



CIRCULAR N° 38

- ANT.:** Procedimientos de Fiscalización y recuperación de viviendas, aplicación de la Ley N° 17.635 de 1972 que Establece Normas Sobre Cobro Ejecutivo de Créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas, modificada por la Ley N° 20.738 de 2014.
- MAT.:** Instruye a los Servicios de Vivienda y Urbanización en orden a actualizar procedimientos de fiscalización, recuperación de viviendas y establece protocolo.

SANTIAGO, 28 NOV 2025

**DE: CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A: DIRECTORES/AS SERVIU

De conformidad con las facultades establecidas en el artículo 6° y en el artículo 8°, letra d) del Decreto Ley N°1.305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la presente circular tiene por objeto impartir las instrucciones sobre procedimientos de fiscalización y recuperación de viviendas habitadas de manera irregular, con el objetivo de uniformar las acciones a realizar y establecer recomendaciones para la prevención, denuncia y tratamiento de malas prácticas.

Las acciones establecidas a través de la presente circular tendrán un carácter de instrucción en los términos establecidos en el artículo 6° del citado DL N° 1305 de 1975, por lo que su ejecución será de carácter obligatorio para todos los funcionarios de los Servicios de Vivienda y Urbanización intervinientes en el procedimiento que se describe. Asimismo, todos los Directores SERVIU deberán reiterar continuamente su cumplimiento e informar semestralmente al Ministro de Vivienda y Urbanismo, y a las Divisiones de Política Habitacional y Jurídica, y al Departamento de Auditoría Interna Ministerial, el resultado de los procesos indicados precedentemente. Sobre la base de estos reportes se evaluará la posibilidad de establecer nuevas instrucciones con el objeto de mejorar la gestión.



Los procedimientos establecidos en esta circular deberán ser plasmados por los Servicios regionales, en un manual de procedimiento, definiendo responsables, actividades específicas, plazos, registros y controles para llevar a cabo estos procesos, en atención a su organización interna.

I. GENERALIDADES

De acuerdo a lo dispuesto en los Decretos Supremos N° 174 de 2005, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda; N° 49 de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; N° 1 de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional; N° 116 de 2014, Reglamento del Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social; N° 19 de 2016 Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial; N° 10 de 2015 Reglamento del Programa de Habitabilidad Rural, todos ellos de esta Cartera, las personas interesadas al momento de postular a cualquiera de los subsidios habitacionales regulados por los programas antes mencionados, aceptan obligarse a ocupar la vivienda asignada por un período de cinco, diez, quince o veinte años, personalmente el beneficiario y/o miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación, dependiendo del subsidio con que sean beneficiados, sin poder cederla, arrendarla o venderla durante dicho tiempo. Esta obligación que denominaremos **obligación de habitar** es distinta de la prohibición de no enajenar el inmueble adquirido con cargo a la aplicación del subsidio habitacional, y su cumplimiento debe ser fiscalizado por los Servicios de Vivienda y Urbanización.

Que, sin embargo, se ha constatado por esta Secretaría de Estado, que existen beneficiarios que, en abierta infracción a esta obligación, no ocupan efectivamente su vivienda, lo que supone la existencia de inmuebles en situación de desocupación u ocupación irregular (arriendo, préstamo, venta o uso no habitacional, e incluso inmuebles usurpados).

Al respecto, la infracción a la obligación de ocupar los inmuebles adquiridos por intermedio del subsidio habitacional, ordena a los Servicios de Vivienda y Urbanización – en virtud de la normativa antes expuesta y lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 355 de 1976, de esta Secretaría de Estado, que aprueba el Reglamento Orgánico de dichos Servicios, en su rol de ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo –a fiscalizar el cumplimiento de dicha obligación entregándoles la facultad alternativa de exigir la restitución de la totalidad del valor del subsidio, o cuando ello no fuere posible, a perseguir la restitución del inmueble, el que ingresará al patrimonio del referido Servicio de Vivienda y Urbanización, para su eventual reasignación o destinación según disponga el citado SERVIU.

A este respecto, surgen una serie de situaciones accesorias que deben ser abordadas por los referidos SERVIU, anexas al ejercicio de esta facultad de fiscalización, tales como las condiciones en que se reciben los inmuebles recuperados respecto de su estado y habitabilidad, además de las deudas de gastos básicos, situaciones que suponen gastos de mantención y administración de los inmuebles y que, de por sí, retrasan una nueva asignación del inmueble, la eventual aplicación de nuevos subsidios en éste, o incluso su destinación a otros programas, trayendo además consigo el eventual riesgo de tomas por la fuerza de estos, ocupaciones irregulares de los mismos y un mayor deterioro del inmueble.

A raíz de lo anterior, y en concordancia con lo dispuesto en la Ley N° 17.635, modificada por la Ley N° 20.738, se plantea la importancia de ejecutar estrategias de recuperación de viviendas y acciones de restitución del monto de subsidio, en aquellos casos en que se presenten usos irregulares de los inmuebles e incumplimientos en el deber de habitación.

