SANTIAGO, 15 de enero de 2009

DECRETO N° 04 /

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, aún 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:

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
Arica y Parinacota	Arica	380
	Camarones	420

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	General Lagos	520
	Putre	460
Tarapacá	Alto Hospicio	380
	Camíña	460
	Colchane	520
	Huara	460
	Iquique	380
	Pica	460
	Pozo Almonte	420
Antofagasta	Antofagasta	420
	Calama	420
	María Elena	420
	Mejillones	420
	Ollagüe	520
	San Pedro de Atacama	460
	Sierra Gorda	420
	Taltal	420
	Tocopilla	420
Atacama	Alto del Carmen	420
	Caldera	420
	Chañaral	420
	Copiapó	380
	Diego de Almagro	420
	Freirina	420
	Huasco	420
	Tierra Amarilla	420
	Vallenar	380
Coquimbo	Andacollo	420
	Canela	420
	Combarbalá	420
	Coquimbo	380
	Illapel	380
	La Higuera	420
	La Serena	380
	Los Vilos	380
	Monte Patria	420
	Ovalle	380
	Paiguano	420
	Punitaqui	420
	Río Hurtado	420
	Salamanca	380

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Vicuña	380
Valparaíso	Algarrobo	380
	Cabildo	420
	Calera	380
	Calle Larga	380
	Cartagena	380
	Casablanca	420
	Catemu	380
	Concón	420
	El Quisco	380
	El Tabo	380
	Hijuelas	380
	Isla de Pascua	520
	Juan Fernández	520
	La Cruz	380
	La Ligua	380
	Limache	380
	Llayllay	380
	Los Andes	380
	Nogales	380
	Olmué	380
	Panquehue	380
	Papudo	380
	Petorca	420
	Puchuncaví	420
	Putendo	420
	Quillota	380
	Quilpué	420
	Quintero	380
	Rinconada	380
	San Antonio	380
	San Esteban	380
	San Felipe	380
	Santa María	380
Santo Domingo	380	
Valparaíso	420	
Villa Alemana	420	
Viña del Mar	420	
Zapallar	380	
Libertador Gr. B. O'Higgins	Chépica	380
	Chimbarongo	380
	Codegua	380

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Coínco	380
	Coltauco	380
	Doñihue	380
	Graneros	380
	La Estrella	420
	Las Cabras	380
	Litueche	420
	Lolol	380
	Machalí	380
	Malloa	380
	Marchihue	420
	Mostazal	380
	Nancagua	380
	Navidad	420
	Olivar	380
	Palmilla	380
	Paredones	420
	Peralillo	380
	Peumo	380
	Pichidegua	380
	Pichilemu	420
	Placilla	380
	Pumanque	420
	Quinta de Tilcoco	380
	Rancagua	380
	Rengo	380
	Requínoa	380
	San Fernando	380
	San Vicente	380
	Santa Cruz	380
Maule	Cauquenes	380
	Chanco	420
	Colbún	420
	Constitución	¹ 460
	Curepto	420
	Curicó	380
	Empedrado	420
	Hualañé	420
	Licantén	420

¹ En las comunas de Constitución y Curicó, guarismos 420 y 480, reemplazados por 460 y 380, respectivamente, por artículo único del DS N° 38, (V. y U.), de 2009.

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Linares	380
	Longaví	380
	Maule	380
	Molina	380
	Parral	380
	Pelarco	380
	Pelluhue	420
	Pencahue	380
	Rauco	380
	Retiro	380
	Río Claro	380
	Romeral	380
	Sagrada Familia	420
	San Clemente	380
	San Javier	380
	San Rafael	380
	Talca	380
	Teno	380
	Vichuquén	420
	Villa Alegre	380
	Yerbas Buenas	380
Bío Bío	Alto Bio Bio	460
	Antuco	420
	Arauco	460
	Bulnes	380
	Cabrero	380
	Cañete	460
	Chiguayante	420
	Chillán	380
	Chillán Viejo	380
	Cobquecura	420
	Coelemu	420
	Coihueco	420
	Concepción	420
	Contulmo	460
	Coronel	420
	Curanilahue	460
	El Carmen	380
	Florida	380
	Hualqui	420
	Hualpén	420
Laja	380	

