

MODIFICACIONES AL D.S. N° 40

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de fecha 19 de junio del presente año fue publicado el Decreto Supremo N° 88 (V. y U.), de 2007, que modifica el Decreto Supremo N° 40 (V. y U.), de 2004, sobre Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional (“D.S. N° 40”).

Las principales modificaciones corresponden a un nuevo tipo de proyecto habitacional denominado “Proyecto Habitacional de Integración Social”; un monto adicional al subsidio del D.S. N° 40 para los proyectos de integración social, denominado “Bono de Integración Social”; el Subsidio para la Adquisición de Viviendas Construidas, y una nueva forma para determinar los montos del subsidio habitacional que implica un aumento de dichos montos.

Además, se comprenden otros cambios como son la eliminación de la inscripción en el registro único del D.S. N° 62 y un nuevo procedimiento de cálculo del factor de puntaje por caracterización socioeconómica.

Conforme a lo señalado en las normas transitorias, las modificaciones antes referidas podrán aplicarse también a aquellos beneficiarios de llamados efectuados antes de su entrada en vigencia, así como a los beneficiarios con certificados de subsidio vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de las nuevas disposiciones y que aún no hubieren sido aplicados.

A continuación, nos referiremos a las modificaciones que se introducen al D.S. N° 40.

MODIFICACIONES AL D.S. N° 40

1. Proyecto Habitacional de Integración Social.

Se incorpora en el artículo 1° del D.S. N° 40 la definición de “Proyecto Habitacional de Integración Social”.

Esta iniciativa resulta de gran importancia por cuanto corresponde a una alternativa concreta, real y no forzada de llevar a cabo la integración social en la ciudad, y que forma parte de una política integral en la que se premia, como veremos, a los desarrollos urbanos que promueven la integración social.

El Proyecto de Integración Social deberá cumplir con las condiciones generales establecidas tanto en el D.S. N° 40 como en el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, sobre Reglamento Programa Fondo Solidario de Vivienda, en adelante “D.S. N° 174”, en la parte del proyecto que corresponda a este programa.

Asimismo, deberá cumplir con las siguientes condiciones especiales:

- a. Contar con permiso de edificación para un loteo de construcción simultánea.
- b. A lo menos, un 30% de las viviendas sean susceptibles de adquirirse por aplicación del subsidio habitacional del D.S. N° 174 y, también, que un mínimo de 30% de viviendas puedan adquirirse por la aplicación del subsidio del D.S. N° 40.
- c. Las viviendas susceptibles de adquirirse vía D.S. N° 174 sean construidas en nuevos terrenos o correspondan a viviendas construidas.
- d. El proyecto debe calificar para ser seleccionado en el Banco de Proyecto del D.S. N° 174.
- e. Los postulantes cumplan con los requisitos y condiciones para ser seleccionados en el Fondo Solidario para la Vivienda.
- f. El número de viviendas del proyecto habitacional no sea superior a 150.
- g. La Egis tenga suscrito el Convenio Marco con el Minvu.

2. Bono de Integración Social.

Se crea un verdadero subsidio adicional al subsidio del D.S. N° 40 denominado Bono de Integración Social de 100 Unidades de Fomento.

Las viviendas correspondientes a un Proyecto de Integración Social que excedan del porcentaje de aquellas susceptibles de adquirirse vía D.S. N° 174, podrán ser adquiridas por los beneficiarios del subsidio del

D.S. N° 40 seleccionados en llamados nacionales, quienes tendrán derecho a adicionar al subsidio correspondiente el Bono de Integración Social.

3. Subsidio para la Adquisición de Viviendas Construidas.¹

Se agrega una nueva letra g) en el artículo 1° del D.S. N° 40, que incorpora el denominado “Subsidio para la Adquisición de Viviendas Construidas”, mecanismo que incentiva la movilidad habitacional.

Requisitos para la procedencia de este subsidio:

- a. El subsidio deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, que cuente con recepción definitiva.
- b. La postulación debe ser individual a través de una Egis.
- c. La Egis tiene que haber celebrado un Convenio con el Minvu en el que se definan las acciones, condiciones y obligaciones de aquélla, así como el monto de los honorarios que cobrará y toda otra estipulación.

Características de la postulación al subsidio de adquisición de vivienda construida.

