

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

II REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA

NOVIEMBRE DE 1993

SANTIAGO

363.506 0
C172
II
c.1

Auspicia: SOCIEDAD INDUSTRIAL PIZARREÑO S.A.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

II REUNION NACIONAL DE VIVIENDA PUBLICA

NOVIEMBRE DE 1993

SANTIAGO

**Centro de Documentación
Camara Chilena de la Construcción**

Auspicia: SOCIEDAD INDUSTRIAL PIZARREÑO S.A.

COMISION N ° 1

"DESAFIOS DEL EMPRESARIO HOY"

"DESAFIOS DEL EMPRESARIO HOY"

PRINCIPALES DIFICULTADES QUE ENFRENTA HOY EL SECTOR DE LA VIVIENDA PUBLICA:

a) Por el lado de los COSTOS:

- Falta de disponibilidad y mayor costo de los terrenos.
- Gran aumento en términos reales (sobre la U.F.) del costo de la mano de obra, unido a una baja de su productividad.
- Problemas de factibilidad para el servicio de agua potable y alcantarillado.
- Mayores exigencias en la normativa (Ordenanza y MINVU).
- Exigencia de colectores aguas lluvias.
- Exigencia de financiar aportes reembolsables para electricidad, agua potable y alcantarillado, además del cargo a costos de la proporción no recuperable de una parte del monto de estos aportes, que en algunos casos llega a la totalidad de su valor.
- Gran demora en la tramitación, aprobación y recepción de los proyectos por parte de las Direcciones de Obras Municipales, SERVIUS y Empresas de Servicios. Cabe destacar muy especialmente los problemas para aprobación y recepciones de proyectos de canalización de aguas de riego.
- Poca diversidad de materiales alternativos.
- No se ve un aumento de productividad en el proceso productivo de la industria de la construcción de viviendas.

b) Por el lado del FINANCIAMIENTO:

- Incertidumbre acerca de la permanencia del sistema de prepagos en programas PET.
- Agilidad del financiamiento depende de relaciones Banco del Estado-MINVU.
- Concentración de créditos hipotecarios (PET, Unificado, Rural, Renovación Urbana) en Banco del Estado.
- Largos plazos involucrados en el proceso y tramitación de los créditos hipotecarios.

c) Por el lado de la DEMANDA:

- Falta educar a los agentes y actores que están involucrados en el proceso de adjudicación de la vivienda (ahorrantes, postulantes a los diferentes sistemas, municipalidades, SERVIU, Banca Privada, Banco del Estado, servicios de utilidad pública, notarios, conservadores, etc.).
- Desconocimiento de los diferentes sistemas (ahorros, subsidios y créditos) disponibles tanto para los futuros adquirentes de viviendas como para los gestores y/o promotores de proyectos.
- Falta éxito en la difusión de la importancia del ahorro en el proceso de obtención de una vivienda.
- Falta de toma de conciencia respecto de la importancia de la mantención de la vivienda.

d) Por el lado del MINVU:

- El hecho de que tenga un tope máximo el precio de las viviendas que se contratan (progresiva, básica, etc.) impide que exista un mayor interés o posibilidad de participar en las propuestas.

CALIDAD DE LOS RECURSOS HUMANOS DISPONIBLES PARA LA CONSTRUCCION Y DE LOS SISTEMAS DE CAPACITACION ACTUALMENTE VIGENTES.

El recurso humano calificado es escaso y caro.

Existe un aumento de costos reales del recurso mano de obra pero no un aumento de la productividad, lo cual es muy preocupante ya que lo que debería suceder es lo contrario.

Por lo anterior, urge capacitar nuestra mano de obra. El problema para capacitar es que nuestras obras son muy cíclicas y de gran inestabilidad laboral.

Se debería exigir un carnet y/o libreta a cada especialista, de tal manera que asuma su responsabilidad en el oficio que desempeña. Para la obtención del carnet y/o libreta se debería tomar exámenes de sus habilidades y capacitarlos.

Propender al uso y creación de subcontratistas de especialidades como micro empresas organizadas.

A la actividad de la construcción hay que dignificarla. Está muy venida a menos respecto de otras, ya que por ser una actividad de muy fácil entrada y salida y sin requisitos académicos (enseñanza básica, media, técnica) se ha perdido la dignidad profesional que existió en otros tiempos. Actualmente no tiene status la actividad de la construcción.

Existen 350.000 empleados en el sector construcción. Anualmente se incorporan cerca de 30.000 nuevos empleados y sólo se capacitan entre 3.000 y 5.000 trabajadores al año, lo cual es muy poco.

COMO SE DEBE ABORDAR EL TEMA DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL.

Situación Actual:

La calidad de la construcción de la Vivienda Social en Chile es buena. No por ello se considera poco importante el tema de seguir progresando en mejoras al respecto.

La primera acción que debe emprenderse, desde el punto de vista de los constructores, consiste en desmitificar la definición del problema. Actualmente se confunde calidad con grado de terminación, lo que ha traído no pocos problemas a todos los actores del proceso, incluso a los compradores, quienes han sido inducidos a confundir los términos.

Acciones recomendadas:

Educar al promitente comprador para que compare y exija calidad por el producto.

Establecer procedimientos realmente factibles para hacer exigible el cumplimiento de las condiciones pactadas en la venta.

Toma de conciencia por una mayor proporción de los constructores acerca de la importancia y beneficios de la calidad en las diferentes fases productivas. Todos los constructores deben asumir la responsabilidad de exigir en sus obras el control de calidad y no pagar por obras mediocres, que normalmente se pagan dos veces corrigiendo el defecto ante el reclamo u otros.

Entrega de un buen manual de operación y mantención de las viviendas por parte de los vendedores. Fomentar el uso de la cartilla de oferta de la vivienda. Uso del manual del comprador de la vivienda.

Analizar el seguro de calidad.

GRADO Y CALIDAD DE LA TECNOLOGIA UTILIZADA EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES.

El grado y calidad de la tecnología aplicada actualmente es bajo, debido a los escasos recursos asignados.

FACTIBILIDAD DE INDUSTRIALIZAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SOCIALES.

En el mediano plazo es factible y posiblemente se hará necesario debido a la creciente escasez y alto costo del recurso humano; por lo anterior se debe educar al mercado.

Debe existir una estandarización de los materiales que se ocupen en una vivienda y debe propenderse a la introducción de componentes industrializados.

Los industriales de materiales deben participar activamente en este proceso, así como los proyectistas, mandantes, servicios de utilidad pública, etc.

Debe existir un real costo-beneficio para su implementación, que pueda ser percibido por todos los actores del proceso.

NUEVOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS QUE PODRIAN IMPLEMENTARSE PARA DESARROLLAR EL SECTOR INMOBILIARIO.

No es necesario crear nuevos instrumentos, sino perfeccionar y hacer más eficientes los sistemas existentes (mutuos, letras hipotecarias, mutuos hipotecarios, etc.), así como también no introducir factores de incertidumbre acerca de la estabilidad de los sistemas actualmente en aplicación (como ser el insinuar que en el futuro podría modificarse el sistema de prepago para los programas PET).

Insistir en el fomento, a gran escala del ahorro.

Esperar ver los resultados de la aplicación del leasing habitacional.

PROPOSICION DE ACUERDO.

Considerando:

- a) Que es necesario contar con mano de obra calificada y productiva.
- b) Que anualmente ingresan al sector construcción aproximadamente 30.000 nuevos trabajadores y que sólo se capacitan entre 3.000 y 5.000 trabajadores al año.
- c) Que el aumento considerable del costo de la mano de obra no se ha asociado a un aumento de productividad.

Se acuerda:

- Encomendar al Directorio buscar la forma de dar mayor capacitación a los trabajadores del sector construcción.

COMISION N° 2

"PROBLEMATICA DE LOS DIFERENTES SISTEMAS DE
SUBSIDIOS HABITACIONALES"

- a) Programa Especial de Trabajadores P.E.T.
Modificación al DS - 235
- b) Subsidio Unificado. Modificación DS -44.
- c) Privatización Vivienda Básica.

PROGRAMA ESPECIAL DE TRABAJADORES
PET DS - 235.

Generalidades

- Este programa construye anualmente alrededor de 16.500 vivienda a lo largo del país.
- Actualmente se otorga un subsidio de 80 UF a cada postulante.
- Se solicita un ahorro previo mínimo en una Libreta de Ahorro para la Vivienda entre 30 - 50 UF dependiendo de la región y precio de la vivienda.
- Valor de las viviendas es entre 280 UF - 380 UF pudiendo llegar a 400 UF.
- Se contratan con Empresas Constructoras que reciben el pago de la siguiente forma:
 - a) Anticipo Subsidio UF 80 (Boleta Bancaria).
 - b) Anticipo Ahorro UF 30 (Boleta Bancaria).
 - c) Crédito Bancario UF 170 - 270.
- Recepción de flujos.
 - a) Subsidio (al comienzo de obra).
 - b) Ahorro (a los 30 días de contrato).
 - c) Crédito (90 días de recepción final, con pre-pago BECH).
 - d) Crédito Corto Plazo . Crédito SERVIU a los Contratistas, que se devuelve en Noviembre de cada año o con los Créditos Hipotecarios pre-pagados por BECH.
- Todos los flujos canalizados a través de SERVIU, quien liquida al contratista el valor del contrato de construcción.
- Gastos Operacionales. Retenidos de las Libretas por SERVIU para pagar los gastos de los Agentes Habitacionales, Notarías y Conservador de Bienes Raíces.

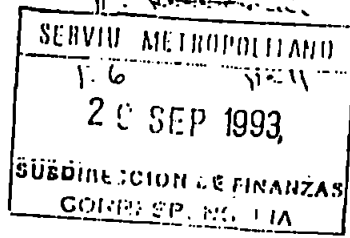
Hasta la fecha este programa había operado así con las ventajas y desventajas que pudiese tener, pero el OF. Circular (se adjunta) N° 3074 del 27 Septiembre de 1993 del Señor Ministro de Vivienda y Urbanismo a dispuesto cambiar algunos procedimientos que se señalan a continuación:

- a) El sistema de anticipos (Pre-pago) que se hacía con las operaciones ingresadas al C.B.R. se elimina. (a partir de los convenios firmados con fecha 01 de Octubre de 1993).
- b) Será derogado el Art. 17 del DS-235 (V y U) de 1985 (se adjunta DS-235) que se refiere al pago o sub-rogación a los 90 días de la recepción.
- c) Durante 1994 no habrá línea de Crédito Corto Plazo del SERVIU.

Con estos cambios a la operatoria del financiamiento podemos puntualizar lo siguiente:

- Las medidas tomadas inciden en el financiamiento y costo de las viviendas.
- Este mayor costo será absorbido, íntegramente por el beneficiario.
- En caso de no poder traspasar el mayor precio a costo, significará una disminución de los M² ofrecidos o bajar aún más los bajos estándares de los conjuntos habitacionales.
- Al pagarse el saldo del precio de la vivienda (créditos hipotecarios) con el sistema propuesto, significa tener que esperar que salga la escritura del C.B.R., vender las Letras Hipotecarias en la Bolsa de Comercio; si su valor es bajo la par, cobrar la diferencia al MINVU como subsidio implícito. (Todo de acuerdo a la normativa del DS -44).

Todos los cambios han producido una incertidumbre entre las E. Constructoras, Entidades Organizadas y en especial con los beneficiarios que ven con esto que recibirán una vivienda diferente a la hasta ahora ofrecida.



OF. CIRCULAR N° 30741

ANT.: Ord. N°2830, de fecha
27.08.93, de este
Gabinete.

MAT.: Instruye Normas sobre
Financiamiento
Programas PET.

27 SEP 1993

SANTIAGO,

DE : MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
A : SRES. SEREMI - MINVU TODAS LAS REGIONES
SRES. DIRECTORES SERVIO TODAS LAS REGIONES.

En relación a la normativa que rige el Programa Especial de Viviendas para Trabajadores (PET) y consecuente con la política de explicitar todos los costos de las viviendas, de manera de no introducir distorsión en el mercado, informo a Uds. lo siguiente:

- a) El sistema de anticipos a los contratistas que opera según el Convenio suscrito entre el Banco del Estado de Chile (BECH) y este Ministerio, permitiendo girar anticipadamente los fondos correspondientes a los mutuos hipotecarios otorgados a los beneficiarios, no se aplicará para los Convenios que sean firmados a contar del día 01 de Octubre del presente año. Ello en razón a que dicho procedimiento significa un subsidio implícito que ha estado absorbiendo este Ministerio.
- b) El artículo 17, del D.S. N°235 (V. y U.) de 1985, que se refiere a mecanismos de apoyo financiero a contratistas, será derogado, por las mismas razones que justifican la medida informada en el punto anterior.
- c) Durante el año 1994 la línea de acción del PET no operará con el otorgamiento de créditos a corto plazo a los contratistas.

UNIDAD	1
BANDEJA	DESTINO
FECHA	27-SEP 1993
LÍNEA 8 (S.A.B.)	FIRMA

- 2.- En consideración a que lo anteriormente expuesto, incide en el financiamiento para la ejecución de las obras y en el costo de las viviendas, agradeceré a Uds. tomar todas las precauciones y medidas del caso para dar a conocer estas nuevas condiciones a los señores contratistas, entidades organizadoras y agencias de servicios habitacionales y evitar de esta forma, problemas ulteriores.

Saluda atentamente a Uds.,

ALBERTO ETCHEGARAY AUBRY
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MINISTRO

IMDM/MLN/1pj.

DISTRIBUCION:

- Destinatarios
- Sr. Jefe Comité Asesor MINVU
- Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
- Sr. Jefe División de Finanzas
- Sra. Jefe División Jurídica
- Sra. Jefe División Política Habitacional
- Sra. Jefe Departamento Planificación - D.P.H.
- Sr. Jefe Departamento Vivienda - D.P.H.
- Sr. Jefe Departamento Operaciones Habitacionales - D.P.H.
- Archivo.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIVISION JURIDICA

TEXTO ACTUALIZADO DEL D.S. Nº 235, (V. y U.), DE 1985 (D.O. DE 6 DE FEBRERO DE 1986). INCLUYE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LOS SIGUIENTES DECRETOS SUPREMOS, TODOS DE VIVIENDA Y URBANISMO: Nº 98, DE 1986 (D.O. DE 18 DE JUNIO DE 1986); Nº 16, DE 1987 (D.O. DE 13 DE MARZO DE 1987); Nº 58, DE 1987 (D.O. DE 3 DE JULIO DE 1987); Nº 124, DE 1987 (D.O. DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1987); Nº 139, DE 1987 (D.O. DE 16 DE OCTUBRE DE 1987); Nº 185, DE 1987 (D.O. DE 18 DE DICIEMBRE DE 1987); Nº 146, DE 1988 (D.O. DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1988); Nº 226, DE 1988 (D.O. DE 11 DE ENERO DE 1989); Nº 17, DE 1989 (D.O. DE 3 DE MARZO DE 1989); Nº 25, DE 1989 (D.O. DE 20 DE MARZO DE 1989); Nº 112, DE 1989 (D.O. DE 09 DE OCTUBRE DE 1989); Nº 112, DE 1990 (D.O. DE 22 DE JUNIO DE 1990); Nº 27, DE 1991 (D.O. DE 27 DE FEBRERO DE 1991); Nº 56, DE 1991 (D.O. DE 13 DE MAYO DE 1991); Nº 129, DE 1991 (D.O. DE 07.11.91); D. S. Nº 27, DE 1993 (D.O. DE 3 DE FEBRERO DE 1993).

ABRIL

REGLAMENTA SISTEMA DE PARTICIPACION DE LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR VIVIENDA EN PROGRAMAS ESPECIALES QUE INDICA.

