

**TEXTO ACTUALIZADO DEL DECRETO SUPREMO N° 19, (V. y U.), de 2016**

**D.O. 14.07.16**

**REGLAMENTA PROGRAMA DE INTEGRACION SOCIAL Y TERRITORIAL, Y MODIFICA DS N° 1, (V. Y U.), DE 2011, REGLAMENTO DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL.**

**I. MODIFICACIONES:**

Resolución (rectifica) N° 83, 17.08.16, DO 14.09.16.

DS N° 22, (V. y U.), de 2016, DO 21.06.17.

DS N° 28, (V. y U.), de 2017, DO 21.10.17.

DS N° 15, (V. y U.), de 2019, DO 26.07.19.

**II. CONTENIDO:**

<b>ARTÍCULO PRIMERO: Apruébase el Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</b>	
<b>Párrafo I, artículos 1° y 2°</b>	<b>Del Programa de Integración Social y Territorial</b>
<b>Párrafo II, artículos 3 al 6°</b>	<b>Del Monto del Subsidio y de los Bonos</b>
<b>Párrafo III, artículos 7° al 13°</b>	<b>De los Proyectos Habitacionales</b>
<b>Párrafo IV, artículos 14° y 15°</b>	<b>Convenios con Entidades Desarrolladoras e Inicio de Obras</b>
<b>Párrafo V, artículos 16° al 21°</b>	<b>De la Postulación al Subsidio, los Llamados, la Incorporación de Beneficiarios y la Asignación de Subsidios</b>
<b>Párrafo VI, artículos 22 al 26°</b>	<b>Del Crédito Hipotecario</b>
<b>Párrafo VII, artículos 27° al 31°</b>	<b>De las Garantías, Préstamo de Enlace, Pago del Subsidio, Obligaciones y Prohibiciones e Infracciones</b>
<b>ARTÍCULO SEGUNDO: Modifica el DS N° 1, (V. y U.), de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.</b>	
<b>ARTÍCULO TERCERO: Modifica el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.</b>	
<b>ARTÍCULO CUARTO: Sobre vigencia de modificación al D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, dispuesta en el número 2 del art. segundo del presente decreto</b>	

**III. DECRETO:**

**SANTIAGO, 17 de mayo de 2016.**

**DECRETO N° 19 /**

**VISTO:** Las facultades que me confiere el número 6° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile; el artículo 15 inciso segundo de la Ley N° 20.898; 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; 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; lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 18.591, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que es decisión del Estado contribuir a revertir el déficit habitacional y la segregación socio espacial, en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional insatisfecha, 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.

2. Que es interés del Estado facilitar el acceso a una vivienda en proyectos socialmente integrados, a las familias beneficiarias de un subsidio que no ha podido ser materializado y a nuevas familias que requieren del apoyo del Estado para financiar su vivienda.

3. La necesidad de contribuir a la generación de empleo y a activar la industria de la construcción, mediante incentivos a la ejecución de proyectos habitacionales para compra de vivienda con subsidio del Estado.

**DECRETO:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Apruébase el Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto es el siguiente:

## **Párrafo I: Del Programa de Integración Social y Territorial.**

### **Artículo 1°. Objeto del Programa.**

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 de proyectos seleccionados conforme a lo establecido en este Decreto.

Este Programa se aplicará a viviendas de proyectos sin inicio de obras, localizados en terrenos privados o en terrenos de propiedad municipal. No obstante, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante también el SEREMI, podrá autorizar mediante resoluciones fundadas, la aplicación de este Programa en terrenos de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización, en adelante SERVIU, los que deberán cumplir con todos los requisitos y condiciones establecidos en el presente Reglamento y además, con aquellos que se definan mediante resolución del SEREMI, en que se fijarán las condiciones y características para la presentación de los proyectos y la obligación del SERVIU para transferir el terreno a la entidad desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado, mediante una carta compromiso suscrita al efecto.

Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se efectuarán los llamados a presentación de proyectos habitacionales regulados por este Decreto, en que se establecerá, entre otros, el número de subsidios destinados a los proyectos, su forma de distribución regional, 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.

Extraordinariamente, previa solicitud escrita del SEREMI, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar la realización de llamados a ser aplicados en la Región respectiva, o en provincias o comunas de esa Región.

### **Artículo 2°. Definiciones.**

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

**a) Comisión Evaluadora:** La encargada de evaluar los proyectos habitacionales que se presenten en el marco del presente Reglamento, la que estará integrada por hasta tres funcionarios del SERVIU, dos funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante la SEREMI, y hasta dos funcionarios del MINVU. La designación de los integrantes de la comisión evaluadora se realizará mediante resolución del Director SERVIU, del SEREMI o 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 Párrafo III del presente Reglamento.

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

**c) Familias Vulnerables:** Las que sean beneficiarias de 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; del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011; del Programa de Segunda Oportunidad, regulado por las resoluciones exentas N° 262 y N° 8.761, (V. y U.), ambas de 2013; del Título I, Tramo 1, del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado

por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, o los beneficiarios de subsidios de llamados efectuados a partir del año 2014, en cualquiera de dichos 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; o las familias que resulten seleccionadas en llamados especiales regulados por reglamentos de programas de subsidio habitacional vigentes, que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379.

**d) Familias de Sectores Medios:** Las que corresponden a familias de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional de conformidad a la información que se obtenga por la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica, que postulen a este Programa o que sean beneficiarios de 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. También se entenderán como familias de sectores medios aquellas de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el instrumento de caracterización socioeconómica, que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias.

**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.

## **Párrafo II: Del Monto del Subsidio y de los Bonos.**

### **Artículo 3°. Precio de la Vivienda, Montos de Subsidio Habitacional y Ahorro Mínimo.**

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 4° y 5° de este Reglamento.

