



MANUAL TECNICO



REALIZACION

CIEDESS.

CORPORACION HABITACIONAL

C. CH. C.

DISEÑO GRAFICO

Cristián Velasco G.

Francisco Osorio P.

Vicente Reyes V.

IMPRESION

Fyrma Gráfica.

PRESENTACION

Este documento tiene por objeto mostrar la operación del sistema de financiamiento habitacional chileno: el ahorro, los sistemas de subsidios, las opciones de financiamiento, las modalidades de acceso a una vivienda propia y, en general, las características del modelo chileno.

La Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social, CIEDESS, se complace en entregar este material de fácil lectura y de alta calidad técnica, el que ha sido elaborado en conjunto con la Corporación Habitacional C.Ch.C. y con el apoyo de la Cámara Chilena de la Construcción.

CIEDESS, entidad integrante de la Red Social de la Cámara Chilena de la Construcción, tiene como misión contribuir al perfeccionamiento y a la modernización de la seguridad social, en los ámbitos nacionales e internacionales, especialmente mediante la difusión de experiencias en la gestión privada de sistemas de seguridad social, para lo cual orienta su acción a:

- la asesoría y consultoría en estudios y disciplinas relacionadas con la seguridad social;
- la capacitación y formación de recursos humanos
- la investigación y estudio de nuevos servicios y tecnologías; y,
- la difusión e intercambio de conocimientos.

En este marco de acción, es un orgullo para CIEDESS presentar una valiosa descripción sobre las modernas ideas que están inspirando los modelos para resolver problemas sociales, que en la administración privada y la libertad de los individuos representan innovaciones que se extienden rápidamente a campos a los que tradicionalmente no llegaban.

Santiago de Chile, marzo 1996



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



Los Andes
CAJA de COMPENSACION
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Servicio Médico
Cámara Chilena de la Construcción



MUTUAL DE SEGURIDAD



CORPORACION
DE CAPACITACION
DE LA CONSTRUCCION



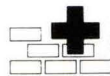
CORPORACION DE DEPORTES DE LA
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



AFP HABITAT
Seguridad y Confianza



CORPORACION
EDUCACIONAL
DE LA CONSTRUCCION



CONSALUD



Seguros de Vida
LA CONSTRUCCION
Usted construye su vida. Nosotros la aseguramos.



FUNDACION DE ASISTENCIA SOCIAL
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



**HIPOTECARIA
LA CONSTRUCCION S.A.**



CORPORACION
DE INVESTIGACION,
ESTUDIO Y
DESARROLLO DE
LA SEGURIDAD SOCIAL





INTRODUCCION

El objetivo fundamental de la familia, en materia habitacional, debe ser vivir bien.

La vivienda adecuada puede ser propia, arrendada o encontrarse en arriendo con promesa de compraventa (leasing habitacional). En cada uno de estos casos, a su vez, podría accederse a una vivienda nueva o usada.

Lo importante es que la familia conozca y analice las posibilidades y limitaciones de cada alternativa, y elija así su mejor solución. Esta no tiene por que ser la misma para todas las etapas del ciclo de vida de una familia.



AHORRO
•
SISTEMAS DE SUBSIDIO
HABITACIONAL CON
FINANCIAMIENTO ESTATAL
•
CREDITO HIPOTECARIO

Aspectos IMPORTANTES para comprar una vivienda

El punto de vista del financiamiento es, sin lugar a dudas, el más importante a la hora de comprar una vivienda, y con esa perspectiva son precisamente el ahorro, el subsidio y el crédito hipotecario sus componentes, los cuales abordaremos detalladamente.

Adicionalmente, si consideramos la forma de acceder a la vivienda, vemos que puede ser tanto individual como colectivamente.

A H O R R O

El ahorro, que en sí significa postergar un consumo, cumple un papel muy importante, tanto en la economía nacional, familiar, como individual. Por ejemplo, para el país es la forma de capitalizar, aumentar las inversiones y generar nuevos bienes sin alzar los precios.

En cambio, para las personas, ahorrar produce una sensación de seguridad para el futuro, que se asocia a la posibilidad de disponer de medios ante cualquier dificultad.

Está demostrado que la gente ahorra para financiar la adquisición de bienes durables, siendo la vivienda el ejemplo más claro.