Santiago, 26 de Diciembre de 1985.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 235.- Visto: La ley Nº 16.391, y en especial lo previsto en su artículo 2º números 6º y 13º y en su artículo 34 número 9º; el artículo 17 del D.L. Nº 539, de 1974; el D.L. Nº 1.305, de 1975; los artículos 2º y 3º Nº 10 del D.S. Nº 485, (V. y U.), de 1966; el artículo 8º Nº 9º del D.S. Nº 508, (V. y U.), de 1966; el D.S. Nº 355, (V. y U.), de 1976, y las facultades que me confiere el número 8º del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,

D E C R E T O :

Artículo 19.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá participar, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en la forma que señala el presente reglamento, en el desarrollo de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales, que organicen entidades de derecho público o privado, destinados a la atención de postulantes que cumplan con los requisitos establecidos en el D.S.º62, (V. y U.), de 1984, sin que sea exigible para estos efectos la inscripción en dicho Registro. (1)

Artículo 20.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1º, el SERVIU respectivo, directamente o a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscribirá un convenio con la entidad organizadora, en el cual, junto con indicar la cantidad de viviendas que incluirá el proyecto correspondiente, se individualizarán las personas que serán

(1) Artículo modificado por el número 1 del artículo único del D.S Nº 58, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87); por la letra a) del artículo único del D.S. Nº 226, (V. y U.), de 1988, (D.O. de 11.01.89); y por el número 1 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91).

atendidas con esas viviendas, y se señalará, además, la participación que corresponderá a cada una de las partes en el desarrollo del respectivo programa. Estos convenios serán aprobados por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2)

Artículo 39.- El ahorro acreditado por los beneficiarios de estos programas conforme al D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, incluyendo capital, reajustes e intereses, se aplicará al pago del precio de la vivienda, y de los proyectos de arquitectura y de especialidades, en su caso, pudiendo el SERVIU autorizar su giro anticipado conforme a las normas de los incisos tercero y siguientes del artículo 12 del D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988. (3)

Artículo 40.- Las personas beneficiarias de los programas a que se refiere el presente reglamento podrán solicitar un crédito hipotecario complementario para enterar el pago del precio de la vivienda, a un Banco o Sociedad Financiera, conforme a las normas del Consejo Monetario, en las condiciones siguientes.

Estos créditos se otorgarán a los postulantes en unidades de Fomento o en Índice de Valor Promedio, a un plazo de 12, 15 o 20 años de acuerdo a la renta del respectivo postulante, y con un interés máximo efectivo no superior al 8,5% anual real. Dichos créditos se financiarán mediante la emisión de letras de crédito de tasa de interés nominal no inferior al 5%. Las condiciones de los créditos deberán estipularse en los respectivos instrumentos de mutuo hipotecario, en los cuales el mutuario autorizará expresamente a su empleador, si lo tuviere, para que le descuente por planilla el monto del dividendo correspondiente, a requerimiento del Banco o Sociedad Financiera que le hubiere otorgado el crédito. (4)

Artículo 50.- 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 préstamo otorgado al postulante, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el SERVIU respectivo, pagarán esa diferencia a título de Subsidio o adquirirán esas letras en la Bolsa de Comercio.

Las diferencias a que alude el inciso anterior serán pagadas, cuando corresponda, a la sola presentación de la factura de venta de las letras de crédito, extendida por un corredor de la Bolsa de Comercio, en la que deberá constar el nombre del mutuario, el nú-

-
- (2) Inciso modificado por la letra a) del artículo único del D.S. N° 56 (V. y U.), de 1991, (D.O. de 13.05.91).
 - (3) Artículo modificado por el número 1 del artículo único del D.S. N° 139, (V. y U.), de 1987; (D.O. de 16.10.87); por el número 2 del artículo único del D.S. N° 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91), y por el número 1 del artículo único del D.S. N° 27, (V. y U.), de 1993, (D.O. de 03.04.93);
 - (4) Inciso modificado por el artículo único del D.S. N° 98, (V. y U.), de 1986, (D.O. de 18.06.86), y por la letra b) del artículo número del D.S. N° 56, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 13.05.91).

mero de la obligación u otro dato que permita identificar la operación de mutuo y las letras respectivas; la fecha en que se pusieron a la cuenta dichas letras, y la fecha y condiciones en que se hubiere efectuado su venta.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los SERVIU no concurrirán a ningún otro gasto o comisiones que generen estas operaciones.

En los casos a que se refiere este artículo la vivienda correspondiente estará sujeta a la prohibición de enajenar en favor del SERVIU, 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 pagado conforme a los incisos precedentes, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de 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.

Estas prohibiciones deberán constar en las escrituras respectivas.

Artículo 69.- Si la vivienda gravada con la hipoteca que cauciona el crédito a que se refieren los artículos precedentes, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producto del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de ésta, el SERVIU respectivo enterará a la institución crediticia hasta el 90% de la diferencia correspondiente a ese saldo insoluto, incluidos sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de su pago efectivo, incluyendo las costas del juicio, con un tope máximo de 130 Unidades de Fomento por operación.

Lo dispuesto en el inciso anterior se aplicará 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 70.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios con instituciones bancarias o financieras para que éstas otorguen créditos a los beneficiarios de los programas a que se refiere el presente reglamento, y en ellos podrán estipularse condiciones diferentes a las previstas en el artículo anterior. (5).

(5) Inciso modificado por el artículo único del D.S. N° 16, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 13.03.87).

Dichos convenios señalarán los requisitos y condiciones que regirán para el sistema respectivo y serán sancionados por decretos supremos.

Artículo 89.- Los SERVIU, a solicitud de la respectiva entidad organizadora, podrán convenir con ésta, además, la prestación de asesoría técnica, operativa y/o jurídica para el desarrollo de los programas.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, en casos calificados el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá, mediante resoluciones, autorizar a los SERVIU para desarrollar Programas Especiales conforme a las normas del presente reglamento. (6).

Artículo 90.- (7) En los Programas Especiales a que se refiere el presente reglamento el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los SERVIU, podrá otorgar un subsidio directo a los postulantes seleccionados para su atención mediante dichos programas, de un monto máximo equivalente a 80 Unidades de Fomento, el cual será compatible con la subvención municipal contemplada en el inciso final del artículo 30 bis del D.S. N° 804, de 1982, agregado por D.S. N° 24, de 1986, ambos de Interior. Con todo, el monto máximo de subsidio antes indicado podrá ser modificado por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo cuando se trate de viviendas emplazadas en las regiones XI y XII o en otras localidades o comunas en que el costo de construcción así lo justifique. Tratándose de Programas Especiales a desarrollarse en zonas de renovación urbana definidas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el monto máximo del subsidio directo podrá alcanzar hasta el equivalente a 130 Unidades de Fomento.

Este subsidio sólo podrá ser aplicado al precio de la vivienda identificada en el convenio o en la resolución a que aluden, respectivamente, el artículo 2° y el inciso segundo del artículo 8°, los cuales fijarán asimismo el plazo para hacer efectivo su cobro. Sin perjuicio de lo anterior, el SERVIU podrá efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio en la forma prevista en el artículo 23 del D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988, para lo cual no será exigible la presentación de los documentos señalados en los números 1), 2) y 3) del inciso segundo de esa disposición.

(6) Inciso agregado por el número 2 del artículo único del D.S. N° 58 (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87).

(7) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. N° 58, (V. y U.), de 1987 (D.O. de 03.07.87), y modificado por los números 2 y 3 del artículo único del D.S. N° 139, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 16.10.87); por el artículo único del D.S. N° 112, (V. y U.), de 1990, (D.O. 22.06.90); y por el número 3 del artículo único del D.S. N° 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91), y por el número 2 del artículo único del D.S. N° 27, (V. y U.), de 1993, (D. O. de 03.04.93).

Artículo 10.- (8) Se aplicarán supletoriamente al subsidio a que se refiere el artículo 9º, en lo que fuere procedente, las normas del inciso segundo del artículo 22 y de los artículos 24 y 26, del D.S. Nº 44, (V. y U.), de 1988. Sin perjuicio de lo anterior, si las viviendas estuvieren emplazadas en terrenos de propiedad del SERVIU, éste podrá proceder a la devolución de las boletas de garantía que caucionan el anticipo a cuenta del pago de subsidio o el giro anticipado del ahorro, en proporción al avance de las obras respectivas.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, para el giro anticipado de todo o parte de los fondos acreditados como ahorro, o para efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio, no será exigible la presentación de copia del contrato de promesa de compraventa suscrito por los postulantes seleccionados con la respectiva entidad organizadora o con la empresa constructora. (9)

Artículo 11.- (10) El SERVIU confeccionará las nóminas de postulantes seleccionados para la obtención del Subsidio a través del respectivo programa, considerando, en su caso, a los postulantes propuestos por la entidad organizadora que reunieren los requisitos para ser seleccionados. Además, habrá una nómina de reemplazantes para los casos de desistimiento de aquéllos o de su exclusión de la nómina de seleccionados por cualquier causa.

El SERVIU rechazará uno o más postulantes propuestos por la entidad organizadora, o los excluirá en cualquier momento de la nómina de selección si no cumplieran con los requisitos establecidos en el D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984 o en el presente reglamento, o no reunieren las condiciones exigidas para la obtención de crédito complementario. En estos casos como asimismo en los de desistimiento se procederá a sustituir a los postulantes afectados por aquéllos incluidos en la lista de reemplazantes, en el mismo orden en que estos últimos figuren en dicha lista.

Artículo 12.- (11) Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se aprobarán las nóminas de beneficiarios, se fijará el número de subsidio que se otorgarán, y, en general, se señalarán todas

-
- (8) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. 958 (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87). Inciso primero modificado por el número 4 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91); y última frase agregada a este inciso por el artículo único del D.S. Nº 112 (V. y U.), de 1989, (D.O. de 09.10.89).
- (9) Inciso segundo agregado por el número 4 del artículo único del D.S. Nº 139, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 16.10.87).
- (10) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987. (D.O. de 03.07.87).
- (11) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987. (D.O. de 03/07/87).

aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este sistema de atención.

Artículo 13.- (12) En caso de fallecimiento de un postulante seleccionado se aplicará lo dispuesto en el artículo 29 del D.S. Nº 44, (V. y U.), de 1988, en lo que fuere procedente.

Si el sustituto que señala la disposición citada no reúne las condiciones exigidas por este sistema de atención y ya se hubiere girado el ahorro previo, se procederá a su devolución en la forma y oportunidad previstas en el inciso tercero del artículo 16, aplicándose además lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 11.

Artículo 14.- (13) Aprobada la nómina de postulantes seleccionados de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 12, el beneficiario respectivo quedará automáticamente inhabilitado para participar en cualquier otro sistema habitacional que opere a través de los SERVIU.

Artículo 15.- (14) El SERVIU, sea o no la entidad organizadora, podrá recibir mandato de los postulantes seleccionados en el respectivo programa, para contratar la construcción o adquisición de las viviendas, en el cual se lo faculte asimismo para efectuar en favor de la empresa constructora con quien contrate la construcción o adquisición de las viviendas, los anticipos a cuenta del pago del Subsidio conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º, y/o el giro anticipado del ahorro acreditado según lo previsto en el D.S. Nº 44, (V. y U.), de 1988, autorizándolo además para solicitar la congelación de la respectiva Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda, para tramitar la operación de crédito a que alude el artículo 4º y solicitar al Banco o institución financiera el giro de esos fondos, ya sea a favor del SERVIU o de la empresa con quien éste hubiere contratado la construcción o adquisición de las viviendas con el fin de aplicarlos al precio de éstas, facultándolo además para constituir los gravámenes y prohibiciones correspondientes y, en general, para todos aquellos actos y contratos inherentes a la respectiva operación.

(12) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87), y modificado por el número 5 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91).

(13) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87), y modificado por el número 6 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91).

(14) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87), y modificado por el número 7 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91).

Artículo 16.- (15) Si un postulante manifestare su intención de desistirse de la operación después de haberle otorgado al SERVIU el mandato a que se refiere el artículo anterior, se entenderá automáticamente revocado dicho mandato y se excluirá a ese postulante de la nómina de selección, aplicándosele la sanción contemplada en el inciso segundo del artículo 19 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, con respecto a las selecciones que regula dicho decreto supremo.

 Sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del artículo 11, se aplicará también lo dispuesto en dicho inciso si a la fecha de la suscripción del mandato a que alude el artículo 15, uno o más postulantes no tuvieron depositado en su Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda el ahorro declarado.

 Si a la fecha del desistimiento o de la exclusión del postulante de la nómina de selección, ya se hubiere girado su ahorro previo conforme a lo previsto en el artículo 15, el SERVIU procederá a su devolución al afectado al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la restitución, depositando dicha cantidad en la respectiva Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda una vez transferida la vivienda al postulante que lo hubiere reemplazado en la nómina de selección.

 Con todo, si el desistimiento se produjere, por cualquier causa, con posterioridad a la aceptación por parte del postulante de la asignación de la vivienda respectiva, éste será sancionado, además, con una multa de un monto equivalente al previsto en el convenio respectivo para gastos administrativos de la operación, la que se deducirá del ahorro que corresponda devolver a dicho postulante, quedando también inhabilitado durante el plazo de dos años para participar en cualesquiera de los sistemas habitacionales que operan a través de los SERVIU. (16)

Artículo 17.- (17) En los casos a que se refiere el artículo 15, si transcurridos 90 días corridos desde la recepción definitiva de las viviendas por el SERVIU, no se hubiera efectuado el pago del total o del saldo de precio a la empresa constructora, el SERVIU podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

 a) Pagar a la empresa constructora una suma equivalente a los intereses corrientes calculados sobre la cantidad adeudada, por el período transcurrido desde el día siguiente al del vencimiento de los 90 días antes mencionados y hasta el día anterior al del pago efectivo de esa cantidad;

(15) Artículo agregado por el número 3 del artículo único del D.S. N° 58, (V. y U.), de 1987, (D.O. de 03.07.87).

(16) Inciso agregado por la letra b) del artículo único del D.S. N° 226, (V. y U.), de 1988, (D.O. de 11.01.89), y modificado por el artículo único del D.S. N° 17, (V. y U.), de 1989, (D.O. de 03.03.89).

(17) Artículo agregado por el número 3 del artículo único de D.S. N° 58, (V. y U.), de 1987. (D.O. de 03.07.87).

b) Pagar a la empresa constructora la cantidad adeudada, subrogándose a ésta para su cobro sobre el producto del respectivo crédito complementario;

c) Si el SERVIU hubiere otorgado un crédito a corto plazo a la empresa constructora, podrá optar por suspender el cobro de los intereses correspondientes durante el período mencionado en la letra a) precedente, y en caso de no habérselo otorgado, podrá concedérselo por el plazo antes aludido, sin intereses.

Artículo 18.- (18) Lo dispuesto en el artículo anterior será también aplicable a aquellos Programas Especiales a que se refiere el presente reglamento, en los que no se otorgue mandato al SERVIU para contratar la construcción o adquisición de las viviendas, en cuyo caso el plazo de 90 días corridos, señalado en la frase inicial de esa disposición, se contará desde la fecha de presentación al SERVIU del Certificado de Recepción Municipal de las viviendas, acompañado de todos los demás antecedentes exigidos para dar curso a las respectivas operaciones de crédito complementario. Si el legajo de antecedentes no estuviere completo, el plazo antedicho se contará desde la presentación del último de los documentos requeridos para ello.

Artículo 19.- (19) En los casos a que se refiere la letra c) del artículo 17 y el artículo 18, si los terrenos en que estuvieren emplazadas las viviendas no fueren de propiedad del SERVIU, la empresa constructora deberá caucionar la oportuna y total devolución del préstamo en la forma prevista en el artículo 9º del D.S. Nº 135, (V. y U.), de 1986 o mediante garantía hipotecaria.

Si los terrenos en que estuvieren emplazadas las viviendas fueren de propiedad del SERVIU, no se exigirán garantías para el crédito, dejándose constancia de esta circunstancia en el contrato de mutuo respectivo, como asimismo de que dicha deuda se extinguirá en su oportunidad, mediante compensación.

Artículo 20.- (20) Los Programas Especiales de que trata este reglamento podrán tener por objeto complementar con la construcción del

(18) Artículo agregado por el artículo único del D.S. Nº 124, (V. y U.), de 1987. (D.O. de 23.09.87).

(19) Artículo agregado por el artículo único del D.S. Nº 185, (V. y U.), de 1987. (D.O. 18.12.87).