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Lebu	460
	Los Alamos	460
	Los Angeles	380
	Lota	460
	Mulchén	380
	Nacimiento	380
	Negrete	380
	Ninhue	420
	Ñiquén	380
	Pemuco	380
	Penco	420
	Pinto	420
	Portezuelo	420
	Quilaco	420
	Quilleco	420
	Quillón	380
	Quirihue	420
	Ránquil	380
	San Carlos	380
	San Fabián	420
	San Ignacio	380
	San Nicolás	380
	San Pedro de la Paz	420
	San Rosendo	380
	Santa Bárbara	420
	Santa Juana	420
	Talcahuano	420
	Tirúa	460
	Tomé	420
	Treguaco	420
	Tucapel	380
	Yumbel	380
Yungay	380	
Araucanía	Angol	380
	Carahue	420
	Collipulli	380
	Cunco	380
	Curacautín	420
	Curarrehue	420

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Cholchol	380
	Ercilla	380
	Freire	380
	Galvarino	380
	Gorbea	380
	Lautaro	380
	Loncoche	380
	Lonquimay	420
	Los Sauces	380
	Lumaco	420
	Melipeuco	420
	Nueva Imperial	380
	Padre Las Casas	380
	Perquenco	380
	Pitrufrquén	380
	Pucón	380
	Purén	420
	Renaico	380
	Saavedra	420
	Temuco	380
	Teodoro Schmidt	420
	Toltén	420
	Traiguén	380
	Victoria	380
	Vilcún	380
	Villarrica	380
De los Ríos	Corral	420
	Futrono	420
	La Unión	380
	Lago Ranco	420
	Lanco	380
	Los Lagos	380
	Máfil	380
	Mariquina	420
	Paillaco	380
	Panguipulli	420
	Río Bueno	380
	Valdivia	380
	De Lagos	Ancud
Calbuco		380
Castro		460

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Chaitén	520
	Chonchi	460
	Cochamó	520
	Curaco de Vélez	460
	Dalcahue	460
	Fresia	380
	Frutillar	380
	Futaleufú	520
	Hualaihué	520
	LLanquihue	380
	Los Muermos	380
	Mauilín	380
	Osorno	380
	Palena	520
	Puerto Montt	380
	Puerto Octay	380
	Puerto Varas	380
	Puqueldón	460
	Purranque	380
	Puyehue	380
	Queilén	460
	Quellón	460
	Quemchi	460
	Quinchao	460
	Río Negro	380
	San J. De La Costa	420
	San Pablo	380
Región de Aysén, Gral. C. Ibañez del Campo	Aisén	520
	Chile Chico	520
	Cisnes	520
	Cochrane	520
	Coihaique	520
	Guaitecas	520
	Lago Verde	520
	O'Higgins	520
	Río Ibañez	520
	Tortel	520
Región Magallanes y Antártica Chilena	Cabo de Hornos	520
	Laguna Blanca	520
	Natales	520
	Porvenir	520

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Primavera	520
	Punta Arenas	520
	Río Verde	520
	San Gregorio	520
	Timaukel	520
	Torres del Paine	520
Metropolitana	Alhué	420
	Buín	420
	Calera de Tango	420
	Cerrillos	420
	Cerro Navia	420
	Colina	420
	Conchalí	420
	Curacaví	420
	El Bosque	420
	El Monte	420
	Estación Central	420
	Huechuraba	420
	Independencia	420
	Isla de Maipo	420
	La Cisterna	420
	La Florida	420
	La Granja	420
	La Pintana	420
	La Reina	420
	Lampa	420
	Las Condes	420
	Lo Barnechea	420
	Lo Espejo	420
	Lo Prado	420
	Macul	420
	Maipú	420
	María Pinto	420
	Melipilla	420
	Ñuñoa	420
	Padre Hurtado	420
	Paine	420
	Pedro Aguirre Cerda	420
	Peñaflor	420
Peñalolén	420	
Pirque	420	
Providencia	420	

REGIÓN	COMUNA	MONTO SUBSIDIO
	Pudahuel	420
	Puente Alto	420
	Quilicura	420
	Quinta Normal	420
	Recoleta	420
	Renca	420
	San Bernardo	420
	San Joaquín	420
	San José de Maipo	420
	San Miguel	420
	San Pedro	420
	San Ramón	420
	Santiago	420
	Talagante	420
	Tiltil	420
	Vitacura	420

LOCALIDAD	MONTO SUBSIDIO
Isla Mocha e Isla Santa María de la Región de Bio Bio	520
Áreas de Desarrollo Indígena (ADI)	420

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°2763, (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 31 de marzo de 2011²; 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 31 de marzo de 2011³. 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

² Expresión “30 de septiembre de 2010” reemplazada por “31 de marzo de 2011” por el N° 1, del artículo único del D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010.