En este campo, el ahorro es el punto de partida para toda política habitacional. Cualquier individuo que

desea tener una propiedad deberá esforzarse y privarse de ciertas cosas para alcanzarla. Además, el ahorro para la vivienda, hecho en forma regular y sistemática, es la señal para los inversionistas de que los interesados en obtener un préstamo tienen una disciplina, hecho que los avala. Si son capaces de ordenar sus gastos en relación a sus ingresos, podrán asumir compromisos futuros.

Otro punto importante en relación a este tipo de ahorro es que las personas saben que están juntando parte del valor de su propiedad, que les permitirá financiar el resto, en el largo plazo. Su ahorro constituye la cantidad de dinero por la cual no se endeudarán.

¿ Cuáles son las formas de ahorrar para acceder a la casa propia?

- 1) En una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda, que se puede abrir en cualquier banco o sociedad financiera que ofrezca este tipo de cuentas, de acuerdo a las normas del Banco Central de Chile.
- 2) En una Cuenta de Ahorro con fines habitacionales que se mantenga en algún Servicio de Bienestar, sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social y siempre que el Servicio de Bienestar haya suscrito un convenio con el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo para estos efectos.



3) De acuerdo al reglamento del sistema de subsidio, se acepta también el ahorro en Administradoras de Fondos de Pensiones. Sin embargo, a marzo de 1996 no se ha dictado la reglamentación para posibilitar que las AFP abran cuentas de ahorro con destino específico para vivienda.

4) Realizando aportes de capital en una cooperativa de vivienda.

5) En una cuenta de ahorro para el arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, en cualquier banco o sociedad financiera o cajas de asignación familiar, que se rige por el título I de la Ley N° 19281.

¿Qué característica especial tienen las Cuentas de Ahorro a Plazo para la Vivienda?

- El titular de este tipo de cuenta debe firmar un contrato de ahorro con la institución financiera depositaria. En el contrato se especifica el monto total de ahorro que el interesado se propone reunir, el plazo en meses en que se enterará el ahorro y el saldo promedio semestral que se compromete a mantener. El plazo mínimo es de 18 meses.

¿Se puede modificar el contrato de ahorro, después que se ha firmado?

-Sí, se puede modificar cuantas veces el ahorrante lo desee.

¿Qué otras características tienen las cuentas de ahorro para la vivienda?

-Solamente pueden ser abiertas por personas naturales, deben ser cuentas unipersonales; pueden ser de giro diferido o giro incondicional; cada persona sólo puede tener una Cuenta de Ahorro a Plazo para la vivienda.

¿Se puede cambiar la cuenta a otra institución financiera?

-Sí, se puede traspasar el total de los fondos a otra institución financiera, siempre que haya transcurrido a lo menos 6 meses desde la apertura de la cuenta o desde el anterior traspaso.

¿Se pueden efectuar giros de dinero desde estas cuentas?

-No obstante que la finalidad de estas cuentas es el ahorro para la vivienda, se pueden efectuar giros de libre disposición, en las condiciones que se estipulen en el contrato de ahorro. Sin embargo, la facultad de girar queda suspendida desde el momento que la institución financiera otorga el certificado para postular al subsidio habitacional, en que sólo podrán efectuar giros para aplicar a la operación de adquisición o construcción de la vivienda, bajo las condiciones que fija el reglamento respectivo.

¿Cómo se obtiene el certificado de ahorro para postular?

-Basta con que el titular de la Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda lo solicite a la institución financiera, la que está obligada a proporcionárselo, con todos los datos que exige el sistema de subsidio, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud.

Cuando el certificado de ahorro es emitido por una cooperativa, éste se referirá a la totalidad de los socios, individualizando a cada uno de ellos separados por programas.



Sistemas de SUBSIDIO HABITACIONAL Con financiamiento estatal

Existen diversas formas
de obtener una vivienda
con financiamiento estatal.

Elas son:

- **El Programa de Viviendas Progresivas**, destinado a familias de escasos recursos que vivan allegadas o se encuentren en otras situaciones de emergencia habitacional.
- **El Programa de Viviendas Básicas**, destinado a familias de escasos recursos que vivan en situación de marginalidad habitacional.
- **El Sistema de Subsidio Rural**, destinado a facilitar el acceso de las familias de bajos ingresos a viviendas rurales para su habitación permanente.
- **El Programa Especial para Trabajadores (PET)**, destinado a facilitar la participación de empresas, sindicatos y otro tipo de entidades organizadoras, en la solución habitacional de grupos organizados.
- **El Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional**, destinado a contribuir al financiamiento de una vivienda económica, a familias que no la posean.

