

MODIFICACIÓN DEL D.S. N° 120, QUE REGLAMENTA TÍTULOS III, IV Y V DE LA LEY N° 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA (LEASING HABITACIONAL) EN MATERIA DE NUEVOS MONTOS DE LOS SUBSIDIOS

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de fecha 14 de diciembre de 2007 apareció publicado el Decreto Supremo número 188 (V. y U.) de fecha 9 de octubre de 2007, en adelante “el D.S. N° 188”, que modifica el Decreto Supremo N° 120 (V. y U.), de 1995 que reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, en adelante “el D.S. N° 120”.

A continuación, revisaremos los cambios que incorporó el D.S. N° 188 en el D.S. N° 120.

NUEVO MONTO DE LOS SUBSIDIOS

En nuestros Informes Jurídicos números 4 y 7 del año 2007 nos referimos a las modificaciones incorporadas al Decreto Supremo N° 40 (V. y U.) de 2004, sobre Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional, y al Decreto Supremo N° 174 (V. y U.), sobre Reglamento Programa Fondo Solidario de Vivienda, respectivamente.

Dentro de las modificaciones a los cuerpos reglamentarios antes mencionados, destacamos especialmente el aumento del monto de los respectivos subsidios. Sin embargo, también hicimos presente que, si bien estas modificaciones a todas luces eran significativas, la nueva normativa prescindía de la utilización del sistema de leasing habitacional, situación que afectaría a esta industria, por lo cual estimábamos que debían introducirse, a la brevedad posible, las modificaciones que permitieran igualar las condiciones de

competencia del sistema de leasing habitacional con las demás opciones de financiamiento de la vivienda que actualmente existen en el mercado.

El D.S. Nº 188, satisfaciendo la inquietud antes planteada, modifica el artículo 23 del D.S. Nº 120 aumentando el monto de los subsidios del sistema de leasing habitacional, equiparándolos a los del D.S. Nº 40, de la forma que, a continuación, se expresa:

A. Para todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras B y C:

Se establece la fórmula general de $275 - P \times 0,175$, en donde "P" corresponde al precio de la vivienda estipulado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, expresado en unidades de fomento.

El monto máximo del subsidio es hasta el valor equivalente a UF 205.

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

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

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

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

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

D. Subsidio de Interés Territorial:

Tramo de valor de la vivienda (UF)	Monto del Subsidio (UF)
Hasta 2.000	200

Este Subsidio Habitacional de Interés Territorial sólo es aplicable a los contratos de leasing habitacional que consideren viviendas económicas nuevas, emplazadas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario, las que son determinadas mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

E. Subsidio de Rehabilitación Patrimonial:

Tramo de valor de la vivienda (UF)	Monto del Subsidio (UF)
Hasta 2.000	250

El Subsidio Habitacional de Rehabilitación Patrimonial sólo es aplicable a los contratos de leasing habitacional de una vivienda económica que se origine por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o en un Inmueble de Conservación Histórica, definidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial y que deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que el inmueble objeto de rehabilitación corresponda a una construcción anterior al 31 de julio de 1959, que corresponde a la fecha de la publicación en el Diario Oficial del D.F.L N° 2, de 1959, sobre viviendas económicas.
- b) Que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas económicas, la que deberá contar con autorización de la Seremi de Vivienda¹
- c) El subsidio habitacional sólo es aplicable a la primera transferencia de la vivienda, luego de originarse la rehabilitación del inmueble.

Modificación de los montos máximos de subsidio

Se mantiene en el artículo 23 la disposición, en virtud de la cual los montos máximos de subsidio antes indicados podrán ser modificados por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando existan razones calificadas que así lo justifiquen, resoluciones que deberán ser visadas por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Situación de personas con discapacidad

Se agrega en el artículo 23 la situación de las personas con discapacidad, señalándose al efecto que si el beneficiario o uno o más integrantes del grupo familiar son personas con discapacidad,² al monto del subsidio se adicionarán hasta UF 20 destinadas a financiar la implementación de obras adicionales en la vivienda para superar las limitaciones que afectan a las personas que presentan la condición de discapacidad.

¹ El inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

² Inscritos en el Registro Nacional de la Discapacidad.

Bono de Integración Social

Uno de los aspectos más destacados de las modificaciones que se introdujo el año 2007³ en el Decreto Supremo Nº 40 (V. y U.) de 2004, sobre Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional, fue la creación de los “Proyectos de Integración Social”, estos es, aquellos proyectos habitacionales de construcción simultánea con un máximo de 150 viviendas, que incluyen un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Programa Fondo Solidario de Vivienda y un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Sistema de Subsidio Habitacional del D.S. Nº 40.

Para los Proyectos de Integración Social se creó, además, un verdadero subsidio adicional denominado “Bono de Integración Social” por un monto de 100 Unidades de Fomento.