(20) Artículo agregado por D.S. Nº 146, (V. y U.), de 1988, (D.O. de 05.09.88). Inciso segundo modificado por el número 8 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91) e incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo agregados por el número 9 del artículo único del D.S. Nº 27, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 27.02.91). Inciso séptimo modificado por D.S. Nº 129, (V. y U.), de 1991, (D.O. de 07.11.91).

entorno las soluciones habitacionales denominadas "lotes con servicio" o "infraestructuras sanitarias".

En estos casos el beneficio a que se refiere el artículo 9º será compatible con cualquier otro subsidio o subvención de carácter habitacional, recibido del Estado o de las Municipalidades, y no regirá lo dispuesto en la letra h) del artículo 10 del D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984.

No obstante lo previsto en el artículo 4º de este reglamento, en los programas especiales de que trata este artículo, el SERVIU podrá otorgarle al beneficiario un crédito hipotecario para enterar el precio de la construcción del entorno, expresado en Unidades de Fomento, de un monto máximo equivalente a 30 Unidades de Fomento, con un interés máximo efectivo no superior al 8% anual real, que se pagará en un plazo no superior a 8 años, en dividendos mensuales iguales, anticipados y sucesivos, que comprenderán la amortización, los intereses y las primas de los seguros de incendio y de desgravamen. En todo caso, el dividendo mínimo será equivalente a 0,3 Unidad de Fomento. El interés que devengarán estos créditos será determinado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Los dividendos se pagarán al valor vigente para la Unidad de Fomento el día 1º de Enero del año en que corresponda su pago. En caso de mora o simple retardo se pagarán al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo.

Los seguros de incendio y desgravamen a que se refiere el inciso anterior se regirán por las normas atinentes a la materia, contenidas en el D.S. Nº 121, (V. y U.), de 1967.

El servicio del mutuo comenzará a hacerse exigible el mes siguiente a aquél en que se diere término a la construcción del entorno. Si el deudor hubiere obtenido del SERVIU un crédito para el pago del lote con servicio o de la infraestructura sanitaria, y a la fecha del inicio del servicio de la deuda a que se refiere este artículo, aún no se hubiere extinguido aquélla correspondiente al crédito anterior, se sumarán ambas deudas, incrementándose el plazo fijado para el servicio de la nueva obligación consolidada, con el número de meses que resten de la anterior.

Para garantizar el crédito a que se refiere este artículo, se constituirá hipoteca a favor del SERVIU sobre la respectiva propiedad, la que además quedará sujeta, mientras subsista la deuda, a prohibición de gravar y enajenar y de celebrar cualquier acto o contrato que tenga por finalidad la transferencia del dominio del inmueble. Del mismo modo, mientras subsista la deuda, la propiedad será inembargable excepto por el mismo SERVIU o por el Fisco, conforme al artículo 69 de la ley Nº 16.742 reemplazado por el artículo 186 de la ley Nº 16.840, en relación con el artículo 13 del D.F.L. Nº 285, de 1953, en su texto refundido fijado por D.S. Nº 1.100, de Obras Públicas, de 1960, y con el artículo 66 del D.S. Nº 355, (V. y U.), de 1976.

En los programas especiales de que trata este artículo, para el giro anticipado del ahorro y para efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio, se aplicarán las normas a que aluden, respectivamente, el artículo 3º, el inciso segundo del artículo 9º y el artículo 10 de este reglamento, haciéndose extensivo lo previsto en este último artículo al caso en que se hubiere constituido hipoteca sobre el predio en favor del SERVIU, con cláusula de garantía general. No obstante lo anterior, si se opera con crédito otorgado por el SERVIU, no se aplicará lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 12 del D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988, y en tal caso el SERVIU, previo cumplimiento de lo señalado en el inciso anterior, podrá proceder al giro del crédito a que se refieren los incisos precedentes, cuando exista avance de obras por un valor a lo menos equivalente al del anticipo efectuado a cuenta del subsidio.

Artículo 21.- (21) En los casos que el crédito hipotecario complementario a que se refiere el artículo 4º, no estuviere afecto al mismo sistema de reajuste que el precio del contrato de construcción o adquisición de las viviendas, y como consecuencia de ello se produjere una diferencia en contra de los beneficiarios del correspondiente programa, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el SERVIU respectivo enterarán esa diferencia a título de subsidio.

Anótese, tómesese razón y publíquese. Augusto Pinochet Ugarte, General de Ejército, Presidente de la República.- Miguel A. Poduje Sapiafn, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

(21) Artículo agregado por el artículo único del D.S. N° 25, (V. y U.) de 1989, (D.O. de 20.03.89).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- 1.- Artículo transitorio del D.S. Nº 58, (V. y U.), de 1987.- Para los efectos de los programas especiales a que se refiere el D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, no regirá lo dispuesto en el artículo 2º transitorio del D.S. Nº 62, (V. y U.), de 1984, por lo que en las selecciones que se efectúen conforme al primero de los reglamentos citados durante el año 1987, se exigirá la apertura de Cuentas de Ahorro a Plazo para la Vivienda.
- 2.- Artículo transitorio del D.S. Nº 185. (V. y U.), de 1987.- Lo dispuesto en este decreto será asimismo aplicable a los préstamos que se otorguen con posterioridad a la fecha de publicación del presente decreto, a las empresas constructoras a las cuales ya se hubiere adjudicado la propuesta respectiva o con las cuales ya se hubiere suscrito el contrato de construcción correspondiente.
- 3.- Artículo transitorio del D.S. Nº 25, (V. y U.), de 1989.- Lo dispuesto en el artículo 21 del D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, agregado por el presente decreto, se aplicará asimismo en las operaciones a que se refiere dicho artículo, aún no finiquitadas, correspondientes a los convenios señalados en el artículo 2º suscritos con anterioridad a la fecha de publicación de este decreto.
- 4.- Artículo transitorio del D.S. Nº 112, (V. y U.), de 1990.- La modificación al D.S. Nº 235, (V. y U.), de 1985, dispuesta por el presente decreto, no se aplicará a los programas especiales en los que, con anterioridad a su vigencia, se hubiere suscrito el convenio respectivo y/o contratado la construcción de las viviendas, los cuales se sujetarán a lo pactado en el convenio o contrato respectivo.

SUBSIDIO UNIFICADO DS-44
MODIFICACIONES

Consideraciones Generales

- DS-91 (V y U) 1993. (Se adjunta).
- Se adjunta comentario de la Cámara Chilena de la Construcción sobre las modificaciones al DS-44. (Se adjunta documento).
- Seguir ampliando el tipo de instituciones que operan el Subsidio Colectivo. Se propone que a instituciones con fines de lucro que sean independiente patrimoniales de Empresas Constructoras y que tengan respaldo económico y financiero comprobado.
- Ver posibilidad de ampliar los créditos hasta 350 UF otorgados bajo el Convenio MINVU-BECH para garantizar el financiamiento de viviendas hasta 500 UF.
- Disminuir los plazos para pago de ahorros, créditos, subsidios y diferencia de Letras.

pagos, resoluciones y denuncias que deban tramitarse con arreglo a los procedimientos establecidos en el Título II; en el párrafo 1º del Título III, y en los párrafos 1º y 2º del Título IV, del Libro Tercero, del Código Tributario, y revocó la Resolución Nº Ex. 4157, de 9 de Julio de 1993, publicada en el Diario Oficial de 16 de Julio de 1993.- Javier Echeberry Celhay, Director.

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras

DETERMINA INTERES CORRIENTE POR EL LAPSO QUE INDICA

Certificado Nº 1993/10

INTERES CORRIENTE

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley Nº 18.010, sobre operaciones de crédito de dinero, esta Superintendencia ha determinado los promedios de los intereses cobrados por los bancos y sociedades financieras en sus operaciones efectuadas durante el mes de septiembre de 1993.

Por consiguiente, el interés corriente que registrará desde la fecha de publicación de este certificado y hasta el día anterior a la próxima publicación, será el que se indica a continuación para las operaciones correspondientes:

- Operaciones no reajustables en moneda nacional de menos de 90 días: 31,56% anual.
- Operaciones no reajustables en moneda nacional de 90 días o más: 39,00% anual.
- Operaciones reajustables en moneda nacional: 9,26% anual.
- Operaciones en dólares de EE.UU. de América o expresadas en moneda extranjera: 6,52% anual.

El mismo artículo 6º de la Ley Nº 18.010 establece que no puede estipularse un interés que exceda en más de un 50% al interés corriente que rija al momento de la convención. El límite de interés permitido se denomina máximo convencional y se aplica a los intereses pactados en las operaciones de crédito de dinero o en los saldos de precio de bienes muebles e inmuebles.

En consecuencia, el interés máximo convencional para el mismo período será el siguiente, según el tipo de operación:

- Operaciones no reajustables en moneda nacional de menos de 90 días: 47,34% anual.
- Operaciones no reajustables en moneda nacional de 90 días o más: 58,50% anual.
- Operaciones reajustables en moneda nacional: 13,89% anual.
- Operaciones en dólares de EE.UU. de América o expresadas en moneda extranjera: 9,78% anual.

Santiago, 5 de Octubre de 1993. José Florencio Guzmán C., Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MODIFICA DECRETO Nº 44, DE 1988

Santiago, 24 de Agosto de 1993.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 91.- Visto: El D.S. Nº 44 (V. y U.), de 1988, y sus modificaciones, que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, y las facultades que me confiere el número 8º del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,

Decreto:

Artículo único.- Modifícase el D.S. Nº 44 (V. y U.), de 1988, en la siguiente forma:

- Reemplázase en el inciso primero del artículo 1º la locución "cuyo fin sea la solución habitacional del beneficiario y su grupo familiar y destinada a su habitación permanente.", por la expresión "para destinarla al uso habitacional permanente del beneficiario y su grupo familiar".
- Agrégase al inciso segundo del artículo 1º, las siguientes frases: "El subsidio se podrá aplicar también a la adquisición de una vivienda usada que no sea vivienda económica, siempre que cumpla con los requisitos exigidos en el Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas que, para estos efectos apruebe el Ministro de Vivienda y Urbanismo mediante resoluciones publicadas en el Diario Oficial. Por la gestión de calificación técnica el SERVIU cobrará el cargo respectivo fijado por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Si la tasación que practique la respectiva entidad bancaria o financiera que otorgue crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable al beneficiario de subsidio, contiene la información requerida para estos efectos por dicho Manual de Calificación Técnica, esa tasación reemplazará la calificación que practica el SERVIU".
- Reemplázase en el inciso tercero del artículo 1º la expresión "artículo anterior" por "inciso anterior", y la palabra "intercesal" por "intercensal".
- Agrégase el siguiente inciso al artículo 1º: "El subsidio habitacional no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda adquirida entre parientes por consan-

guinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive."

5.- Sustitúyese el inciso primero del artículo 3º, por el siguiente:

"El monto del subsidio directo que podrá solicitar el postulante será variable, de acuerdo a las siguientes tablas según la región de emplazamiento y al tramo del valor de la vivienda que desea adquirir o construir, expresados en Unidades de Fomento:

A. Todas las regiones excepto las señaladas en la letra B:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del Subsidio
A.1. Hasta 500	130 - 120 - 110
A.2. Más de 500 y hasta 1.000	110 - 100 - 90
A.3. Más de 1.000 y hasta 1.500	90 - 80 - 70

B. Regiones XI, XII y Provincia de Palena X Región:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del Subsidio
B.1. Hasta 600	150 - 140 - 130
B.2. Más de 600 y hasta 1.100	130 - 120 - 110
B.3. Más de 1.100 y hasta 1.600	110 - 100 - 90."

6.- Reemplázase el inciso segundo de la letra a) del artículo 4º, por el siguiente:

"No obstante lo anterior podrán postular a este subsidio las personas que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda o una infraestructura sanitaria definida en el precepto mencionado en el inciso anterior, o si los tiene su cónyuge, pero para hacer efectivo su cobro deberán acreditar, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad."

7.- Sustitúyese en la letra b) del artículo 4º la locución "Las que hubieren obtenido una vivienda del SERVIU o de sus antecesores legales", por la expresión "Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, una vivienda o una infraestructura sanitaria definida en el precepto mencionado en la letra anterior."

8.- Suprímese la letra d) del artículo 4º.

9.- Reemplázase el artículo 5º, por el siguiente:

"Artículo 5º.- Los llamados a postulación para cada una de las diversas alternativas que contempla el presente reglamento, podrán efectuarse hasta tres veces al año, mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que se publicarán en el Diario Oficial. En la misma forma se fijará el monto de los recursos que se destinarán para el subsidio directo en cada llamado, su distribución para cada alternativa de postulación y se señalarán los plazos, los períodos de información e inscripción y demás condiciones de la postulación, dentro de los términos indicados en el presente reglamento.

Se informará, a lo menos a través de un periódico de circulación nacional, respecto a los locales y plazo de atención para la entrega de formularios e información a los interesados y para la recepción de las solicitudes correspondientes."

10.- Agrégase al inciso segundo del artículo 7º la siguiente frase: "Los socios de cooperativas abiertas de vivienda podrán postular al subsidio habitacional acreditando haber enterado el ahorro pactado en una cuenta de aporte de capital en alguna de dichas cooperativas, en los términos exigidos por el presente reglamento."

11.- Agrégase el siguiente inciso al artículo 7º:

"El ahorro pactado en alguna de las cuentas a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior a la cantidad que se indica a continuación según los tramos de valor de la vivienda señalados en el artículo 3º, expresados ambos en Unidades de Fomento:

Tramo de valor de la vivienda	Ahorro mínimo pactado
A.1. y B.1.	50
A.2. y B.2.	100
A.3. y B.3.	150."

12.- Reemplázase en el inciso primero del artículo 8º, las expresiones "6 meses" y "16 Nº3", por "12 meses" y "16 Nº4", respectivamente."

13.- Sustitúyese el artículo 9º por el siguiente:

"Artículo 9º.- El ahorro en dinero deberá estar depositado, en la fecha de postulación, a nombre del postulante o de su cónyuge, en una de las cuentas de ahorro o de aporte de capital a que alude el artículo 7º. Para estos efectos, el contrato de ahorro o de aporte de capital que suscribiera el titular de dicha cuenta indicará el monto total mínimo de ahorro al cual se compromete, que no podrá ser inferior al señalado en el inciso final del artículo 7º; el plazo en que enterará su ahorro o aporte de capital, que no podrá ser inferior a 18 meses calendario completos, contados, desde el día 1º del mes siguiente al de la fecha de apertura de la cuenta; 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 o aporte de capital 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. El monto de ahorro o aporte de capital y los saldos medios semestrales, se expresarán en Unidades de Fomento.

No obstante lo previsto en el inciso anterior, a solicitud del ahorrante se podrá modificar el contrato de ahorro o el convenio de aporte de capital.

Para acreditar el ahorro en dinero se deberá presentar, al momento de postular, certificación del Banco, Sociedad Financiera, Administradora de Fondos de Pensiones, Cooperativa Abierta de Vivienda, Servicio de Bienestar, u otorgar autorización al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para solicitar la información correspondiente a la respectiva entidad. Dicha certificación deberá acreditar el plazo, los saldos medios semestrales mínimos pactados y monto de ahorro o aporte de capital, expresado en Unidades de Fomento, incluidos capital e intereses devengados, los saldos medios efectivamente mantenidos en cada semestre, si el ahorro no tiene derecho a reajuste por haberse excedido el titular de la cuenta en el número de giros convenidos, así como la permanencia o antigüedad de la cuenta de ahorro o aporte de capital, que no podrá ser inferior a 18 meses calendario completos, contados desde el día 1º del mes siguiente al de la fecha de apertura de dicha cuenta. No obstante lo anterior, se podrá postular con una permanencia o antigüedad inferior a la convenida, con un mínimo de 12 meses, siempre que se haya enterado el total del ahorro o aporte de capital pactado, sin que ello implique modificación del contrato de ahorro o aporte de capital.