**a) Para las familias vulnerables,** los montos de subsidio y el ahorro mínimo, expresado en U.F., exigido para postular, en los llamados a que se refiere el artículo 17 del presente Decreto, serán los siguientes:

<b>Emplazamiento de la vivienda</b>	<b>Precio vivienda U.F.</b>	<b>Monto máximo subsidio U.F.</b>	<b>Ahorro mínimo U.F.</b>
a) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b) y c).	Hasta 1.100	800	20 UF para familias del 40% más vulnerable de la población nacional.  30 UF para familias de más del 40% y hasta 50% más vulnerable de la población nacional.
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama y Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116 , de ese Ministerio, de 2014.	Hasta 1.200	900	
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.			

Estos montos de subsidio se calcularán con dos decimales.

En el caso de familias vulnerables 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** 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.	Monto 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 2.200	$725 - 0,375 \times P$	275	125	40 UF para viviendas de hasta 1.400 UF (precio)  80 UF para viviendas de más de 1.400 UF (precio)
b) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.	Hasta 2.400	$775 - 0,375 \times P$	287	140	
c) Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014.		$825 - 0,375 \times P$	337		
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.		$900 - 0,375 \times P$	412		

(\*) En que "P" corresponde al precio de la vivienda. Los montos de subsidio se calcularán con dos decimales.

En el caso de familias de sectores medios que hayan sido asignatarias de un subsidio habitacional sin aplicar, éste se homologará al subsidio habitacional señalado en la tabla precedente, pudiendo aplicarlo a viviendas de hasta el valor máximo indicado en ella, 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, pudiendo aplicarlo a viviendas cuyo precio no exceda las 1.400 UF, emplazadas en las zonas señaladas en la letra a) de la tabla precedente, y de 1.600 UF en viviendas emplazadas en las zonas indicadas en las letras b), c) y d), de la misma tabla. En este caso accederán a los montos de subsidio señalados en la tabla precedente o mantendrán el monto del subsidio ya obtenido, según les sea más conveniente, no siendo necesario que enteren el ahorro mínimo indicado en dicha tabla.

Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto y/o fórmula de cálculo del subsidio a que se refieren

las tablas contenidas en las letras a) y b) del presente artículo. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local y/o regional de construcción o adquisición de la vivienda objeto de este programa.

**c) Subsidio para desarrollo del Plan de Integración Social y Gastos Operacionales.**

Las entidades desarrolladoras cuyos proyectos habitacionales sean seleccionados conforme al artículo 13° del presente Reglamento, deberán presentar un Plan de Integración Social al momento de suscribir el convenio que regula el desarrollo del proyecto habitacional. Este Plan está destinado a apoyar a las familias en el proceso de instalación en sus viviendas, a favorecer su integración en el nuevo barrio y a fortalecer la cohesión social entre todas las familias. El Plan de Integración Social deberá ser realizado por la Entidad Desarrolladora y podrá considerar las áreas de seguimiento del proyecto habitacional; de apoyo a asignatarios, propietarios y/o copropietarios según corresponda; de promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, y como vecinos; de organización comunitaria, promoción de la identidad barrial y la seguridad del barrio; y de vinculación con las redes comunitarias.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijarán las áreas de intervención, actividades y productos específicos a realizar por la Entidad Desarrolladora, además de los plazos y medios de verificación para cada una de las áreas de intervención.

Cada beneficiario que haya participado en las actividades del Plan de Integración Social organizadas por la Entidad Desarrolladora, recibirá un subsidio adicional de hasta 5 UF, que el SERVIU pagará a dicha Entidad, en la medida que se verifique la participación del beneficiario en cada actividad.

Adicionalmente, las familias vulnerables 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, conforme a los gastos que rindan. 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 4°. Bono de Integración Social.**

El bono de integración social para las familias beneficiarias de este Programa se otorgará siempre que el proyecto al que aplicará el subsidio habitacional haya sido aprobado conforme a lo señalado en el artículo 12° del presente Reglamento. El plazo para incorporar a las familias vulnerables será hasta la fecha de recepción municipal del proyecto. Para obtener este bono se deberá respetar el porcentaje de integración social propuesto en la presentación del proyecto y sancionado mediante la resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del presente Reglamento.

Los montos del bono de integración social serán los siguientes:

##### **a) Bono de Integración para familias vulnerables:**

Para las familias vulnerables 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, más el bono por captación de subsidios, si corresponde, no pudiendo exceder de 240 UF.

##### **b) Bono de Integración para familias de sectores medios:**

El bono de integración social para familias de sectores medios será el siguiente:

<b>% de familias vulnerables incorporadas al proyecto.</b>	<b>Bono por integración para familias de sectores medios UF.</b>
Desde 20% hasta un 25%	100 UF
Más de 25% hasta 30%	200 UF
Más de 30% hasta 35%	250 UF
Más de 35% y hasta 60%	300 UF

En caso que el proyecto obtenga recepciones parciales de viviendas, otorgadas por las Direcciones de Obras Municipales correspondientes, el cálculo del bono de integración se efectuará a la fecha de la primera recepción parcial, sobre el total de viviendas del proyecto.

En caso que la Entidad Desarrolladora haya cumplido con la incorporación de familias vulnerables antes de la fecha de la recepción municipal, total o parcial, podrá solicitar al SERVIU la emisión de la resolución de asignación de subsidios a que se refiere el artículo 19° del presente Reglamento, siempre y cuando el proyecto haya sido ejecutado de acuerdo a lo aprobado mediante la resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del presente Reglamento.

#### **Artículo 5°. Bono por Captación de Subsidios.**

Las familias 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; este bono será adicional al bono de integración social. Los montos del bono por captación de subsidios para familias vulnerables y de sectores medios serán los siguientes, de acuerdo a los porcentajes indicados:

<b>% de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto</b>	<b>Bono por Captación de Subsidio para Familias Vulnerables U.F.</b>	<b>Bono por Captación de Subsidio para Familias de Sectores Medios U.F.</b>
Desde 5% y hasta 20%	50	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 la primera recepción parcial de viviendas, otorgada por las Dirección de Obras Municipales correspondiente, sobre el total de viviendas del proyecto.

Si la Entidad Desarrolladora, habiendo cumplido con la incorporación de familias vulnerables, solicita al SERVIU la emisión de la resolución de asignación de subsidios a que se refiere el artículo 19° del presente Reglamento, antes de la fecha de la recepción municipal, total o parcial, el bono de captación será calculado a la fecha de esa solicitud.