Para efectos del cumplimiento de estas funciones resulta necesario actualizar los procedimientos aplicables, tanto en sede administrativa, como en aquellas etapas judiciales, en los casos que proceda.

Por lo tanto, es menester designar a los funcionarios que serán los responsables de la tramitación de las denuncias, para efectos de realizar la fiscalización de la ocupación de las viviendas por los beneficiarios del subsidio habitacional, cuando estos inmuebles se encuentren sin moradores o en aquellos casos que se encuentren ocupados de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento



de la postulación o cuando la vivienda se destine a un uso no habitacional, comprendiéndose dentro de esta circunstancia su uso exclusivo como sede o recinto que acoja actividades comunitarias, local comercial, o algún otro uso que reporte beneficio pecuniario distinto de los fines para los cuales fue otorgado el subsidio.

La fiscalización puede originarse por denuncia directa de ciudadanos y ciudadanas en el banner de denuncia, así como también estar contempladas en los planes regionales anuales de fiscalización, o derivarse de la verificación realizada por las entidades patrocinantes en el marco del Plan de Acompañamiento Social.

II. ACTUALIZACIÓN DE PROCEDIMIENTOS Y ESTABLECIMIENTO DE PROTOCOLOS

El Servicio deberá elaborar un Plan de Fiscalización de viviendas adquiridas o construidas con subsidio, el que debe considerar las fiscalizaciones regulares definidas por la propia entidad, las denuncias ciudadanas recibidas sobre mal uso de viviendas, y los resultados de Verificación de la Ocupación de las Viviendas que se realiza en el marco del Plan de Acompañamiento Social del D.S. 49, regulado por Res. Ex. N°1875 (V. y U.) de 2015 y del Plan de Acompañamiento Técnico Social del D.S. 10/2015 para el caso de proyectos de construcción de viviendas nuevas establecido en Res. Ex. N° 3131 (V. y U.) de 2016.

En dicho contexto y de conformidad a lo antes expuesto, los protocolos o procedimientos sancionados por cada Servicio deben contener como mínimo los siguientes elementos:

ETAPA I: DENUNCIA SOBRE USO INDEBIDO DE VIVIENDAS

1. Ingreso de denuncias por incumplimiento de la Obligación de Habitar o Uso Irregular de las viviendas adquiridas por medio de un subsidio habitacional asociado a los Programas Habitacionales referidos

Con el objetivo de asegurar la trazabilidad de las denuncias y facilitar una fiscalización efectiva, éstas deberán ser ingresadas exclusivamente a través del *Banner de Denuncia*, habilitado en la página web www.minvu.cl.

Este medio permite recopilar de forma estructurada los antecedentes necesarios, los cuales son fundamentales para el análisis y seguimiento de cada caso. Además, se considera que la responsabilidad de proporcionar dichos antecedentes debe recaer en la persona denunciante, quien debe completar los campos requeridos en el formulario disponible en el banner, lo que garantiza que la información ingresada sea clara, completa y verificable, contribuyendo así a una gestión más eficiente y transparente del proceso de fiscalización.

Corresponderá a cada Oficina del SIAC de vuestro Servicio poner a disposición de los medios para acceder al banner para aquellas personas que no cuenten con los medios para ello.

El solicitante ingresa la denuncia a través del *Banner Denuncia* en el sitio <https://denuncia.minvu.gob.cl> donde debe detallar a lo menos los siguientes aspectos:

- Identificación del denunciante (Nombre completo y RUN)
- Identificación del infractor (Nombre. RUN solo si lo tuviere)
- Identificación de la vivienda objeto de la denuncia (Mapa Satelital)
- Tipo de infracción:
 - Vivienda deshabitada
 - Vivienda arrendada o cedida a terceros
 - Vivienda ocupada irregularmente por terceros
 - Vivienda con uso distinto al habitacional
 - Vivienda habitada ocasionalmente
- Descripción de la denuncia



- Antecedentes adicionales (fotografías, videos, documentos y/o individualización de infractores (Tipo de formato)

2. Designación del Equipo de Fiscalización, de acuerdo con las facultades dispuestas en el Decreto Supremo N° 355, (V. y U.) de 1976, y determinación de las siguientes funciones.

Corresponderá a la Dirección de cada Servicio de Vivienda y Urbanización establecer un equipo de tarea, que tomará sobre sí las labores de fiscalización en terreno del cumplimiento de la citada obligación de habitar que vincula a cada beneficiario de subsidios de los Programas antes referidos. En el acto administrativo en que se establezca la implementación del citado equipo, la Dirección del Servicio deberá indicar la unidad dentro de la estructura orgánica del Servicio en que se radicará este equipo, los funcionarios que formarán parte de este y la persona que asumirá la función de encargado de este.