Los saldos medios efectivamente mantenidos en cada semestre se calcularán sumando los saldos diarios del período y dividiendo el resultado de dicha suma por el número de días del semestre. Tratándose de contratos de ahorro o aporte de capital convenidos a plazos superiores a 18 meses, éstos se pactarán en períodos múltiples de seis meses. Si se postula con una permanencia o antigüedad superior al plazo convenido en el contrato de ahorro o aporte de capital, en el período que excede de dicho plazo deberá registrar un saldo medio a lo menos igual al exigido para el último semestre del plazo convenido, reflejándose ese período de exceso en saldos semestrales y/o fracción de semestre, según sea el caso.

La certificación que acredite el ahorro, sea presentada por el postulante o solicitada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá ser extendida con la información referida al último día del mes anterior al del inciso del período de inscripción; sin embargo, si se hubieren efectuado giros con posterioridad a esta fecha, la certificación deberá consignar esa circunstancia para los efectos previstos en el inciso primero del artículo 12. Esta certificación tendrá validez de 60 días contados desde la fecha de su emisión.

Antes de postular al subsidio se podrá traspasar el ahorro o aporte de capital entre las diferentes entidades mencionadas en el artículo 7º, siempre que dichos traspasos no impliquen discontinuidad en la permanencia o antigüedad del ahorro, ni variación del monto y plazo pactado en el contrato original."

14.- Suprímese las letras c) y d) del artículo 10.

15.- Reemplázase el enunciado del artículo 11, por el siguiente:

"Una vez que el ahorrante solicite al Banco, Sociedad Financiera, Administradora de Fondos de Pensiones, Cooperativa Abierta de Vivienda o Servicio de Bienestar, la certificación a que se refiere el artículo 9º, o autorice al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para solicitarla, el titular de la cuenta de ahorro o aporte de capital sólo podrá girar de ella en los siguientes casos:"

16.- Sustitúyese en el número 3º del artículo 11, las locuciones "Administradora de Fondos de Pensiones o Servicio de Bienestar" y "Administradoras de Fondos de Pensiones y Servicios de Bienestar", por las expresiones "Administradora de Fondos de Pensiones, Cooperativa Abierta de Vivienda o Servicio de Bienestar", y "Administradoras de Fondos de Pensiones, Cooperativas Abiertas de Vivienda o Servicios de Bienestar", respectivamente.

17.- Reemplázase el inciso primero del artículo 12, por el siguiente inciso:

"El titular de la cuenta deberá mantener como mínimo el ahorro o aporte de capital 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 se sancionará conforme al artículo 34. No obstante lo anterior, el titular de la cuenta podrá traspasar el ahorro o aporte de capital acreditado, entre las diferentes entidades mencionadas en el artículo 7º, siempre que dichos traspasos no impliquen discontinuidad en la permanencia o antigüedad del ahorro o aporte de capital, ni variación del monto y plazo pactados en el contrato original. Las entidades a que se refiere el artículo 7º certificarán el traspaso, el cumplimiento del contrato de ahorro o del convenio de aporte de capital, las modificaciones efectuadas, así como las demás menciones exigidas en el artículo 9º o en el artículo 37, respectivamente."

18.- Sustitúyese en el inciso tercero del artículo 15 la locución "ahorro constituido por la disponibilidad de sitio, miembros del grupo familiar acreditado, monto del subsidio solicitado y cantidad de crédito requerido.", por la expresión "ahorro constituido por la disponibilidad de sitio, permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio, miembros del grupo familiar acreditado y monto del subsidio solicitado."

19.- Reemplázase el artículo 16 por el siguiente:

"Artículo 16.- La ponderación de los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes de cada tramo, en cada región, se hará de acuerdo a las siguientes normas:

- Ahorro en dinero: corresponderá 1 punto por cada

Unidad de Fomento que represente el ahorro o aporte de capital pactado; y 0,5 punto por cada Unidad de Fomento que represente la parte del ahorro o aporte de capital acreditado que exceda el total pactado. Con todo, no se otendrá puntaje por este concepto si el ahorro o aporte de capital no tuviere derecho a reajuste por haberse excedido el titular de la cuenta en el número de giros convenido.

2.- Permanencia o antigüedad del ahorro: corresponderán 4 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de apertura de la cuenta de ahorro o aporte de capital a que se refiere el artículo 7°. Si en uno o más semestres no se hubiere mantenido el saldo medio semestral pactado, se descontarán 24 puntos por cada uno de esos semestres. Si se postula con una permanencia o antigüedad inferior a la convenida, siempre que no sea menor de 12 meses, el postulante obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor dos la diferencia que se produzca entre el número de meses convenido para enterar el ahorro o aporte de capital y el número de meses de permanencia efectivamente acumulada. Si se postula con una permanencia o antigüedad superior al plazo convenido en el contrato de ahorro o aporte de capital y en uno o más de los semestres o fracción de semestre de exceso no se hubiere mantenido el saldo medio exigido para ese período en el inciso cuarto del artículo 9°, se descontarán 4 puntos por cada mes que comprenda el período en que no se hubiere mantenido ese saldo medio exigido. En ambos casos el puntaje con signo negativo se descontará del que corresponda por permanencia o antigüedad del ahorro.

3.- Ahorro constituido por la disponibilidad de sitio: para determinar el puntaje que obtendrá el postulante por este concepto, se convertirá el avalúo fiscal del sitio a Unidades de Fomento, considerando el valor vigente de la Unidad de Fomento al día primero del período para el cual rige dicho avalúo y corresponderá 1 punto por cada Unidad de Fomento. Si el puntaje obtenido por este concepto fuere inferior a la cantidad exigida como ahorro mínimo para el respectivo tramo de valor de vivienda, conforme al inciso final del artículo 7°, se deberá acreditar el ahorro o aporte de capital correspondiente a la diferencia, de manera que la suma de ambos sea a lo menos igual al de dicho ahorro mínimo.

4.- Permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio: corresponderán 4 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de la inscripción de dominio del sitio en el Conservador de Bienes Raíces, en los términos previstos en el inciso primero del artículo 8°, hasta un máximo de 18 meses. Si se postula con sitio en que la antigüedad de la inscripción de dominio sea inferior a 18 meses siempre que no sea menor de 12 meses, el postulante obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor dos la diferencia que se produzca entre 18 meses y el número de meses efectivo de antigüedad de la inscripción, el que se descontará del puntaje que corresponda por permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio.

Si se acredita simultáneamente la disponibilidad de sitio propio y ahorro en dinero depositado en alguna de las cuentas de ahorro a que se refiere el artículo 7°, el postulante sólo podrá obtener puntaje por antigüedad de la inscripción o por antigüedad o permanencia del ahorro, optándose siempre por aquel que le otorgue el puntaje positivo superior, debiendo en todo caso acreditar la antigüedad mínima de ambos.

5.- Grupo familiar: corresponderán 10 puntos por cada miembro del grupo familiar acreditado en la forma que señala la letra a) del artículo 10. Si el postulante fuere madre o padre soltero o viudo o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, que tenga a su cargo hijos que cumplan con los requisitos para integrar su grupo familiar, o mujer jefa de hogar debido a que su marido se encuentra impedido física o síquicamente en forma permanente, le corresponderán 20 puntos como postulante. Estas circunstancias se acreditarán, respectivamente, con certificado de nacimiento de los hijos; certificado de matrimonio y defunción del cónyuge; certificado de matrimonio con constancia de la subinscripción de la sentencia que declaró su nulidad; y certificado en que conste el impedimento que les afecta, extendido por el Servicio de Salud correspondiente.

6.- Monto de subsidio directo solicitado: el postulante obtendrá por este concepto 1 punto por cada Unidad de Fomento que represente la diferencia entre el monto máximo de subsidio del tramo al cual postuló y el subsidio solicitado.

Si dos o más postulantes igualaren puntaje y por razones de cupo no pudieren todos ser incluidos en la lista de selección del respectivo tramo, el orden de prelación lo definirá el mayor número de miembros del grupo familiar acreditado por cada uno de ellos; si se mantuviere el empate, se atenderá al mayor puntaje por antigüedad del ahorro; si aun se mantuviere el empate, al mayor monto de ahorro; y si aun se mantuviere el empate, se definirá por sorteo.

20.- Sustitúyese el inciso primero del artículo 17, por el siguiente:

"El número de postulantes seleccionados dentro del respectivo tramo en cada región alcanzará al número de certificados de subsidio susceptibles de financiar con los recursos previstos para el otorgamiento de subsidio directo en la resolución que dispuso el respectivo llamado. Si el corte alcanza a un postulante individual, éste será incluido en la selección. Si alcanza a los socios de una cooperativa, serán incluidos los socios que puedan ser atendidos con los recursos previstos para el respectivo tramo en esa región, siempre que estos recursos fueren suficientes para atender al número

mínimo de socios indicado por la cooperativa en su postulación, seleccionándose a los con mayor puntaje individual dentro de la cooperativa y en caso de empate se dirimirá de acuerdo al inciso final del artículo 16. Si los recursos que restan no fueren suficientes para atender el número mínimo de socios indicado por la cooperativa en su postulación, todos los socios de ésta serán excluidos de la selección y en este evento se atenderá a los postulantes que sigan en el orden de prelación, hasta enterar los recursos asignados al respectivo tramo en la región. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se aprobarán las nóminas de postulantes seleccionados para el subsidio en cada tramo y 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, a lo menos, debiendo indicarse en esta publicación el nombre completo del beneficiario, su Cédula Nacional de Identidad o RUT y el puntaje total obtenido. 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 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."

21.- Reemplázase en el inciso quinto del artículo 17 la locución "a otros tramos de la misma región", por la expresión "a otras alternativas de la misma región o a otra región o regiones".

22.- Intercálase en el inciso sexto del artículo 17, entre la palabra "Pensiones" y la conjunción "y" que le sigue, la expresión "Cooperativas Abiertas de Viviendas", precedida de una coma.

23.- Suprímese en el artículo 18 la locución "monto máximo del crédito con subsidio implícito a que puede optar el beneficiario" y el punto y coma que le sigue.

24.- Sustitúyese en el inciso primero del artículo 19 la expresión "18 meses" por "21 meses".

25.- Reemplázase el inciso segundo del artículo 20, por el siguiente inciso:

"El monto máximo residual de crédito hipotecario con o sin subsidio implícito que obtendrá el postulante, de un Banco o Sociedad Financiera, no podrá exceder del equivalente a 1.000 Unidades de Fomento, ni del 75% del precio de la vivienda, ni de la cantidad que resulte de restar al precio de la vivienda el producto de la suma del subsidio más el ahorro o aporte de capital acreditado, debiendo aplicarse la cantidad que resulte menor."

26.- Intercálase en el número 1 de la letra A) del artículo 22, entre la palabra "usada" y el punto que le sigue, la expresión "en los términos que establece el inciso segundo del artículo 1°".

27.- Sustitúyese el número 4 de la letra A) del artículo 22, por el siguiente:

"4.- Certificado de recepción municipal."

28.- Reemplázase el inciso tercero del artículo 22, por el siguiente inciso:

"Las personas que al postular hubieren tenido derechos en comunidad sobre una vivienda, o los hubiere tenido su cónyuge, deberán acreditar mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad."

29.- Suprímese en el artículo 24 la locución que a continuación se señala y el punto que le sigue: "salvo que hubieren adquirido la totalidad de los derechos en ella con aplicación de este subsidio, en cuyo caso dicha vivienda deberá cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 1° de este reglamento", reemplazando previamente por un punto la coma que le antecede.

30.- Suprímese en el inciso segundo del artículo 25 la expresión "arrendarse la vivienda ni cederse su uso y goce, sin autorización expresa del Serviu respectivo, ni".

31.- Reemplázase en el inciso primero del artículo 28 la expresión inicial "Si una vivienda financiada con un crédito hipotecario", por la locución "Si una vivienda financiada con subsidio habitacional y con un crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable".

32.- Suprímese en el número 9 del artículo 35 la frase "Se exigirá una declaración jurada de el o los representantes legales de la cooperativa, estampada al margen del plano, acerca de la veracidad de las menciones que se contienen en dicho plano."

33.- Sustitúyese en el número 11 del artículo 35 la expresión "no pudiendo exceder de un máximo de 75 puntos", reemplazado previamente por un punto la coma que le antecede, por la siguiente frase: "Si el puntaje por este concepto fuere inferior a la cantidad exigida como ahorro mínimo para el respectivo tramo de valor de vivienda, se deberá acreditar el ahorro en dinero correspondiente a la diferencia, depositado en alguna de las cuentas señaladas en el artículo 7°, excepto en cuenta de aporte de capital, de manera que la suma de ambos sea a lo menos igual al de dicho ahorro mínimo."

34.- Reemplázase en el número 12 del artículo 35 la locución "o en una cuenta de aporte de capital en cooperativa abierta de vivienda", por la expresión "excepto en una cuenta de aporte de capital en la misma cooperativa abierta de vivienda".

35.- Suprímese en el número 13 del artículo 35 la expresión "sin haber obtenido previamente del Serviu la autorización para enajenarlos", reemplazando previamente por un punto la coma que le antecede.

36.- Sustitúyese el artículo 37, por el siguiente:

"Artículo 37.- 1. Los socios de cooperativas abiertas de vivienda podrán acreditar el ahorro exigido por el presente reglamento mediante certificación del aporte de capital en la respectiva cooperativa, expresado en Unidades de Fomento, que deberán acompañar a su postulación o autorizar en esa oportunidad al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para solicitarlo, conforme a lo establecido en el artículo 9°. Sólo una vez enterado el aporte de capital convenido, que cumpla con el monto mínimo exigido en el artículo 7°, el respectivo socio podrá postular al subsidio habitacional que regula el presente reglamento y siempre que su aporte hubiere cumplido con una permanencia o antigüedad no inferior a 18 meses contados desde el día primero del mes siguiente al de la fecha del convenio de aporte de capital suscrito entre el respectivo socio y la cooperativa. No obstante lo anterior, se podrá postular con una permanencia o antigüedad inferior a la convenida, con un mínimo de 12 meses, siempre que se haya enterado el total del aporte pactado, sin que ello implique modificación del convenio respectivo.

2. Si se postula con ahorro constituido por aporte de capital en la cooperativa, no podrá acreditarse simultáneamente la disponibilidad de sitio propio en los términos señalados en el número 8 del artículo 35.

3. El ahorro de que trata este artículo se acreditará mediante certificación emitida por la cooperativa, en la cual individualizará la totalidad de sus socios que postulan, separados por programas, indicando respecto de cada socio la fecha de su ingreso a la cooperativa, la fecha del convenio de aporte de capital, el monto y plazo de su aporte de capital, los saldos medios semestrales convenidos, los saldos medios semestrales efectivamente mantenidos y la permanencia o antigüedad del aporte, contada en meses completos desde el día primero del mes siguiente al de la fecha del convenio de aporte de capital, la cual no puede ser anterior a la fecha del ingreso del socio a la cooperativa. El total de los aportes de estos socios no podrá exceder del monto total del activo circulante de la cooperativa ni de su patrimonio.

4. Para los efectos de lo dispuesto en el número precedente, se atenderá a los datos consignados en el balance de la cooperativa al 31 de Diciembre del año anterior al de la certificación. No obstante lo anterior, la cooperativa podrá actualizar dicha información presentando además del balance, un estado financiero, que no podrá ser posterior al último día del mes anterior al del inicio del período de inscripción.

5. La certificación del aporte de capital podrá reflejar solamente el pasivo que mantiene la cooperativa con sus socios, es decir, deberá tener contrapartidas de activos reales, por lo que no podrá incluir sumas destinadas a gastos de administración u otros gastos que no se incorporen en activos reales.

6. Los datos y menciones que deberán contener las certificaciones del aporte de capital, los documentos que deberán acompañarse a ellas y la oportunidad de su presentación, se fijarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, publicadas en el Diario Oficial.

7. En las certificaciones del aporte de capital deberá constar su revisión por auditores externos que se encuentren inscritos en el Registro de Auditores Externos de la Superintendencia de Valores y Seguros.