Los requisitos generales
para postular, a cualquiera
de estos sistemas,

Son:

- No ser propietario de una vivienda a la fecha de la postulación.
- No haber obtenido con anterioridad una vivienda a través de cualquier sistema con financiamiento estatal o municipal (Serviu, Corvi, Corhabit, Cajas de Previsión, Municipalidades, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, etc.), aún cuando a la fecha de la postulación se haya transferido dicha vivienda.

La única excepción a esta restricción es en la postulación a segunda etapa de vivienda progresiva.

Por otra parte, tanto el Programa de Viviendas Progresivas como el Programa de Viviendas Básicas exigen a los postulantes acreditar que han sido encuestados en el sistema de estratificación social, llamado «Ficha CAS». En ambos Programas, el puntaje de la Ficha CAS es un factor importante, que da puntaje para ser seleccionado.

¿Qué es la Ficha Cas?

-Es una encuesta que realiza la Municipalidad correspondiente al domicilio del postulante, permitiendo caracterizar la condición socioeconómica de su familia. En esta encuesta se incluyen preguntas que reflejan su calidad de vida general y su situación habitacional. A partir de todos los factores considerados en la

A todos estos sistemas se puede postular en forma individual o colectiva (con excepción del PET, que sólo admite postulación en grupos), pero sus beneficios se perciben siempre en forma individual, a nombre del beneficiario. En el caso de la postulación colectiva, ésta puede hacerse a través de una cooperativa de vivienda, grupo organizado con personalidad jurídica, Corporaciones o Fundaciones.



encuesta se calcula, por medios computacionales, un puntaje.

¿Cómo se logra ser encuestado en el sistema Cas?

-Se debe solicitar en la Municipalidad correspondiente, la que envía encuestadores, especialmente entrenados, al domicilio del interesado.

¿Cómo se acredita haber sido encuestado en el sistema Cas?

Con una colilla que proporciona la Municipalidad en la que consta que la familia fue encuestada. Este documento es el que debe presentarse en el Serviu, al postular a los Programas de Viviendas Progresivas o Viviendas Básicas.

¿Cuál es la vigencia de la encuesta Cas?

-Para los efectos de postular en el Serviu, la encuesta CAS tiene una duración de 2 años. Pasado este plazo el postulante deberá solicitar en la Municipalidad ser encuestado nuevamente, para mantener vigente su postulación en el Serviu.

¿Qué es el subsidio a los discapacitados?

-En todos los sistemas de Subsidio Habitacional se contempla un puntaje adicional en el caso de que tanto el conyuge, como hijos mayores de 18 años que vivan con el postulante, presenten algún impedimento físico.

¿Qué se certifica la incapacidad física?

-El conyuge o el hijo del postulante que este en esta situación debe estar inscrito en el Registro Nacional de Discapacitados, creado por la Ley N° 19284, además de contar con certificado del Ministerio de Salud en el que conste el impedimento que le afecta.

Programa de VIVIENDAS PROGRESIVAS

¿Qué es una Vivienda Progresiva?

-Es el proyecto de vivienda, en el sector rural o urbano, cuya construcción se efectúa por etapas. La participación del Serviu en este proyecto se ha definido en dos etapas: la primera comprende una infraestructura sanitaria (sitio urbanizado, cocina y baño con WC, lavatorio y ducha), y en ocasiones, sala multiuso. La segunda etapa es la ejecución del resto del proyecto aprobado para la vivienda. En el caso de la rural, el orden de las etapas puede invertirse. La vivienda progresiva en primera etapa tiene una superficie aproximada de 13 m², y un valor promedio estimado de 120 a 140 UF. El valor estimado de la segunda es 50 a 70 UF, hasta completar un valor total de unas 210 UF.

¿Qué ofrece el Serviu a través de este programa?

-Depende de la modalidad de operación, que puede ser modalidad Serviu o privada.

En la primera,

el Serviu contrata la construcción de las viviendas progresivas y las asigna a los postulantes que, en forma individual o colectiva, hayan optado por esta modalidad.

