



338.456 90
F293f
XIV
cl
c.1

14°
CONGRESO
INTERAMERICANO
de la INDUSTRIA de
la CONSTRUCCION

29, 30, 31 de
OCTUBRE **1984** **LIMA**
PERU

DOC. 010

TRABAJO

TEMA I

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
LATINOAMERICANA ANTE SITUACION
DE CRISIS ECONOMICA

SUB-TEMA

F)

PAIS : CHILE

Centro de Documentación
Camara Chilena de la Construcción

XIV CONGRESO INTERAMERICANO
DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

TRABAJO

TEMA 1 : LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
LATINOAMERICANA ANTE SITUACION DE
CRISIS ECONOMICA

SUB-TEMA F) Financiamiento de Obras

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Centro de Documentación
Camara Chilena de la Construcción

XIV CONGRESO INTERAMERICANO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

(Cámara Chilena de la Construcción)

FINANCIAMIENTO DE OBRAS

A) CASO DEL FINANCIAMIENTO AL CONSTRUCTOR DE OBRAS PUBLICAS : SOBRE MONTOS, TASAS DE INTERES REALES Y PLAZOS DE ASISTENCIA Y GRACIA :

En Chile, las Obras Públicas son contratadas en su mayoría por el Ministerio de Obras Públicas y en algunos casos por Empresas del Estado. El único financiamiento que el Estado otorga al Contratista es la posibilidad de un anticipo si está establecido en las bases administrativas de la propuesta, garantizado mediante boleta bancaria de garantía. Este anticipo se deduce de los Estados de Pago que generalmente son mensuales y queda pagado antes del término de la obra.

El financiamiento del contratista para ejecutar la obra debe obtenerlo en la banca privada a los intereses de mercado. El interés real fluctúa entre 10 y 15% anual. En todo caso el financiamiento que requiere el contratista (capital de trabajo) corresponde aproximadamente al de un mes ya que cobra mediante estados de pago aproximadamente el 95% de la obra ejecutada con un mes de retraso.

En todo caso, si se contemplan anticipos en dinero no pasan del 10% o 15% del valor de la obra.

El otorgamiento de una boleta bancaria de garantía es considerada por los bancos igual que un crédito corriente, exigiendo garantías reales en forma similar. El costo anual de las boletas fluctúa entre 4% y 7%.

Para el caso de obras privadas : diferenciar además el financiamiento al constructor y al cliente, especificando el destino : vivienda urbana y rural, edificios comerciales y oficinas, establecimientos fabriles y obras de infraestructura.

En el caso de obras de infraestructura o fabriles el financiamiento lo debe conseguir el mandante o propietario al igual que en las obras públicas.

El financiamiento de la "oferta" de viviendas, locales comerciales y oficinas debe conseguirse en la banca privada.

El Ministerio de la Vivienda tiene una línea de financiamiento para constructores de viviendas de tipo social de valor inferior a US \$ 8.000 cada una en condiciones muy similares a la banca privada.

El mecanismo de financiamiento mas generalizado para la adquisición de bienes raíces (vivienda y otros) es a través de la emisión de letras de crédito hipotecario.

Se adjunta fotocopia que explica las características principales de estos instrumentos que se aplican a la compra de viviendas, locales y oficinas. En general, todas estas operaciones de crédito y venta de viviendas se hacen expresadas en Unidades de Fomento (U.F.) que es un índice o valor - (aproximadamente US\$ 20) y que se reajusta diariamente de acuerdo a $1/30$ de la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior.

Para mejor explicación acompañamos copia del Decreto N° 74 que regula el otorgamiento de subsidio y financiamiento a viviendas hasta de un valor de US\$ 40.000

B) ENTIDADES FINANCIERAS INTERNACIONALES QUE PARTICIPAN EN NUESTRO PAIS :

Aparte de los bancos extranjeros que tienen filiales en el país, las principales entidades son el Banco Interamericano (BID), el Banco Mundial (BIRF) y aún cuando no tiene oficinas en Santiago, el EXIM-BANK.

ANEXO

4

TEMA I

SU TEMA F)

CHILE

DECRETO N°74, (V. Y U.), DE

7 DE MAYO DE 1984

REGULA OTORGAMIENTO DE SUBSIDIO
HABITACIONAL PARA SISTEMA DE AHORRO
Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.

(Publicado en D. O. N°31871, de 15
de Mayo de 1984).