8. Si de la revisión de las certificaciones de aporte de capital se detectaren inexactitudes, para su calificación se estará a las siguientes definiciones:

a) Inexactitudes leves son aquellas cuya corrección no produce alteración alguna en el proceso de selección de los postulantes, ni para los socios del programa, ni para otros socios de la cooperativa;

b) Inexactitudes graves son aquellas que al ser corregidas alteran en alguna forma la situación de hasta un 10% de los socios postulantes del programa; y

c) Inexactitudes gravísimas son aquellas que al ser subsanadas alteran la situación de más de un 10% de los socios postulantes al programa.

9. Las inexactitudes leves deberán ser subsanadas. Las inexactitudes graves se sancionarán con la exclusión del proceso de selección de los socios afectados, y si se detectaren con posterioridad a la entrega de los certificados de subsidio, éstos no serán pagados. Si las inexactitudes se calificaren como gravísimas, serán sancionadas con la exclusión del proceso de todos los socios del programa o programas afectados, y si se detectaren con posterioridad a la entrega de los certificados de subsidio, éstos no serán pagados.

10. La reiteración de inexactitudes graves en dos llamados consecutivos o en tres llamados sean o no consecutivos, aun cuando correspondan a distintos sistemas de subsidio habitacional, será considerada como inexactitud gravísima para los efectos de lo dispuesto en el número siguiente.

11. La reiteración de inexactitudes gravísimas en dos llamados o de inexactitudes graves en cuatro llamados, sean o no consecutivos, aun cuando correspondan a distintos sistemas de subsidio habitacional, además de la sanción contemplada para la respectiva inexactitud, impedirá recibir en futuros llamados certificaciones del aporte de capital de esa cooperativa.

12. Lo dispuesto en los números precedentes es sin perjuicio de la responsabilidad que por estos hechos pueda caberle a la cooperativa ante sus socios.

13. En las certificaciones del aporte de capital deberá dejarse constancia expresa de la declaración por parte de la cooperativa en orden a que ésta se obliga a hacer efectivos los aportes de sus socios, a requerimiento de éstos, en los siguientes casos:

a) Tratándose de una operación de construcción en sitio de propiedad de la cooperativa, si hubiere transcurrido un año desde la fecha de emisión de los certificados de subsidio habitacional y aún no contare con permiso de edificación;

b) Tratándose de una operación de adquisición de viviendas terminadas, si hubiere transcurrido un año contado desde la misma fecha a que alude la letra anterior, y aún no contare con promesa de compraventa; y

c) Si a la expiración del plazo de vigencia estampado en el certificado de subsidio, las viviendas respectivas aún no contaren con recepción definitiva o con contrato de compraventa, según el caso.

14. El incumplimiento por parte de la cooperativa de la obligación de proceder a la devolución del aporte de capital en los casos señalados en el número anterior, en el plazo de un mes contado desde el requerimiento del socio interesado, se considerará como inexactitud grave para los efectos de lo dispuesto en el número 11 de este artículo.

15. El monto total obtenido por el socio por concepto de devolución de aporte de capital de conformidad a los números precedentes, deberá ser depositado por éste en una de las cuentas de ahorro o de aporte de capital a que alude el artículo 7º, abierta a su nombre, dentro de los tres días hábiles bancarios siguientes al del giro por la cooperativa.

16. El monto del aporte de capital expresado en la respectiva certificación, deberá ser íntegramente aplicado al precio de adjudicación o de compraventa de la vivienda.

17. El aporte de capital acreditado en la forma que señala este artículo, se registrará supletoriamente por las normas contempladas en el presente reglamento para el ahorro depositado en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda, para lo cual las referencias a la fecha de apertura de dicha cuenta se entenderán hechas a la de la suscripción del Convenio de Aporte de Capital.

18. El monto del aporte de capital que se devuelve al socio que renuncia a la cooperativa durante la vigencia del certificado de subsidio, deberá corresponder, a lo menos, a la cantidad consignada como ahorro en dicho certificado de subsidio, expresada en Unidades de Fomento, el que deberá ser destinado íntegramente al pago de la vivienda que se adquiere con aplicación de ese subsidio.

37.- Reemplázase el artículo 38, por el siguiente artículo:

"Artículo 38.- Sin perjuicio de la certificación exigida en el inciso tercero del artículo 9º, los Servicios de Bienestar cuyos afiliados postularen a este subsidio habitacional en conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7º, deberán proporcionar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, antes del cierre de cada llamado a inscripción en el cual postulen, certificación expedida por su representante legal, en la cual se individualizará la totalidad de los afiliados a los cuales se les mantiene cuentas de ahorro con fines habitacionales, que postulen al subsidio. Respecto de cada uno de esos afiliados se indicará la fecha de apertura de su cuenta de ahorro, que no podrá ser anterior a la del convenio a que se refiere el inciso segundo del artículo 7º; el monto total mínimo de ahorro pactado, que no podrá ser inferior al exigido en el inciso final del artículo 7º; el plazo en que enterará su ahorro, que no podrá ser inferior a 18 meses calendario completos contados desde el día primero del mes siguiente al de la fecha de apertura de la cuenta, computándose también para estos efectos el tiempo que se hubiere mantenido dicho ahorro en alguna otra de las cuentas a que se refiere el artículo 7º; los saldos medios semestrales efectivamente mantenidos y el ahorro total acumulado.

En las postulaciones que se efectúen a partir del 1º de Enero del año siguiente al de la suscripción del convenio a que alude el inciso segundo del artículo 7º, la suma del ahorro de todos los afiliados, indicados en la certificación, no podrá exceder del monto total del ahorro consignado en el balance del respectivo Servicio de Bienestar al 31 de Diciembre del mismo año a que corresponde la certificación.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá revisar los antecedentes indicados, como también requerir otros documentos para su mejor comprensión, y si de la revisión de los mismos se detectaren inexactitudes se aplicará lo dispuesto en los números 8 al 11 del artículo 37."

38.- Sustitúyese en el inciso final del artículo 39 la locución "números 14, 15 y 16 del artículo 37.", por la expresión "números 13, 14 y 15 del artículo 37."

39.- Sustitúyese en el inciso segundo del artículo 40, por el siguiente inciso:

"Sólo podrá acreditarse como proyecto específico una o más viviendas construidas o en construcción, que correspondan a proyectos seleccionados en llamados anteriores, si uno o más de los socios beneficiarios ha renunciado al subsidio obtenido."

40.- Reemplázase la letra b) del inciso tercero del artículo 40, por la siguiente letra:

"b) nómina de socios, miembros o afiliados que postulan, adjuntando la solicitud de postulación de cada uno de ellos y los documentos que acrediten los factores de puntaje a que se refiere el artículo 16;"

41.- Reemplázase la letra c) del inciso tercero del artículo 40, por la siguiente letra:

"c) Certificación en la forma establecida en el Título I, de encontrarse cumplido el respectivo contrato de ahorro o convenio de aporte de capital, en una de las cuentas de ahorro o de aporte de capital a que alude el artículo 7º."

42.- Suprímese el artículo 41.

43.- Sustitúyese el artículo 42, por el siguiente artículo:

"Artículo 42.- Para los efectos de la asignación de recursos para cada tramo de valor de vivienda indicado en el artículo 3º, los proyectos con los que se postule en un tramo podrán incluir viviendas de otros tramos, con el límite máximo que para cada caso se indica a continuación:

Tramo de Valor de Vivienda al cual se postula	Máximo de Viviendas de Otros Tramos
A.1.	20% del tramo A.2. 5% del tramo A.3.
B.1.	20% del tramo B.2. 5% del tramo B.3.
A.2.	Sin límite del tramo A.1. 5% del tramo A.3.
B.2.	Sin límite del tramo B.1. 5% del tramo B.3.
A.3.	Sin límite de tramos A.1. y A.2.
B.3.	Sin límite de tramos B.1. y B.2."

44.- Reemplázase el artículo 43 por el siguiente:

"Artículo 43.- Los certificados de subsidio se extenderán a nombre de los socios, miembros o afiliados seleccionados.

La cooperativa, el grupo organizado o la corporación o fundación, al iniciar las obras, podrá disminuir hasta en un 15% el número de viviendas del proyecto propuesto en la postulación, siempre que se mantengan los límites establecidos en el artículo anterior, dando aviso oportunamente al Serviu del nombre de los socios, miembros o afiliados excluidos de la nómina de beneficiarios, devolviendo los certificados respectivos."

45.- Suprímese en el enunciado del artículo 44 la expresión "excluidos los que integran la nómina de reemplazantes.", reemplazando previamente por un punto la coma que la antecede.

46.- Sustitúyese el artículo 45, por el siguiente:

"Artículo 45.- De acuerdo a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 17 del Título I, el número de postulantes seleccionados dentro del respectivo tramo en cada región, alcanzará al número de certificados de subsidio susceptibles de financiar con los recursos previstos para el otorgamiento del subsidio directo en la resolución que dispuso el respectivo llamado. Si al aplicarse la norma antes señalada el corte alcanza a un socio de una cooperativa, o de un programa habitacional en el caso de las cooperativas abiertas, o a un miembro de un grupo organizado, o a un afiliado de una corporación o fundación, serán incluidos los socios, miembros o afiliados que pueden ser atendidos con los recursos previstos para el respectivo tramo en esa región, siempre que estos recursos fueren suficientes para atender el número mínimo de socios, miembros o afiliados indicados por la cooperativa o grupo organizado o corporación o fundación en su postulación, seleccionándose a los con mayor puntaje individual dentro de la cooperativa, grupo organizado o corporación o fundación, y en caso de empate se dirimirá de acuerdo al inciso final del artículo 16. Si los recursos que restan no fueren suficientes para atender al número mínimo de socios o miembros o afiliados, indicados por la cooperativa o por el grupo organizado o por la corporación o fundación en su postulación, todos los socios de la cooperativa o del programa habitacional en el caso de las cooperativas abiertas, o miembros del grupo organizado o afiliados de la corporación o fundación, serán excluidos de la selección y en este evento se atenderá a los postulantes que sigan en el orden de prelación, con un tope máximo igual al número de certificados de subsidio susceptibles de financiar con los recursos previstos para el otorgamiento del subsidio directo en la resolución que dispuso el respectivo llamado."

47.- Suprímese el inciso primero del artículo 47.

48.- Reemplázase el artículo 51 por el siguiente artículo:

"Artículo 51.- El monto máximo del subsidio habitacional directo de que trata el presente título será equivalente a 200 Unidades de Fomento, pudiendo aplicarse al financiamiento de la adquisición o de la construcción, alteración o reparación de viviendas cuyo valor máximo no exceda del equivalente a 1.500 Unidades de Fomento, valor que se determinará en la forma señalada en el artículo 3º de este reglamento.

Con todo, el subsidio que efectivamente obtendrá el postulante tendrá las otras limitaciones que se establecen en el citado artículo 3º.

Para los efectos de las tablas incluidas en el inciso primero del artículo 3º del presente reglamento, del ahorro mínimo exigido en el inciso final del artículo 7º y de lo previsto en el número 6 del artículo 16, el tramo especial del valor de vivienda, el monto de subsidio directo que podrá solicitar el postulante y el ahorro mínimo exigido, expresados todos en Unidades de Fomento, serán los siguientes:

Tramo de Valor de la Vivienda	Monto del Subsidio	Ahorro Mínimo
Hasta 1.500	200 - 190 - 180	150"

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1º.- Las modificaciones al D.S. Nº44, (V. y U.), de 1988, dispuestas por el presente decreto, regirán para los llamados que se efectúen a partir de su publicación en el Diario Oficial y no se aplicarán a los llamados efectuados con anterioridad a su vigencia, los que se regirán por las normas conforme a las cuales se efectuó el correspondiente llamado, salvo aquellas nuevas disposiciones que pudieren resultar más favorables para el beneficiario, incluido el mayor plazo de vigencia de los certificados de subsidio dispuesto por el artículo único del presente decreto, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la fecha de publicación del presente decreto. Sin embargo, los beneficiarios de llamados anteriores a la vigencia de este decreto, que opten por aplicar el subsidio obtenido a una vivienda cuyo valor corresponda al mayor monto máximo fijado para el respectivo tramo en las tablas contenidas en el artículo 3º, sustituido por el presente decreto, sólo podrán obtener hasta el monto máximo de subsidio que corresponda al respectivo tramo, de acuerdo a dichas tablas.

Con todo, las modificaciones relativas a la reducción del valor máximo de la vivienda, al ahorro mínimo exigido, y al aumento de la permanencia o antigüedad mínima exigida para el ahorro y para la disponibilidad de sitio propio, contenidas en el artículo único del presente decreto, regirán para los llamados que se efectúen a partir del 1º de Enero de 1994.

No obstante lo anterior, en los llamados que se efectúen hasta el 31 de Diciembre de 1994, podrán participar los postulantes cuyo ahorro o aporte de capital en alguna de las cuentas a que alude el artículo 7º, pactado con anterioridad a la fecha de publicación del presente decreto, sea inferior al ahorro mínimo exigido en el inciso final de ese mismo artículo, siempre que ese menor monto no hubiere tenido su origen en una modificación del contrato de ahorro o del convenio de aporte de capital.

Artículo 2º.- Los beneficiarios de subsidio habitacional de los tramos A.3. y B.3. del artículo 3º del D.S. Nº44, (V. y U.), de 1988, correspondientes a llamados efectuados durante el año 1994, podrán aplicar dicho subsidio a una vivienda de hasta un valor máximo de 2.000 Unidades de Fomento, siempre que ésta esté emplazada en alguna de las zonas de renovación urbana determinadas conforme al artículo 48 del citado reglamento.

Anótese, tómese razón y publíquese.- PATRICIO AYLWIN AZOCAR, Presidente de la República.- Alberto Eichegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Joan Mac Donald M., Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

DECLARA EN SITUACION IRREGULAR LOTE O DENOMINADO "COMUNIDAD JUAN GANDOLFO" DE LA COMUNA DE VALPARAISO

Santiago, 1 de Septiembre de 1993.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 93.- Visto: La Ley Nº 16.741 y sus modificaciones; el Ordinario Nº 04300, de 7 de Agosto de 1992, del Servicio de Vivienda y Urbanización V Región de Valparaíso; el Ordinario Nº 1.598, de 9 de Octubre de 1992, del Sr. Intendente V Región de Valparaíso; y, los antecedentes que se acompañan,

Decreto:

1º.- Declárase en situación irregular el loteo "Comunidad Juan Gandolfo" ubicado en parte del lote Nº 7 del plano de subdivisión del predio de calle Simpson Nº 588, cerro Polanco, comuna de Valparaíso, aprobado con el Nº 129 por la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso y agregado con el Nº 422 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1991, efectuado por don Guido Fortunato Jera, doña Octaviana Leiva Rodríguez y doña Adriana Labbe-Araya, en representación de la comunidad Juan Gandolfo, en terreno de su dominio, declaración que se formula por la causal contemplada en el número 1º del artículo 2º de la Ley Nº 16.741.

2º.- El dominio del terreno en que se encuentra el loteo, rola inscrito en mayor extensión a fs 1.246 Nº 1.312 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año 1972.

Atendido lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley Nº 16.741, la Contraloría General de la República se servirá tomar razón del presente decreto en el plazo de cinco días.

Anótese, tómese razón y publíquese.- PATRICIO AYLWIN AZOCAR, Presidente de la República.- Joan Mac Donald Maier, Ministro de Vivienda y Urbanismo Subrogante.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Jaime Silva Arancibia, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo Subrogante.

DECLARA EN SITUACION IRREGULAR LOTE O DENOMINADO POBLACION "VILLA ACONCAGUA" LOCALIDAD DE CON CON, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

Santiago, 9 de Septiembre de 1993.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 97.- Visto: La Ley Nº 16.741 y sus modificaciones; el oficio Nº 03683, de 17 de Julio de 1992, del Servicio de

DECRETO SUPREMO N°91, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO QUE MODIFICA EL D.S.44 (V Y U) 1988, QUE REGLAMENTA EL SISTEMA GENERAL UNIFICADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL.