## **Artículo 6°. Restitución de bonos.**

Si transcurrido el plazo de 18 meses señalado en el inciso cuarto del artículo 15°, o de su prórroga si corresponde, no se cumple con los porcentajes de familias vulnerables y/o con los porcentajes de captación de subsidios determinados previamente, 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.

## **Párrafo III: De los Proyectos Habitacionales.**

### **Artículo 7°. Proyectos Habitacionales.**

Los proyectos habitacionales que postulen a este Programa deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el presente Párrafo, además de los siguientes aspectos:

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

i) Hasta 2.200 UF para viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto en las señaladas en la letra ii) del presente inciso.

ii) Hasta 2.400 UF para viviendas emplazadas en las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama, en la Provincia de Chiloé, en territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014, 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 a lo menos un 20% de viviendas destinadas a familias vulnerables, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2°, y hasta un máximo de 40% en comunas desde 40.000 habitantes, o hasta un máximo de 60% en comunas de menos de 40.000 habitantes, acorde a la población comunal al año vigente, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE). El porcentaje de viviendas propuesto en la presentación del proyecto y sancionado en la resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del presente Reglamento, deberá ser vendido a familias vulnerables con aplicación del subsidio habitacional, de no ser así, la Entidad Desarrolladora deberá hacer devolución del bono de integración y captación, si corresponde, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 31° del presente Reglamento.

### **Artículo 8°. Permiso de Edificación.**

Para su presentación, los proyectos deberán contar con permiso de edificación o con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva que incluya al menos los porcentajes de viviendas conforme a lo establecido en la letra b) del artículo 7° del presente Reglamento.

Si el proyecto cuenta con permiso de edificación y tuviese que ser modificado para cumplir con las condiciones y requisitos del presente Decreto, deberá además presentar copia de la solicitud de ingreso de la modificación a la Dirección de Obras Municipales, acompañada de los nuevos planos correspondientes a la modificación, firmados y timbrados por la empresa constructora o la Entidad Desarrolladora, según corresponda, con una breve descripción de las modificaciones al proyecto original, la que deberá estar contenida en la Ficha Informativa del Proyecto.

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.

#### **Artículo 9°. Antecedentes que se deben acompañar a los Proyectos.**

Al presentar el proyecto, la Entidad Desarrolladora deberá acompañar los siguientes antecedentes:

- a) Coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto;
- b) 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 artículo 10° del presente Reglamento;
- c) Plano de loteo con cuadro de superficies, identificando el proyecto o las etapas de éste que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, si corresponde, orientación y emplazamiento de las viviendas y áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento;
- d) Corte transversal y longitudinal del terreno, que grafique claramente sus pendientes.
- e) Planos de arquitectura de las viviendas, además de los planos de arquitectura y detalles del equipamiento, áreas verdes y espacios comunes;
- f) Especificaciones técnicas de las edificaciones, incluyendo las del equipamiento;
- g) Ficha Informativa del Proyecto, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU.

#### **Artículo 10°. Condiciones que deben cumplir los proyectos habitacionales.**

Para aplicar el subsidio regulado por el presente Reglamento, los proyectos habitacionales o cada una de las etapas de éstos que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán 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 este ejecutada al 100% o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.

Si el proyecto, se ubica en comunas desde 40.000 habitantes, deberá cumplir como mínimo con seis (6) de los requisitos señalados en el punto 4 del presente artículo 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.

Los requisitos mencionados en los puntos 2, 3 y 4 deberán ser acreditados por la Entidad Desarrolladora mediante 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. En todos los casos se deberán adjuntar planimetrías o imágenes georreferenciadas. La comisión evaluadora podrá solicitar al SERVIU o SEREMI correspondiente, la verificación de esta información.

**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, que aprueba la “Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS N° 1 e Itemizado Técnico para proyectos del Título I del DS N° 1”, en relación a espacios y usos mínimos para el mobiliario e Itemizado Técnico. Respecto de los recintos de closet, deberán quedar conformados al menos en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, además se debe respetar la cantidad de módulos, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios, a excepción del dormitorio principal.

Para las viviendas destinadas a familias vulnerables, específicamente tratándose de casas, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 47 m<sup>2</sup>; tratándose de departamentos, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 52 m<sup>2</sup>.

Para el cálculo de la superficie edificada 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.

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.

Las viviendas unifamiliares deberán considerar cierros entre unidades de viviendas que permitan delimitar el predio con una altura mínima de 1,80 m, además de cierros hacia bienes nacionales de uso público (independiente de si se instalan o no sobre la línea oficial u otra instancia), o hacia bienes comunes en copropiedades tipo B; estos dos últimos deberán contemplar a lo menos un 70% de transparencia, una puerta de acceso peatonal independiente y permitir el acceso vehicular a través de un portón de 2,5 m lineales por vivienda, como mínimo. El estándar de los cierros debe ser idéntico para todas las viviendas del proyecto.

**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.** En relación al equipamiento y áreas verdes, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 46 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, considerando también los requerimientos del Ítem 3 de la Tabla de Factores y Puntajes, contenida en el artículo 11° del presente Reglamento. No obstante, los proyectos o las etapas de éste que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán incorporar la ejecución del equipamiento y áreas verdes exigidas por el presente decreto dentro de cada etapa presentada.