Dicho equipo tendrá las siguientes funciones:

- Gestión de denuncias ingresadas.
- Revisión y verificación de las personas denunciadas con relación a su calidad de beneficiarios y la respectiva vigencia de la obligación de habitar o si poseen exenciones que deban tenerse a la vista.
- Identificar si la vivienda está escriturada o cuenta con acta de entrega material.
- Realización de fiscalizaciones e investigaciones que correspondan.
- Nombramiento de Ministro de fe responsable de certificar la infracción al deber de habitar.
- Remitir los antecedentes al Departamento o Unidad Jurídica respectiva de cada SERVIU para efectos de iniciar el juicio ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 17.635, modificada por la Ley N° 20.738.

3. Ingreso, Análisis, Gestión y Registro de las denuncias.

Una vez recibidas las denuncias por parte del Equipo de Fiscalización, éstas deberán ser registradas en una base de datos, generándose un expediente electrónico el cual deberá contener como mínimo los siguientes antecedentes:

- Denuncia y antecedentes adjuntos.
- Trámites de investigación.
- Acta de entrega de escritura o inscripción de dominio.
- Solicitudes o resoluciones que autoricen la exención a la obligación de habitar, entendiendo aquellas resoluciones que concedieron alzamientos fundados de prohibiciones o movilidad habitacional.
- Avisos y actas de fiscalización.
- Certificados de incumplimiento de la normativa emitidos por el Ministro de Fe designado por SERVIU.
- Escritos de defensa y antecedentes presentados por el denunciado.
- Resoluciones de cierre de investigación, de exclusión, reemplazo, notificaciones y recursos presentados.
- Oficio de solicitud de tramitación de juicio ejecutivo o de procedimiento de exclusión y reemplazo.

3.1. Revisión de antecedentes.

El Equipo de Fiscalización deberá revisar que la denuncia ingresada contenga los datos mínimos para continuar con su tramitación. En el caso que no se cuente con la información mínima, se solicitará al denunciante, mayores antecedentes, mediante oficio o correo electrónico, y en el caso que no se acompañen se responderá de la misma forma, indicando los motivos de tener por desestimada dicha denuncia.

Se deberá verificar que la persona denunciada haya sido beneficiada por un subsidio habitacional, su vigencia y estado de aplicación, para ello se debe consultar mediante los



sistemas informáticos Minvu, con el Departamento de Operaciones Habitacionales de cada región, si el subsidio se encuentra pagado y si la vivienda fue escriturada.

En el caso que la vivienda haya sido escriturada e inscrita en el respectivo conservador de bienes raíces a nombre del beneficiario del subsidio, se deberá solicitar la escritura en la unidad del SERVIU que tenga a cargo este registro.

En el caso que la documentación de la vivienda no se encuentre disponible en el Servicio, se deberá oficiar al Departamento Jurídico para efectos que solicite en la Notaría o Archivo Judicial según corresponda. Dicho documento, junto a la certificación del ministro de fe, constituirá el título ejecutivo según lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 17.635, modificada por la Ley N° 20.738. Los costos asociados a esta gestión deberán ser previstos por los SERVIU al momento de establecer la formulación de su presupuesto, debiendo contemplarlo en el Subtítulo 22.

En el caso que la vivienda no esté escriturada se requerirá a la Unidad/Sección responsable del Plan de Acompañamiento o Habitación Social, según el Programa que corresponda, o a la Entidad Patrocinante del Proyecto, el acta de entrega material de la vivienda firmada por el beneficiario.

Una vez corroborado que la vivienda se encuentra con entrega material o escriturada se deben determinar los siguientes aspectos:

- Si se encuentra vigente la obligación de habitar de al menos 5 años, o más años según corresponda, a contar de la entrega material o inscripción de la vivienda, si aquella fuese anterior a esta.
- En el caso que el ingreso de las denuncias se haya realizado con posterioridad al plazo establecido en el párrafo anterior, las denuncias deberán desestimarse. Igual situación ocurrirá si al momento de la fiscalización dicho plazo se encuentra vencido.
- Cuando se trate de viviendas con acta de entrega material, corresponderá al equipo de Fiscalización verificar que el denunciado no hubiere sido autorizado por SERVIU para eximirse del cumplimiento de la obligación de habitar. Asimismo, en caso de estar escriturada la adquisición de la vivienda, se debe verificar que el SERVIU no hubiere autorizado la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las prohibiciones.

Las solicitudes de autorización de exención de obligaciones de habitar establecidas en la Ley N°17.635, modificada por la Ley N°20.738, que se presenten al SERVIU, y que se encuentren en trámite, deberán ser debidamente informadas al Equipo de Fiscalización y al SIAC, para efectos de suspender un procedimiento de fiscalización ya iniciado, hasta que se informe el resultado de dicha solicitud y únicamente podrá reiniciarse una vez resuelta la petición del beneficiario, informando de ello, además del Equipo de Fiscalización, a la Oficina respectiva del SIAC.