El subsidio de adquisición de vivienda construida corresponde a un verdadero “subsidio en línea” que incentiva la movilidad habitacional, por cuanto se establecerán períodos permanentes de postulación con selecciones periódicas, de acuerdo a la fecha de ingreso de la solicitud y hasta agotar los recursos regionales.^{2,3} En estos casos no hay puntaje ni proceso de selección.

¹ En el Diario Oficial de fecha 20 de junio de 2007 fue publicada la Resolución N° 3.282 (V. y U.), que contiene el llamado a postulación nacional al subsidio para la adquisición de viviendas construidas D.S. N° 40, que fija el monto de recursos que se destinarán para el subsidio directo y determina los requisitos y condiciones para ser postulante hábil y ser seleccionado en esta modalidad de atención.

² En el N° 2 de la Resolución N° 3.282 se establece que los Serviú mantendrán abiertas las inscripciones para postular a esta modalidad de Adquisición de Viviendas Construidas, desde el 17 de julio y hasta el 30 de noviembre de 2007, ambas fechas inclusive. Durante este período los Serviú procederán a la recepción de solicitudes de postulación o mediante el ingreso directo de las solicitudes al sistema computacional respectivo y de los documentos que deben acompañarla.

³ De acuerdo a lo señalado en el N° 3 de la Resolución N° 3.282, las selecciones para la asignación del subsidio se efectuarán en forma mensual, los primeros días de cada mes, considerando en cada selección todas las postulaciones efectuadas hasta el último día del mes anterior y se seleccionarán de acuerdo a la fecha de ingreso de la respectiva solicitud y dentro de una misma fecha de acuerdo a la hora, hasta agotar los recursos destinados al financiamiento del subsidio directo de los seleccionados en cada región, no aplicándose los factores de puntaje que señala el párrafo 8°, ni el proceso de selección indicado en el párrafo 9° del DS N° 40.

Postulantes hábiles para la modalidad viviendas construidas.

Serán aquellos que cumplan con los requisitos y condiciones que se fijen en las resoluciones del llamado.⁴

Vigencia de los certificados de subsidio de adquisición de vivienda construida.

El certificado de subsidio tendrá una vigencia de 6 meses (modificación del inciso final del artículo 4º del D.S. Nº 40).

Certificación del ahorro para postular al subsidio para Vivienda Construida.

La certificación que acredite el ahorro deberá ser extendida con la información referida al último día del mes anterior a aquel en que se efectúe la postulación (inciso final del artículo 7º del D.S. Nº 40).

4. Nuevo Monto del Subsidio Habitacional.

Se aumenta el monto del subsidio habitacional, lo que permitirá a los beneficiarios la posibilidad de acceder a una vivienda de mayor estándar.

- Para estos efectos, se establece una nueva fórmula general: $275 - P \times 0,175$.⁵ Con un monto máximo del subsidio de hasta 205 Unidades de Fomento. Se mantiene el ahorro en 50 Unidades de Fomento.

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)	Ahorro (UF)
Hasta 1.000	$275 - P \times 0,175$	50

⁴ El Nº 5 de la Resolución Nº 3.282 establece los siguientes requisitos que deberán cumplir los postulantes: "a) No presentar algunos de los impedimentos para postular que señala el artículo 14 del DS Nº 40 (V. y U.), de 2004, salvo los casos de excepción que señala el mismo artículo, lo que se acreditará mediante declaración jurada simple, que se acompañará a la postulación; b) Presentar promesa de compraventa de la vivienda en que conste su ubicación, precio y forma de financiamiento; c) Singularización del permiso de edificación y del certificado de recepción final de la vivienda, emitidos por la respectiva Dirección de Obras Municipales; d) Acreditar haber enterado el ahorro mínimo exigido para acceder a esta modalidad de atención, presentando fotocopia de la libreta de ahorro o certificación emitida por la entidad captadora de ahorro en que conste a lo menos el número de la cuenta y el tipo de libreta o cuenta. Además, en caso que la entidad captadora tenga convenio de traspaso electrónico con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mandato otorgado al Serviu respectivo, para que solicite el saldo existente en la cuenta. En caso que la entidad captadora de ahorro que acredite los saldos semestrales de ahorro que ha mantenido la cuenta, así como el saldo final. La certificación que acredite el ahorro deberá ser extendida con la información referida al último día del mes anterior a aquel en que se efectúe la postulación; e) Fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad del postulante y de los documentos a que se refiere el artículo 12 del DS Nº 40 (V. y U.), de 2004, para los efectos de acreditar cargas familiares. Tratándose del cónyuge y de los hijos menores de 18 años, la información será consultada directamente por el Serviu al Servicio de Registro Civil e Identificación."