#### **Artículo 11°. Factores y Puntajes de Evaluación.**

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, 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
			TRAMOS	CIUDADES Y COMUNAS	
<b>1.LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL</b>	Se promueve la localización de proyectos habitacionales en regiones con mayor déficit cuantitativo de viviendas y ciudades o comunas priorizadas	El conjunto habitacional se localiza en una ciudad o comuna, de acuerdo a priorización.	TRAMO 1	Gran Santiago: comunas de: Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, El Bosque, Est. Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Qta. Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago, Vitacura. Gran Valparaíso: comunas de: Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué, Villa Alemana. Gran Concepción: comunas de: Concepción, Chiguayante, Hualpén, Penco, Talcahuano, San Pedro de la Paz, Tomé, Coronel, Lota.	80 puntos.
			TRAMO 2	Capitales regionales; capitales provinciales sobre 150.000 (*) habitantes; y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014.	60 puntos

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE		PUNTAJES
			TRAMO 3	Capitales provinciales de hasta 150.000 habitantes y Comunas de más de 40.000 habitantes (*)	40 puntos.
			TRAMO 4	Comunas entre 20.000 y 40.000 habitantes. (*)	20 puntos.
<b>2. CONTEXTO DEL PROYECTO HABITACIONAL</b>	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 (**).		Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			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.		
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Desarrollo Prioritario de acuerdo a lo indicado en la Letra b) del Artículo 48 del DS N° 44, (V. y U.), de 1988.		
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Renovación Urbana de acuerdo a lo indicado en la Letra a) del Artículo 48 del DS N° 44, (V. y U.), de 1988.		100 puntos.
<b>3. DISEÑO DEL CONJUNTO HABITACIONAL Y DISTRIBUCIÓN DE FAMILIAS</b>	Diseño armónico del conjunto en cuanto a viviendas, equipamiento, áreas verdes y estándares de urbanización homogéneos.	El conjunto habitacional no diferencia el diseño y los estándares de viviendas, equipamiento, áreas verdes y urbanización de los sectores donde se emplazan las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.	Diseño y estándar de viviendas, equipamiento, áreas verdes y 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.  Diseño y escala del proyecto acorde a su entorno inmediato.	
	El conjunto habitacional promueve la integración social a través de emplazamientos entremezclados de viviendas, para diversos tipos de familias.	Localización de tipos de viviendas y sus emplazamientos entremezclados, evitando la concentración de aquellas viviendas destinadas a familias vulnerables en un solo sector.			Solo casas
			Casas y departamentos	Localización entremezclada, evitando que las casas y/o departamentos destinados a familias vulnerables, se ubiquen aislados del resto del conjunto.	50 puntos.
			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).	25 puntos.
				En cada edificio se incorpora más de una tipología de departamento (al menos una para	50 puntos.

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
			familias vulnerables y una para sectores medios).	
	Homogeneidad del proyecto en cuanto a diseño y estándares de calidad 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 deben cumplir con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estar orientados a las distintas tipologías de viviendas, con localización estratégica que contribuya a la integración de todas las familias.</li> <li>• Estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto (según requisitos del Art. 46 del D.S. N° 1).</li> <li>• Solución adecuada a condicionantes topográficas, geográfico-climáticas, escurrimiento de aguas superficiales y de seguridad para los usuarios.</li> <li>• Accesibilidad universal a equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, acorde a lo establecido en la O.G.U.C.</li> </ul>	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Equipamientos, áreas verdes e infraestructura deportiva adicionales y con mayor estándar de diseño y calidad, tales como: ciclo vías, estaciones de ejercicio, media multicancha, cancha de patinaje, juegos infantiles (de estándar superior al mínimo exigido) u otros.	50 puntos.
			El proyecto incluye, además de los dos ítems anteriores, equipamiento básico de uso comercial o de servicios, según OGUC.	100 puntos.

(\*) Acorde a la población comunal al año vigente, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

(\*\*) 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	
4. 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(s) de los siguientes aspectos: <b>A.</b> Diferencia superior a 4 m2 o a 2 m2 si considera distinto número de dormitorios(excluyendo balcones, terrazas o similares) en la superficie edificada de la vivienda. <b>B.</b> Diferencia superior a 10 m2 en la superficie del terreno (casas). <b>C.</b> Diferencia en cantidad de baños.	Al menos 3 tipologías de viviendas. (Cada una representando los porcentajes mínimos indicados en el ítem 5 de esta tabla)	Mínimo esperado. No otorga puntaje.	
			Para todo tipo de proyectos (casas, departamentos o que contemplen ambos tipos de vivienda).	Más de 3 tipologías, incluyendo una tipología adicional al mínimo esperado que represente al menos un 10% del total de viviendas del proyecto (las tipologías se diferencian por lo indicado en la columna descripción)..	50 puntos.
			Solo Departamentos.	Si un proyecto contempla dos tipologías de departamentos, se podrá considerar como tercera tipología, aquella que incorpore estacionamiento en su precio (cada una representando como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto). Lo anterior es válido, sólo si el proyecto presenta aspectos destacados en los Ítems 2. y 3. de esta Tabla, lo que quedará a criterio de la comisión evaluadora.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
	Atributos adicionales de las viviendas (casas y/o departamentos).	<b>D. Personas con discapacidad</b>	El conjunto considera al menos una vivienda acondicionada para recibir a personas con discapacidad asociada a movilidad reducida.	10 puntos.	
			Los edificios presentan más de 3 y hasta 8 pisos.	50 puntos.	