En la modalidad privada,

el Serviu concurre al financiamiento del proyecto, asignando los recursos provenientes del subsidio y del crédito otorgado al postulante que haya optado por esta modalidad, en forma individual o colectiva. En esta última, el postulante debe contar con sitio propio, y el Serviu califica la factibilidad técnica y económica del proyecto. Disponer de un sitio se acredita al momento de postular, o tener derechos sobre el predio en el caso de Densificación Predial (construcción de una o más viviendas progresivas en un sitio en donde ya existe otra vivienda), lo que se debe acreditar mediante escritura pública.



-¿Cuáles son los requisitos adicionales para postular a este programa?

-Además de los requisitos generales ya mencionados, se requiere:

- 1) Ser mayor de edad. En el caso de tener entre 18 y 21 años, sólo pueden postular las personas casadas o quienes tengan a su cargo hijos menores.
- 2) Inscribirse en el sistema de postulación que mantiene cada Serviu, indicando la modalidad a la que se postula (Serviu o privada), etapa a la que postula (primera o segunda) y la alternativa de postulación (individual o colectiva). Tanto la modalidad, como la alternativa de postulación, se pueden cambiar cuantas veces se desee, antes de recibir el beneficio respectivo.
- 3) Haber sido encuestado por la Municipalidad correspondiente al domicilio actual del postulante en la «Ficha Cas».
- 4) Poseer una «Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda», que puede estar a nombre del postulante o de su cónyuge. Cuando se postula a primera etapa, modalidad privada o Programa Privado de Densificación Predial con sitio propio, no es indispensable cumplir con este requisito.
- 5) Para postular a segunda etapa de vivienda progresiva, es requisito haber sido beneficiario de primera etapa. También pueden postular a segunda etapa los propietarios o asignatarios de lotes en servicio o soluciones similares entregadas por una Municipalidad o Serviu.

¿Cómo se financia la solución?

- 1) Con el ahorro acreditado por el postulante o su cónyuge. El ahorro mínimo es 8 UF para la primera etapa, y 5 UF para la segunda.
- 2) Con un subsidio habitacional de un monto máximo de 132 UF, para la primera etapa, y 18 UF, para la segunda. En todo caso, la suma de ambos subsidios no podrá superar el 75% del valor de la vivienda progresiva.
- 3) En el caso de la segunda etapa, con un crédito hipotecario que otorga el Serviu para completar el saldo de precio de un monto máximo de 47 UF.

¿Cómo se financia la construcción?

-En la modalidad Serviu, éste financia la construcción mediante estados de pago por avance de obra; también puede otorgar un anticipo de hasta 25% del valor del contrato, el que debe garantizarse con boleta bancaria.

-En la modalidad privada, el Serviu puede girar hasta un monto de 10 UF del monto del subsidio obtenido para pagar saldo o parte del terreno en que se construirá la vivienda, lo que se acreditará con escritura de compraventa, inscrita a favor del postulante beneficiado o su cónyuge. Sin perjuicio de lo anterior, el Serviu puede otorgar anticipos, a cuenta del subsidio, hasta enterar el total de su monto, los que deben ser garantizados con boleta bancaria. Además, a solicitud del beneficiario, el Serviu puede autorizar el giro del ahorro para financiar la compra del terreno y/o para financiar la construcción (en este caso se debe garantizar con boleta bancaria).

Por último, el Serviu puede girar el crédito hipotecario que conceda al beneficiario, siempre que exista un avance de obras, por lo menos equivalente al valor total del ahorro, más el subsidio.



-¿Qué factores dan puntaje para ser seleccionado?

- 1) El puntaje obtenido por la familia en la encuesta CAS y la situación habitacional actual, declarada en la misma encuesta.
- 2) El grupo familiar: postulante, cónyuge, hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 años siempre que estén impedidos física o síquicamente, padres del postulante que sean carga familiar y vivan a sus expensas.
- 3) Antigüedad de la inscripción.
- 4) Ahorro en dinero .
- 5) Disponibilidad de sitio propio (sólo da puntaje cuando se postula a primera etapa modalidad privada).
- 6) En la postulación colectiva se obtiene puntaje por cada miembro del grupo.
- 7) Calidad de postulante hábil (Por cumplir con todos los requisitos).

| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES 1ª ETAPA VIVIENDA PROGRESIVA | |
|---|--|
| AHORRO | 1.5 PUNTOS POR CADA UF AHORRADA |
| ANTIGUEDAD CONVENIDA | 0.5 POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE) |
| TERRENO (AHORRO) | 10 PUNTOS SOLO EN EL CASO DE MODALIDAD PRIVADA 1ª ETAPA |
| FICHA CAS | LA ENCUESTA Y EL FACTOR DE ALLEGAMIENTO HABITACIONAL |
| POSTULANTE HABIL | POR REUNIR TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS, EL POSTULANTE OBTIENE 50 PUNTOS |
| POSTULACION COLECTIVA | 0.25 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION DEL GRUPO 1 PUNTO POR MES DE ANTIGUEDAD DEL SOCIO EN EL GRUPO |

-En caso de salir beneficiado ¿qué obligaciones contrae el postulante?