N°74.- Visto: El artículo 17 del
D.L. N°539, de 1974; el artículo 2°
números 6 y 13 de la Ley N° 16.391;
el artículo 3° número 3° del D.S.
N°508, (V. y U.), de 1966; los artí-
culos 4°, 8° letra e), 11 letra h)
y artículo 30 del D.L. N°1.305, de
1975, y la facultad que me confiere
el número 8° del artículo 32 de la
Constitución Política de la Repúbli-
ca de Chile,

DECRETO:

Apruébase el siguiente reglamen-
to de otorgamiento de Subsidio
Habitacional para el Sistema de Aho-
rro y Financiamiento de la Vivienda:

Artículo 1°.- El presente reglamen-
to regula el otorgamiento de Subsidi-
o Habitacional para el Sistema de
Ahorro y Financiamiento de la Vi-
vienda, consistente en un subsidio
directo que constituye un complemen-
to del ahorro que necesariamente

deberá tener el beneficiario, y del
crédito a que podrá optar, para
financiar la adquisición de una
vivienda de hasta un valor equiva-
lente a 2.000 Unidades de Fomento,
terminada, nueva o usada, urbana o
rural o la construcción de ella, y
cuyo fin sea la solución habitacio-
nal del beneficiario y su grupo
familiar.

Para los efectos de determina-
ción del valor de la vivienda a que
se refiere el inciso anterior, en
el caso de operaciones de compraven-
ta se estará al precio estipulado
en el contrato respectivo, y en ope-
raciones de construcción, al presu-
puesto indicado en el permiso de
edificación incrementado en un 30%.

Artículo 2°.- Este Subsidio es una
ayuda estatal directa, que obtendrá
el beneficiario por una sola vez,
sin cargo de restitución por parte
de éste, y que se otorgará con car-
go a los fondos patrimoniales de

los Servicios de Vivienda y Urbanización, o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaría de Estado a cuyo cargo estará la implantación y desarrollo de este sistema de Subsidio.

Este Subsidio no será compatible con el Subsidio Habitacional a que se refiere el D.S. N°86, V. y U., de 1983, ni con las subvenciones o subsidios directos a que se refiere la ley N°18.132 y su reglamento, o con los que en el futuro los reemplazaren o sustituyeren.

Artículo 3°.- Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que se publicarán en el Diario Oficial, se fijará el número de subsidios que se otorgará en la postulación de cada trimestre calendario, su distribución a nivel regional y por tramos, tomando en cuenta la demanda. Asimismo, se señalarán los plazos y demás condiciones de la postulación, dentro de los términos indicados en el presente reglamento.

Artículo 4°.- Podrán postular al Subsidio Habitacional que regula este reglamento, las personas naturales, mayores de edad, solteras o casadas, que sean jefe de hogar, tengan o no cargas familiares, que no sean propietarias de una vivienda ni lo sea su cónyuge, y que hayan cumplido el contrato de ahorro pactado en una Cuenta de Ahorro

a Plazo para la Vivienda regida por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile.

Ninguna persona podrá presentar más de una solicitud de postulación en cada llamado, ya sea individualmente o a través de cooperativas, ni presentarse a un llamado mientras tuviere pendiente una postulación anterior, salvo que renunciare a ella; ni podrán postular ambos cónyuges separadamente. Si se infringiere esta prohibición, las solicitudes respectivas serán dejadas sin efecto de inmediato mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y si se detectare su infracción con posterioridad, se aplicará lo dispuesto en el artículo 17.

Artículo 5°.- El titular de una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda a que alude el artículo 4°, tendrá la opción de postular al Sistema de Subsidio Habitacional que regula el presente decreto. Para estos efectos, el contrato de ahorro que suscribirá el titular de dicha cuenta indicará el monto total mínimo de ahorro al cual se compromete; el plazo en que enterará su ahorro; y saldo medio semestral mínimo que deberá mantener, el cual no podrá ser inferior para el primer semestre al que resulte de dividir el ahorro total pactado por dos veces el número de semestres convenido para enterarlo; para el

segundo semestre deberá tener tres veces el saldo medio mínimo del primer semestre; para el tercer semestre deberá tener cinco veces el saldo medio mínimo del primer semestre; y así sucesivamente.

No obstante lo previsto en el inciso primero, a solicitud del ahorrante, se podrá modificar por una sola vez el contrato de ahorro, lo que no significará aumentar el monto del crédito que le correspondiere de acuerdo al contrato de ahorro originalmente pactado, con arreglo a lo establecido en la letra d) del inciso cuarto del presente artículo. Con todo, si se conviniere un aumento del plazo originalmente pactado no inferior a un año, podrá aumentarse el monto del crédito aludido, observándose lo prescrito en dicha letra.

