



6

septiembre 2007

Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

**Modificación del
D.S. N° 174, sobre
Fondo Solidario
de la Vivienda**

Conjuntos Armónicos

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS
Cámara Chilena de la Construcción
Marchant Pereira N° 10, Piso 3
Providencia, Santiago.
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431
www.camaraconstruccion.cl

MODIFICACIÓN DEL D.S. N° 174, SOBRE REGLAMENTO PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

I. INTRODUCCIÓN

In el Diario Oficial de fecha 18 de agosto de 2007 fue publicado el Decreto Supremo número 126 (V. y U.) de fecha 26 de junio de 2007, en adelante “el DS N° 126”, que modifica el Decreto Supremo N° 174 (V. y U.), de 2005, sobre Reglamento Programa Fondo Solidario de Vivienda, en adelante “el DS N° 174”.

A continuación, revisaremos los cambios que incorporó el DS N° 126 en el DS N° 174.

II. OBJETO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

En el artículo 1° se precisa el objeto del Programa Fondo Solidario de Vivienda, en adelante “FSV”, distinguiéndose entre el Programa Fondo Solidario de Vivienda I, en adelante “FSV I”, regulado por el Capítulo Primero del DS N° 174 y el Programa Fondo Solidario de Vivienda II, en adelante “FSV II”, de que trata el Capítulo Segundo.

El FSV I, conforme a lo dispuesto en el nuevo artículo 1°, está destinado a dar una solución habitacional preferentemente a las familias del **primer quintil de vulnerabilidad**, en tanto que el FSV II está destinado preferentemente a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% más vulnerable de la población (primer y segundo quintil de vulnerabilidad).

Las viviendas que pueden ser objeto de este programa son aquellas **cuya tasación no sea mayor a 650 unidades de fomento**.¹

¹ Valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble, más el valor de la construcción de la vivienda, que se determinará conforme a la Tabla de Costos Unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

III. DEFINICIONES

Se introducen modificaciones a algunas de las definiciones, que ahora están en el artículo 2° del DS N° 174, así como también se incorporan en él nuevas definiciones:

Definiciones que se modifican:

- a. **“Postulante:** *persona integrante de un grupo adscrito a un proyecto habitacional, y tratándose de postulación individual, persona que hubiere suscrito la respectiva escritura de promesa de compraventa.”*
- b. **“Proyecto Habitacional:** *conjunto de antecedentes técnicos, económicos, legales y de las familias para las cuales se desarrolla el proyecto, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Este puede formar parte de un proyecto mayor.”*
- c. **“Subsidio Habitacional o Subsidio:** *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, destinado a proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de vulnerabilidad.”*
- d. **“Vivienda Construida:** *vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente.”*

Definiciones que se agregan:

- a. **“Asistencia Técnica y Social:** *prestación de servicios que comprende la organización de la demanda, la elaboración del proyecto habitacional, plan de habilitación social y la gestión para la ejecución de las obras.”*
- b. **“Proyecto de Integración Social:** *proyecto habitacional de construcción simultánea con un máximo de 150 viviendas, que incluye un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Programa Fondo Solidario de Vivienda y además un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Sistema de Subsidio Habitacional regulado por el D.S N° 40 (V. y U.), de 2004”²*
- c. **“Programa Fondo Solidario de Vivienda II o FSV II:** *el programa que regula el Capítulo Segundo del presente reglamento, destinado preferentemente a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad.”*

² En los proyectos de integración social se adiciona al subsidio del DS N° 40 un Bono de Integración Social de UF 100.

III. DEFINICIONES

Se introducen modificaciones a algunas de las definiciones, que ahora están en el artículo 2° del DS N° 174, así como también se incorporan en él nuevas definiciones:

Definiciones que se modifican:

- a. **“Postulante:** *persona integrante de un grupo adscrito a un proyecto habitacional, y tratándose de postulación individual, persona que hubiere suscrito la respectiva escritura de promesa de compraventa.”*
- b. **“Proyecto Habitacional:** *conjunto de antecedentes técnicos, económicos, legales y de las familias para las cuales se desarrolla el proyecto, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Este puede formar parte de un proyecto mayor.”*
- c. **“Subsidio Habitacional o Subsidio:** *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, destinado a proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de vulnerabilidad.”*
- d. **“Vivienda Construida:** *vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente.”*

Definiciones que se agregan:

- a. **“Asistencia Técnica y Social:** *prestación de servicios que comprende la organización de la demanda, la elaboración del proyecto habitacional, plan de habilitación social y la gestión para la ejecución de las obras.”*
- b. **“Proyecto de Integración Social:** *proyecto habitacional de construcción simultánea con un máximo de 150 viviendas, que incluye un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Programa Fondo Solidario de Vivienda y además un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Sistema de Subsidio Habitacional regulado por el D.S N° 40 (V. y U.), de 2004”²*
- c. **“Programa Fondo Solidario de Vivienda II o FSV II:** *el programa que regula el Capítulo Segundo del presente reglamento, destinado preferentemente a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad.”*

² En los proyectos de integración social se adiciona al subsidio del DS N° 40 un Bono de Integración Social de UF 100.

- d. **“Vivienda Existente:** *Vivienda cuya recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales correspondiente se haya efectuado con dos o más años de anterioridad a la fecha de su ingreso al Banco de Proyectos.”*

Asimismo, se suprime el Registro Único de Inscritos que regulaba el decreto supremo número 62 (V. y U.) de 1984 y, por lo tanto, se elimina de las definiciones el vocablo “Registro”.

