

Decreto supremo 105: un nuevo texto para el DS 49

Desde sus inicios en 2012 y hasta la fecha, el Decreto Supremo 49 ha enfrentado diversas trabas que han dificultado su correcto funcionamiento y, consecuentemente, han retrasado la entrega de una solución habitacional a las familias postulantes. Entre ellas destaca que los montos de los subsidios son insuficientes para cumplir con los estándares exigidos, el mayor valor y la escasez de terrenos, el aumento de los costos de construcción, y el exceso de trámites y procedimientos que demoran en demasía el ingreso y aprobación de los proyectos.

Con el fin de hacer frente a lo anterior, durante el mes de noviembre de este año se dio a conocer el Decreto Supremo 105, el cual tiene por objetivo reemplazar el contenido del Decreto Supremo 49 (es decir, modificar su texto de manera total, pero sin derrogarlo). Según la información conocida al cierre de la presente publicación, el DS 105 se encontraría en la Contraloría General de la República a la espera de Toma de Razón.

Según el articulado preliminar, sujeto a cambios ya que aún no está promulgado, se modificarían párrafos referidos a la revisión de proyectos habitacionales, al banco

de postulaciones, al financiamiento de la vivienda y subsidios complementarios y a la nómina de oferta. De manera más específica, en la Tabla adjunta se muestran los principales aspectos relacionados con el subsidio, sus montos y sus alternativas de postulación, tanto para el DS 49 como para el DS 105.

Se aprecia que el subsidio base es en general menor en el nuevo Decreto en comparación con el DS 49. Sin embargo, resulta interesante tener en cuenta que el DS 105 considera aplicar factores de ajuste a estos montos base para diferenciar el valor de los subsidios de acuerdo a las características específicas de cada tipología, localidad, comuna o región. De acuerdo al nuevo texto estos factores de ajuste se publicarán mediante resoluciones del MINVU, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, para que así sea más simple realizar las modificaciones necesarias en cada ocasión. Como todavía no se conocen dichos factores de ajuste, no es posible determinar si el monto final de los subsidios del DS 105 serán mayores o menores que los entregados por el DS 49.

A su vez, destaca que se repone el subsidio de equipamiento y espacio público y también el de habilitación para proyectos de construcción, mientras que mejora ligeramente el premio al mayor ahorro. Al mismo tiempo, se desprende la idea de despotenciar la línea de postulación colectiva sin proyecto habitacional asociado, probablemente como consecuencia de su baja ejecución.

Con todo, es de esperar que estas modificaciones permitan efectivamente mejorar el desempeño del programa, disminuyendo la lentitud en la aprobación de los proyectos y el exceso de exigencias, y solucionando el problema de financiamiento existente actualmente, para así poder entregar una solución habitacional digna a las familias más vulnerables de nuestro país.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DECRETO DS 49 Y DS 105

Artículo		DS 49	DS 105
Del Subsidio Habitacional		El precio de la vivienda no podrá exceder 1.200 UF en proyectos de construcción y 950 UF en operaciones de adquisición de vivienda. Sin opción a crédito hipotecario	El precio de la vivienda no podrá exceder 800 UF en proyectos de construcción y en operaciones de adquisición de vivienda. Sin opción a crédito hipotecario
Monto base del subsidio	Construcción en Nuevos Terrenos (CNT). Incluye Mega proyecto (150 - 600 viviendas)	380 UF*	330 UF**
	Construcción en Sitio Propio (CSP)	440 UF*	500 UF**
	Densificación Predial (DP)	400 UF*	550 UF**
	Adquisición de Vivienda Construida (AVC)	330 UF*	280 UF**
	Pequeño condominio (PC)	-	550 UF**
Subsidios complementarios	Localización (no en conjunto con factibilización)	200 UF	200 UF
	Factibilización (no en conjunto con localización)	Hasta 100 UF	Hasta 120 UF
	Densificación en altura	110 UF, y hasta 140 UF según requisitos	110 UF, y hasta 150 UF según requisitos.
	Premio al ahorro	1,5 UF por las primeras 10 UF y 1 UF por las siguientes 10 UF que excedan el ahorro mínimo, hasta 25 UF.	1,5 UF por cada UF que exceda el ahorro mínimo exigido, hasta 30 UF.
	Grupo Familiar	Grupos de 5 o más miembros, o 4 si hay un adulto mayor, pueden recibir subsidio de hasta 70 UF.	Grupos de 5 o más miembros, o 4 si hay un adulto mayor, pueden recibir subsidio de hasta 70 UF.
	Discapacidad	Postulante o uno o más integrantes está afectado por discapacidad, subsidio de hasta 20 UF.	Postulante o uno o más integrantes está afectado por discapacidad, subsidio de hasta 20 UF.
	Equipamiento y Espacio Público	-	Desde 12 hasta 20 UF según requisitos.
	Habilitación para proyectos de construcción	-	Hasta 100 UF
	Territorios especiales y localidades aisladas	-	Hasta 50 UF en áreas de desarrollo indígena y aisladas.
	Superficie adicional para AVC	-	2 UF por cada medio m ² que exceda los 37 m ² , hasta 50 UF.
	Proyectos mediana escala para CNT (hasta 70 viviendas)	-	Hasta 50 UF, según requisitos de densidad de viviendas y familias.
Alternativas de postulación	Postulación individual para AVC nueva o usada en el mercado inmobiliario o adscrita en la nómina de oferta; o para CSP o en DP.	Postulación individual para AVC nueva o usada adscrita en la nómina de oferta; o para CSP o en DP.	Postulación individual para AVC nueva o usada adscrita en la nómina de oferta; o para CSP o en DP.
	Postulación colectiva sin proyecto habitacional, o para construcción de viviendas que sean parte de proyectos habitacionales a desarrollar por una Entidad Patrocinante, AVC adscrita en la nómina de oferta, o CSP o DP.	Postulación colectiva para construcción de viviendas en las tipologías CNT o Mega proyecto, o CSP o DP o PC en proyectos aprobados por Servicio asociados, al grupo postulante.	Postulación colectiva para construcción de viviendas en las tipologías CNT o Mega proyecto, o CSP o DP o PC en proyectos aprobados por Servicio asociados, al grupo postulante.

*Montos referenciales, diferenciados según comuna. En zonas extremas los valores cambian.

**Mediante resolución se aplicarán factores de ajuste de acuerdo a características específicas de cada tipología, localidad, comuna o región.
Fuente: Decreto Supremo DS 49 y Decreto Supremo 105.

En noviembre se dio a conocer el DS 105, que reemplaza el contenido del DS 49. Es de esperar que la modificación permita mejorar el desempeño del programa, para así entregar una solución habitacional digna a las familias más vulnerables.

Claudia Chamorro
Economista
Gerencia de Estudios CChC