Una vez cumplido con su contrato de ahorro, en cuanto a monto total y plazo mínimo convenidos, el ahorrante podrá postular al Subsidio Habitacional que regula el presente decreto, a través del SERVIU correspondiente a la región en que desea adquirir o construir su vivienda.

Al momento de postular el ahorrante deberá proporcionar los siguientes antecedentes :

a) Certificado del Banco o Sociedad Financiera que acredite el plazo y monto de ahorros conveni-

dos, ahorro total acumulado, expresado en Unidades de Fomento, incluidos capital e intereses devengados y los saldos medios efectivamente mantenidos en cada semestre; así como la permanencia o antigüedad de la Cuenta de Ahorro, que no podrá ser inferior a 18 meses completos, contados desde el día 1° del mes siguiente al de la fecha de apertura de la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda;

b) Cargas familiares que declara. Para estos efectos sólo se considerarán cargas del postulante su cónyuge y sus hijos menores de 18 años. Estas cargas se acreditarán mediante la Libreta de Familia o con los Certificados de Matrimonio y de Nacimiento respectivos;

c) Monto del Subsidio que solicita de acuerdo a la tabla del artículo 6°; y

d) Monto y plazo del crédito que solicitará expresado en Unidades de Fomento, el que no podrá ser superior a ocho veces el ahorro total pactado ni a un 75% del valor de la vivienda.

Artículo 6°.- Los beneficios que establece este reglamento serán de dos tipos o tramos:

Tramo A, para los que opten por un crédito de hasta 500 Unidades de Fomento y un subsidio direc-

to de 0, 50, 90 o 130 Unidades de Fomento; y

Tramo B, para los que opten por un crédito de más de 500 y hasta 1.000 Unidades de Fomento y un subsidio directo de 0, 30, 70 o 110 Unidades de Fomento.

Artículo 7º.- La selección para la asignación de este Subsidio Habitacional se efectuará por regiones, entre los postulantes de cada tramo que hubieren cumplido con su contrato de ahorro, mediante el procesamiento computacional de las solicitudes presentadas. El orden de prelación dentro de cada tramo se fijará atendiendo a los más altos puntajes, de acuerdo a la suma de los puntos obtenidos por los postulantes en cada uno de los rubros siguientes, hasta concurrencia de los recursos disponibles para el respectivo trimestre en cada región: monto del ahorro, permanencia o antigüedad del ahorro, cargas familiares, monto del Subsidio solicitado y cantidad de crédito requerido.

El puntaje que corresponderá por cada uno de los rubros antes indicados será el siguiente y se expresará hasta con tres decimales:

1.- Monto del ahorro: corresponderá 1 punto por cada Unidad de Fomento que represente el ahorro acumulado, incluidos capital e intereses.

2.- Permanencia o antigüedad del ahorro: corresponderán 8 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de apertura de la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda. Si en uno o más semestres no se hubiere mantenido el saldo medio semestral pactado, se descontarán 48 puntos por cada uno de esos semestres.

3.- Cargas familiares: corresponderán 10 puntos por carga familiar de las señaladas en la letra b) del artículo 5º, debidamente acreditada.

4.- Monto de Subsidio solicitado: el postulante obtendrá por este concepto el puntaje que corresponda de acuerdo a la siguiente tabla:

Monto de Subsidio solicitado (en U.F.)		Puntaje
Tramo A	Tramo B	
130	110	0
90	70	50
50	30	100
0	0	150

5.- Cantidad de crédito requerido: el puntaje que obtendrá el postulante por este concepto será de 0,2 puntos por cada Unidad de Fomento que resulte de la diferencia entre el máximo de crédito correspondiente al tramo de Subsidio

al cual postuló y el crédito solicitado.

Artículo 8º.- Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se aprobarán las nóminas de postulantes seleccionados para el Subsidio en cada región, las cuales se confeccionarán por orden alfabético y se exhibirán en las oficinas de los SERVIU, sin perjuicio de lo cual se publicarán en un periódico de circulación nacional y en uno de circulación regional, a lo menos. Los SERVIU dispondrán también de nóminas por orden de prelación para su consulta por los interesados. Las nóminas señalarán, a lo menos, el puntaje total y el obtenido en cada uno de los rubros mencionados en el artículo anterior, por cada postulante seleccionado; el rol único tributario, el monto de crédito a que optará y del Subsidio directo de cada postulante seleccionado, el monto total del ahorro acumulado por cada postulante y el puntaje de corte correspondiente al último postulante seleccionado.