La solicitud de exención deberá ser resuelta a través de una resolución de SERVIU, que podrá aprobar o rechazar la misma. En el caso que sea rechazada, el Equipo de Fiscalización deberá registrar dicha resolución, incorporarla en el expediente respectivo y continuar con el procedimiento de fiscalización. Ahora bien, si la solicitud es acogida o no fue resuelta en el plazo de 15 días hábiles desde el ingreso, se entenderá otorgada y, consecuentemente, se dispondrá el cierre del proceso de fiscalización con dicho mérito.

Para efectos de lo anterior, previo al inicio del procedimiento de certificación, el ministro de fe deberá solicitar al director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo un certificado en el que conste que no existen solicitudes de autorización pendientes de conocimiento y resolución., de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°17.635, modificada por la Ley N°20.738.



3.2. Solicitudes de Movilidad Habitacional, alzamiento de prohibición de enajenar y de autorización para arrendar o celebrar cualquier otro acto o contrato que importe cesión del uso y goce de la vivienda asignada.

Las solicitudes de movilidad habitacional, reguladas en los Programas Habitacionales respectivos, quedarán en suspenso mientras se desarrolla el proceso de fiscalización, correspondiendo al Departamento Jurídico de cada Servicio en aquellos casos en que el Equipo de Fiscalización se encuentre tramitando procesos en contra de los mismos beneficiarios, habiéndose practicado la primera notificación por parte del Fiscalizador y/o Ministro de Fe en la inspección de terreno, ponderar la conveniencia de acoger la solicitud de movilidad habitacional, poniendo término al procedimiento de fiscalización, o bien desestimarla, dando curso progresivo al mismo.

Antes del vencimiento del plazo de las respectivas prohibiciones o alzamiento anticipado de la prohibición al SERVIU de enajenar por razones fundadas correspondientes a las viviendas adquiridas o construidas con subsidio habitacional establecidas en los reglamentos de los programas habitacionales, el Departamento de Operaciones Habitacionales, o Subdirección de Operaciones Habitacionales, en su caso, informará por correo electrónico al Equipo de Fiscalización, sobre los trámites que hayan sido iniciados por los solicitantes que cuenten con obligación vigente de habitar la vivienda y que su solicitud ha sido resuelta favorablemente. Si el Equipo de Fiscalización detecta que se han practicado notificaciones en terreno, se mantendrá pendiente la fiscalización, hasta que el Departamento de Operaciones Habitacionales, o Subdirección de Operaciones Habitacionales, en su caso, adoptada sobre la solicitud de alzamiento, posteriormente el acto administrativo de autorización será remitido al Equipo de Fiscalización y a la Oficina respectiva del SIAC.

ETAPA II: FISCALIZACION DE LAS VIVIENDAS

1. Fiscalizaciones en terreno

Los funcionarios del Equipo de Fiscalización, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°17.635, modificada por la Ley N°20.738, serán designados por resolución en calidad de ministros de fe, dando cuenta de las gestiones que realicen en el ejercicio de sus funciones en terreno. Dichas fiscalizaciones se realizarán mediante tres visitas a la vivienda fiscalizada, mediando entre ellas a lo menos 5 días hábiles, en un período que no podrá ser inferior a dos meses.

En cada visita se entregará un aviso en el que se indicará el nombre de la persona que debe dar cumplimiento a las mencionadas obligaciones, así como el derecho que le asiste de solicitar la autorización dispuesta en el artículo primero de la Ley N° 17.635, modificada por la Ley 20.738. Este aviso se entregará a cualquiera persona adulta que se encuentre en la morada y si no hay alguien allí, se fijará en la puerta.

Los avisos se dispondrán en aquellas viviendas que durante la primera y segunda fiscalización no se encuentre al beneficiario del subsidio o algún miembro familiar, ya sea porque se encuentran sin moradores o con moradores que no corresponden al grupo familiar declarado en la postulación. En dichos avisos se informa que funcionarios SERVIU han realizado la visita al domicilio y que se efectuará una futura visita para corroborar la ocupación del inmueble.

Si durante la tercera fiscalización tampoco se encuentra al beneficiario del subsidio o algún miembro del grupo familiar, se dejará el tercer aviso con la finalidad de otorgarle al denunciado la oportunidad de presentar ante el SERVIU cualquier antecedente que le permita acreditar que habita la vivienda personalmente o por cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación, para lo cual tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para presentar los antecedentes requeridos, a través de una presentación formulada ante el Equipo de Fiscalización de cada Servicio por escrito en la cual se expongan sus argumentos y se adjunten los antecedentes



respectivos. En este sentido, es posible realizar esta presentación mediante la casilla de correo electrónico disponible en las Oficinas de Partes de cada SERVIU.