⁵ "P" es el precio de la vivienda determinado en la forma que señala el artículo 4º del D.S. Nº 40.

- Tratándose de las Regiones XI, XII y Provincias de Palena y Chiloé los montos del subsidio según precio de la vivienda son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio de un máximo de 320 Unidades de Fomento:

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)	Ahorro (UF)
Hasta 1.200	$382 - P \times 0,16$	50

- Finalmente, en el caso de las comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández los montos del subsidio según precio de la vivienda son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio de un máximo de 400 Unidades de Fomento:

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)	Ahorro (UF)
Hasta 1.200	$530 - P \times 0,2$	50

El monto del subsidio se determinará en el momento de la adquisición de la vivienda.

Situación de Proyectos de Integración Social. Como se señaló anteriormente, al monto del subsidio podrá adicionarse el denominado “Bono de Integración Social”, por un monto de 100 Unidades de Fomento, cuando el subsidio habitacional se aplique a la adquisición, en primera transferencia, de una vivienda correspondiente a un Proyecto Habitacional de Integración Social.

En estos casos, el monto máximo del precio de la vivienda podrá ser de hasta 2.000 Unidades de Fomento, pero deberá contar con un ahorro de 100 unidades de fomento.

- Los montos máximos de subsidio y de ahorro mínimo son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio del monto equivalente a 270 Unidades de Fomento.

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Monto Ahorro (UF)	Bono Integración Social
Hasta 1.000	$275 - P \times 0,175$	50	100
Más de 1.000 y hasta 2.000	100	100	100

- En las Regiones XI, XII y Provincias de Palena y Chiloé, los montos máximos de subsidio y de ahorro mínimo son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio del monto equivalente a 350 Unidades de Fomento:

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Monto Ahorro (UF)	Bono Integración Social
Hasta 1.200	$382 - P \times 0,16$	50	100
Más de 1.200 y hasta 2.000	190	100	100

- En las comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández los montos máximos de subsidio y de ahorro mínimo son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio del monto equivalente a 410 Unidades de Fomento:

Tramo precio de vivienda (UF)	Monto de Subsidio (UF)	Monto Ahorro (UF)	Bono Integración Social
Hasta 1.200	$530 - P \times 0,2$	50	100
Más de 1.200 y hasta 2.000	290	100	100

Comentario sobre la situación del leasing habitacional:

Si bien las modificaciones que se incorporan en el D.S. Nº 40 son a todas luces importantes, especialmente estas últimas que importan un aumento del monto de los subsidios habitacionales, corresponde hacer presente que toda esta nueva normativa prescinde de la utilización del sistema de leasing habitacional,⁶ situación que afectará a esta industria. Es por ello que estimamos que debieran introducirse modificaciones que permitan igualar las condiciones de competencia del sistema de leasing habitacional con las demás opciones de financiamiento de la vivienda que actualmente existen en el mercado.

5. Otras Modificaciones.

• Incorpora sigla EGIS a definición.

La letra d. del artículo 1º del DS Nº 40 define lo que se entiende por Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, señalando que son *“personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones e inmobiliarias, cuya función es la de organizar y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y el desarrollo de proyectos habitacionales.”*

La modificación sólo incorpora a esta definición la sigla que las identifica “EGIS”.

• Elimina obligación de inscribirse en Registro Único del D.S. Nº 62.

Se elimina el artículo 9º del DS Nº 40 que establece la obligación de estar inscrito en el Registro del D.S. Nº 62, (V. y U.)⁷, de 1984 como exigencia para postular al subsidio.

⁶ Ley Nº 19.281, sobre Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

⁷ El D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, contiene el Reglamento del sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a atender situaciones de marginalidad habitacional.