- 1) Ocupar la vivienda asignada en un plazo no superior a 15 días, si se trata de primera etapa modalidad Serviu.
- 2) Terminar la construcción de la primera etapa de la vivienda en un plazo máximo de 21 meses, en modalidad privada.
- 3) Pagar oportunamente los dividendos del crédito hipotecario que el Serviu hubiera otorgado para completar el precio de la solución.
- 4) Prohibición de enajenar la propiedad por 5 años, contados desde la fecha en que se inscribe esta prohibición en el Conservador de Bienes Raíces.
- 5) Prohibición de arrendar ni ceder el uso y goce de la vivienda, ni darle otro destino que el habitacional, a menos

que haya una expresa autorización del Serviu por motivos fundados o resolución judicial que lo ordene. Esta prohibición rige durante 5 años.

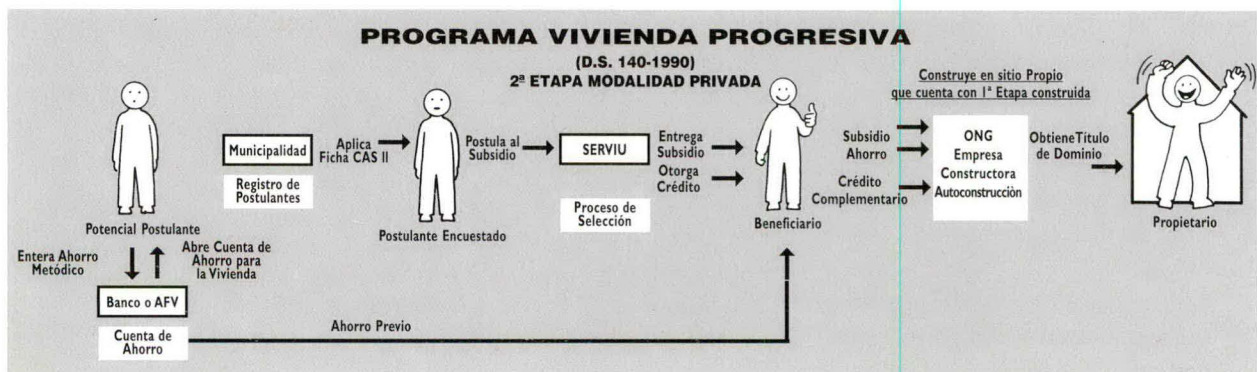
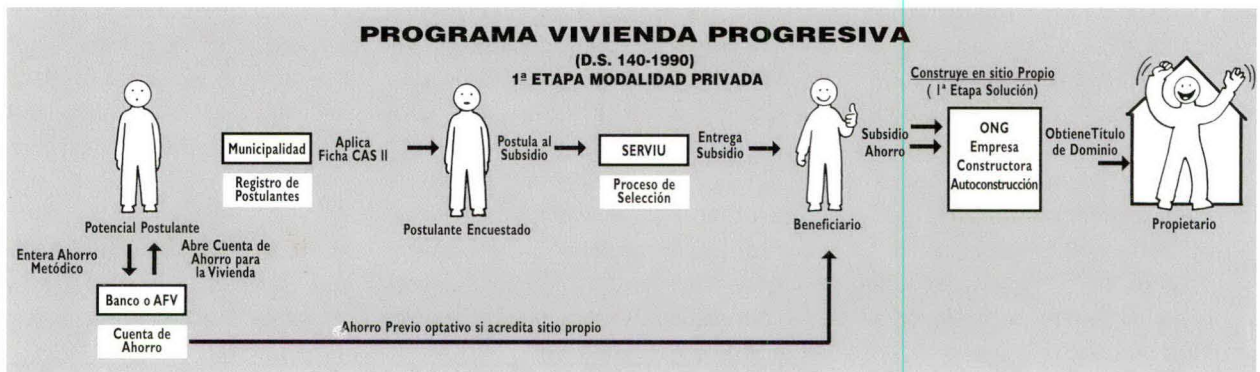
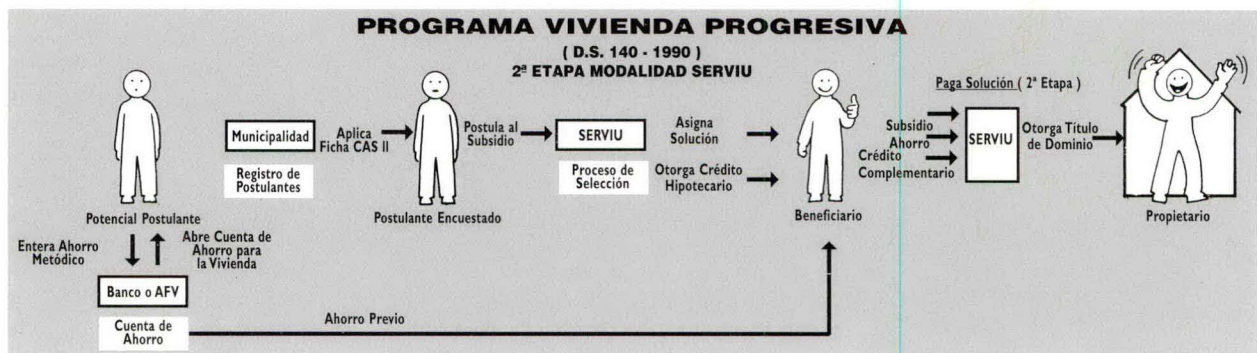
- 6) En caso de tener crédito hipotecario para la segunda etapa, además se establece la prohibición de gravar, enajenar y celebrar cualquier acto o contrato, que tenga por finalidad trans-