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES	
		<b>E. Pertinencia geográfica:</b> obras que permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones geográficas, climáticas, culturales y de uso de las familias.	El conjunto incorpora en todas las viviendas al menos un elemento señalado en la letra E.	10 puntos.	
		<b>F. Eficiencia energética:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios pasivos (ventilación, condensación, sombreaderos, soluciones térmicas).</li> <li>• Sistemas solares térmicos.</li> <li>• Paneles fotovoltaicos en viviendas y/o áreas de equipamiento.</li> <li>• Sistemas de calefacción eficientes.</li> </ul>	El conjunto incorpora en todas las viviendas al menos un elemento señalado en la letra F.	30 puntos	
	Se incentiva el desarrollo de proyectos con mayores superficies de vivienda.	El proyecto promueve viviendas de distintas superficies, asegurando un metraje mínimo para las viviendas destinadas a familias vulnerables e incentivando superficies mayores en el resto de las viviendas del proyecto.	Solo casas.	Superficie edificada de todas las casas para familias vulnerables igual o superior a 47 m <sup>2</sup> .	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
				Superficie edificada de todas las casas igual o superior a 52 m <sup>2</sup> .	50 puntos.
				Superficie edificada de todas las casas igual o superior a 57 m <sup>2</sup> .	75 puntos.
			Solo departamentos.	Superficie edificada de todos los departamentos para familias vulnerables igual o superior a 52 m <sup>2</sup> .	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
				Superficie edificada de todos los departamentos igual o superior a 56 m <sup>2</sup> .	50 puntos.
				Superficie edificada de todos los departamentos igual o superior a 60 m <sup>2</sup> .	75 puntos.
			Proyectos que contemplen tanto casas como departamentos.	Superficie edificada de todas las casas para familias vulnerables igual o superior a 47 m <sup>2</sup> y superficie edificada de todos los departamentos para familias vulnerables igual o superior a 52 m <sup>2</sup> .	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
				Superficie edificada de todas las casas igual o superior a 52 m <sup>2</sup> y superficie edificada de todos los departamentos igual o superior a 56 m <sup>2</sup> .	50 puntos.
Superficie edificada de todas las casas igual o superior a 57 m <sup>2</sup> y superficie edificada de todos los departamentos igual o superior a 60 m <sup>2</sup> .	75 puntos.				
<b>5. PRECIO DE LAS VIVIENDAS</b>	Se incentiva que el conjunto habitacional presente viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan a estos proyectos.	La diferencia en el precio de las viviendas se justifica por: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Variación de superficies (m<sup>2</sup>),</li> <li>• Ubicación de éstas en el loteo,</li> <li>• Distribución en diferentes pisos,</li> <li>• Materialidad de terminaciones,</li> <li>• Superficie del terreno (m<sup>2</sup>).</li> </ul> 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>Para viviendas destinadas a sectores medios, la diferencia de</p>	Al menos 3 precios de vivienda (considerando lo señalado en la letra b) del artículo 3° del presente reglamento), de acuerdo a tipologías señaladas en el punto 4. de la presente Tabla. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mínimo 20% de viviendas para familias vulnerables de hasta 1.100 UF (o 1.200 UF según "zona de emplazamiento de la vivienda").</li> <li>• Mínimo 10% del total de viviendas tiene un precio desde 1.200 UF hasta 1.400 UF (o desde 1.300 UF hasta 1.500 UF según "zona de emplazamiento de la vivienda").</li> <li>• Mínimo un 20% del total de viviendas tiene un precio de más de 1.500 UF (o de más de 1.600 UF "según zona de emplazamiento de la vivienda").</li> </ul>	Mínimo esperado. No otorga puntaje.	
		Para comunas del Gran Santiago, Gran Valparaíso, Gran Concepción:	50 puntos.		

ÍTEM	PARÁMETROS DE LA EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
		precio entre rangos, conforme a lo señalado en párrafo anterior, podrá ser de 50 UF como mínimo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Más de un 20% del total de viviendas tiene un precio desde 1.200 a 1.400 UF.</li> </ul>	

Por acuerdo de la comisión evaluadora, se podrán aprobar proyectos que no cumplan totalmente con hasta dos de las exigencias señaladas en los puntos 4 y 5 del artículo 10° y en la tabla contenida en presente artículo.

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 los artículos 10° y 11° del presente Reglamento.

### **Artículo 12°. 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 Reglamento. Aquellos proyectos que no presenten alguno de los antecedentes indicados en el artículo 9° o no cumplan con alguno de los requisitos, condiciones o factores establecidos en los artículos 10° y 11°, quedarán excluidos del proceso de selección, salvo que se les haya exceptuado de su cumplimiento.

Los proyectos que superen la etapa a que se refiere el inciso anterior serán revisados por la comisión evaluadora, incluso aquellos que se desarrollen en terrenos del SERVIU. 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.

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar un puntaje final de 200 puntos como mínimo. Los proyectos que sean rechazados no obtendrán puntaje final. La comisión evaluadora sancionará la aprobación de los proyectos elegibles mediante el Acta de Evaluación correspondiente, según formato definido por el MINVU. La prelación de los proyectos será publicada en la página web del MINVU.

### **Artículo 13°. Selección de los Proyectos Habitacionales.**

Participarán del proceso de selección, los proyectos elegibles conforme a lo señalado en el artículo 12° 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, según corresponda.

En caso que dos o más proyectos empaten en puntaje, se dará prioridad al proyecto con mayor puntaje en el punto “1. Localización”; luego al proyecto con mayor puntaje en el punto “3. Diseño del Conjunto Habitacional” y en caso de mantenerse el empate se considerará el mayor puntaje en el punto “4. Tipologías de Viviendas”.<sup>1</sup>

El MINVU dictará una Resolución con la nómina de proyectos seleccionados.

<sup>1</sup> Inciso tercero del artículo 13°, rectificado por Res. N° 83, (V. y U.), de 2016.

Por resolución del Ministro de Vivienda de Urbanismo se podrán efectuar las redistribuciones de recursos que correspondan, según las necesidades de las regiones en relación a los proyectos presentados.

Con los proyectos elegibles que no resulten seleccionados, se confeccionará una lista de espera de proyectos por orden de prelación, la que se determinará de acuerdo a lo señalado en los incisos segundo y tercero de este artículo; lista que correrá en caso de que alguno de los proyectos seleccionados resulte eliminado por no cumplir con los plazos establecidos en el presente Reglamento o sea retirado por renuncia por la Entidad Desarrolladora, lo que deberá ser informado al SERVIU, el que procederá a dejar sin efecto el convenio y hará efectivas las garantías que correspondan. Para reemplazar el proyecto eliminado o renunciado, se considerarán los proyectos de la misma región, teniendo en cuenta su lugar en la lista de espera de acuerdo al orden de prelación, y en caso que no hubiesen proyectos en la región, se considerará la lista de espera a nivel nacional de acuerdo al orden de prelación de los proyectos.

#### **Párrafo IV: Convenios con Entidades Desarrolladoras e Inicio de Obras.**

##### **Artículo 14°. 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 cada una de las entidades desarrolladoras, el que regulará el desarrollo de dichos proyectos. 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 en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 60 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 de sectores medios; el plazo para la recepción definitiva correspondiente al total de las viviendas del proyecto; los requisitos exigidos al proyecto; las sanciones en caso que no se ejecute el proyecto en los términos en que fue aprobado, de acuerdo a lo señalado en artículo 31° del presente Reglamento; y demás actos que incidan en la aplicación práctica de lo dispuesto en la resolución que llame a postulación de proyectos y en el presente Reglamento. Los convenios serán aprobados por Resolución del Director SERVIU.