IV. MONTO MÁXIMO DEL SUBSIDIO

La nueva tabla que incorpora el DS N° 126 en el artículo 3° del DS N° 174 indica los montos máximos, expresados en unidades de fomento, de los subsidios del FSV I, tanto para Proyectos de Construcción como Proyectos de Adquisición de Viviendas, y los montos máximos del subsidio para el FSV II, según la comuna o localidad de emplazamiento del respectivo proyecto habitacional.

El monto del subsidio es diferenciado, otorgándose uno mayor en las localidades lejanas (cordilleranas, costeras, con dificultades de acceso, etc.).

De esta forma, por regla general, tratándose del FSV I, el monto máximo del subsidio para Proyectos de Construcción va de UF 330 a UF 370, y para Proyectos de Adquisición de Viviendas, de UF 280 a UF 320. En el caso del FSV II, el monto máximo del subsidio va de UF 280 a UF 320.

Sin embargo, a vía ejemplar, en comunas como General Lagos en el norte, y Aisén en el sur, el monto del subsidio para Proyectos de Construcción del FSV I puede llegar hasta UF 470 y hasta UF 420 para Proyectos de Adquisición de Viviendas, y en el caso del FSV II, puede llegar hasta UF 420.

En los incisos siguientes, el nuevo artículo 3° del DS N° 174 señala las características que deberán cumplir estas soluciones habitacionales para la aplicación de los montos de los subsidios.

Situación de personas con discapacidad. Se agrega al final del artículo 3° del DS N° 174 que, si el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar son personas con discapacidad, al monto del subsidio se adicionarán UF 20, destinadas a financiar la implementación de obras adicionales en la vivienda para superar las limitaciones que afectan a las personas con discapacidad.

V. PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA I (FSV I)

1. Postulantes.

De acuerdo al artículo 4°, se elimina el Registro Único de Inscritos, pudiendo postular más de un núcleo familiar, en la medida que pertenezca a un mismo hogar. Por cada núcleo familiar se acepta la postulación de uno de sus integrantes, que será el jefe de familia, su cónyuge o conviviente.

Cada familia del grupo deberá tener deberá tener Ficha CAS o el instrumento que la reemplace,³ al momento en que el Serviu emita el Certificado de Proyecto Ingresado en el Banco.

La determinación del cálculo del puntaje CAS, o del instrumento que la reemplace del grupo se mantiene igual, esto es, como un promedio, sumando el puntaje de todas las familias del respectivo grupo y dividiendo el resultado por el número de familias. El puntaje individual de cada uno de los integrantes del grupo no podrá exceder en más de un 5% el puntaje de corte. Éste, a su vez, será establecido mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

2. Ahorro mínimo.

El artículo 5° mantiene la exigencia de contar con un ahorro mínimo de UF 10, que debe estar enterado al último día del mes anterior al de la fecha de ingreso del proyecto al Banco (de Proyectos). Se entrega a las Egis la función de verificar que no se giren los ahorros una vez extendida la certificación que acredite el ahorro.

3. Impedimentos o prohibiciones para postular.

En una modificación anterior se incorporó en el artículo 6° del DS N° 174, como impedimento para postular al subsidio, que cualquier miembro de la familia acreditado en la ficha CAS pueda hacer una postulación paralela a la de la familia. Se modifica lo anterior dejando establecido que el impedimento es para cualquier miembro del núcleo familiar.

La disposición del número 1 del artículo 6° del DS N° 174 queda de la siguiente forma:

“Art. 6°. – No podrán postular a este subsidio las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- 1. Si el postulante, su cónyuge o conviviente, u otro miembro del núcleo familiar identificado en la Ficha CAS o en el instrumento que la reemplace con la cual postula, se encuentra postulando a éste o a otro programa habitacional.”*

En cuanto a las excepciones a la postulación de familia unipersonal contenidas en el N° 2 del art. 6°, en el caso de las personas con discapacidad se exige acreditar tal condición con un certificado expedido por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de los Servicios de Salud (COMPIN), de conformidad a la ley de integración social de las personas con discapacidad.

³ El instrumento que reemplazará a la ficha CAS es la Ficha de Protección Social, la que debiera estar operativa en el corto plazo.

Asimismo, se agregan dos nuevas excepciones:

Personas que postulen a Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales, y
Personas en condición de viudez, acreditada mediante certificado de defunción.

4. Clasificación de los Proyectos.

Se mantiene en el artículo 8° del DS N° 174 la nomenclatura de clasificación de los proyectos: “Proyectos en Preparación”, “Ingresados”, “En Estudio”, “Con Observaciones”, “Eliminados”, “Con Calificación Condicionada”, “Con Calificación Definitiva”.

En el caso de los “Proyectos en Preparación”, corresponde a aquellos cuyos antecedentes están siendo registrados y revisados por la Egis en el Sistema Computacional.

En cuanto a los “Proyectos Con Observaciones”, antes podían permanecer hasta por 180 días corridos desde la fecha de emisión del documento con observaciones. En cambio, con la modificación se reduce el plazo hasta por 90 días.