Los postulantes inscritos en el respectivo llamado, que se sientan perjudicados, tendrán un plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de la última publicación a que se refiere el inciso anterior, para presentar por escrito ante el SERVIU respectivo las observaciones y reclamos que les mereciere dicha publicación. Transcurrido dicho

plazo no se atenderán nuevas reclamaciones. Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes ni a terceros ajenos al Ministerio de Vivienda y Urbanismo o a los SERVIU, los que serán resueltos administrativamente y sin ulterior recurso por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, sin perjuicio de las facultades que la ley N°10.335 otorga a la Contraloría General de la República. Los postulantes cuyos reclamos fueren acogidos serán incorporados a la respectiva nómina de postulantes seleccionados, de acuerdo a la prelación que les corresponda, y si los cupos que quedaren disponibles resultaren insuficientes, se aumentarán los que fueren necesarios.

Artículo 9º.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará a los postulantes seleccionados, por intermedio de los respectivos SERVIU, un Certificado de Subsidio Habitacional que indicará, a lo menos, fecha de su emisión, el nombre del postulante, su cédula de identidad y RUT, el monto del subsidio obtenido; período de vigencia para presentarlo a cobro; monto máximo del crédito a que puede optar el beneficiario; monto del ahorro acreditado; región en la cual se aplicará el Subsidio y porcentaje del valor de emisión de las letras de crédito correspondientes al préstamo que se otorgue al beneficiario, hasta el

cual, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo concurrirá a su pago de conformidad al artículo 13 de este reglamento.

Artículo 10.- La vigencia de los Certificados de Subsidio correspondientes al Sistema que regula el presente decreto, será de un año contado desde la fecha de su emisión.

No obstante lo anterior, podrá prorrogarse por una sola vez la vigencia de dichos Certificados hasta por un plazo máximo de seis meses, mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en casos calificados.

Artículo 11.- El postulante seleccionado para la asignación del Subsidio Habitacional deberá mantener como mínimo el ahorro acreditado al postular, incluyendo capital, reajustes e intereses, hasta su aplicación al pago del precio de adquisición o construcción de la vivienda. La infracción a esta obligación producirá la caducidad automática del Certificado de Subsidio obtenido.

Artículo 12.- El postulante que resulte seleccionado para la asignación del Subsidio Habitacional, podrá solicitar un crédito hipotecario complementario, a un Banco o Sociedad Financiera, en las condiciones que se señalan en el pre-

sente reglamento y conforme a las normas del Consejo Monetario.

Estos créditos se otorgarán en Unidades de Fomento, a un plazo de 12, 15 o 20 años, a elección del mutuario, y con un interés máximo efectivo de un 8% anual a los beneficiarios, que deberá estipularse en los respectivos mutuos hipotecarios. Estos créditos se financiarán mediante la emisión de letras de crédito de tasa de interés nominal del 5%.

Artículo 13.- Si de la venta en la Bolsa de Comercio de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos a que se refiere el artículo anterior, resultare un producido menor que el monto del respectivo crédito otorgado al beneficiario, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pagará esa diferencia, por intermedio del respectivo SERVIU, hasta enterar el porcentaje del valor de emisión de dichas letras señalado en el respectivo Certificado de Subsidio. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá, sin perjuicio de lo anterior, adquirir las letras en la Bolsa de Comercio, con el fin de minimizar el subsidio implícito.

En el Certificado de Subsidio se indicará el porcentaje del valor de emisión de dichas letras que se obliga a enterar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el que se fijará aplicando una tabla que confec-

cionará dicho Ministerio para cada tramo y monto de préstamo, la que se aprobará mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Para la confección de la tabla antes indicada se atenderá a la diferencia existente a la fecha de postulación entre la tasa de interés nominal del tipo de letras correspondiente al préstamo indicado por el postulante y la tasa interna de retorno promedio ponderada, observada en la Bolsa de Comercio para ese tipo de letras durante el mes anterior al de la postulación, con un subsidio implícito de un monto máximo de 130 Unidades de Fomento para cada operación.

Las diferencias referidas en el inciso primero serán pagadas por el SERVIU respectivo, cuando corresponda, una vez pagado el Certificado de subsidio directo a que se refiere el artículo 14, a la sola presentación de la Factura de venta de las letras de crédito, emitida por un corredor de la Bolsa de Comercio.

Artículo 14.- Los SERVIU pagarán el Certificado de Subsidio contra su presentación, en dinero, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de pago, directamente al beneficiario, o al vendedor o constructor de la vivienda en su caso, previo endoso de dicho documento por parte del beneficiario, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por este reglamento.