- **Suprime puntaje por la antigüedad de la inscripción en el Registro Serviu.**

Se elimina la letra b. del artículo 15 del DS N° 40, que entregaba al postulante un punto por cada mes calendario completo de antigüedad en el Registro Único del D.S. N° 62.

- **Sustituye la fórmula de cálculo del puntaje por ficha CAS.**

Se reemplaza la letra e. del artículo 15 del DS N° 40.

Antes se establecía como puntaje CAS el resultado del siguiente cálculo:

$$\frac{(636 - \text{puntaje CAS})}{5}$$

La nueva letra e) establece un “Puntaje por Caracterización Socioeconómica”, en donde la fórmula de cálculo para este factor será determinado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo que se publicarán en el Diario Oficial.

Para obtener puntaje por este concepto se considerará la información sobre puntaje CAS o sobre puntaje obtenido de la aplicación del instrumento que lo sustituya, recibida por el Serviu respectivo al último día del mes anterior al del inicio del período de postulación.

- **Contenido del Certificado de Subsidio Habitacional.**

Se agrega en el artículo 23 un nuevo elemento que deberá contener el Certificado de Subsidio Habitacional que es la singularización del permiso de edificación en caso que se presente, o identificación de la vivienda en caso de que se trate de postulación al subsidio para la adquisición de vivienda construida. En cualquiera de estos casos, el certificado de subsidio sólo se podrá aplicar al pago de la vivienda que corresponda al permiso de edificación o a la vivienda identificada en la postulación.

6. Disposiciones Transitorias.

Las modificaciones al DS N° 40 podrán aplicarse también a beneficiarios de llamados efectuados con anterioridad a su entrada en vigencia.

Asimismo, estas modificaciones también serán aplicables a beneficiarios con certificados de subsidio vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de las nuevas disposiciones y que aún no hubieren sido aplicados, siempre que cumplan con todos los requisitos de la postulación y lo hagan hasta el 31 de diciembre de 2007, para lo cual deberá procederse a su homologación antes de su vencimiento.

7. Segundo llamado 2007 del Sistema de Subsidio Habitacional regulado por el D.S. Nº 40.

En el Diario Oficial de fecha 20 de junio de 2007 aparece publicada la Resolución Nº 3.283 (V. y U.) que “Llama a postulación nacional al segundo llamado 2007 del sistema de subsidio habitacional regulado por el D.S. Nº 40 (V y U.), de 2004, en sus clases reguladas por el Título I, Subsidio General; Título II, Subsidio de Interés Territorial; Título III, Subsidio de Rehabilitación Patrimonial. Fija el monto de recursos que se destinarán para el subsidio directo en cada Título y su forma de distribución.”

a) Fechas de postulación. El llamado a postulación será desde el día 17 de julio y hasta el 30 de noviembre, ambas fechas inclusive. Durante este período los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) procederán a la recepción de las solicitudes de postulación o mediante el ingreso directo de las solicitudes al sistema computacional respectivo con los documentos que deben acompañarla.

Los procesos de selección serán mensuales, participando en ellos las postulaciones ingresadas hasta el último día hábil del mes anterior a cada proceso de selección, hasta agotar la totalidad de los recursos asignados a cada Región, Título y tramo de precio de vivienda cuando corresponda. La primera selección se iniciará con los postulantes ingresados al último día del mes de julio de 2007.

El Nº 6 de la Resolución 3.283 dispone que podrán postular a estos llamados las personas o los cónyuges de las personas que acrediten haber enterado al último día del mes anterior al de la postulación, el ahorro mínimo exigido para el Título y tramo a que postulan.

b) Distribución entre las Regiones del monto de unidades de fomento que se destinarán al financiamiento del subsidio directo.

Región	Título I	Título II	Título III	Total
I	52.696	4.000	0	56.696
II	60.234	4.000	0	64.234
III	35.316	1.200	0	36.516
IV	29.240	2.000	0	31.420
V	121.805	40.000	6.000	167.805
VI	75.067	73.400	0	148.467
VII	118.644	10.000	0	128.644
VIII	195.692	24.000	0	219.692
IX	84.949	0	0	84.949
X	145.862	6.600	1.750	154.212
XI	5.362	600	0	5.962
XII	41.091	0	0	41.091
R.M.	631.653	336.000	4.250	971.903
Total	1.597.791	501.800	12.000	2.111.591