5. Construcción Colectiva en Zonas Rurales (CZR).

En el artículo 14, que trata de la Clasificación y Tipologías de Proyectos, se agrega a los Proyectos de construcción, la “Construcción Colectiva en Zonas Rurales” (CZR).

6. Sitio propio apto.

Se modifica el artículo 15, disponiéndose que en los “Proyectos de Construcción”, al momento de la postulación, deberá acreditarse que se cuenta con sitio propio apto.

Se entiende por “sitio propio apto” aquel que se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o a nombre de cada uno de los integrantes del grupo, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores. También se entiende por sitio propio, salvo tratándose de Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales, el inscrito a nombre de la Egis, o a nombre de la empresa constructora con la cual se suscriba el contrato de construcción.

7. Fuentes de financiamiento para el Proyecto Habitacional.

En el artículo 17, relativo a las fuentes de financiamiento para el Proyecto Habitacional, se reemplaza la c) que se refiere al Subsidio para Equipamiento, por la siguiente:

“c) Subsidio para Equipamiento. Los proyectos de construcción en nuevos terrenos tendrán, adicionalmente al subsidio señalado en la letra a) precedente, financiamiento para la ejecución de equipamiento y áreas verdes, en cumplimiento de lo establecido en la OGUC. El financiamiento adicional consistirá en 5 Unidades de Fomento por cada familia integrante del grupo que postule el proyecto habitacional. Para Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales, en Sitio del Residente y de Densificación Predial, se podrá optar a este financiamiento adicional para obras de mejoramiento urbano, justificando en el presupuesto su utilización.”

8. Cuadro Normativo.

En el artículo 19 se mantiene la disposición en virtud de la cual la vivienda final (vivienda inicial más la ampliación proyectada) deberá tener una superficie total no inferior a los 55 metros cuadrados. A lo anterior, se agrega que en los proyectos de Densificación Predial y de Construcción en Sitio del Residente cuya superficie inicial resultante de la aplicación del Cuadro Normativo no sea inferior a 45 m², quedarán eximidas de presentar un proyecto de ampliación. Excepcionalmente, se autoriza al Seremi para autorizar proyectos de estas modalidades con una superficie inferior a los 45 m², pero respetando la superficie mínima que resulte del Cuadro Normativo.

Finalmente, en el caso de construcción en altura acogida a la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, en áreas que cumplan los requisitos para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización, podrán obtener hasta 90 Unidades de Fomento adicionales al subsidio, siempre que las unidades de vivienda tengan una superficie inicial construida no inferior a 55 m², incluyendo un tercer dormitorio. La obtención de este beneficio inhabilitará para postular al Título III del programa regulado por el D.S N°255, de 2006, sobre Protección del Patrimonio Familiar.

9. Proyecto de Asistencia Técnica.

Se agrega un nuevo Título VIII, sobre “Proyecto de Asistencia Técnica y Social”, señalándose a este respecto en el artículo 20 que para el ingreso del Proyecto al Banco deberá acompañarse de un Proyecto de Asistencia Técnica, que comprenda la organización de la demanda, la elaboración del proyecto habitacional,

el plan de habilitación social y la gestión para la ejecución de las obras. Este Proyecto deberá contemplar, entre otras, las áreas a desarrollar, los servicios que se prestarán, los profesionales que desempeñarán funciones en el Proyecto y los recursos involucrados en él. El Proyecto de Asistencia Técnica ingresado al Banco será revisado por el Serviu, el que podrá formularle observaciones y, posteriormente, hacer un seguimiento a la ejecución del mismo.

La prestación de los Servicios de Asistencia Técnica sigue siendo de responsabilidad de la Egis.

10. Plan de Habilidadación Social.

Se modifican las disposiciones correspondientes al Plan de Habilidadación Social (artículos 21, 22 y 23). Se precisa que su objetivo es *“contribuir a superar las condiciones de pobreza y/o marginación social desde un enfoque habitacional y participativo, promoviendo el involucramiento de las familias en el proyecto habitacional a desarrollar, favoreciendo la integración en el barrio y en la red social”*.

Se distinguen dos etapas del Plan de Habilidadación Social: una etapa previa a la selección de un proyecto y una etapa posterior a su selección.

En la etapa previa a la selección de un proyecto corresponderá a la Egis realizar tres tipos de actividades, que comprenden un diagnóstico (características de las familias que conforman el proyecto de construcción; identificación de requerimientos del grupo asociados al proyecto habitacional; las problemáticas sociales relevantes); actividades que acrediten conocimiento de las familias acerca del programa al que se postula; actividades que acrediten involucramiento y conformidad de las familias con el proyecto que se postula.

En la etapa posterior deberán señalarse los objetivos, actividades, metodologías, recursos, productos, metas, indicadores, plazos y medios de verificación, para cada una de las siguientes áreas de intervención: a) Área de seguimiento del proyecto habitacional; b) Área de formación de futuros propietarios, y c) Área de redes comunitarias.

En el artículo 24 se establece que en la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida corresponderá la entrega de una cartilla informativa sobre las redes sociales del entorno correspondiente a la localización, y cuando se trate de la adquisición de una vivienda acogida la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, deberá entregarse un texto resumido de los derechos y deberes que dicha ley les confiere a los copropietarios. Para estos efectos se entenderá por redes sociales servicios tales como los de atención de salud, de educación, de justicia, de servicios básicos u otros.