El MINVU estará facultado para publicitar en todo el país, por los medios que estime conveniente, la información correspondiente a los proyectos, 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.

##### **Artículo 15°. Inicio de Obras y Recepción Municipal.**

<sup>2</sup>El plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 90 días corridos, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la Entidad Desarrolladora. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto, entregado por la DOM.

---

<sup>2</sup> Guarismos "60" y "150" reemplazados por "90" y "180", en los incisos primero y tercero del artículo 15°, por el artículo único del DS 28, (V. y U.), de 2017.

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 60 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.

El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto será de hasta 24 meses, el que se contará a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras. Dicho plazo podrá prorrogarse en una sola oportunidad por hasta 180 días, mediante resolución fundada del SEREMI.<sup>3</sup>

Si cumplidos los plazos señalados en el inciso anterior el proyecto aún no cuenta con la recepción municipal y solo en caso que las obras estén terminadas, lo que deberá ser verificado por el SERVIU, el SEREMI, mediante resolución fundada podrá otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal por una sola vez, de hasta un máximo de 180 días, contados desde la dictación de la resolución aludida, no pudiendo, en ningún caso, superar los 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras.<sup>4</sup>

El SERVIU deberá verificar el inicio de las obras y de forma mensual, su avance conforme a lo programado y el cumplimiento del proyecto aprobado y sus especificaciones técnicas, en relación a las exigencias técnicas del presente decreto y las características del proyecto, registrando en el libro de obras y en el sistema informático dispuesto por el MINVU, la visita y cualquier modificación al proyecto que altere las condiciones de aprobación, la que deberá ser informada al SERVIU, el que deberá analizar la pertinencia y evaluar la modificación propuesta, que en ningún caso deberá ir en desmedro de proyecto aprobado.

## **Párrafo V: De la Postulación al Subsidio, los Llamados, la Incorporación de Beneficiarios y la Asignación de Subsidios.**

### **Artículo 16°. Postulación al subsidio.**

Una vez seleccionado el proyecto y suscrito el convenio a que se refiere el artículo 14° 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 SERVIU respectivo proveerá para estos efectos. Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar deberán contar con Cédula Nacional de Identidad, o Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva, según sea el caso, y entregar fotocopia de ellos, y ninguno de ellos podrá estar afecto a alguno de los impedimentos que se señalan en la letra b) de este artículo.

Deberán presentar, además, una Declaración Jurada de Postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la

---

<sup>3</sup> Inciso cuarto del artículo 15 reemplazado por el numeral 1.1. del artículo primero del DS N° 15, (V. y U.), de 2019.

<sup>4</sup> Nuevo inciso quinto del artículo 15 intercalado por el numeral 1.2. del artículo primero del DS N° 15, (V. y U.), de 2019, pasando el actual inciso quinto a ser sexto.

veracidad de la información proporcionada, y del conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el 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, conviviente civil o conviviente, o algún otro miembro del grupo familiar declarado, se encuentra postulando a otro programa habitacional.
  2. La conformación del núcleo familiar del postulante a este Programa no debe invocar a personas que hayan resultado beneficiadas en procesos de selección anteriores de cualquier programa habitacional del MINVU, salvo tratándose de beneficios que no estén dirigidos a la adquisición o construcción de una vivienda.
  3. Si el interesado, su cónyuge o conviviente civil, o algún otro integrante del núcleo familiar, 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, salvo que el terreno haya sido declarado como no apto para la construcción; 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 3<sup>5</sup> precedente, en los siguientes casos:

- i. 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.
- ii. Cuando el interesado o su cónyuge o conviviente civil 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, o 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 número 3 precedente.<sup>6</sup>
- iii. 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

---

<sup>5</sup> Inciso segundo del artículo 16°, rectificado por Res. N° 83, (V. y U.), de 2016.

<sup>6</sup> Punto ii del Inciso segundo del artículo 16, rectificado por Res. N° 83, (V. y U.), de 2016.

renunciado a recibir una compensación equivalente, o 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.

- iv. 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.
- v. 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.
- vi. 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.
- vii. 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.
- viii. 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.
- ix. 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.

#### **Artículo 17°. Llamado y Selección de Familias Vulnerables.**

Si transcurrido un año desde la fecha de la publicación de la resolución de la selección de los proyectos en el Diario Oficial, las entidades desarrolladoras aún no completasen el número de viviendas destinadas a las familias vulnerables beneficiarias con subsidio habitacional, lo que será chequeado mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales efectos, el MINVU o la SEREMI mediante resoluciones que se publicarán en el Diario Oficial, podrán formular uno o más llamados especiales regulados por reglamentos de programas de subsidio habitacional vigentes, para familias que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica, los montos de ahorro y subsidios así como los precios máximos de vivienda serán los establecidos en la letra a) del artículo 3° del presente Reglamento.

Los beneficiarios de estos llamados especiales podrán aplicar los subsidios solo en proyectos seleccionados a través de este decreto. Estos subsidios no serán considerados para el cálculo de los Bonos de Captación.

#### **Artículo 18°. Incorporación de Familias.**

Una vez seleccionado el proyecto y suscrito el convenio señalado en el artículo 14°, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar la incorporación de familias beneficiarias de un subsidio habitacional obtenido en alguno de los programas de vivienda del MINVU

mencionados en el artículo 2° del presente Reglamento, y la reserva de subsidios para su asignación solo para familias de sectores medios, las que deberán cumplir con lo señalado en el artículo 16° de este Decreto,<sup>7</sup> pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales fines.

En caso de la asignación de subsidios a familias de sectores medios, en la respectiva escritura de compraventa deberá quedar consignado el ahorro que destinará a la adquisición de la vivienda, debiendo ser como mínimo el señalado en la tabla de la letra b) del artículo 3° de este decreto, siendo de responsabilidad de la entidad desarrolladora el cumplimiento del requisito de ahorro.