2. Acta de Fiscalización

Los resultados de las fiscalizaciones se consignarán en una Acta de Fiscalización, la cual deberá ser suscrita por los fiscalizadores de terreno, dejando constancia del estado de la ocupación de las viviendas denunciadas.

3. Resolución que da cuenta de la infracción – Eliminación del beneficio y recursos administrativos

3.1. Viviendas solo con entrega material.

En los casos que las viviendas cuenten solamente con actas de entrega material, el Equipo de Fiscalización debe solicitar al Departamento de Operaciones Habitacionales, adjuntando los antecedentes respectivos, conforme a la normativa aplicable, que dicte una resolución destinada a obtener la eliminación del beneficio al denunciado fiscalizado, cuando el proceso de fiscalización de cuenta de la infracción a la obligación de habitar. La eliminación del beneficio, según sea el Programa Habitacional al cual corresponda podrá suponer la exclusión del beneficiario del proyecto, la reasignación del beneficio, su reemplazo, etc.

La Entidad encargada de la gestión del proyecto habitacional (Entidad Patrocinante, Entidad Desarrolladora, Entidad de Gestión Rural y el mismo SERVIU), deberán notificar al infractor en forma personal o por carta certificada en su domicilio, de la existencia de la resolución que, en definitiva, elimine su beneficio. El infractor podrá interponer un recurso de reposición dentro de los cinco días hábiles siguientes, ante el Director de SERVIU. Estos recursos serán canalizados a través del Equipo de Fiscalización, para su registro.

Luego, el Equipo de Fiscalización deberá remitir los antecedentes al Departamento Jurídico o a la autoridad que se le haya delegado esa facultad, acompañando los antecedentes respectivos, a objeto dicha unidad analice y evalúe los argumentos y antecedentes presentados por el infractor y proceda a resolver el recurso de reposición presentado.

Si el recurso es acogido, el Equipo de Fiscalización debe oficiar al área de asignación de subsidios y al Departamento Jurídico para efectos se tramite la revocación del acto en que se elimine el beneficio del recurrente.

Si el recurso es rechazado, o en caso de que éste no hubiere sido presentado en tiempo y forma, el Equipo de Fiscalización deberá oficiar al Departamento Jurídico para que de inicio a la etapa de recuperación de la vivienda y/o la restitución del beneficio, según corresponda.

3.2. Viviendas entregadas materialmente y escrituradas.

En los casos en que las viviendas cuenten con escritura e inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario del subsidio, una vez extendida el acta de fiscalización que dé cuenta del incumplimiento de la obligación de habitar, y dictado el acto administrativo que tenga por aprobado el procedimiento de fiscalización, éste se notificará personalmente al infractor o por carta certificada en el domicilio que existiere en los registros de SERVIU. El infractor podrá impugnar dicho acto mediante un recurso de reposición aportando nuevos antecedentes, dentro de los cinco días hábiles siguientes, ingresando dicha presentación en la Oficina de Partes del Servicio, siendo remitida al Equipo de Fiscalización para su Registro.

Una vez registrado, el Equipo de Fiscalización deberá remitir el recurso al Departamento Jurídico o a la autoridad que se le haya delegado esa facultad, acompañando los antecedentes respectivos, a objeto se resuelva el recurso de reposición presentado, confirmando o revocando la decisión inicial.



En los casos que se acoja el recurso interpuesto, se dispondrá la revocación del acto administrativo de eliminación del beneficio. Por otro lado, si el recurso es desestimado, o éste no haya sido presentado en tiempo y forma, el Equipo de Fiscalización remitirá al Departamento Jurídico, todos los antecedentes fundantes, para efectos de dar inicio a la etapa de recuperación del inmueble o de restitución del beneficio, según sea el caso, a través de la interposición de una demanda de juicio ejecutivo en contra del beneficiario infractor, con los fines referidos, conforme a las disposiciones de la Ley N°17.635, modificada por la Ley N° 20.738, o aquel que resulte aplicable de la normativa gente.

3.3. Resolución Absolutoria

Para el caso que, del proceso de fiscalización se establezca que el beneficiario fiscalizado o los miembros de su grupo familiar declarado en la postulación, se encuentran viviendo en el domicilio o vivienda asignada, o cuando sus argumentos de defensa y documentos presentados para acreditar su deber de habitar sean acogidos, el Director/a del Servicio dictará una resolución poniendo cierre al procedimiento de fiscalización, absolviendo al denunciado de los hechos, notificando de ello por carta certificada dirigida a su domicilio y poniendo en conocimiento de lo anterior al Equipo de Fiscalización y a la oficina respectiva del SIAC.

3.4. Notificaciones

Todas las resoluciones que dicten los Servicios de Vivienda y Urbanización durante el presente procedimiento deberán notificarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 y siguientes de la Ley N° 19.880. Cuando se notifique por carta certificada a su domicilio, deberá además enviarse correo electrónico al denunciado en la casilla registrada en el Servicio o en la que haya informado durante el procedimiento.