11. Construcción de las Viviendas.

El artículo 25 dispone que el contrato de construcción, que suscriben el grupo organizado, la Egis y la empresa constructora de las viviendas debe ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto. Dicho contrato deberá establecer que la Egis o grupo organizado se reservan el derecho de poner término al mismo, en caso que la obra se paralice por un período de 15 días o más.

12. Boleta de garantía.

En el artículo 25 se disminuye de 5% a 3% el monto de la boleta de garantía destinada a garantizar el fiel cumplimiento del contrato y la buena calidad de las obras ejecutadas. Esta boleta también debiera servir para garantizar la pavimentación de la obra, ya que en la práctica hay una doble garantía, ya que el Serviu exige al término de la obra otra boleta de garantía por la pavimentación, lo que contribuye a incrementar el endeudamiento al término de la obra.

13. Facultades Serviu para resguardar la calidad constructiva del proyecto.

El artículo 26 contempla las medidas que puede adoptar el Serviu en caso de detectar graves fallas constructivas o paralización de la obra por 15 días o más. Se agrega dentro de estas medidas la de ordenar a la Egis que ponga término al contrato con el contratista o constructor, interponiendo las acciones judiciales correspondientes, en su caso, y que proceda a contratar la terminación de las obras.

14. Antecedentes que deben acompañarse a la presentación de un proyecto.

Se reemplaza el artículo 27, relativo a los antecedentes que deben adjuntarse a todos los tipos de proyectos, los que se reducen al formulario de incorporación al Banco; certificado que acredite la discapacidad expedido por el COMPIN; certificado que acredite la condición de indígena; certificado de ahorro mínimo; certificado que acredite los aportes enterados por terceros o promesas de donación; copia del acta de la sesión del Concejo cuando esta la Municipalidad la que compromete aportes adicionales y el Proyecto de Asistencia Técnica y Social.

15. Antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Construcción.

Se reemplaza el artículo 28, que enumera los antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Construcción: permiso de edificación o anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales;

contrato de construcción suscrito entre la Egis, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado; certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes; plano de loteo con cuadro de superficies o anteproyecto de loteo; planos de arquitectura y estructuras; especificaciones técnicas de las edificaciones; acreditación de la disponibilidad del terreno.

16. Antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Densificación Predial.

Se reemplaza el artículo 29, que se refiere a los antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Densificación Predial que, además de los antecedentes señalados en el artículo 27 o en los artículos 27 y 28, según corresponda, deberán acompañar los siguientes: el contrato de promesa de compraventa o de promesa de cesión de derechos de cada uno de los predios incluidos en el proyecto, para verificar la factibilidad de la subdivisión o de la constitución de una copropiedad y copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.

17. Antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Construcción en Sitio del Residente.

Se reemplaza el artículo 30, que se refiere a los antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Construcción en Sitio del Residente que, además de los antecedentes señalados en el artículo 27 o en los artículos 27 y 28, según corresponda, deberán acompañar copia de la inscripción de dominio a nombre del postulante, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.

18. Antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles.

Se reemplaza el artículo 31, que se refiere a los antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles que, además de los antecedentes señalados en el artículo 27 o en los artículos 27 y 28, según corresponda, deberán acompañar los siguientes: permiso de reparación o alteración otorgado por la Dirección de Obras Municipales, reducido a escritura pública para los efectos del DFL N° 2, de 1959, en que conste que será acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y certificado del Director de Obras Municipales en que conste su calificación como viviendas sociales; informe de tasación; informe técnico, suscrito por un arquitecto y un ingeniero estructural, que certifique la factibilidad de la rehabilitación de el o los inmuebles objeto del proyecto; planos y especificaciones técnicas del o de los proyectos de reparación o alteración, en los que conste además el incremento de viviendas que se originan de la intervención.

19. Antecedentes que deben acompañarse para Proyectos de Adquisición de Vivienda.

Se reemplaza el artículo 32, que se refiere a los antecedentes que deben acompañarse a los Proyectos de Adquisición de Vivienda, tanto Vivienda Existente como Construida.

Dentro de las modificaciones, en el caso de las postulaciones al FSV I para la adquisición de Viviendas Construidas, deberá acompañarse plano correspondiente a la recepción final de la vivienda, aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La tasación de la vivienda deberá ser practicada por la Egis, considerando la suma de los siguientes factores:

- a)** El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble.
- b)** El valor de la construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, determinado conforme a la Tabla de Costos Unitarios del artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

20. Antecedentes para Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales.

Se agrega un nuevo Párrafo 7º con su artículo 33, que tratan de los Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales.

Dentro de los antecedentes que deben acompañarse en este tipo de proyectos está el programa de operación y mantención de servicios sanitarios, cuando se proyecten soluciones particulares colectivas o particulares de agua potable y aguas servidas.

21. Postulación.

Se modifica el artículo 34, relativo a la Postulación. Dentro de las modificaciones se establece que la resolución que disponga el llamado a concurso indicará el puntaje de corte de la ficha CAS o del instrumento que la reemplace, la fecha máxima del Certificado de Calificación que habilite al proyecto a participar en el concurso y los recursos dispuestos para la selección correspondiente.

En las selecciones podrán participar los proyectos que a la fecha del último día de postulación de cada concurso cuenten con Certificado de Calificación.

22. Factores de selección.

Se reemplaza el artículo 35, relativo a los factores que se evaluarán para la selección de los proyectos en los llamados a concurso.