Para proceder al pago el SERVIU exigirá la presentación de los documentos que para cada caso se señala, según la operación en la cual se hubiere aplicado el Certificado de Subsidio:

A) Si el Certificado de Subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la compraventa de una vivienda, se deberán acompañar los siguientes documentos:

1.- Copia de la respectiva escritura de compraventa, con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del beneficiario, o copia de la inscripción de dominio respectiva, siempre que en ésta conste el precio de la compraventa. La operación de compraventa deberá haber sido escriturada e inscrita dentro del período de vigencia del Certificado de Subsidio. En las escrituras respectivas no podrán establecerse otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, ni podrán estipularse obligaciones que de algún modo pudieren menoscabar la garantía constituida sobre la vivienda adquirida con el Subsidio Habitacional, para caucionar el crédito hipotecario obtenido para su financiamiento.

2.- Certificado de Subsidio Habitacional, debidamente endosado cuando correspondiere;

3.- Copia de inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años, la que no será exigible si dicha inscripción consta en la copia de la respectiva escritura de compraventa.

4.- Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Municipal, si no constaren en la respectiva escritura.

B) Si el Certificado de Subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la construcción de una vivienda, se deberán acompañar los siguientes documentos:

1.- Certificado de Subsidio Habitacional, debidamente endosado cuando correspondiere;

2.- Copia de la inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años;

3.- Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario;

4.- Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Municipal; éste último deberá ser otorgado dentro del período de vigencia del Certificado de Subsidio.

Artículo 15.- La vivienda adquirida o construida con este Subsidio Habitacional estará sujeta a la prohibición de enajenar durante 5 años contados desde la fecha de la inscripción de la prohibición correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces. Transcurrido el plazo de cinco años, la prohibición caducará automáticamente de pleno derecho. El beneficiario que desee enajenarla antes del cumplimiento de dicho plazo, deberá obtener del SERVIU la autorización correspondiente, el que la otorgará bajo la condición que se le restituya el Subsidio directo recibido, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

Durante el mismo plazo señalado en el inciso anterior, no podrá cederse el uso y goce de la vivienda sin autorización expresa del SERVIU respectivo, ni dársele a la vivienda otro destino que no sea habitacional. No se considerará cambio de destino para estos efectos la instalación en ella de un pequeño taller artesanal o de un pequeño comercio, o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista su principal destinación habitacional.

Artículo 16.- En el caso que la vivienda adquirida o construida con aplicación de este Subsidio fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años contados

desde la fecha de la inscripción de la prohibición correspondiente, luego de deducirse el crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes, y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse al SERVIU el monto del Subsidio directo otorgado, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha del remate, y el saldo, si lo hubiere, se entregará al ejecutado, si procediere.

Si el producto del remate no alcanzare para cubrir el monto del Subsidio, se restituirá al SERVIU el saldo que restare después que el o los acreedores preferentes se paguen de su o sus créditos insolutos, intereses y costas.

El acreedor hipotecario deberá publicar aviso del remate en el Diario Oficial con una anticipación mínima de veinte días respecto de la fecha en que se llevará a cabo, señalando a lo menos, la fecha y lugar del remate, juzgado y número de rol del pleito, individualización de las partes y del inmueble que se subastará, y tasación de éste para los efectos del remate. El incumplimiento de esta disposición obligará al acreedor hipotecario a restituir al SERVIU respectivo el subsidio directo aplicado a la vivienda, en la forma establecida en el artículo 17.

Artículo 17.- Las infracciones a las normas del presente reglamento que no tengan una sanción específica, serán sancionadas, según corresponda, con la caducidad del Certificado de Subsidio o con la restitución del Subsidio Habitacional recibido, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. Estas sanciones se aplicarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 18.- Si un Certificado de Subsidio fuere objeto de pérdida, hurto o robo, el beneficiario correspondiente practicará las siguientes diligencias:

a) Dará aviso al SERVIU respectivo tan pronto tenga conocimiento del hecho;

b) Publicará el aviso del hecho en un diario de circulación nacional durante tres días consecutivos;

c) Requerirá del SERVIU correspondiente la anulación del Certificado original y el otorgamiento de otro nuevo en su favor.

Cumplidas las diligencia señaladas en este artículo, se extenderá un nuevo Certificado, que señalará expresamente que se trata de un Certificado de reemplazo y que anula el Certificado original.

Artículo 19.- Si una vivienda financiada con un crédito hipotecario correspondiente al tramo A indicado en el artículo 6º, 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 respectivo enterará al acreedor hipotecario hasta el 75% de la diferencia correspondiente a ese saldo insoluto, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de su pago efectivo, incluyendo las costas del juicio, con un tope máximo de 200 Unidades de Fomento.