ETAPA III: RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS O RESTITUCIÓN DEL BENEFICIO

1. Revisión Jurídica de los antecedentes (Departamento Jurídico).

Las unidades jurídicas, de cada SERVIU, en el marco de la Ley N° 17.635, que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda (CORVI), Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) y Corporación de Obras Urbanas (COU), modificada por la Ley N° 20.738, deberán ejercer las siguientes funciones:

- a. Dictar las resoluciones que autoricen la exención a la obligación de habitar, entendiendo aquellas resoluciones que conceden alzamientos fundados de prohibiciones o movilidad habitacional.
- b. Realizar un control de legalidad respecto de los antecedentes que han sido derivados por los Equipos de Fiscalización para efectos de terminar la procedencia de iniciar el juicio.
- c. Presentar la demanda respectiva ante los Tribunales competentes.
- d. Solicitud judicial en la adjudicación de la vivienda a nombre de SERVIU, en pago del subsidio demandado.
- e. Escriturar inmueble dado en pago del subsidio a nombre de SERVIU y realizar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- f. Solicitar al tribunal la restitución del inmueble.
- g. Solicitar una evaluación social de los ocupantes del inmueble, con el objeto de establecer las condiciones ante un eventual desalojo y/o una eventual asignación de vivienda provisoria o definitiva.
- h. Solicitar, en los casos que proceda el auxilio de la fuerza pública para realizar el lanzamiento de los ocupantes, o en su caso, gestionar la asignación directa que corresponda con el objeto de facilitar la movilidad de los ocupantes a una nueva vivienda y lograr de una manera voluntaria la recuperación del inmueble, oficiando al respecto al Ministro de Vivienda y Urbanismo.



Según la tipología de cada beneficio, el Departamento Jurídico deberá definir si la instancia judicial apuntará a la recuperación del inmueble o bien a la restitución del beneficio.¹

2. Recuperación del inmueble o restitución del beneficio

2.1. Requerimiento

El Equipo de Fiscalización deberá requerir formalmente al Departamento Jurídico en aquellos casos en que se ha constatado la infracción, un expediente del proceso de fiscalización el que deberá contar a lo menos con las escrituras de compraventa o actas de entrega material de la vivienda, según sea el caso; actas de fiscalización y sus respectivas certificaciones emitidas por el Ministro de Fe, las cuales servirán de título ejecutivo; y la resolución que acredite la infracción, con sus recursos y actos posteriores, que den cuenta que ésta se encuentra firme desde el punto de vista administrativo.

2.2. Estudio de admisibilidad y viabilidad

Recibida la derivación, el Departamento Jurídico podrá requerir informes a las restantes unidades de SERVIU en orden a establecer la finalidad del procedimiento a desarrollar (recuperación del inmueble o restitución del beneficio), pudiendo requerir mayores antecedentes al propio Equipo de Fiscalización, en orden a constatar que las fiscalizaciones se realizaron en conformidad a la ley.

2.3. Ingreso de la demanda

Establecida la admisibilidad y viabilidad del requerimiento de recuperación o restitución, el Departamento Jurídico deberá presentar la demanda ejecutiva en el Tribunal competente, el cual ordenará la ejecución en contra del infractor y citará al deudor para ser requerido de pago. Una vez notificado el infractor, conforme a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, y siendo requerido, el demandado podrá concurrir a la citación y restituir el subsidio, o bien poner a disposición de SERVIU la vivienda en cuestión, dándose por terminado el juicio.

Si el deudor no pusiere a disposición el inmueble o no restituyere el valor del subsidio en el acto de requerimiento, se entenderán embargados, por el solo ministerio de la ley, los bienes de su dominio indicados en la nómina o título ejecutivo; pero el embargo no surtirá efectos respecto de terceros sino una vez inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Si el deudor no concurriere a esta citación, el embargo se efectuará inmediatamente y sin más trámite.

El tribunal, a petición del ejecutado, ordenará el alzamiento del embargo cuando ello sea procedente, oficiando al efecto al Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Requerido el deudor, tendrá un plazo de diez días hábiles para oponer excepciones, contado desde la fecha de su notificación. Para estos efectos, el tribunal podrá abrir un término probatorio.

2.4. Adjudicación del bien inmueble

El abogado del Departamento Jurídico responsable de la demanda, con el solo mérito de la resolución que ordenó requerir el pago, proceder al embargo o, en su defecto, con la sentencia definitiva que desestime las excepciones opuestas por el ejecutado, en su caso, deberá solicitar al tribunal se disponga la adjudicación de la propiedad embargada a nombre del SERVIU correspondiente.

¹ A modo de ejemplo, en aquellos casos que se trate de beneficios asociados a la construcción en sitio propio o construcción en sitio residente, el inmueble es de propiedad del beneficiario previo a la aplicación del subsidio, por lo cual no se podría perseguir la recuperación de éste, sino la restitución del beneficio.