El miércoles 6 de octubre se publicó en el Diario Oficial el decreto supremo N° 91 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el decreto supremo N° 44, de 1988, del mismo Ministerio, que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

Cabe destacar que dichas modificaciones constituyen el cambio más sustantivo introducido en el último tiempo al sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, en cuyo análisis participó activamente la Cámara Chilena de la Construcción. Modificaciones que, en términos generales, responden a la necesidad de adaptar las disposiciones vigentes a las condiciones actuales, a las necesidades del sector, a la búsqueda de generar una red de programas habitacionales claramente diferenciados pero coherentes entre sí. Asimismo, se simplifican algunas normas para permitir una mejor comprensión por parte de los interesados.

A continuación se detallan, según su importancia, las referidas modificaciones:

1. Tramos de Precios de Viviendas y Monto del Subsidio.

Se modifican los montos máximos de valor de vivienda y las alternativas de subsidios asociados a cada tramo, disminuyendo el precio máximo de las viviendas que pueden ser adquiridas a través de este sistema, desde 2.000 U.F. a 1.500 U.F. A su vez, aumenta el monto máximo del valor de vivienda de los dos tramos inferiores, destinados a los sectores de menores recursos, Tramo 1 desde 400 U.F. a 500 U.F. y el Tramo 2 desde 900 U.F. a 1.000 U.F. (Art.3).

Paralelamente, se reconoce una situación especial de precios en las regiones XI, XII y en la Provincia de Palena en la X Región, aumentándose en 100 U.F. los límites de cada tramo de valor de vivienda.

Con ello, por una parte, se libera al Estado de la carga de otorgar subsidios a un sector capaz de adquirir su vivienda sin ayuda estatal y por otra parte, se reconoce como una realidad el mayor precio de las viviendas que los sectores medios y medios bajos se veían muchas veces obligados a financiar mediante la contratación de créditos complementarios de alto costo y difícil servicio.

Además, se disminuye el monto de todos los subsidios en 10 U.F. El subsidio más alto disminuye de 140 a 130 U.F., con las siguientes dos excepciones:

- a) 20 U.F más para los subsidios destinados a las regiones XI, XII y a la Provincia de Palena en la X Región (Art.3);

b) Se mantiene en 200 U.F. el subsidio máximo para adquirir viviendas en zonas de renovación urbana, (Art.51).

Asimismo, se elimina uno de los montos de subsidio establecidos en cada tramo, quedando sólo tres opciones en lugar de cuatro alternativas por tramo.

Cabe destacar que la modificación relativa al valor máximo de la vivienda, rige para los llamados que se efectúen a contar del primero de enero de 1994.

2. Montos Mínimos de Ahorro exigidos.

Se incorpora un nuevo inciso al artículo 7°, en cuya virtud se establecen montos mínimos de ahorro para participar en este sistema, diferenciados en función del tramo del valor de la vivienda. De este modo, el ahorro mínimo pactado no podrá ser inferior a:

- A.1 y B.1 50 U.F.;
- A.2 y B.2 100 U.F.;
- A.3 y B.3 150 U.F.

Esta norma resulta concordante con las disposiciones contenidas en los demás programas habitacionales, en que los postulantes tienen que cumplir una exigencia de ahorro mínimo.

La reforma recientemente comentada se complementa con la modificación del artículo 9, que se sustituye en su totalidad, y con la modificación de los artículos 11, 37 y 51.

El nuevo artículo 9° incorpora el concepto de aportes de capital y prescribe que se podrá postular al subsidio con una permanencia o antigüedad en el ahorro de doce meses cuando se haya enterado la totalidad del ahorro o aporte de capital, sin que ello implique una modificación del contrato de ahorro o aporte de capital. Asimismo, este artículo señala que antes de postular al subsidio se podrá traspasar el ahorro o aporte de capital entre las diferentes entidades mencionadas en el artículo 7°, siempre que dichos traspasos no impliquen discontinuidad en la permanencia o antigüedad del ahorro, ni variación del monto o plazo pactado en el contrato original.

Esta modificación, según lo dispone el artículo primero transitorio, rige para los llamados que se efectúen a partir del 1° de enero de 1994.

3. Antigüedad de la inscripción de dominio del sitio propio.

Aumenta de 6 a doce meses el plazo mínimo de antigüedad de la inscripción de dominio del sitio propio para los efectos de acreditar el ahorro (Art.8 inciso primero).

Esta medida, que esta relacionada con otras que tienden a poner mayores exigencias para la postulación, también rige para los llamados que se efectúen a contar del primero de enero de 1994.

4. Crédito Hipotecario Complementario.

Se eliminan las letras c) y d) del artículo 10°, lo cual significa que en el futuro no se deberá señalar al momento de la postulación el monto del crédito hipotecario que solicitará el postulante al subsidio, ni tampoco se exigirá a las personas que requieren un crédito superior a 280 U.F. y que postulen acreditando ahorro en las Administradoras de Fondos de Pensiones, en los Servicios de Bienestar Social o a través de cooperativas de ahorro, que den cuenta de la aprobación en principio de dicho crédito.

Como consecuencia de lo anterior, el crédito hipotecario que podrá solicitar el postulante tendrá como únicas restricciones el no poder exceder de 1000 U.f, ni del 75 % del valor de la vivienda, ni de la cantidad que resulte de restar al precio de la vivienda el producto de la suma del subsidio más el ahorro o aporte de capital acreditado, debiendo aplicarse la cantidad que resulte menor, conforme lo dispone el nuevo inciso segundo del artículo 20.

Esta última norma también es aplicable al crédito hipotecario beneficiario del subsidio implícito, de acuerdo a lo prescrito por el citado inciso segundo del artículo 20.

Esta modificación es compatible con aquella que suprime la mención del monto máximo del crédito con subsidio implícito a que puede optar el postulante del certificado de subsidio (artículo 18), con la que elimina como factor de puntaje el menor crédito hipotecario a solicitar por el postulante al subsidio (artículo 16) y con la que modifica la tabla contenida en el artículo 51 de este cuerpo reglamentario.

5. Elementos de Puntaje y Ponderación.

Con el objeto de modificar diferentes elementos de puntaje y su ponderación para mejorar la focalización del sistema, se reemplaza el artículo 16 de la siguiente forma:

- 5.1 Aumenta la ponderación de 0,3 a 0,5 puntos por cada Unidad de Fomento que represente la parte del ahorro o aporte de capital acreditado que exceda el total pactado.
- 5.2 Disminuye el puntaje por antigüedad o permanencia del ahorro o por antigüedad de la inscripción de sitio por la parte de ahorro que exceda del ahorro pactado, de 8 a 4 puntos. Además, si en uno o más semestres no se hubiere mantenido el saldo medio semestral pactado, se descontarán 24 puntos y no 48 por cada uno de esos semestres.

Si se postula con una permanencia o antigüedad superior al plazo convenido en el contrato de ahorro, y en uno o más de los semestres de exceso no se hubiere mantenido el saldo exigido para ese período en el inciso cuarto del artículo 9, se descontaran 4 puntos y no 8 por cada mes que comprenda el período en que no se hubiere mantenido ese saldo medio exigido.

- 5.3 Disminuye el puntaje de signo negativo por anticipación en la postulación, de tal manera que si se postula con una permanencia menor a la pactada, pero no inferior a 12 meses, se obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor 2 y no 3 la diferencia que se produzca entre el número de meses convenido para enterar el ahorro y el número de meses de permanencia efectivamente acumulada.
- 5.4 Se elimina el límite al puntaje por avalúo del sitio y se compatibiliza éste con el requisito de ahorro mínimo. Por consiguiente, con la modificación en comento, corresponderán 4 puntos por cada mes completo a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de la inscripción de dominio del sitio en el Conservador de Bienes Raíces, en los términos previstos en el inciso primero del artículo del artículo 8°, hasta un máximo de 18 meses. Si se postula con sitio en que la antigüedad de la inscripción de dominio es inferior a 18 meses siempre que no sea menor de 12 meses, el postulante obtendrá un puntaje con signo negativo igual a la cifra que resulte de multiplicar por el factor 2 la diferencia que se produzca entre 18 meses y el número de meses efectivo de antigüedad de la inscripción, el que se descontará del puntaje que corresponda por permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio.
- 5.5 Se establece como nuevo factor de ponderación la permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio.
- 5.6 El padre soltero se asimila a la madre soltera para los efectos de obtención de puntaje. La mujer jefa de hogar debido a que su marido se encuentra impedido física o siquicamente en forma permanente, deberá acreditar esta circunstancia mediante un certificado expedido por el Servicio de Salud correspondiente, para poder obtener puntaje adicional por este concepto.
- 5.7 Se elimina el menor monto del crédito como factor de puntaje.

6. Puntaje de Corte.

Consecuente con otras modificaciones que tienden a mejorar el sistema de postulación, se elimina la norma que permitía seleccionar sólo el 80% de los postulantes del respectivo tramo en cada región. Se reemplaza el inciso primero del artículo 17, en virtud del cual el número de postulantes seleccionados dentro del respectivo tramo en cada región alcanzará al número de certificados de subsidio susceptibles de financiar con los recursos previstos para el otorgamiento de subsidio directo en la resolución que dispuso el respectivo llamado.

7. Renta mínima para postulación al subsidio.

Se elimina la exigencia de una renta mínima equivalente a 15 U.F. para postular al subsidio correspondiente al tramo del valor de las viviendas de hasta 400 U.F., contenida en la letra d) del artículo 4.

8. Vigencia de Certificado de Subsidio .

Aumenta el período de vigencia para los Certificados de Subsidio Habitacional, de 18 a 21 meses (inciso primero artículo 19).

9. Instituciones facultadas para recibir el ahorro.

Se introduce una serie de modificaciones tendientes a facultar a las cooperativas abiertas de vivienda para captar ahorro de sus adherentes. A modo de ejemplo, y con el objeto de no extender excesivamente esta información, nos referiremos sólo a algunas de ellas:

- 9.1 Se agrega una frase al inciso 2 del artículo 7, en cuya virtud se faculta a los socios de cooperativas abiertas de viviendas para postular al subsidio habitacional acreditando haber enterado el ahorro pactado en una cuenta de aporte de capital abierto en alguna de dichas cooperativas.
- 9.2 Se introduce en el sustituido artículo 9° el concepto de aporte de capital.
- 9.3 Se incorpora a las cooperativas abiertas de viviendas al listado de instituciones que puede certificar el ahorro del postulante al subsidio, enunciado en el inciso primero del artículo 11.
- 9.4 Se incorpora la locución "Cooperativas Abiertas de Viviendas" al inciso sexto del artículo 17.
- 9.5 Se modifica el artículo 35 y se sustituye el artículo 37 que regulan el sistema de postulación colectiva a través de cooperativas abiertas de vivienda.

10. Vivienda Usada.

Se amplía el concepto de viviendas usadas que pueden adquirirse con subsidio, al establecerse en el inciso segundo del artículo primero, que éste podrá ser aplicado a la compra de una vivienda usada que no sea vivienda económica, siempre que cumpla con los requisitos del Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas que, para este efecto, apruebe el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cabe señalar que esta modificación pretende hacer más dinámico y permeable el mercado de las viviendas usadas.

11. Transferencia de Viviendas entre parientes.

Se restringe la posibilidad de aplicación del subsidio a la adquisición de viviendas entre parientes. En efecto, se señala en un nuevo inciso del artículo primero, que éste no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda adquirida entre parientes por consanguinidad o afinidad, en la línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive.

12. Prohibición de Arrendar.

Teniendo en cuenta las distorsiones que introduce en el mercado la prohibición de arrendar las viviendas adquiridas con subsidio y la necesidad de muchas familias de cambiar su lugar de residencia, se suprimió el inciso primero que establecía la exigencia de constituir una prohibición por 5 años en favor del SERVIU para arrendar o ceder la vivienda adquirida con el beneficio del subsidio.

13. Seguro de Crédito.

Se hace extensiva la aplicación del seguro de crédito establecido en el artículo 28 del D.S en comento, a los mutuos hipotecarios endosables.

14. Postulación Colectiva con Proyectos habitacionales.

Se introduce una serie de modificaciones a los artículos 39,40,41,42,43,44,45 y 47, relativos al sistema de postulación colectiva con proyectos habitacionales, a las que no hemos estimado necesario referirnos detalladamente en esta oportunidad.

15. Subsidio habitacional para las zonas de renovación urbana.

Se modifica la tabla contenida en el inciso tercero del , la cual ya no indica el monto máximo del crédito a solicitar por el postulante al subsidio para zonas de renovación urbana y señala el ahorro mínimo que debe acreditar el postulante a este subsidio.

16. Llamados al subsidio.

Se reemplaza el artículo 5°, estableciéndose en el nuevo precepto que se podrán efectuar "hasta" tres llamados anuales a postulación al subsidio, por lo que, ya no es imperativo que se realicen tres llamados. Por otra parte, se indica que se informará a través de un periódico de circulación nacional, y no de dos como establecía el derogado artículo, respecto de los locales y plazo de atención para la entrega de formularios e información a los interesados y para la entrega de las solicitudes correspondientes.

17. Vigencia de las modificaciones.

De acuerdo al inciso primero transitorio las modificaciones analizadas rigen para los llamados que se efectúen a partir de la fecha de publicación del D.S. N° 91, esto es, a contar del 6 de octubre de 1993, salvo aquellas nuevas disposiciones que pudieren resultar más favorables para el beneficiario, incluido el mayor plazo de vigencia del certificado de subsidio, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la fecha de publicación de este decreto.

Sin perjuicio de lo anterior, los beneficiarios de llamados anteriores a la vigencia de este decreto, que opten por aplicar el subsidio obtenido a una vivienda cuyo valor corresponda al mayor monto máximo fijado para el respectivo tramo en las tablas contenidas en el sustituido artículo 3°, sólo podrán obtener el monto máximo de subsidio que corresponda al respectivo tramo de acuerdo a dichas tablas.

Por otra parte, el artículo segundo transitorio señala que los beneficiarios de subsidio habitacional de los tramos A.3 y B.3 del artículo 3°, correspondientes a llamados efectuados en 1994, podrán aplicar dicho subsidio a una vivienda de un valor máximo de 2.000 U.F. , cuando el subsidio se aplique a la adquisición de una vivienda emplazada en zonas de renovación urbana.

PRIVATIZACION VIVIENDA BASICA

Generalidades

- Aparentemente existen condiciones en el Sistema Habitacional actual, como para pensar en traspasar al Sector Privado las viviendas básicas.
- En estudios efectuados por la comisión permanente de la vivienda el año 1992, se analizaron las ventajas y desventajas de la proposición.

A.- Ventajas de la modificación propuesta

- 1.- Es importante que el mercado actúe en este tramo de viviendas, ya que éste es reconocidamente el mejor mecanismo de asignación de recursos.
- 2.- La incorporación de la vivienda básica a un régimen de mercado, permitiría a los usuarios de la vivienda escoger el lugar donde vivir, mejorando de este modo, el actual sistema de asignación.
- 3.- La aplicación de un régimen de mercado aumentará la competencia entre las empresas constructoras por ofrecer un mejor producto.
- 4.- El diseño de la vivienda no lo definiría el Serviu, sino que la demanda.
- 5.- Actualmente existe un sector del mercado que no se satisface por el sistema de vivienda básica.

B.- Desventajas de la modificación propuesta

- 1.- La incorporación de la vivienda básica a un régimen de mercado, implica traspasar la responsabilidad de los estándares de las viviendas del Serviu respectivo a la empresa que vende las viviendas.

Este hecho reviste especial relevancia en atención al tipo de viviendas de que se trata y a la dificultad que representa cambiar un cliente que encarga la construcción de "n" casas por "n" clientes que quieren comprar una casa.

Además, es necesario tener en cuenta que dicha responsabilidad tendrá que ser asumida por el vendedor, aun en el caso que se aplique el sistema de concurso de proyectos sancionado por los usuarios de las viviendas, y en el cual la demanda la organiza el SERVIU. En efecto, la posibilidad de escoger la vivienda que se va a adquirir, en consideración a sus características, crea una expectativa mayor en cuanto al tipo de vivienda de que se trata.