El D.S. Nº 188 incorpora en el artículo 23 del D.S. Nº 120 el Bono de Integración Social, también por un monto de UF 100, y que opera cuando el subsidio habitacional se aplique a los contratos de leasing habitacional de una vivienda en primera transferencia, correspondiente a un Proyecto Habitacional de Integración Social, calificado como tal por el Serviu.

En estos casos, el monto máximo del precio de la vivienda podrá exceder de los montos máximos antes señalados hasta UF 2.000

1. Para las regiones, provincias y comunas del país, salvo las que se señalan en los números 2 y 3, los montos máximos de subsidio son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio del monto equivalente a 270 Unidades de Fomento:

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

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

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

³ En el Diario Oficial de fecha 19 de junio de 2007 fue publicado en el D.S. Nº 88, V y U., de 2007, que modificó el D.S. Nº 40, incorporando, entre otras materias, los Proyectos de Integración Social y el Bono de Integración Social.

3. Para las comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández los montos máximos de subsidio son los siguientes, no pudiendo exceder el subsidio del monto equivalente a 410 Unidades de Fomento:

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

Finalmente, es importante tener presente que el Bono de Integración Social no es aplicable ni al Subsidio Habitacional de Interés Territorial ni al Subsidio Habitacional de Rehabilitación Patrimonial.

PERSONAS QUE NO PUEDEN ACCEDER AL SUBSIDIO HABITACIONAL DEL D.S. N° 120

El artículo 26 del D.S. N° 120 se refiere a los casos en los cuales las personas no podrán solicitar su inscripción en el Registro de Postulantes ni ser beneficiados con el subsidio habitacional del D.S. N° 120.

El D.S. N° 188 reemplaza las letras c) y d) del mencionado artículo 26 por las siguientes:

“c) Las que hubieren obtenido del Serviu o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades, una vivienda o una infraestructura sanitaria definida en el decreto supremo mencionado en la letra a) anterior,⁴ o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, o un Subsidio Habitacional o una Subvención Municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del Serviu o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge, aunque la hubieren transferido posteriormente.

No regirán las prohibiciones establecidas en el inciso anterior en los casos señalados en las letras a, b, c, d, e, f y g del número 5 del artículo 14 del D.S. N° 40 (V. y U.), de 2004, aplicándose al respecto las condiciones señaladas en las letras indicadas, según corresponda.”⁵

“d) Las que tengan un certificado de subsidio vigente extendido a su favor o si lo tuviere su cónyuge, como asimismo las que estuvieran incluidas en nóminas de postulantes seleccionados en cualesquiera de los sistemas habitacionales del Sector Vivienda y Urbanismo o cuando lo estuviere su cónyuge.”

⁴ La letra a) del artículo 26 del D.S. N° 120 se refiere a la situación de las personas propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cuando lo fuere su cónyuge.”

⁵ El artículo 14 del D.S. N° 40 se refiere a los impedimentos para postular.

PAGO DEL SUBSIDIO

Se reemplaza el inciso primero del artículo 30 del D.S. Nº 120, relativo al pago del subsidio.

El nuevo inciso primero mantiene la disposición en virtud de la cual el subsidio habitacional se pagará a todo evento a la persona que lo haya adquirido, de acuerdo al plazo pactado para la celebración del contrato de compraventa prometido, pago que se hará fraccionado, en cuotas trimestrales vencidas, iguales y sucesivas. La innovación consiste en que los pagos se harán los días 5 —antes decía el quinto día hábil— de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. En caso que el día 5 sea sábado, domingo o festivo, el pago se efectuará el día hábil siguiente.

PÚBLICA SUBASTA

El artículo 38 del D.S. Nº 120 regula la facultad que se le otorga al arrendador promitente vendedor de solicitar al árbitro, en el juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta, en las condiciones y cumpliendo los requisitos que señala este artículo.

Anterior a la modificación la facultad antes referida procedía sólo en los casos en que el precio de la compraventa prometida no excediera de las UF 600, que el D.S. Nº 188 aumenta a UF 1.000.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. ENTRADA EN VIGENCIA

Las modificaciones que incorpora el D.S. Nº 188 en el D.S. Nº 120 antes señaladas, regirán para los contratos de leasing habitacional que se celebren a partir de su publicación en el Diario Oficial, esto es, a contar del 14 de diciembre de 2007.

Asimismo, estas modificaciones no son aplicables a aquellos contratos celebrados antes de esa fecha, salvo que estas nuevas disposiciones resulten ser más favorables para el beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

EN CONCLUSIÓN, las modificaciones que incorpora el D.S. Nº 188 en el D.S. Nº 120, especialmente el aumento de los montos de los subsidios equiparándolos a los del D.S. Nº 40, y la incorporación del Bono de Integración Social, así como el subsidio adicional para discapacitados, son positivas y necesarias, ya que permiten equiparar las condiciones de competencia del sistema de leasing habitacional con las demás opciones de financiamiento de la vivienda que operan actualmente en el mercado.