Una vez ejecutoriada la resolución judicial que disponga la adjudicación del inmueble a nombre de SERVIU, el abogado del Departamento Jurídico encargado de la redacción de la escritura de adjudicación presentará dicha revisión al tribunal para su conformidad y para efectos de adjudicar dicha propiedad al Servicio de Vivienda y Urbanización. Una vez obtenida la conformidad del tribunal, dicha escritura debe firmarse ante Notario e ingresarse al Conservador de Bienes Raíces respectivo para su inscripción.

2.5. Solicitud de restitución

Inscrita la escritura de adjudicación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el abogado del Departamento Jurídico, encargado de la causa en el tribunal, deberá solicitar al Tribunal ordene la restitución del inmueble, fijando para ello, un plazo no superior a tres meses ni inferior a treinta días. Si se retardare la entrega, se cumplirá la resolución conforme a lo establecido en el número 1 del artículo 235 del Código de Procedimiento Civil.

Notificada esta resolución al demandado, se dispondrá la notificación de la orden de lanzamiento y constatada la oposición de entrega material al receptor judicial, el abogado del Departamento Jurídico, encargado de la causa en el tribunal, deberá solicitar el auxilio de la fuerza pública, para efectos de practicar el lanzamiento.

Una vez tomado conocimiento de la fecha de ejecución del lanzamiento resulta indispensable una coordinación por parte de los equipos SERVIU que participan en esta instancia, encontrándose debidamente informados el Jefe Superior del Servicio, el equipo de fiscalización, la Mesa Técnica Regional, la Unidad/Departamento de Servicios Generales, Departamento Operaciones Habitacionales, Trabajadores o Asistentes Sociales designados y el Departamento Jurídico.

ETAPA IV: GESTIONES POSTERIORES A LA RECUPERACIÓN DEL INMUEBLE

Conforme lo indicado precedentemente, una vez recuperado el inmueble, el SERVIU respectivo deberá evaluar y efectuar la reparación del inmueble al objeto de que éste quede en condiciones de habitar.

1. Destino del inmueble recuperado:

1.1. Gestión Social

Con el objeto de determinar la destinación que se entregará al inmueble, el trabajador o asistente social a cargo del caso deberá evacuar un informe social, luego de las visitas realizadas al inmueble y de haber entrevistado a sus ocupantes ofreciendo colaboración en el caso que se requiera, informando al Departamento de Operaciones Habitacionales, en concordancia con lo dispuesto en la Circular N° 15 de 2024, ya citada.

1.2. Unidad de Servicios Generales

El Departamento/Subdirección de Operaciones Habitacionales, habiendo tomado conocimiento de la posesión del bien inmueble y recibiendo las llaves, deberá informar a la unidad de Servicios Generales, Unidad/Departamento que deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Revisar las condiciones de la vivienda.
- b) Reportar diagnóstico de la vivienda al Departamento/Subdirección de Operaciones Habitacionales, cuantificando los costos de reparación que permitan que el inmueble quede en estado habitable.
- c) Realizar gestiones que permitan custodiar la vivienda mientras se realizan los arreglos y saneamientos de cuentas de servicios básicos.
- d) Realizar arreglos a la vivienda que permitan que se encuentre disponible para habitar.

- e) En el caso que, durante el proceso de reparación de la vivienda o antes de la entrega a la nueva familia asignataria, la vivienda es ocupada ilegalmente, dicho funcionario habiendo tomado conocimiento de estos hechos, debe denunciar inmediatamente al Ministerio Público o Carabineros de Chile, informando dicha circunstancia al Departamento Jurídico.

Para efectos de financiar los gastos asociados a la reparación del inmueble, cada SERVIU deberá contemplar dicho ítem en la formulación presupuestaria correspondiente al año siguiente en el Subtítulo 22.

1.3. Mesa Técnica Regional

En un plazo de 30 días, SERVIU deberá decidir el destino que dará al inmueble recuperado. Para ello, cada SERVIU deberá constituir una Mesa Técnica Regional, designando a sus integrantes, e incorporando a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la cual, conforme a los criterios de urgente necesidad habitacional, en concordancia con lo dispuesto en la Circular N° 15 de 2024, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, determinará la pertinencia de solicitar la reasignación de la vivienda mediante oficio dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo, a beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos por la ley.

En estos casos, el nuevo beneficiario deberá, previo a la asignación del beneficio tener cumplido el ahorro al momento de su ingreso al Sistema Informático de Postulación, salvo que fuere eximido de dicha obligación, por resolución fundada.

Por otra parte, al producirse la recuperación del inmueble, SERVIU restituirá el equivalente al ahorro integrado por el titular del beneficio que se elimina producto de este procedimiento, con el objeto de dejar al beneficiario en el mismo estado que se encontraba antes de haber sido asignatario del subsidio. Dicha restitución deberá ser puesta en conocimiento del beneficiario por la vía más expedita posible.