#### **Artículo 19°. Asignación de Subsidios a Familias de Sectores Medios.**

La asignación de subsidios a los postulantes que cumplan con los requisitos señalados en el artículo 16°, será sancionada por resolución del Director del SERVIU respectivo.

La resolución de asignación de subsidios podrá ser emitida una vez que el SERVIU haya verificado que el proyecto ha sido ejecutado de acuerdo a lo aprobado mediante la resolución de selección de proyectos a que se refiere el artículo 13° del presente Reglamento, especialmente lo referente a la distribución de familias y tipologías de viviendas.

Si con posterioridad a la fecha de recepción municipal, quedasen viviendas disponibles en los proyectos a que se refiere este Reglamento, podrán incorporarse familias de sectores medios y beneficiarios de subsidio de alguno de los Programas citados en la letra d) del artículo 2°, manteniendo los beneficios de este Reglamento, hasta 18 meses después de la fecha de recepción municipal; o ser vendidas sin la aplicación de un subsidio.

#### **Artículo 20°. Caducidad de la reserva.**

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 dejarán sin efecto los bonos aplicados al proyecto y se hará efectiva la boleta bancaria de garantía que cauciona el crédito de enlace, si lo hubiere.

#### **Artículo 21°. Renuncia al Proyecto Habitacional.**

Si con posterioridad a la fecha de recepción municipal se produce la renuncia de uno o más beneficiarios de subsidio y a consecuencia de esas renunciaciones no se cumple el porcentaje de familias vulnerables y/o se disminuye el porcentaje de captación de subsidios previamente determinado, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar reemplazos hasta 18 meses después de la fecha de recepción municipal, siempre que el reemplazante sea un beneficiario de subsidio.

Si una familia de aquellas a que se refiere el artículo 2° de este Reglamento, renuncia o se desiste de la reserva de una vivienda después de la fecha de recepción municipal del proyecto, quedará impedida de reservar y adquirir una vivienda en otros proyectos seleccionados en el marco de este Reglamento. Tratándose de beneficiarios de subsidios asignados conforme al presente Reglamento, se producirá la caducidad automática del subsidio.

---

<sup>7</sup> Oración eliminada por el artículo 6° del DS 22, (V. y U.), de 2016.

## **Párrafo VI: Del Crédito Hipotecario.**

### **Artículo 22°. 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 los artículos 69, 71 y 72 del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

### **Artículo 23°. Seguros.**

En caso de requerir crédito hipotecario, los beneficiarios del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y los 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 valor de la tasación de la vivienda o su valor comercial, el que resulte más alto. 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 25 y 26 de este Reglamento.

**Artículo 24°. 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.

$$SO = 12 \text{ U.F.}$$

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

$$SO = 13,5 - 0,015 * CH$$

En donde: SO Subsidio a la originación  
CH Monto del crédito hipotecario

**Artículo 25°. Garantía Estatal de Remate.**

Si una vivienda financiada con un subsidio habitacional a que se refiere este Reglamento - o un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional que se aplique a viviendas de proyectos seleccionado de conforme a este Decreto - y con un crédito complementario a que se refiere el artículo 22° 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 2.400	(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 26°. 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.

## **Párrafo VII: De las Garantías, Préstamo de Enlace, Pago del Subsidio, Obligaciones y Prohibiciones e Infracciones.**

### **Artículo 27°. Garantías por fiel cumplimiento.**

A objeto de asegurar la presentación de proyectos factibles y que se desarrollen de acuerdo a lo aprobado, a la suscripción del convenio, la Entidad Desarrolladora deberá entregar una boleta bancaria de garantía, o una póliza de garantía de ejecución inmediata, o un Certificado de Fianza, todas ellas extendida a favor del SERVIU, nominativa y pagadera a la vista, previo aviso de 30 días, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del convenio y de las condiciones del proyecto aprobado, la que le será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables. Esta garantía deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 90 días el plazo fijado para la recepción total de las obras, por un monto igual a 2 UF por cada una de las viviendas que conforman el proyecto. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia del instrumento de garantía aun estuviere pendiente la recepción de las obras, la entidad deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. El SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta garantía en caso que la entidad incumpla alguna de las condiciones establecidas en la resolución del llamado, en el convenio al que se encuentra sujeto, o bien, las disposiciones del presente Reglamento, incluyendo el oportuno reemplazo o renovación de la misma y la restitución de los bonos de integración social y de captación de subsidios, en su caso.

En caso que se entregue un Certificado de Fianza, éste deberá ser emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, mientras que la póliza de garantía de ejecución inmediata deberá ser emitida por una entidad sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Si un proyecto que es parte de la lista de espera de proyectos reemplaza a un proyecto que ha sido eliminado o retirado, la Entidad Desarrolladora deberá presentar la boleta de garantía, el Certificado de Fianza o la póliza de seguro referidos, para suscribir el convenio con el SERVIU.

#### **Artículo 28°. Préstamo de Enlace.**

Una vez que la respectiva Entidad Desarrolladora haya suscrito el convenio, el SERVIU podrá otorgar, por una sola vez, un préstamo de enlace hasta por un plazo máximo de 36 meses, en las condiciones establecidas en el presente Reglamento, a la empresa constructora que tenga a su cargo la construcción del proyecto. Para ello deberá presentar al SERVIU una copia del permiso de edificación del proyecto, la programación de las obras y una carta informando el inicio de las obras, lo cual deberá ser verificado en terreno por SERVIU.

Este préstamo no podrá exceder de 300 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, o póliza de garantía de ejecución inmediata, o Certificado de Fianza, todas ellas extendidas a favor del SERVIU, nominativas y pagaderas a la vista, previo aviso de 30 días, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en Unidades de Fomento, con un plazo de vigencia indefinido o que exceda a lo menos en 60 días el plazo de 36 meses señalado.<sup>8</sup>

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.

El préstamo deberá restituirse una vez practicada la inscripción del dominio de la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces, a favor del adquirente beneficiario de subsidio y de la prohibición de enajenar.