Lo dispuesto en el inciso anterior 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.

Artículo 20.- Podrán acogerse al Sistema de Subsidio que regula el presente reglamento, los socios de cooperativas de vivienda, o de vivienda y servicios habitacionales, o de programas habitacionales de cooperativas abiertas de vivienda, quienes quedarán sujetos individualmente a todas las disposiciones de este reglamento. De consiguiente, la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda a que se refiere el artículo 4º deberá estar abierta a nombre de cada uno de los socios de

la cooperativa o de cada uno de los socios del respectivo programa habitacional, que postule a la obtención de este beneficio.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, los socios de cooperativas abiertas de vivienda podrán acreditar el ahorro exigido por el presente reglamento mediante Certificados de Aporte de Capital en la respectiva cooperativa, expresados en Unidades de Fomento, en que conste la revisión por auditores externos que estén inscritos en el Registro de Auditores Externos de la Superintendencia de Valores y Seguros y debidamente visados por el Departamento de Cooperativas del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. El Certificado de Aporte de Capital podrá reflejar solamente el pasivo que mantiene la cooperativa con el cooperado, es decir, deberá tener contrapartida de activos reales; por lo tanto, no se aceptarán como Aporte de Capital sumas cuyo destino sea gastos de administración u otros gastos que no se incorporen en activos reales. El monto expresado en el Certificado de Aporte de Capital deberá ser íntegramente imputado al precio de adjudicación o compraventa de la vivienda. Sólo una vez enterado el Aporte de Capital convenido, el respectivo socio podrá postular al Subsidio Habitacional conforme a las normas del presente reglamento.

Los Certificados a que alude el inciso anterior deberán acreditar el cumplimiento por parte del socio postulante, del aporte convenido en cuanto al monto y plazo pactados, y de los saldos medios semestrales correspondientes a éstos, debiendo indicar asimismo la fecha de ingreso del respectivo socio a la cooperativa.

Para los efectos de lo previsto en el número 2 del artículo 7º, la permanencia o antigüedad del aporte a que alude el inciso anterior se contará en meses completos desde la fecha de publicación del presente decreto, o desde la fecha de ingreso del respectivo socio a la cooperativa, si ésta fuere posterior. Sólo podrán postular a este Subsidio los socios cuyo aporte hubiere cumplido con una permanencia o antigüedad no inferior a 18 meses contados desde la fecha de su ingreso a la cooperativa. Si en uno o más semestres el socio no hubiere mantenido el saldo medio semestral correspondiente, se descontarán 48 puntos por cada uno de estos semestres.

El aporte de capital acreditado en la forma indicada en los incisos precedentes, se registrará supletoriamente, en lo que fuere procedente, por las normas contempladas en el presente reglamento para el ahorro depositado en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

El Certificado de Subsidio se otorgará y pagará individualmente a cada uno de los socios seleccionados, de acuerdo a las normas generales de este reglamento.

Para los efectos del presente reglamento, la adjudicación por parte de la cooperativa al respectivo socio beneficiario, se considerará como una operación de compraventa, y como precio, el consignado en la correspondiente escritura de adjudicación. En estas escrituras no podrán establecerse otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, ni podrán estipularse obligaciones que de algún modo pudieren menoscabar la garantía constituida sobre la vivienda adquirida con el Subsidio Habitacional, para caucionar el crédito hipotecario obtenido para su financiamiento.

Artículo 21.- Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial, se señalarán las menciones y datos que deberán contener las solicitudes de inscripción, su forma de presentación, documentos que deberán acompañarse a ellas y, en general, todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este reglamento.

Artículo 22.- Los datos y menciones que deberán proporcionar los postulantes, sea que concurren individualmente o a través de cooperativas, se contendrán en formularios en los que éstos deberán dejar constancia, bajo juramento, de que son efectivos.

Si las solicitudes contuvieren información que no fuere efectiva, serán dejadas sin efecto de inmediato mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y en el evento que tal inexactitud se detectare con posterioridad a la entrega del Certificado de Subsidio se aplicará lo dispuesto en el artículo 17.

Artículo 23.- En caso de fallecer el postulante o beneficiario de Subsidio, el SERVIU podrá designar como sustituto para la obtención de dicho beneficio al cónyuge sobreviviente siempre que haya sido declarado por el causante en su postulación. Si éste no hubiere sido declarado por el postulante, se podrá considerar como sustituto a los hijos menores de 18 años declarados por el causante en su postulación, debidamente representados por su representante legal. Para efectuar esta designación el SERVIU atenderá, además, a que el sustituto esté en condiciones de poder cumplir todas las obligaciones asumidas por el causante al postular y a que pueda hacer efectivo el cobro

del Subsidio. La designación del sustituto se efectuará mediante resolución del Director del SERVIU respectivo.