³ Expresión “30 de septiembre de 2010” reemplazada por “31 de marzo de 2011” por el N° 1, del artículo único del D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010.

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 junio de 2011⁴, debiendo dejarse constancia de estas obligaciones en el convenio respectivo.⁵

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 irrogue.

⁴ Expresión “30 de diciembre de 2010” reemplazada por “30 de junio de 2011” por el N° 2, del artículo único del D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010.

⁵ Artículo 7° bis agregado por artículo único del DS N° 39, (V. y U.), de 2009.

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 Social⁶. 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.

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 ésta⁷. 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.

⁶ Párrafo rectificado, en relación a su publicación original, por nota en página 7 del Diario Oficial de 10 de junio de 2009.

⁷ Aplicación práctica de este subsidio fue regulada por la Res. Ex. N° 4538, modificada por la Res. Ex. N° 8779 (D.O. 11.01.10), ambas de Vivienda y Urbanismo, de 2009.

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.

Una vez que reciba todos los antecedentes exigidos en el inciso anterior y verifique que éstos se encuentran conformes, el SERVIU procederá a dictar las resoluciones que dispongan el pago del subsidio a la correspondiente empresa constructora, inmobiliaria o cooperativa de vivienda, en las que se indicará el monto del subsidio a pagar, deducida la cantidad correspondiente a la restitución del préstamo de enlace, si lo hubiere, ambos expresados en unidades de fomento, y la fecha de su pago, la que en cualquier caso no podrá exceder de 100 días hábiles contados desde la fecha de presentación conforme de los documentos referidos en el inciso anterior.

Una vez tramitada la respectiva resolución a que alude el inciso anterior, un ejemplar de la misma deberá ser suscrito ante notario público por el representante legal de la empresa constructora, o de la inmobiliaria o de la cooperativa de vivienda y por el Director del SERVIU, el que quedará en poder de la

empresa constructora, o de la inmobiliaria o de la cooperativa de vivienda, según corresponda.

El SERVIU pagará la suma indicada en la respectiva resolución, a quien la presente debidamente suscrita conforme a lo señalado en el inciso anterior, sea éste la empresa constructora, la inmobiliaria o la cooperativa de vivienda o un tercero. En este último caso, el tercero deberá cumplir con las formalidades y requisitos establecidos por la legislación general aplicable para la cesión de créditos, y ser notificada por notario público al Director del respectivo SERVIU, con al menos 15 días hábiles de anticipación a la fecha de pago establecida en la resolución.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios con bancos, instituciones financieras, inversionistas institucionales e intermediarios de valores, a fin de lograr condiciones y tasas más ventajosas para las operaciones de cesión de créditos que emanen de las resoluciones señaladas en el inciso anterior.⁸

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, tómesese razón y publíquese. MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República. PATRICIA POBLETE BENNETT, Ministra de Vivienda y Urbanismo.

⁸ Incisos segundo al cuarto agregados por el N° 3, del artículo único del D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010.

Artículos transitorios de Decretos Modificatorios

Artículo transitorio, D.S. N° 91, (V. y U.), de 2010, DO 29.09.10

Artículo transitorio. Aquellas empresas constructoras, inmobiliarias o cooperativas de vivienda que hubieren suscrito un Convenio con el SERVIU y que deseen prorrogar la fecha de recepción municipal del proyecto hasta las fechas indicadas en el inciso segundo de los artículos 6° y 7°, o en el artículo 7° bis, según corresponda, del D.S. N°04, (V. y U.), de 2009, modificadas por los numerales 1 y 2 del artículo único del presente decreto, deberán suscribir una modificación del Convenio con el SERVIU, dando cuenta del nuevo plazo para la recepción municipal, el que no podrá exceder del 31 de marzo de 2011 o del 30 de junio de 2011, según corresponda, previo reemplazo o prórroga de la boleta bancaria de garantía a que se refiere el artículo 9°, cuya vigencia exceda en al menos 60 días el plazo prorrogado.