Ya no se habla de familias, sino que de personas integrantes del proyecto; el factor “Condición de pobreza”, pasa a denominarse “Condición de Vulnerabilidad”.

Dentro de los Factores de Evaluación de Localización, que ahora pasan a denominarse “Factores de Evaluación de Localización y Espacio Público”, se agrega el factor “Equipamiento y/o entorno comunitario”, señalando al respecto: “se calificará con mayor puntaje aquellos proyectos de equipamiento y/o entorno comunitario que respondan a más de una de las necesidades del grupo, identificadas en el diagnóstico, como asimismo aquellos proyectos que incluyan una construcción destinada a Infocentro.”

23. Cálculo de puntaje.

El artículo 36 establece que la determinación del puntaje de selección de los proyectos de construcción se obtiene sumando los factores de puntaje establecidos en el cuadro que figura en dicho artículo. La modificación consiste en reemplazar en el cuadro antes mencionado el factor de puntaje “Condición de Pobreza” por “Condición de Vulnerabilidad.”

24. Factores de puntaje.

El artículo 38 se refiere a la forma como se aplican los factores de puntaje señalados en el artículo 36.

Se reemplaza el factor “Condición de Pobreza” por “Condición de Vulnerabilidad”: “Corresponderá a la diferencia entre el puntaje de corte y el puntaje de la Ficha CAS o del instrumento que la reemplace, promedio del grupo, dividido por 10.”

Asimismo, se modifica el factor “Aportes Adicionales”: “Corresponderá 1 punto por cada Unidad de Fomento que represente el promedio de aporte adicional por familia, con un tope máximo de 100 puntos. En el caso de aportes provenientes de asociación o apoyo de otros programas o instituciones del de la Administración del Estado, se obtendrá 1,5 punto por cada Unidad de Fomento correspondiente al promedio de aporte adicional por familia con un tope máximo de 150 puntos.”

25. Selección de proyectos.

Se reemplaza el artículo 40, relativo a la selección de proyectos. Se establece que la selección se hará por estricto orden de puntaje y se seleccionarán aquellos proyectos que cuenten con Certificado de Calificación Definitiva.

A los proyectos que cuenten con Certificado de Calificación Condicionada no se les otorgará certificado de subsidio hasta que subsanen su condicionalidad, sin perjuicio que podrán obtener anticipos para proceder al pago del terreno y con ello resolver el problema de su condicionalidad. Con todo, no se les entregará el certificado de subsidio hasta obtener la calificación definitiva.

26. Proyectos seleccionados.

Se reemplaza el artículo 41, relativo a los proyectos seleccionados. Se especifica que los proyectos seleccionados con Calificación Definitiva serán aprobados y asignados sus recursos por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En el caso de los proyectos con Calificación Condicionada, dicha resolución también aprobará y comprometerá los recursos, pero no se les otorgará Certificado de Subsidio ni podrán obtener anticipos a cuenta de éste, hasta que mediante resolución del Seremi respectivo se declare su calidad de proyecto seleccionado por haber obtenido Calificación Definitiva.

27. Certificados de subsidio.

Se reemplaza el artículo 44, que establece el plazo para el otorgamiento del Certificado de Subsidio Habitacional a los postulantes y las menciones que debe contener dicho Certificado.

Con la modificación, se establece que el Certificado de Subsidio Habitacional deberá contener las siguientes menciones:

- a. Nombre del Proyecto Habitacional;
- b. Nombre de la EGIS;
- c. Nombre y Cédula Nacional de Identidad del beneficiario;
- d. Fecha de emisión;
- e. Monto del ahorro acreditado y del subsidio obtenido;
- f. Región y comuna en que se aplicará el subsidio;
- g. Fecha de vencimiento del certificado.

En el caso de Proyectos con Calificación Condicionada se otorgará un Certificado de Preselección, el cual señalará la razón de su condicionalidad y el plazo de que disponen para subsanarla. Una vez subsanada la razón de la condicionalidad y sancionada por resolución del Seremi respectivo su condición de proyecto seleccionado, se le entregará el Certificado de Subsidio.

28. Plazo para acreditar inscripción de dominio.

Se modifica el artículo 45, aumentando de 45 a 60 días corridos, desde la publicación de la resolución, el plazo de que dispone la Egis para acreditar ante el Serviu la inscripción de dominio del terreno de los proyectos con calificación condicionada. En casos justificados, mediante resolución fundada del Seremi respectivo, podrá prorrogarse el plazo anteriormente referido, hasta por 30 días más, y mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del Seremi respectivo, podrá otorgarse una nueva prórroga.

29. Plazo para presentar el permiso de edificación.

Se modifica el artículo 46, aumentando de 45 a 60 días corridos, contados desde la publicación de la resolución, el plazo de que dispone la Egis para presentar al Serviu el permiso de edificación para obtener el Certificado de Calificación Definitiva, en los casos de proyectos con calificación condicionada. Al igual que en el número anterior, en casos justificados, mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y a solicitud del Seremi respectivo, se podrá prorrogar el plazo mencionado anteriormente.

30. Plazo para el inicio de las obras.

Se reemplaza el artículo 49, estableciéndose la caducidad de los subsidios si, transcurridos 90 días corridos desde la fecha de emisión del Certificado de Subsidio, consignada en el mismo documento, no se ha acreditado el inicio de las obras. En estos casos, el Serviu, mediante resolución fundada notificada a la Egis por carta certificada, declarará caducados los Certificados de Subsidio correspondientes.

Se mantiene la disposición que faculta al Seremi para prorrogar el plazo antes mencionado, hasta por 30 días más. Asimismo, se agrega que, mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del Seremi respectivo, podrá otorgarse una nueva prórroga.

31. Reemplazo de postulantes.

Se modifica el artículo 50, relativo al reemplazo de postulantes que renuncien o sean excluidos del proyecto habitacional.

Desde la calificación del proyecto en el Banco y hasta la dictación de la resolución a que se refiere el artículo 41 que sanciona la selección, la Egis no podrá reemplazar a los postulantes que renuncien o sean excluidos del proyecto habitacional. Con posterioridad a la selección y hasta antes del pago del último subsidio, se podrá reemplazar hasta el 10% del número total de postulantes que integran el grupo, debiendo hacerse devolución al Serviu del respectivo Certificado de Subsidio acompañando carta de renuncia suscrita por el renunciante y con la firma del o de los representantes legales de la Egis aceptando la renuncia, o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión. En el caso de Adquisición de Viviendas Construidas no se podrán realizar reemplazos.

32. Anticipos por avance de obra.

El artículo 54 trata de los anticipos a cuenta del subsidio que puede solicitar al Serviu la empresa a cargo de la construcción del proyecto, cumpliendo con los requisitos que se especifican en dicho artículo. Se mantiene la disposición, en virtud de la cual se exige retener, a lo menos, el 10% del monto total del subsidio a la empresa constructora hasta la firma de las escrituras.

Se reemplaza el inciso final del artículo 54 que establecía que en los Proyectos de Densificación Predial o de Construcción en Sitio del Residente, el Serviu podía otorgar como anticipo por avance de obra el monto del subsidio correspondiente a cada vivienda terminada, descontando el 10% del monto total del respectivo subsidio y el subsidio destinado a equipamiento comunitario, si lo hubiere.

La modificación reemplaza el inciso final del referido artículo 54 por el siguiente:

“Tratándose de viviendas terminadas de un proyecto, que puedan habilitarse independientemente, siempre que cuenten con recepción de la Dirección de Obras Municipales y se hayan practicado las inscripciones correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces, el SERVIU podrá pagar el subsidio correspondiente a estas viviendas. En todo caso, para hacer efectivo este pago, se solicitarán los mismos antecedentes exigidos para el pago del subsidio en el artículo 55.”

33. Informe para pago del subsidio.

El artículo 55 señala los requisitos que deben concurrir para proceder al pago del subsidio. Antes se exigía un informe emitido por el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, lo que se reemplaza por un informe del Inspector Técnico de Obras (ITO).

34. Egis.

Se modifica el artículo 56, relativo a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (Egis), señalando que podrán operar como tales las personas jurídicas de derecho público o privado que suscriban el convenio señalado en el artículo 43⁴ y que acrediten que cuentan con oficinas adecuadas para la atención personalizada de público en cada una de las regiones en que operen.

35. Serviu actuando como Egis.

El artículo 57 señala los casos en los cuales el Serviu puede actuar como Egis. Se modifica la letra b) estableciendo que el Serviu podrá actuar como Egis cuando no existan Egis dispuestas a patrocinar un proyecto habitacional, previa autorización de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, a petición fundada del Director Serviu respectivo. Asimismo, se agrega una nueva letra c), en virtud de la cual también se autoriza al Serviu para actuar como Egis en el caso señalado en el inciso final del artículo 43, esto es, cuando el constructor se constituye en quiebra o se encuentra en estado de notoria insolvencia, caso en el cual, obtenido el pago de la boleta bancaria de garantía, el Serviu podrá asumir como Egis.

36. Labores que corresponde desarrollar a las Egis.

El artículo 59 se refiere a las labores que corresponde desarrollar a las Egis. Dentro de estas labores, la letra e) establece que les corresponde contratar las obras.

Se reemplaza la letra e) por la siguiente:

“e) La contratación de las obras. Tratándose de EGIS que por la legislación que las rige estén obligadas a llamar a licitación para la contratación de las obras, previa elaboración de las bases deberán efectuar el correspondiente llamado a licitación, efectuando la evaluación técnica de las ofertas y posterior selección, adjudicación y suscripción del contrato de construcción correspondiente.”

⁴ Convenio Marco con el Minvu, en el que se deja constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirá la Egis para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, el monto de los honorarios que cobrará a los postulantes y cualquiera otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes.

37. Adquisición de Viviendas Existentes.

Se reemplaza el epígrafe del Título XV, que trataba “DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS”, por “DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES”.⁵

38. Período de vigencia certificado de subsidio.

Se modifica el artículo 60, relativo a la actuación de las Egis en la modalidad de “Adquisición de Viviendas Construidas”. En virtud de la modificación, se aumenta la vigencia del certificado de subsidio que emite el Serviu de 90 días corridos a 180 días corridos.

VI. SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN

1. Concepto.

El subsidio diferenciado a la localización, conforme a lo que dispone el artículo 64, corresponde a una subvención adicional a la que pueden acceder los grupos postulantes, destinada al financiamiento de la adquisición del terreno en el cual se emplazará el proyecto de construcción. El objetivo de este subsidio es evitar que las viviendas sociales se construyan exclusivamente en la periferia de las ciudades, lo que muchas veces genera marginalidad social y concentración de la pobreza.