El fallecimiento que de origen a esta substitución se acreditará mediante el respectivo certificado de defunción.

Las normas precedentes se aplicarán desde la fecha de postulación hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo Certificado de Subsidio. Si dicho Certificado ya hubiere sido otorgado al producirse el deceso, será reemplazado por otro certificado a nombre del sustituto designado.

Artículo 1° transitorio.- No obstante lo dispuesto en la letra a) del artículo 5° y en el inciso cuarto del artículo 20, durante los años 1984 y 1985 las postulaciones se efectuarán en las oportunidades y con las exigencias de permanencia o antigüedad mínima de la cuenta de ahorro, o de aporte de capital en su caso, que se indican en la tabla siguiente:

Oportunidad	Permanencia o antigüedad mínima
1) Octubre de 1984	Tres meses
2) Enero de 1985	Cinco meses
3) Abril de 1985	Ocho meses
4) Julio de 1985	Diez meses
5) Octubre de 1985	Doce meses
6) Enero de 1986	Quince meses

Los datos, documentos, certificados y demás antecedentes necesarios para tales postulaciones, deberán estar referidos al último día del mes anterior al de la respectiva oportunidad de la tabla precedente.

Para los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 7° y en los incisos tercero y cuarto del artículo 20, en la postulación de Octubre de 1984 el postulante deberá registrar el saldo medio mínimo mensual que resulte de dividir el total de ahorro pactado por dos veces el número de meses convenido para enterarlo.

Artículo 2° transitorio.- No obstante lo previsto en el inciso primero del artículo 1° de este reglamento, los Certificados de Subsidio correspondientes a los llamados efectuados durante el período a que alude el inciso primero del artículo anterior, podrán aplicarse a la adquisición de viviendas usadas sólo durante los últimos tres meses

de su respectiva vigencia. Para estos efectos se entenderá por vivienda nueva aquella que desde su construcción no ha sido habitada ni destinada a ningún otro uso.

Artículo 3° transitorio.- No obstante lo dispuesto en los artículos 4°, 5° y 7° del presente reglamento, en los llamados a postulación que se efectúen durante el período indicado en el artículo 1° transitorio, los postulantes podrán acreditar la disponibilidad de sitio propio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la fecha de publicación del presente decreto, a nombre exclusivo del postulante, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores. En estos casos corresponderá al postulante un punto por cada Unidad de Fomento que represente el avalúo fiscal de sitio, considerando el valor de la Unidad de Fomento vigente el día 1° del período para el cual rige dicho avalúo, hasta un máximo de 75 puntos.

Lo dispuesto en el inciso anterior se aplicará igualmente en los casos de postulación de socios de cooperativas, excluidas las cooperativas abiertas de vivienda. Para estos efectos el postulante podrá acreditar el sitio de propiedad de la respectiva cooperativa, inscrito a favor de ésta con anterioridad a

la fecha de publicación del presente decreto. Sin perjuicio de lo anterior, deberá acreditarse, además, mediante certificado expedido por el Departamento de Cooperativas del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que dicho sitio está destinado al emplazamiento de las viviendas que construirá la cooperativa para los respectivos socios postulantes.

En los casos previstos en los incisos anteriores, para los efectos del monto máximo de crédito que podrá requerir el postulante de acuerdo a la letra d) del artículo 5º, se considerará que cada punto obtenido por la disponibilidad de sitio corresponde a una Unidad de Fomento, por lo que el monto máximo de crédito que podrá requerir el postulante no podrá ser superior a ocho veces dicha cantidad, la que se incrementará para estos efectos en ocho veces el ahorro acreditado en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda, si lo tuviere.

El sitio cuya disponibilidad se acredite en conformidad al presente artículo, deberá estar libre de todo gravamen, exceptuadas las servidumbres y sin prohibición de gravar ni embargo, salvo aquellas prohibiciones que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del Subsidio Habitacional. Para los efectos antes indicados, deberán acompañarse a la postulación los siguientes documentos:

a) Copia de inscripción de dominio con certificado de vigencia;

b) Certificados de hipotecas, gravámenes y prohibiciones; y

c) Certificado de avalúo fiscal vigente o recibo de pago de la última cuota vencida de contribuciones de bienes raíces.