1.4. Entrega de la vivienda a una nueva familia

Una vez que la Mesa Técnica Regional reasigne el inmueble, y una vez reparada la vivienda, y dictada la resolución por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que asigna la vivienda a una nueva familia, se debe suscribir un acta de entrega, de acuerdo con lo señalado en la Circular N° 15 de 2024.

ACCIONES PREVENTIVAS

1. Declaración jurada

Conforme a lo indicado, todos los beneficiarios de subsidios habitacionales, al momento de su asignación, deberán suscribir una declaración jurada mediante la cual declara tomar conocimiento y aceptar las exigencias definidas por los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a la prohibiciones vigentes y plazos correspondientes. (anexo 1)

2. Difusión

Los Jefes Superiores de servicio de cada SERVIU, deberán contemplar en sus planificaciones anuales campañas de difusión dirigidas a los beneficiarios y a las Entidades que operan en los referidos Programas Habitacionales, con la finalidad de prevenir la infracción a la normativa antes expuesta, asimismo, se deberá informar constantemente a la ciudadanía los canales disponibles de ingreso disponibles para las denuncias respectivas.

Con el objeto de actualizar el catastro de inmuebles de cada Servicio se requiere que se informe a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional de este Ministerio de aquellas viviendas que

se encontraren en proceso de recuperación o que hubieren sido recuperados por el Servicio, y que no hayan sido ingresados en el SIBIS, conforme a las instrucciones específicas que remitirá para estos efectos dicha División a través de Oficio, dentro de los 30 días siguientes a la emisión de la presente circular.

Conforme se disponga de sistemas para las distintas actividades definidas en esta circular, estos deberán ser obligatoriamente utilizados; ante la ausencia de ellos, el Servicio deberá generar las herramientas necesarias para controlar y respaldar las acciones que se realicen respecto del proceso asociado a las denuncias, fiscalización y recuperación de viviendas, en espera de que el Nivel Central genera un aplicativo que apoye estos procesos.

Finalmente se deja constancia que la presente Circular busca establecer un procedimiento inicial para los procesos de denuncias, fiscalización y recuperación de viviendas adquiridas o construidas con subsidio a través de los distintos programas habitacionales del MINVU, el que podrá ser modificado y/o actualizado con posterioridad cuando ello sea necesario. Asimismo, en el caso de que los Serviu cuenten con procedimientos regionales relacionados con denuncias, fiscalización, y recuperación de viviendas subsidiadas, deberán ajustar sus procedimientos a las presentes instrucciones.

Sin otro particular, saluda cordialmente,




CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTRO




GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARÍA MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARÍA



P/CAS/VNM/ASV

Distribución:

- Directores/as SERVIU todas las regiones
- SEREMI V. y U. todas las regiones
- Gabinete Ministro V. y U.
- Gabinete Subsecretaría. V. y U.
- Jefes de División MINVU
- Departamento de Comunicaciones
- Sistema Integrado de Atención Ciudadana
- Dpto. Auditoría Interna Ministerial
- Contraloría Interna Ministerial
- Oficina de Partes y Archivo

ANEXO 1

DECLARACIÓN JURADA SIMPLE

Mediante la siguiente Declaración Jurada Simple, el Beneficiario/a, quien suscribe, toma conocimiento y acepta, las exigencias definidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a las prohibiciones vigentes y plazos correspondientes del subsidio entregado:

Atendido la asignación del subsidio obtenido mediante el Programa Habitacional XXXXX acepto la obligación personal y de mi grupo familiar, de habitar la vivienda que he recibido desde la entrega material de ésta, durante XXX años, teniendo presente que el incumplimiento de estas obligaciones faculta a SERVIU a exigir la restitución del inmueble.

Respecto de las Prohibiciones Vigentes:

Se prohíbe la ocupación del inmueble por parte de personas que no integran el núcleo familiar declarado al momento de la postulación.

Se prohíbe el arriendo y/o subarriendo del inmueble.

Se prohíbe que el inmueble se encuentre desocupado o cambie de destino (Uso Comercial- Bodega).

En relación con los plazos para ocupación efectiva del inmueble:

Se otorga un plazo máximo de 2 meses para la ocupación efectiva del inmueble. Posterior a esta fecha, se realizará el proceso de fiscalización correspondiente.

Luego de este plazo, se realizarán las fiscalizaciones correspondientes, y en caso de verificar el incumplimiento de prohibiciones vigentes y se podrá en los casos que procedan declarar la caducidad al respectivo subsidio, reasignándose inmediatamente el inmueble.

En casos excepcionales y debidamente fundados, el beneficiario/a podrá solicitar un plazo mayor para comenzar a habitar el inmueble, el cual podrá ser autorizado o rechazado según corresponda. Si fuera rechazado o cumplido el plazo autorizado, se realizará la fiscalización correspondiente.

Nombre Beneficiaria/o:

Rut:

Celular:

Conjunto Habitacional:

