



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

12

d i c i e m b r e 2 0 0 8

Modificación DS 40 en el Marco de las Medidas de Reactivación de la Economía

Aplicación del Subsidio de 200 UF a Viviendas hasta 1.000 y otro a las de 2.000 UF

I. RESUMEN EJECUTIVO

Con motivo de la actual coyuntura financiera, el Gobierno, dentro de un paquete de medidas orientadas a estimular la demanda de viviendas de sectores medios de la población, anunció el otorgamiento de un mayor subsidio a beneficiarios del Título I, de 100 UF a viviendas hasta 1.000 UF y otro monto menor para las viviendas hasta 2.000 UF, hasta el 31 de diciembre de 2010.

Para ello fue necesario introducir una modificación al D.S. N° 40, que reglamenta el Sistema de Subsidio Habitacional, modificación efectuada por el Decreto N° 182 del Minvu, de fecha 5 de noviembre de 2008, que se analiza en este Informe Jurídico.

Se agrega un artículo 4° transitorio que altera lo dispuesto sobre montos máximos de subsidio en el Art. 26° del Reglamento, indicando ahora 200 UF de subsidio con ahorro de 50 UF para viviendas hasta 1.000 UF, ya sea para viviendas nuevas o usadas, y las entre 1.000 y 2.000 UF

con el mismo ahorro, se les otorga un subsidio sólo a viviendas nuevas, conforme a una fórmula que fija el subsidio en $300 \text{ UF} - 0,1 * P$ (P = Precio de la Vivienda).

Asimismo, en caso de requerir crédito complementario Al postulante, mediante un crédito hipotecario, se le exige cumplir con el aporte al contado mínimo y con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes.

Se dispone también un seguro de remate para viviendas financiadas con los nuevos montos de subsidios y un crédito de hasta el 80% del precio de la vivienda.

La vigencia de estas modificaciones es a contar de la fecha de publicación, el 3 de noviembre de 2008. Podrá aplicarse a selecciones efectuadas con anterioridad si son favorables al beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

II. INTRODUCCIÓN

Con motivo de la actual coyuntura financiera, el Gobierno, dentro de un paquete de medidas orientadas a estimular la demanda de viviendas de sectores medios de la población, anunció el otorgamiento de un mayor subsidio a beneficiarios del Título I, de 100 UF a viviendas hasta 1.000 UF y otro monto menor para las viviendas hasta 2.000 UF, hasta el 31 de diciembre de 2010. Para ello fue necesario introducir una modificación al D.S. Nº 40, que reglamenta el Sistema de Subsidio Habitacional.

En efecto, mediante Decreto Nº 182 del Minvu, de fecha 5 de noviembre de 2008, el Minvu modifica los Arts., 14, 35 y 38 del D.S. Nº 40, de 2004, y agrega un artículo 4º transitorio al mismo, este último referido a la medida reactivadora propiamente tal. Las modificaciones de los Arts., 14, 35, y 38 están orientadas a corregir algunos problemas de aplicación general del subsidio. Las referidas modificaciones se indican a continuación.

Artículo único: Modificase el D.S. N° 40 (V. y U.), de 2004, en la siguiente forma:

1. Agrégase la siguiente letra h al inciso segundo del artículo 14:

“h) Cuando la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, a la disolución de ésta por haberse anulado el matrimonio o haberse divorciado, hubiere optado por renunciar a los gananciales, en los términos del artículo 1783 del Código Civil”.

2. Sustitúyese el artículo 38 por el siguiente:

“Artículo 38.- No 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, salvo que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en la que el beneficiario o su cónyuge sean comuneros”.

3. Reemplázase en el número 5 de la letra a) del inciso tercero de su artículo 37, la locución “a la fecha de la escritura de compraventa” por la expresión “a la fecha de la recepción por la Dirección de Obras Municipales”.

4. Agrégase el siguiente artículo transitorio:

“Artículo 4° transitorio.- No obstante lo dispuesto en el artículo 26 del presente reglamento, hasta el 31 de diciembre de 2010, los postulantes al subsidio regulado por el Título I de este reglamento podrán optar a los montos máximos de subsidio, acreditando el ahorro mínimo exigido según precio máximo de la vivienda, expresados todos en Unidades de Fomento, que se señalan en la siguiente tabla:

Precio de la Vivienda (UF)	Subsidio (UF)	Ahorro (UF)
Hasta 1.000	200	50
Más de 1.000 y hasta 2.000	$300 - 0,1 * P$	

En donde:

P Corresponde al precio de la vivienda de acuerdo al artículo 4° de este reglamento.

El monto de subsidio que corresponda se determinará en el momento de su aplicación, de acuerdo al precio de la vivienda respectiva.

En el caso de viviendas de hasta 1.000 Unidades de Fomento, el subsidio habitacional podrá aplicarse a viviendas nuevas o usadas. Tratándose de viviendas de más de 1.000 y hasta 2.000 Unidades de Fomento, el subsidio habitacional sólo podrá aplicarse a la adquisición de viviendas nuevas, conforme a la definición de la letra b, del artículo 1° de este reglamento.

Si el postulante requiere el crédito complementario a que se refiere el artículo 31 de este reglamento, deberá cumplir con el aporte al contado mínimo requerido, de acuerdo a las normas que regulan el crédito respectivo, y contar con seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que deberá cubrir un mínimo de doce dividendos del pago regular del préstamo por los primeros treinta y seis meses del plazo de la deuda y un mínimo de seis dividendos por el resto del plazo del crédito, pudiéndose aplicar nuevamente esta última cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada.

En caso que el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar acreditado por éste estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad, los montos de subsidio indicados en la tabla precedente se incrementarán con hasta 20 Unidades de Fomento, siempre que al momento del pago se acredite que dicho monto ha sido destinado a financiar la implementación de obras en la vivienda, que contribuyan a superar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante.

Si una vivienda financiada con un subsidio habitacional a que se refiere este artículo y con un crédito complementario a que se refiere el artículo 31 de este reglamento, de hasta el equivalente al 80% del precio de la vivienda, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producido del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU enterará al acreedor hipotecario, por concepto de seguro de remate, los siguientes porcentajes del saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de su pago efectivo, incluyendo las costas del juicio, según el precio de la vivienda:

Precio de la Vivienda (UF)	Seguro de Remate	Tope (UF)
Hasta 1.000	100 %	150
Más de 1.000 y hasta 2.000	$(150 - 0,05 * P) \%$	200

En donde:

P Corresponde al precio de la vivienda de acuerdo al artículo 4° de este reglamento.

Lo señalado en el inciso anterior se aplicará tanto si el título de la entidad crediticia para iniciar la cobranza judicial constare del propio mutuo hipotecario, como de una transacción extrajudicial y/o de un avenimiento o transacción judicial, o de un pagaré de reprogramación. Tratándose de transacciones extrajudiciales y/o de avenimientos o transacciones judiciales, las obligaciones pactadas en ellos deberán consistir solamente en la prórroga del plazo para el pago de la parte morosa de dicho mutuo y/o en la prórroga del plazo para disminuir el monto de los respectivos dividendos, en este último caso la ampliación o prórroga del plazo se podrá documentar mediante la aceptación de un pagaré, como garantía complementaria a la hipoteca original, sin que esta prórroga constituya novación. Además, en estas transacciones y/o avenimientos los intereses que se pacten por el período de la prórroga no podrán exceder de la tasa fijada en el mutuo respectivo.

Lo dispuesto respecto al seguro de remate en los incisos anteriores será aplicable asimismo cuando el acreedor hipotecario se adjudicare el inmueble por los dos tercios del avalúo en los casos de los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil.

Las entidades crediticias que tuvieren vigente el convenio a que se refiere el artículo 31 del presente reglamento, celebrado con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrán optar por otorgar los créditos complementarios a los beneficiarios de subsidio, en los términos establecidos en el presente artículo, en cuyo caso no regirán a su respecto los topes para el seguro de remate señalados en la tabla precedente.

Artículo Transitorio. Las modificaciones al D.S. Nº 40 (V. y U.), de 2004, dispuestas por el presente decreto regirán a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a selecciones efectuadas con anterioridad a su vigencia, por ser más favorables para el beneficiario, en cuyo caso sólo se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

III. ANÁLISIS GENERAL

Mediante Decreto Nº 182 del Minvu, de fecha 5 de noviembre de 2008, el Minvu modifica los Arts., 14, 35 y 38 del D.S. Nº 40, de 2004, y agrega un artículo 4º transitorio al mismo, este último referido a la medida reactivadora propiamente tal. Las modificaciones de los Arts., 14, 35, y 38 están orientadas a corregir algunos problemas de aplicación general del subsidio.

La modificación del artículo 14º tiene por objeto dejar fuera de la prohibición del Nº 5 del referido artículo, esto es a postular a un subsidio del DS Nº 40, a la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, a la disolución de ésta por haber anulado el matrimonio

o haberse divorciado, si hubiere optado por renunciar a los gananciales, conforme lo dispone el Art. 1783 del Código Civil.

La modificación del Art. 35° amplía la disposición actual sobre seguro de remate, el que es regulado ahora en el artículo 4° transitorio, disponiendo un seguro de remate del Serviu del 100% con tope de 150 UF para viviendas hasta 1.000 UF y para las viviendas entre 1.000 y 2.000 UF con un tope de 200 UF, se dispone un seguro de menor monto.

La modificación del Art. 38° es radical, se reemplaza la regulación vigente referida a la prohibición de cobrar el subsidio a personas que ya adquirieron, por sí o por su cónyuge una vivienda. Ahora se dispone que *no 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, salvo que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en la que el beneficiario o su cónyuge sean comuneros.*

Asimismo, se modifica el Inc. 3° del Art. 37° que indica la oportunidad y condiciones de pago del subsidio, estableciendo que se exigirá la inscripción vigente del constructor, en el Registro Nacional de Contratistas del Serviu, a la fecha de recepción por la Dirección de Obras Municipales de la solicitud de recepción y ya no a la fecha de la escritura de compraventa.

Por último, se agrega un artículo 4° transitorio que altera lo dispuesto sobre montos máximos de subsidio en el Art. 26° del reglamento, sólo hasta el 31 de diciembre de 2010, indicando ahora 200 UF de subsidio con ahorro de 50 UF para viviendas hasta 1000 UF, ya sea para viviendas nuevas o usadas, y las entre 1.000 y 2.000 UF con el mismo ahorro, se les otorga un subsidio sólo a viviendas nuevas, conforme a una fórmula que fija el subsidio en $300.UF - 0,1 * P$ (P.=.Precio de la Vivienda).

Asimismo, en caso de requerir crédito complementario al postulante, mediante un crédito hipotecario, se le exige cumplir con el aporte al contado mínimo y con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que deberá cubrir un mínimo de 12 dividendos del pago regular del préstamo por los primeros 36 meses del plazo de la deuda y un mínimo de 6 dividendos por el resto del plazo del crédito. Puede aplicarse nuevamente, siempre y cuando se haya mantenido seis meses trabajando.

Si opera con crédito hipotecario y no toma seguro de desempleo o incapacidad temporal conforme a las condiciones antes señaladas, opera con montos de subsidio y tramos de precios de viviendas actuales.

Se dispone también un seguro de remate para viviendas financiadas con los nuevos montos de subsidios y un crédito de hasta el 80% del precio de la vivienda. Las entidades crediticias en convenio con el Minvu pueden optar al seguro de remate sin tope. Si el crédito excede el 80% del precio de la vivienda, no queda afecto al seguro de remate

IV. CONCLUSIONES

La vigencia de estas modificaciones es a contar de la fecha de publicación, 3 de diciembre de 2008. Podrá aplicarse a selecciones efectuadas con anterioridad si son favorables al beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

Los subsidios mantienen su vigencia original, no hay mayores plazos. La homologación es automática.

Los beneficiarios de futuras selecciones también acceden al beneficio, siempre y cuando lo apliquen hasta el 31.12.2010. Los subsidios pagados, ya no operaron con mayores montos de subsidio.



Se recomienda a quienes tienen firmada escritura, que escrituren nuevamente y tomen el seguro de desempleo para acceder al nuevo beneficio.

Se aplican estos beneficios a beneficiarios del Título I exclusivamente.



TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ENERO DE 2009

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 37.614	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	M	- 0 -		507.789,00	0,00
E	507.789,01	1.128.420,00	0,05	25.389,45	3 %
N	1.128.420,01	1.880.700,00	0,10	81.810,45	6 %
S	1.880.700,01	2.632.980,00	0,15	175.845,45	8 %
U	2.632.980,01	3.385.260,00	0,25	439.143,45	12 %
A	3.385.260,01	4.513.680,00	0,32	676.111,65	17 %
L	4.513.680,01	5.642.100,00	0,37	901.795,65	21 %
	5.642.100,01	Y MÁS	0,40	1.071.058,65	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 507.789,00	\$ 253.894,50	\$ 118.484,10	\$ 16.926,30

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.cchc.cl

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptor: Vivienda Social, DS 40, Subsidios Habitacionales.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: Carolina Arrau Guzmán.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

www.cchc.cl