Si, encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la garantía que cauciona el préstamo, la restitución no se hubiere efectuado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta bancaria, o de la póliza de garantía de ejecución inmediata, o del Certificado de Fianza, según corresponda, 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 garantía. En todo caso, se hará efectiva dicha garantía transcurrido el plazo de 36 meses desde el otorgamiento del préstamo, en caso que este no se haya restituido en su totalidad.<sup>9</sup>

El préstamo podrá restituirse contra el pago del subsidio o con cargo a los subsidios presentados a cobro, siempre que el SERVIU hubiese autorizado su pago, descontado el monto adeudado del subsidio a pagar. Lo anterior deberá efectuarse dentro del plazo máximo de 36 meses señalado en el presente artículo; de lo contrario se hará efectiva la garantía que lo

---

<sup>8</sup> Inciso tercero del artículo 28 sustituido por el numeral 2.2. del artículo primero del DS N° 15, (V. y U.), de 2019.

<sup>9</sup> Expresión “dos años” reemplazada por “36 meses” en los incisos primero y sexto del artículo 28 por el numeral 2.1. del artículo primero del DS N° 15, (V. y U.), de 2019.

cauciona. Esta forma de pago del préstamo de en lace sólo podrá ser ejercida por quien, de conformidad al convenio, esté facultado para percibir el pago de los subsidios.<sup>10</sup>

#### **Artículo 29°. 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 14° del presente Decreto, dentro del plazo de 18 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.

No tendrán derecho a cobrar el subsidio habitacional, si el beneficiario o los integrantes del núcleo familiar declarado, con posterioridad a su postulación a una vivienda de un proyecto seleccionado y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubieren adquirido una vivienda o sitio a cualquier título, aunque lo hubieren transferido posteriormente, o hubieren sido beneficiados con un subsidio habitacional, o los que hubieren obtenido una infraestructura sanitaria de las Instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades.

Tampoco tendrán derecho a cobrar el subsidio las personas que habiendo tenido derechos en comunidad sobre una vivienda al postular al subsidio, o habiéndolos tenido su cónyuge, no acrediten, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad.

#### **Artículo 30°. Obligaciones y prohibiciones.**

En razón del subsidio recibido, la vivienda que se adquiera quedará sujeta a las obligaciones y prohibiciones a que se refiere el artículo 39 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

En caso de incumplimiento de dicha normativa, se aplicará al beneficiario infractor lo establecido en el artículo 40 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, en lo que fuera procedente.

#### **Artículo 31°. Infracciones.**

En caso que la Entidad Desarrolladora no cumpla con la ejecución, término y venta de las viviendas a las familias, o que no cumpla con lo establecido en este Reglamento, por alguna causa que le sea imputable, 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 SEGUNDO:** Modifícase el DS N° 1, (V. y U.), de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, en el siguiente sentido:

1. Agrégase el siguiente inciso sexto al artículo 13:

---

<sup>10</sup> Inciso séptimo del artículo 28 reemplazado por el numeral 2.3. del artículo primero del DS N° 15, (V. y U.), de 2019.

“El MINVU o el SEREMI, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán efectuar mediante resoluciones fundadas llamados a postulación en condiciones especiales al subsidio habitacional, para ser aplicados solo a viviendas de proyectos seleccionados mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016. Dichas resoluciones establecerán los montos de ahorro y subsidios así como los precios máximos de vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 3° letra a) del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias señaladas en el presente Reglamento que serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuales requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas. Los recursos destinados a estos llamados no podrán exceder del 30% de los recursos del respectivo programa anual.”

2. Reemplázase la letra a) del artículo 67 por la siguiente:

“a) Subsidio y ahorro mínimo para postular a operaciones de adquisición de vivienda del Título II:

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.1) Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras a.2) y a.3) y a.4).	Hasta 2.200	$725 - 0,375 \times P$	350	125	80
a.2) Viviendas emplazadas en las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.	Hasta 2.400	$775 - 0,375 \times P$	400	140	
a.3) Provincia de Chiloé.		$825 - 0,375 \times P$	450		
a.4) 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.		$900 - 0,375 \times P$	525		

\* En que “P” corresponde al precio de la vivienda de acuerdo a lo señalado en las letras a) y c) artículo 7° del presente Reglamento.

Los montos de subsidio se calcularán con dos decimales.”

**ARTÍCULO TERCERO:** Modifícase el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, en el sentido de agregar el siguiente inciso segundo al artículo 21:

“Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, el MINVU o el SEREMI, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán efectuar mediante resoluciones fundadas llamados a procesos de selección en condiciones especiales en la alternativa individual, para seleccionar familias que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable

de la población nacional de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379, para los efectos de incorporarse solo a proyectos seleccionados mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016. Dichas resoluciones establecerán los montos de ahorro y subsidios así como los precios máximos de vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 3° letra a) del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias señaladas en el presente Reglamento que serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuales requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas.”.

**ARTÍCULO CUARTO:** La modificación al D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, dispuesta en el número 2 del artículo segundo del presente decreto, regirá desde la fecha de su publicación el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a beneficiarios de llamados efectuados con anterioridad a su vigencia, sólo si ésta les resulta más favorable, en cuyo caso sólo se aplicará a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

**ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE. MICHELLE BACHELET JERIA  
PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA. PAULINA SABALL ASTABURUAGA, MINISTRA DE  
VIVIENDA Y URBANISMO**

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

### **Artículos Transitorios del DS N° 15, (V. y U.), de 2019**

**Artículo 1° Transitorio:** A los convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, les serán plenamente aplicables los plazos y prórrogas dispuestos en los incisos cuarto y quinto del artículo 15°, en la forma modificada por este instrumento.

**Artículo 2° Transitorio:** Los préstamos de enlace otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de este decreto, podrán acogerse al plazo máximo de restitución en los términos establecidos en el inciso séptimo del artículo 28° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, en la forma modificada por el presente instrumento, debiendo extender o reemplazar la garantía otorgada con anterioridad a su vencimiento.