Anótese, tómese razón, publíquese e insértese en la Recopilación de Reglamentos de la Contraloría General de la República.- AUGUSTO PINOCHET UGARTE, General de Ejército, Presidente de la República.- Luis Escobar Cerda, Ministro de Hacienda.- Modesto Collados Núñez, Ministro de Economía, Fomento y Reconstrucción.- Miguel A. Poduje Sapiaín, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo a US. para su conocimiento. Dios guarde a US.- Luis Salas Romo, Abogado, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Instrumentos

4.1. Letras de Crédito Hipotecario (L.H.)

4.1.1. Características generales

Entidad emisora:

Bancos Comerciales, de Fomento, del Estado, Sociedades Financieras, Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Fecha de emisión material:

Las letras hipotecarias se emiten materialmente los días 1º de cada mes.

Fecha de emisión nominal:

Las letras hipotecarias destinadas a financiar viviendas, se emiten nominalmente los días 1º de Enero de cada año.

Duración del ahorro:

El ahorro puede mantenerse hasta las fechas de amortización de la respectiva L.H., sin perjuicio de liquidar en cualquier momento la inversión a través de la libre transferencia en el mercado secundario.

Amortización:

Puede ser ordinaria (aquella que corresponde a los pagos ordinarios de servicio) o extraordinaria (corresponde a los pagos anticipados por parte de los deudores).

El régimen de amortización de las L.H. puede ser directo o indirecto.

El régimen de amortización ordinaria directa es el programado en cupones, que incluyen entonces tanto la amortización como el interés del período.

El régimen de amortización ordinaria indirecta es el que corresponde a la aplicación del fondo de amortización en el sorteo, compra o rescate de las L.H.

Liquidez:

- a) Inmediata en el caso de todas las letras a través del Mercado Bursátil.
- b) Periódica por parcialidades en el caso de las L.H. de amortización ordinaria directa.
- c) Periódica, dependiendo de los sorteos, en el caso de las L.H. de amortización ordinaria indirecta.

Utilización:

- a) Como inversión permanente o transitoria a distintos plazos.
- b) Como garantía para la obtención de créditos.
- c) Como medio de pago, ya que son al portador y se transfieren por la simple entrega del título.

Costo de la inversión:

En el mercado bursátil esta afecta a:

- Comisión corredor: Variable
- Impuesto Servicios, 20% calculado sobre la comisión del corredor.
- Comisión Bolsa: exento

Garantía:

De la entidad emisora. Las Letras Hipotecarias nacen con el respaldo de una hipoteca de 1ª clase, constituidas por valores superiores a los de las mismas L.H.

Cotización bursátil:

En porcentaje del valor par.

Transferencia:

Por ser documento al portador, su transferencia se materializa mediante la simple entrega del respectivo título.

Situación tributaria:

Están exentos del Impuesto de Primera Categoría. Los reajustes que gana la L.H. están exentos de todo impuesto, con excepción de las sociedades anónimas y las en comandita por acciones, en cuyo caso el reajuste está afecto a la tasa adicional establecida por el art. 21 de la Ley de la Renta (DL 82-I de 1974), siendo recuperable este tributo.

Los intereses están gravados con el Impuesto Global Complementario para el caso de las personas naturales.

Si la L.H. se liquida anticipadamente a su vencimiento a través del mercado secundario, el mayor valor obtenido en la venta respecto de su costo de adquisición, debidamente reajustado, está exento de todo impuesto si el tenedor tiene la característica de no habitualidad, en caso contrario, dicho mayor valor quedará afecto al Impuesto Global Complementario.

Los Bancos, Financieras y sociedades análogas tienen un régimen especial en caso de existir habitualidad, en atención a que dicho mayor valor estará afecto a los impuestos de Primera Categoría, Adicional y Corvi; si el tenedor no posee características de habitualidad, dicho mayor valor está afecto exclusivamente al Impuesto de Primera Categoría.

Rentabilidad:

La rentabilidad real depende de la tasa efectiva, del precio al cual se adquiere el instrumento y de la madurez de este, entendiéndose como madurez el plazo transcurrido desde la fecha de emisión.

Unidad de transacción:

La generalidad de las L.H. cotizadas en la Bolsa de Comercio se transan en U.F. y algunas series en U.S.



Cámara Chilena de la Construcción
Centro de Documentación

*Sr. Usuario: Solicitamos devolver este documento
en la última fecha indicada*

Fecha Dev.	Fecha Dev.	Fecha Dev.
.....
.....



AUTOR FIC

TITULO Financiamiento de obras

Nº TOP **Centro de Documentación**
Camara Chilena de la Construcción



0012514