- 2.- Dentro de un esquema de mercado, los promotores de proyectos asumen un mayor riesgo, el cual se encuentra asociado a la falta de capacidad de crédito de los compradores de vivienda.
- 3.- Corresponde al Estado buscar la forma de mejorar el sistema de asignación de viviendas básicas a los usuarios.

- Otros aspectos que se analizaron en la Comisión permanente fueron los siguientes:

- a) Conveniencia para los contratistas de tratar con un solo mandante y no intervenir en la comercialización.
- b) Toda modificación al sistema debe considerar la posibilidad de que el constructor puede desarrollar un proyecto de varias soluciones habitacionales, sólo así, podrá mantenerse el actual nivel de precios que es reconocidamente bajo.
- c) El mayor defecto del actual sistema es la forma de asignación, que no permite al usuario escoger la vivienda que va a adquirir.
- d) La demanda de este tipo de viviendas debe estar organizada.

- e) Para evitar la morosidad de los deudores de este sistema, es importante que el adquirente se sienta más comprador que asignatario.
- f) Es necesario que la autoridad insista que las deudas deben cancelarse y dar una buena señal al respecto.
- g) En necesario evaluar el costo que involucra la modificación del actual sistema, versus el beneficio del comprador de la vivienda.
- h) Se debe ampliar los organismos de organización de la demanda.
- i) Ver la posibilidad de un subsidio fijo para estas viviendas.
- j) Incentivar el ahorro para adquisición de viviendas básicas.
- k) Flexibilizar las normas de venta y arrendamiento de los inmuebles.



MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y URBANISMO

*Con usted
construimos*

CIRCULAR N° 49

ANT.: Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional.

MAT.: Algunas modificaciones introducidas por D.S. N° 91, (V. y U.), de 1993.

SANTIAGO, 25- Octubre. 1993.

DE : JEFE DIVISION DE POLITICA HABITACIONAL

A : SEGUN DISTRIBUCION

En atención a las recientes modificaciones introducidas por D.S. N° 91, (V. y U.), de 1993, al D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988, que reglamenta el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, he estimado oportuno informar las principales modificaciones que son aplicables a los llamados efectuados con anterioridad a la fecha de la publicación, en el Diario Oficial, de dicho decreto modificatorio (06.10.93), en la medida en que esas modificaciones se considere que favorecen a los beneficiarios, respecto de actuaciones aún no realizadas y/o a efectos aún no producidos; así como aquellas modificaciones principales que se aplicarán al tercer llamado 1993 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (se omiten en esta oportunidad las referencias a modificaciones que se aplicarán a llamados que se efectúen a partir del 1° de enero de 1994 y a los que se efectúen con posterioridad al 31 de diciembre de 1994, materia que será objeto de análisis posterior):

1. Principales modificaciones aplicables a llamados efectuados con anterioridad al 06.10.93 (Certificados de Subsidio Habitacional vigentes a esa fecha y segundo llamado 1993):
 - a) Considerando que las modificaciones que a continuación se señalan se aplican a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos, en la medida en que estas modificaciones pudieren resultar más favorables para el beneficiario, corresponde que sean los propios beneficiarios quienes formalmente declaren su decisión de acogerse a ellas, por lo que en cada operación será necesario acompañar carta del beneficiario en que exprese que opta por acogerse a la modificación respectiva, por estimar que le favorece (el mismo procedimiento se debe aplicar para las modificaciones en relación a interés y comisión que derivan de lo dispuesto en el D.S. N° 68, V. y U., de 1993, publicado en el Diario Oficial del 07.07.93).

- b) Aumento en el periodo de vigencia de los Certificados de Subsidio Habitacional (de 18 a 21 meses), lo que implica que todos los Certificados de Subsidio Habitacional correspondientes al Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (incluidos los otorgados a los damnificados de Antofagasta y Tal Tal, conforme al D.S. N° 87, V. y U., de 1991), cuyo periodo de vigencia estampado en el respectivo Certificado de Subsidio, aún no expiraba al 06.10.93, automáticamente han aumentado su periodo de vigencia en 3 meses.

Lo anterior no implica que se postergue en 3 meses el plazo en el cual se puede iniciar la aplicación de los certificados a la adquisición de una vivienda usada, toda vez que dicho plazo está referido a los 8 meses anteriores a la fecha de expiración de la vigencia estampada en el certificado de subsidio.

- c) Aplicación de subsidio obtenido a vivienda cuyo valor corresponda al mayor monto máximo fijado para el respectivo tramo, en cuyo caso el subsidio debe corresponder al determinado de acuerdo a las modificaciones establecidas.

Es decir, si se trata de subsidio correspondiente al primer tramo, se puede aplicar a vivienda de más de 400 y hasta 500 U.F., en cuyo caso el monto de subsidio estampado en el certificado se rebaja en 10 U.F.; del mismo modo, se rebajará en 10 U.F. el subsidio, si se trata de un certificado correspondiente al segundo tramo, que se aplica a vivienda de más de 900 y hasta 1.000 U.F.

- d) A partir de la fecha en que se publique en el Diario Oficial la resolución que apruebe el Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas, se ampliará el campo de aplicación del subsidio a la adquisición de vivienda usada incluyendo en este concepto aquellas que, sin ser vivienda económica a que se refiere el artículo 162 del D.F.L. N° 458, (V. y U.), de 1975, cumpla con los requisitos exigidos en dicho Manual de Calificación Técnica para Viviendas Usadas, calificación que podrá ser reemplazada por la tasación practicada por la entidad bancaria o financiera que otorgue el crédito o mutuo hipotecario al beneficiario, siempre que dicha tasación contenga la información requerida para estos efectos por dicho Manual.
- e) Prohibición de arrendar y de ceder el uso y goce de la vivienda adquirida con aplicación del subsidio. En este aspecto se distinguen dos situaciones:

Operaciones ya realizadas, en que se ha constituido la prohibición: Por el hecho de existir tal prohibición, será necesario que en cada caso en que sea requerido, el SERVIU proceda a otorgar la autorización correspondiente;

Operaciones de aplicación de subsidio aún no realizadas: No se requerirá la constitución de prohibición, aún cuando el subsidio corresponda a llamados efectuados con anterioridad a la fecha de publicación del D.S. N° 91, (V. y U.), de 1993.

- f) Incorporación de los mutuos hipotecarios endosables al seguro de crédito aplicable a las operaciones financiadas con emisión de letras de crédito, por monto y en condiciones que señala el reglamento.
- g) Se flexibilizan normas aplicables a los créditos hipotecarios complementarios al subsidio habitacional, en el siguiente sentido:

Se disminuyen los límites establecidos para los créditos complementarios, señalando que el monto residual de éstos no puede exceder del equivalente a 1.000 Unidades de Fomento; ni del 75% del precio de la vivienda; ni de la cantidad que resulte de restar al precio de la vivienda, el producto de la suma del subsidio más el ahorro o aporte de capital acreditado.

Sin embargo, es necesario aclarar que el monto de crédito con derecho a subsidio implícito no puede exceder del monto de crédito estampado en el respectivo Certificado de Subsidio Habitacional (rige hasta para los Certificados de Subsidio correspondientes al segundo llamado 1993 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional, en que se otorgó puntaje por menor monto de crédito requerido).

Del mismo modo conviene precisar que la flexibilización en las normas aplicables al crédito hipotecario, mantiene el límite establecido para los créditos susceptibles de acogerse al convenio celebrado con el Banco del Estado de Chile, el cual continúa limitado a los créditos por un monto máximo residual de hasta el equivalente a 280 Unidades de Fomento.

- 2. Principales modificaciones aplicables al tercer llamado 1993 del Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional (además de mayor plazo de vigencia; eliminación de prohibición de arrendar; ampliación del concepto de vivienda usada susceptible de adquirir con aplicación del subsidio; seguro de crédito para mutuos endosables):

- a) Respecto de la flexibilización de las normas aplicables a los créditos hipotecarios (letra g) del número anterior), se amplía ésta, al eliminarse el monto de crédito estampado en el Certificado (no se informa menor monto de crédito requerido, ni da origen a puntaje).

- b) Tramo de valor de vivienda y monto de subsidio:

Regiones XI - XII y Provincia de Palena en la X Region:

<u>Tramo de valor de vivienda</u>	<u>Monto de subsidio (U.F.)</u>
Hasta 600 U.F.	150 - 140 - 130
Más de 600 y hasta 1.100 U.F.	130 - 120 - 110
Más de 1.100 y hasta 2.000 U.F.	110 - 100 - 90.

(NOTA: El límite de 2.000 U.F. se reducirá a 1.600 U.F., a partir del primer llamado 1994, salvo si se aplica en zonas de renovación urbana, en llamados que se efectúen en 1994).

Resto del país:

<u>Tramo de valor de vivienda</u>	<u>Monto de subsidio (U.F.)</u>
Hasta 500 U.F.	130 - 120 - 110
Más de 500 y hasta 1.000 U.F.	110 - 100 - 90
Más de 1.000 y hasta 2.000 U.F.	90 - 80 - 70.

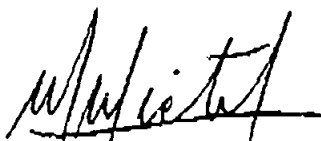
(NOTA: El límite de 2.000 U.F. se reducirá a 1.500 U.F., a partir del primer llamado 1994, salvo si se aplica en zonas de renovación urbana, en llamados que se efectúen en 1994).

- c) No se aplica límite de 15 U.F. de ingreso familiar para postular al primer tramo.
- d) No se aplica restricción de selección de hasta el 80% de los postulantes.
- e) No se aplica ahorro mínimo determinado en las nuevas disposiciones ni la ampliación de la antigüedad mínima de ahorro o inscripción de sitio (en esta oportunidad se podrá postular con antigüedad de 6 meses). Sólo aplicable a llamado 1993.
- f) Se suprime información referida a monto de crédito solicitado; la asignación de puntaje por tal concepto y otras disposiciones asociadas al monto de crédito requerido.
- g) Se restringe la transferencia de viviendas usadas con aplicación de subsidio, cuando existe vínculo de parentesco por consanguinidad o por afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive (se adjunta cuadro que expresa esas relaciones de parentesco).
- h) Se suprime la posibilidad de aplicar el subsidio al resto de los derechos en comunidad de una vivienda, que hubiere tenido el postulante o su cónyuge, debiendo acreditarse la cesión de esos derechos mediante escritura pública inscrita para cobrar el subsidio.
- i) Hace exigible para todos los casos de aplicación de Certificado de Subsidio Habitacional, el acreditar recepción municipal de la vivienda.

- j) Elimina tope al puntaje por avalúo fiscal del sitio acreditado como ahorro al postular.
- k) En el Título II suprime la posibilidad de presentar reemplazantes.
- l) Se modifican diferentes elementos asociados a puntaje:
- Ahorro en dinero: 1 punto por U.F. que represente el ahorro o aporte de capital pactado; y 0,5 (en lugar de 0,3) punto por U.F. excedente;
 - Permanencia o antigüedad del ahorro: 4 puntos por mes (en lugar de 8); descontándose 24 puntos (en lugar de 48) por cada semestre en que no se hubiere mantenido el saldo medio semestral pactado (o descontando 4 puntos por cada mes excedido en que no se hubiere mantenido a lo menos el saldo medio exigido para el último semestre del plazo convenido) y puntaje negativo en caso de postulación anticipada (2 puntos negativos por mes de diferencia entre número de meses convenidos y número de meses efectivamente acumulados, en lugar de 3 puntos negativos).
 - Ahorro constituido por la disponibilidad de sitio: Se mantiene forma de conversión; se elimina tope a puntaje por este concepto; se desvincula de este componente la antigüedad de la inscripción, que pasa a ser un elemento aparte de puntaje.
 - Permanencia o antigüedad de la disponibilidad de sitio: Factores similares a la antigüedad de ahorro en dinero, con un tope de hasta 18 meses como puntaje máximo por este concepto ($18 \times 4 = 72$ puntos). En caso de acreditar simultáneamente ahorro en dinero y en sitio, sólo se otorga puntaje por antigüedad de uno de ellos (el que otorgue un mayor puntaje positivo), debiendo en todo caso acreditarse la antigüedad mínima de ambos.
 - Grupo familiar: no presenta variaciones respecto del llamado anterior.
 - Monto de subsidio directo solicitado: Se mantiene ponderación que rigió en llamado anterior, aunque por haberse eliminado una alternativa en cada tramo (3 valores diferentes en lugar de 4), varía el puntaje máximo que se puede obtener por este concepto (hasta 20 puntos en lugar de hasta 30 puntos).
- m) Se modifican otras disposiciones de menor relevancia o interés general, tales como aquellas que simplifican los Certificados de Aporte de Capital; la postulación colectiva o agrupada; etc.

3. Además se han introducido modificaciones que permiten liberar el número de modificaciones a los contratos de ahorro o convenios de aporte de capital, a la vez que se aclaran otras relativas a traspaso de esos ahorros y aportes entre distintas entidades.
4. Agradeceré disponer la difusión de esta Circular entre el personal que tiene a su cargo la atención de estas materias.

Saluda atentamente a Ude.,



MARIA DE LA LUZ NIETO DE LOS RIOS
JEFE DIVISION DE POLITICA HABITACIONAL

FFR/pvn

Incl.: Lo indicado.

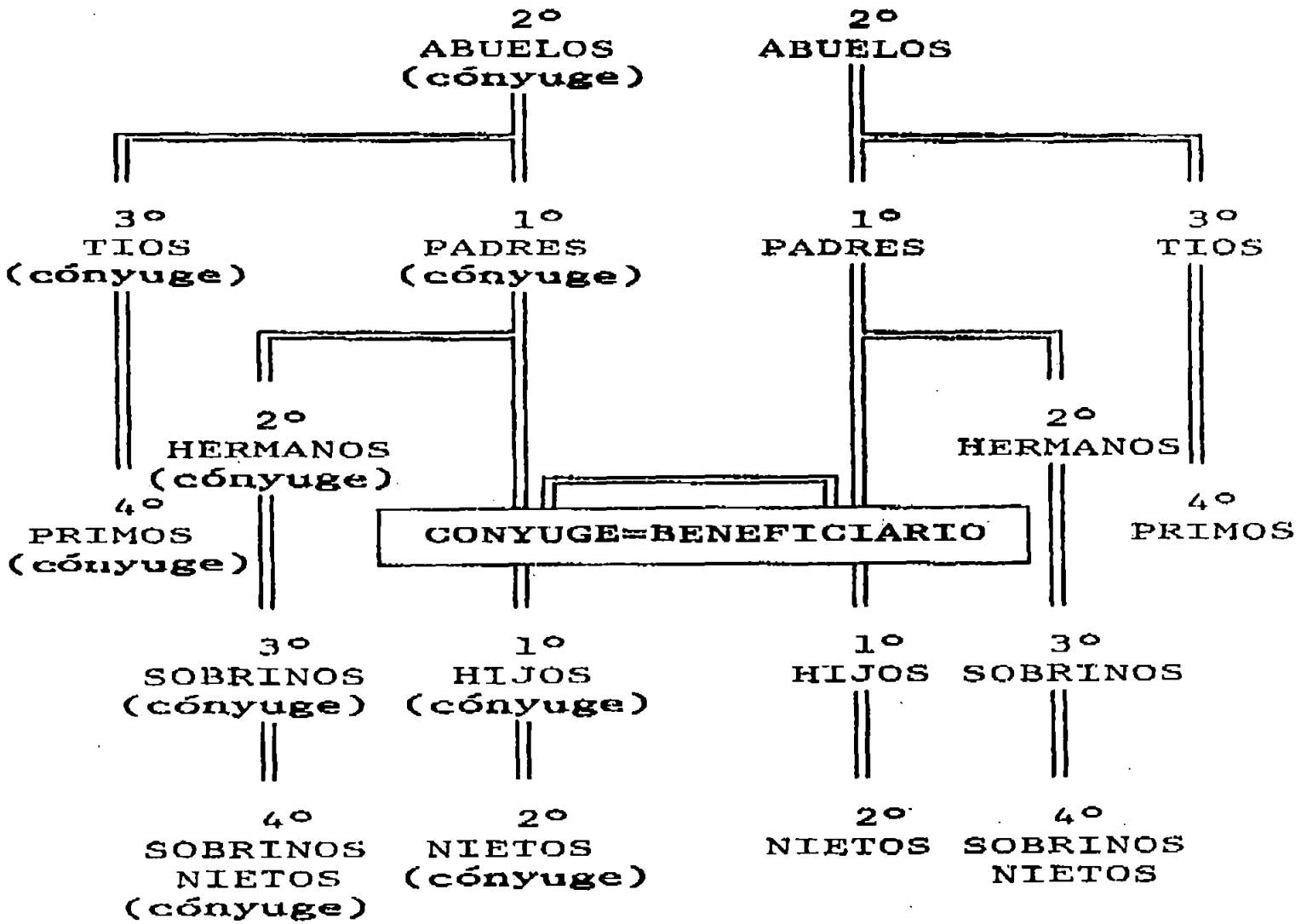
DISTRIBUCION:

- Sres. Directores SERVIU todas las Regiones
- Infante, Joannon y Compañía Limitada (SIL Ltda.) - Huérfanos N° 1022 - Oficina 1106 - Santiago
- Servicios de Empresas Madereras e Industriales Ltda. (SEMI Ltda.) - Cochrane N° 757 - Piso 2° - Concepción
- Carlos Cotroneo Lazcano y Compañía Ltda. - Avenida Libertad N° 63 - Oficina 402 - Viña del Mar
- Rogelio González Yañez y Asociados Ltda. (R.G. y Asociados Ltda.) - Avenida Bernardo O'Higgins N° 335 - Oficina 2-D - Santiago
- COMASA Viviendas Limitada - Miraflores N° 138 - Piso 1° - Santiago
- CIVITAS S.A. - Catedral N° 1009 - Oficina 1001 - Santiago
- Olatte y Castillo Ltda. (O.C. Limitada) - Nataniel Cox N° 31 - Oficina 84 - Santiago
- Sociedad Inmobiliaria R. y P. S.A. - Huérfanos N° 1178 - Oficina 601 - Santiago
- Agencia Asesora Habitacional Limitada (AGHABI Ltda.) - Quillota N° 054 - Viña del Mar
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda Cardenal Silva Henríquez Ltda. - Sazie N° 2315 - Santiago
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda CONAVICOOP Ltda. - Londres N° 81 - Santiago
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda HABITACOOP Ltda. - Erasmo Escala N° 2290 - Santiago
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda PROVICOOP Ltda. - Erasmo Escala N° 1835 - Santiago
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda VIMACAUCOOP Ltda. - Vicuña Mackenna N° 214 - Temuco
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda HUACHICOOP Ltda. - Barros Arana N° 1161 - Concepción
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda Región del Bío Bío (BIOCOOP Ltda.) - Cochrane N° 757 - Concepción
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda CHILLANCOOP Ltda - Constitución N° 861 - Chillán
- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda Trabajadores del Carbón (CARCOP Ltda.) - Juan Bull S/N° - Lota

- Sr. Gerente de la Cooperativa Abierta de Vivienda SCHWAGERCOOP Ltda. - Sotomayor N° 481 - Coronel
- Sr. Presidente de COVIP - Erasmo Escala N° 1835 - Santiago
- Sr. Gerente de la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción - Alonso Ovalle N° 1465 - Piso 1° - Santiago
- Sr. Presidente de la Fundación de Viviendas Hogar de Cristo - Germán Yungue N° 3825 - Santiago
- Sr. Presidente de Fundación INVICA - Erasmo Escala N° 1835 - Santiago
- Sr. Gerente de Créditos Hipotecarios del Banco del Estado de Chile - Avda. Bernardo O'Higgins N° 1111 - Santiago (at. Sr. Carlos Espinoza)
- Sr. Jefe Ahorro Vivienda del Banco del Estado de Chile - Avda. Bernardo O'Higgins N° 1111 - Santiago (at. Sr. Robinson Serqueira)
- Sr. Jefe Departamento Estudios del Banco del Estado de Chile - Avda. Bernardo O'Higgins N° 1111 - Santiago (at. Sr. Daniel Camargo)
- Sr. Abogado Jefe de la Sección Legal Hipotecaria - Fiscalía del Banco del Estado de Chile - Avda. Bernardo O'Higgins N° 1111 - Santiago (at. Sr. Matías Moreno, carta de 19.10.93)
- Sr. Gerente del Banco del Desarrollo
- Sr. Gerente del Banco BHIF
- Sr. Gerente del Banco de Crédito e Inversiones
- Sr. Gerente del Banco Concepción
- Sr. Gerente del Banco de Santiago
- Sr. Gerente del Banco Osorno y la Unión
- Sr. Gerente del Banco O'Higgins
- Sr. Gerente del Banco BICE
- Sr. Gerente del Banco de Chile
- Sr. Gerente de la Sociedad Financiera FUSA
- Sr. Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras (copia inf.)
- Sres. Sectorialistas de Vivienda de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda - Teatinos N° 120 - Piso 13 - Santiago (c. i.)
- Gab. Sr. Ministro (copia informativa)
- Gab. Sra. Subsecretaria (copia informativa)
- Sres. SEREMI MINVU todas las Regiones (copia informativa)
- Sres. Jefes División MINVU (copia informativa)
- Sr. Jefe del Comité Asesor del Sr. Ministro (copia informativa)
- Sr. Subdirector OO.HH. SERVIU Metropolitano (copia informativa)
- Sr. Jefe Depto. Préstamos y Subsidios SERVIU Metropolitano (cop. inf.)
- Sra. Jefe Unidad de Difusión y Fomento MINVU (copia informativa)
- Sra. Jefe Oficina Central de Informaciones MINVU (copia informativa)
- Depto. Auditoría MINVU (copia informativa)
- D.P.H.
- Depto. OO.HH. - DPH

PARENTESCOS

POR AFINIDAD POR CONSANGUINIDAD



C O M I S I O N N º 4

"PONENCIAS REGIONALES Y VARIOS"

Se adjunta proposición y acuerdos de una reunión de la Cámara Chilena de la Construcción Delegación Coyaique con el Sector MINVU-SERVIU de la Región y autoridades regionales.

La Regionalización podemos decir que es un caro anhelo acariciado durante mucho tiempo por todo el país, y muy especialmente por esta Región por sus especiales características, por cuanto, la lejanía y el aislamiento nos hace lento el caminar hacia el desarrollo.

Hoy podemos decir que tenemos la posibilidad de ser artífices de nuestro propio destino.

La regionalización en este momento está a las puertas y al alcance de la mano, por cuanto ya nació la Ley al respecto, más, para hacerse realidad es necesario de la voluntad para que ello acontezca, por cuanto la Ley sin voluntad es Ley muerta, en cambio la buena voluntad aun sin Ley, es realizadora.

Hoy a través de esta reunión queremos dejar establecido, como Empresarios, nuestro firme compromiso con esta Región de la cual somos parte, y esperamos que este solo sea el primero de otros encuentros que tendremos en el futuro, queremos a través de ellos que todos nosotros juntos, y especialmente los funcionarios de nuestra Región se capaciten en el complejo trama de la toma de decisiones.

Por cuanto todo problema, solo existe hasta que se soluciona. Es por ello que os hemos invitado hoy, y queremos que nuestra reunión no solo sea discursiva, sino, que queremos trabajar en conjunto y encontremos la solución a lo que les plantearemos. Confiamos que existe la capacidad y el ingenio para encontrarlas.

Mientras más obstáculos eliminemos del camino, más fácilmente transitaremos hacia el Desarrollo.

En pos de ello, es que queremos clarificar y aunar criterios para enfrentar este fin de año con las próximas obras a realizarse y que se comienzan a llamar por Licitaciones Públicas.

Confiamos que así, ahorraremos tiempo y evitaremos las posibles pérdidas de los recursos.

Sabemos que cualquier tropiezo desde el punto de vista reglamentario en los llamados a Propuestas, significan un serio riesgo para la obra a ejecutar, como así también a su asignación presupuestaria.

Debemos encontrar en todo ámbito, las soluciones que se concilien con el desarrollo local, esto es, no solo tener en cuenta la infraestructura física, sino, además que el máximo de la inversión que ella ha significado, se quede en nuestra Región.

Entrando en materia:

Diremos que el D/S 29 se dictó en Junio de 1984, como una manera de otorgar mejor agilidad a los Sistemas de Contratación de obras imperantes hasta esa fecha, traspasando al Sector Privado mayores responsabilidades e iniciativas en búsqueda de soluciones en la ejecución de obras.

Esta modalidad de contratación solo contempla el sistema de Suma Alzada, y las obras pueden ser ejecutadas tanto en terrenos del SERVIU, del Contratista o de terceros.

El Texto completo de este D/S 29/84, está en las Carpetas que os hemos entregado.

Al respecto de este (D/S 29/84) pueden haber distintas opiniones, favorables o no. Pero como una manera práctica de enfrentarlo, creemos que mientras este D.S. este en uso, debemos aguzar el ingenio para sacarle provecho, pensando que su creación fue precisamente para darle agilidad a todo el proceso de contratación, por lo tanto pensamos que solo debemos enmarcarnos dentro de él, confiados que dentro de este mismo marco se encuentran todas las soluciones.

Siendo el D.S. 29/84 el marco reglamentario, debemos buscar, sin trasgredirlo, la forma de darle agilidad a su normativa acorde a nuestra necesidad Regional.

Las Bases Administrativas Especiales por ser de elaboración local

adquieran significativa relevancia.

Es por ello, lo que hoy les presentaremos tiene mayoritariamente atinencia a estos aspectos.

Las B.A.E. (Bases Administrativas Especiales) como saben es el documento que se elabora especialmente para cada obra, cuando ésta debe ser llamada a Licitación Pública, y que marca el nacimiento y la vida de la obra como de las relaciones entre las partes en un contrato de ejecución de obras. Por lo tanto creemos que debemos velar porque, un documento tan importante elimine toda posibilidad de error o de dispar entendimiento.

Es así como la práctica en el tiempo de quienes desarrollamos esta actividad nos hace plantear hoy una serie de sugerencias, con el único fin de que la buena voluntad en conjunto tienda a mejorar, agilizar y a ser más certeras nuestras B.A.E.

Para muchos y porque no decir para la Región esta viene a ser una práctica inédita y poco común, pero creemos que será beneficiosa, por cuanto cada uno pondrá lo mejor de sí para lograr la clarificación y el aunar de criterios para beneficio de nuestra Zona.

A continuación daré lectura a las sugerencias, que por supuesto no son todas, pero sí una parte importante de ellas, y que por supuesto en sucesivas reuniones iremos nuevamente planteando para lograr asimilar y perfeccionar este sistema.

GRACIAS

SIMPLIFICACION DE BASES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES
Y DE PROCEDIMIENTOS PARA OBRAS REGIDAS POR EL D/S
29/84 DEL SECTOR MINVU - SERVIU.

SUGERENCIAS

ACUERDOS

- | | | |
|------|--|--|
| 1.- | Que todas las Licitaciones Públicas propendan a lograr el concurso del máximo número de Empresas, sobre todo de las Empresas Regionales de acuerdo a la realidad de la zona, evitando paquetes de viviendas de masiado grandes y evitar hacer paquetes de dos o más obras. | Se acordó profundizar al analisis y estudio para cumplir con este espíritu y anhelo del Sector de la Región. |
| 1.1. | Que no utilice el sistema de contratación por Trato Directo. | Se acordó que solo sera utilizado en reales emergencias. |
| 2.- | Que las Bases Administrativas Especiales para las Licitaciones tiendan a estandarizarse. | El Serviu ya esta trabajando en ello y se espera que pronto las B.A.E. cumplan con lo sugerido. |
| 3.- | Que el plazo para consultas y respuestas sobre las licitaciones se aproveche al máximo afin de que con este intercambio se clarifique al máximo las posibles dudas. Que las preguntas sean reproducidas en las respuestas. | Se esta haciendo en el Serviu por lo cual recibe el reconocimiento del Sector. |
| 4.- | Que el Certificado de la Inspección del Trabajo no sea pedido como antecedentes previos a las propuestas, por cuanto esta aún no es obra | Se acuerda que no sea solicitado como Antecedente Previo en las Propuestas. |
| 5.- | Que la Declaración Jurada ante Notario de no tener otras obras no sea exigida en los antecedentes previos a la licitación por cuanto ello aparece en el Formulario del Servicio. | Se acuerda que ella, no sea solicitada bastando con el Formulario del Serviu para tal efecto. |
| 6.- | Que el precio de la oferta no sea limitado por las B.A.E. cuando la alternativa de licitación contemple que el precio es determinado por el oferente. | Se manifiesta que será corregida esta situación. |

- 7.- Que cuando se licite por la alternativa Art. 24 letra c las partidas adicionales no contemplen una agrupación de ellas en cada Item.
- 8.- Que la Programación de Mano de Obra no sea pedida en las B.A.E. por cuanto no tiene utilidad practica.
- 9.- Que las Especificaciones Tecnicas no sean pedidas en las B.A.E. para la Licitación, cuando el proyecto es proporcionado por el SERVICIO.
- 10.- Que la Programación Financiera no se presente en la Licitación, por cuanto ello debe hacerse en la siguiente instancia, que es cuando la obra se contrata.
- 11.- Que el Listado de Maquinarias y Equipo no se pida ser presentada en Licitación, por cuanto no tiene utilización ni implicancia.
- 12.- Que no se pida en la Licitación presentar Analisis de Precios Unitarios por cuanto al tratarse el sistema de contratación por suma alzada, estos no tienen utilidad posterior.
- 13.- Que los plazos otorgados para las obras sean de acorde a la envergadura y complejidad de esta, y que sean fijados en días corridos o hábiles, evitando poner un determinado día calendario como término, por cuanto el día de inicio de la obra resulta incierto, ya que la adjudicación y su Resolucción toman un tiempo de duración no enteramente previsible.
- 14.- Que se haga el esfuerzo por cumplir los plazoz de adjudicación, cuando estos se estipulan en las B.A.E.
- 15.- Que se utilicen canales expeditos de comunicación queden, cuando las Empresas lo soliciten, información sobre situaciones de la adjudicación de las licitaciones.
- Se acuerdo analizar y profundizar esta sugerencia afin de darle solución.
- Se acuerda que no es necesario y que se eliminará.
- Se acuerda que ello no es necesario, por cuanto ya no son pedidas.
- Se acuerda que esta exigencia ya ha sido eliminada por el Servicio.
- Se acuerda profundizar el tema y darle solución en reunión futura.
- Se acuerdo hacer un mayor análisis de esta sugerencia para encontrar solución en proxima reunión.
- Considerándolo atendible el Serviu, manifiesta que hará que los plazos otorgados seran los del reglamento.
- Se aprueba y el Serviu manifiesta que se esta trabajando para ello.
- Se aprueban y se manifiesta que se utilizaran canales expeditos para la información.

- 16.- Que las Garantías por anticipos sean devueltas conjuntamente con el Estado de Pago que provoca la devolución. Se manifiesta que para ello no hay problema alguno.
- 17.- Que para cursar Estado de Pago se simplifique su presentación, en cuanto a presentar Certificado de la Inspección del Trabajo, y presentar comprobantes de pago de liquidaciones e imposiciones, eliminando una de ellas o ambas. Se acuerda que solo se pedirá Certificado de la Inspección del Trabajo.
- 18.- Que la Certificación que debe presentarse para la Recepción de las obras, sea solo la atinente a la naturaleza de la obra. Se acuerda que solo se solicitarán los documentos atinentes.
- 19.- Que se simplifique el procedimiento interno y externo del Servicio afin que exista expedición en el pago de los Estados de Pagos. Se expresa que ya se está trabajando en ello y que por lo pronto ya se ha logrado acelerar este proceso.

C.1



C.C.H.C.

AUTOR

2ª Reunión Mac. de Finiende P.

TITULO

Fecha	NOMBRE	Firma



Autor.:

C.C.H.C.

Título:

2ª Reunión Mac. de Finiende P.

Nº top.:

C.1



0007830