Se modifica el artículo 64 antes referido, para dejar establecido que el subsidio diferenciado a la localización tiene por finalidad contribuir al financiamiento de la adquisición y también de la habilitación del terreno.

Asimismo, se agrega un nuevo inciso final al artículo 64, en virtud del cual hace procedente el subsidio diferenciado a la localización a los Proyectos de Adquisición de Viviendas, cumpliendo con los requisitos que a este respecto establece el nuevo artículo 65 bis, según se verá más adelante.

2. Requisitos para la utilización del subsidio diferenciado a la localización.

Se sustituye el artículo 65, relativo a los requisitos para obtener el subsidio diferenciado a la localización.

Conforme al nuevo artículo 65, para tener derecho al subsidio diferenciado a la localización, los Proyectos de Construcción en nuevos terrenos y densificación predial deberán tener 150 viviendas como máximo y el terreno estar ubicado en ciudades de 5.000 o más habitantes (antes se exigía de 30.000 o más habitantes), de acuerdo al último Censo de Población de que se disponga con anterioridad a la respectiva postulación.

⁵ Conforme a las modificaciones que incorporó el DS Nº 126 en el DS Nº 174, se entiende por “Vivienda Construida” la “vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente”, y por “Vivienda Existente”, la “vivienda cuya recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales correspondiente se haya efectuado con dos o más años de anterioridad a la fecha de su ingreso al Banco de Proyectos”.

Asimismo, se establece como monto máximo del subsidio diferenciado a la localización la suma de 200 unidades de fomento.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se establecerá el “factor corrector de avalúo”, tanto para los Proyectos de Construcción en nuevos terrenos y densificación predial como para los Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas y de Adquisición de Viviendas Existentes.

3. Subsidio diferenciado a la localización para Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas y de Adquisición de Viviendas Existentes.

Se incorpora en el DS N° 174 un nuevo artículo 65 bis, que se refiere a los requisitos para obtener el subsidio diferenciado a la localización para los Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas y de Adquisición de Viviendas Existentes.

Conforme al nuevo artículo 65 bis, para tener derecho al subsidio diferenciado a la localización, los Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas y de Adquisición de Viviendas Existentes, deberán estar bien localizados, cumpliendo para este efecto con la calificación máxima en los factores de localización señalados en las letras a), b), c) y d) del número 5.2 del artículo 35,⁶ conforme a la Pauta de Evaluación y Localización que se inserta en dicho artículo.

El monto de este subsidio corresponderá al valor que resulte de multiplicar el “factor corrector de avalúo” por el avalúo fiscal de la propiedad.

Se fija en 200 unidades de fomento el monto máximo del subsidio para los Proyectos de Adquisición de Viviendas Existentes. En tanto que para los Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas, a que se refiere el programa Fondo Solidario de Vivienda II, el monto máximo queda en 100 unidades de fomento. En ambos casos, el subsidio diferenciado a la localización sumado al monto del subsidio que corresponda no podrá exceder el precio de venta de la vivienda estipulado en la escritura.

4. Subsidio Diferenciado para la Adquisición del Terreno.

Como se señaló con anterioridad, el subsidio diferenciado a la localización es una subvención que persigue contribuir al financiamiento tanto de la adquisición como de la habilitación del terreno.

En relación con el subsidio para la adquisición de terreno en los proyectos de construcción en nuevos terrenos y de densificación predial, el nuevo artículo 66 exige que el terreno destinado al emplazamiento del proyecto obtenga los puntajes máximos contemplados en la Pauta de Evaluación de Localización

⁶ Corresponde a los siguientes factores: a) Ubicación según Instrumento de Planificación Territorial, b) Factibilidad Sanitaria, c) Red Vial, d) Acceso a servicios y transporte público.

contenida en el artículo 35, correspondiéndole al Serviu verificar el cumplimiento de las condiciones. Lo anterior significará un gran obstáculo para que los proyectos puedan acceder al subsidio en comento, lo que dificultará la construcción de las viviendas.

5. Subsidio Diferenciado para la Habilitación del Terreno.

Se incorpora un nuevo artículo 68 bis, relativo al subsidio diferenciado para la habilitación del terreno, el que sólo podrá ser aplicado a terrenos que cumplan los criterios de localización señalados en el artículo 66, pudiendo destinarse al pago de las siguientes obras: mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas, pilotajes profundos (u otro tipo de fundaciones especiales), pavimentación cuando la vía tenga una pendiente superior al 10% y plantas elevadoras de aguas servidas u otra solución sanitaria especial.

La Egis será la encargada de presentar un presupuesto fundamentado y detallado de las obras de habilitación que se realizarán, el cual deberá ser evaluado y aprobado por el Serviu.

El monto de este subsidio no podrá exceder de 100 unidades de fomento por cada familia, no obstante el total de este subsidio cederá a favor de todo el grupo postulante en conjunto.

La suma del subsidio para la adquisición del terreno y para su habilitación no podrá exceder de 200 unidades de fomento por beneficiario.

6. Pago del subsidio.

Dispone el artículo 69 modificado que el subsidio diferenciado a la localización para la adquisición del terreno será pagado directamente al vendedor del terreno en una cuota. Con todo, si por disponibilidad de caja no pudiere pagarse de esta forma, el Serviu podrá pagar este subsidio en cuotas.

7. Prohibición de enajenar.

El artículo 70 impone al beneficiario del subsidio diferenciado a la localización la prohibición de enajenar la vivienda construida durante 15 años, contados desde la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. La modificación suprime la obligación de constituir prohibición de enajenar a favor del Serviu durante 5 años desde la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, que existía antes de la modificación.

Con todo, seguimos estimando que es excesivo este plazo de 15 años durante el cual se le prohíbe al beneficiario del subsidio a la localización enajenar su vivienda, por lo que sería aconsejable reducir este plazo a 5 años, por ejemplo.

VII. FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA II (FSV II)

El programa FSV II fue creado para las familias que no califican bajo la línea de la pobreza, pero que tienen alta vulnerabilidad económica o inestabilidad laboral, lo que dificulta la obtención de un crédito hipotecario.

Este subsidio está destinado a la adquisición de Viviendas construidas,⁷ nuevas o usadas, y se encuentra normado por el Capítulo Segundo del DS N° 174, y está enfocado preferentemente a dar solución habitacional al 40% más vulnerable de la población.

1. Definiciones.

Se reemplaza el artículo 75, que contenía las definiciones de “Programa Fondo Solidario de Vivienda II o FSV II”, “Subsidio Habitacional o Subsidio” y de “Vivienda Construida”, las cuales fueron trasladadas al artículo 2° del DS N° 174, como se señaló anteriormente.

El nuevo artículo 75 establece el objetivo del programa FSV II, que es prestar atención habitacional a las familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad (II quintil de vulnerabilidad).

2. Aplicación supletoria de las normas del Programa Fondo Solidario de Vivienda I.

El artículo 76 establece la aplicación supletoria al Programa Fondo Solidario de Vivienda II de las disposiciones que regulan el Programa Fondo Solidario de Vivienda I, en especial las normas que regulan los “Proyectos de Adquisición de Viviendas Existentes”.

3. Acreditación de la situación económica del postulante.

El artículo 77 modificado prescribe que quienes podrán acceder a este programa serán aquellos postulantes cuya caracterización socioeconómica, de conformidad con la Ficha CAS o el instrumento que la reemplace, sea igual o inferior al puntaje de corte nacional o regional para el segundo quintil, según se determine mediante resoluciones del Minvu.

⁷ Se entiende por “Vivienda Construida”, la “vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente” (artículo 2° del DS N° 174).

Asimismo, se suprime el inciso segundo de este artículo que establecía que en caso de postulación colectiva, para los efectos del cálculo del puntaje CAS éste se determinaría como promedio sumando el puntaje CAS de todas las familias del respectivo grupo y dividiendo el resultado por el número de familias.

4. Viviendas posibles de adquirir.

Conforme al nuevo artículo 78, el programa FSV II otorga al postulante un subsidio habitacional para financiar la adquisición de una vivienda construida.

Sin embargo, este mismo artículo 78 dispone que, tratándose de Proyectos de Integración Social o de Construcción Colectiva en Zonas Rurales, también podrán postular proyectos de construcción con familias a cuya atención está destinado el programa FSV II (40% más vulnerable de la población), correspondiéndole a la Comisión Técnica Evaluadora evaluar los antecedentes técnicos, legales y económicos del Proyecto.

5. Monto del subsidio.

En el inciso segundo del nuevo artículo 78 se especifica que el monto del subsidio será el establecido para el Capítulo Segundo en el cuadro inserto en el artículo 3º del DS Nº 174. De esta forma, en el caso del Programa FSV II el monto del subsidio, por regla general, va de 280 a 320 unidades de fomento. Sin embargo, en zonas extremas, como, por ejemplo, General Lagos en el norte y Aisén en el sur, el monto del subsidio puede llegar hasta las 420 unidades de fomento.

6. Subsidio diferenciado a la localización.

Las postulaciones a la Adquisición de Viviendas Construidas o Proyectos de Construcción insertos en Proyectos de Integración Social podrán obtener el subsidio diferenciado a la localización.

7. Crédito complementario.

Conforme al artículo 80 modificado, los postulantes del programa habitacional FSV II o de Proyectos de Construcción Colectiva en Zonas Rurales podrán solicitar un crédito complementario para el financiamiento de la vivienda, que podrá ser hipotecario o sin garantía hipotecaria.

VIII. NORMAS TRANSITORIAS

Conforme al artículo 1º transitorio, las modificaciones que introduce el DS Nº 126 en el DS Nº 174 regirán para los llamados a concurso que se realicen desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial (18 de agosto de 2007). Asimismo, estas modificaciones podrán aplicarse también a los proyectos o familias beneficiados con anterioridad, cuando sean más favorables, en la medida que se trate de actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

No obstante lo anterior, tratándose de Proyectos con Calificación Definitiva y hasta el 31 de diciembre de 2007, los beneficiarios podrán optar por el mayor monto de subsidio para comunas incluidas en Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, dispuesto en el inciso cuarto del artículo 3º que estaba vigente antes de la modificación del DS Nº 126.

Finalmente, el artículo 2º transitorio faculta al Ministro de Vivienda y Urbanismo para establecer, mediante resoluciones, la no aplicación de una o más de las modificaciones que introduce el DS Nº 126 en el DS Nº 174, en alguna o en todas las selecciones a realizarse durante el año 2007.