ferir el dominio de la vivienda progresiva, mientras subsista la deuda. También, durante este mismo lapso, la vivienda progresiva será inembargable, excepto por el Serviu o por el Fisco.

-¿Cuál es el reglamento de este sistema?

- El Decreto Supremo N° 140 del 14 de Agosto de 1990, y sus modificaciones.

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA A 1ª ETAPA DE VIVIENDA PROGRESIVA MODALIDAD SERVIU | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| • AHORRO | 8 UF | |
| • SUBSIDIO | 132 UF | |
| • TOTAL SOLUCION | 140 UF | |
| • FICHA CAS | DATO DEL MINISTERIO | 47 PUNTOS |
| • AHORRO ACREDITADO | 8 UF X 1.5 PUNTOS | 12 PUNTOS |
| • ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION | 14 MESES X 0.5 PUNTOS | 7 PUNTOS |
| • POSTULANTE HABIL | CUMPLE CON LOS REQUISITOS | 50 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 156 PUNTOS |





| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES 2ª ETAPA VIVIENDA PROGRESIVA | |
|---|--|
| AHORRO | 1.5 PUNTOS POR CADA UF AHORRADA |
| ANTIGUEDAD CONVENIDA | 0.5 POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE) |
| TERRENO (AHORRO) | 10 PUNTOS SOLO EN EL CASO DE MODALIDAD PRIVADA 1ª ETAPA |
| FICHA CAS | LA ENCUESTA Y EL FACTOR DE ALLEGAMIENTO HABITACIONAL |
| POSTULANTE HABIL | POR REUNIR TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS, EL POSTULANTE OBTIENE 50 PUNTOS |
| POSTULACION COLECTIVA | 0.25 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION DEL GRUPO 1 PUNTO POR MES DE ANTIGUEDAD DEL SOCIO EN EL GRUPO |

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA A 2ª ETAPA DE VIVIENDA PROGRESIVA MODALIDAD SERVIU | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| • AHORRO | 5 UF | |
| • SUBSIDIO | 18 UF | |
| • CREDITO | 47 UF | |
| • TOTAL SOLUCIÓN | 70 UF | |
| • FICHA CAS | DATO DEL MINISTERIO | 47 PUNTOS |
| • AHORRO ACREDITADO | 5 UF X 1.5 PUNTOS | 8 PUNTOS |
| • ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCIÓN | 14 MESES X 0.5 PUNTOS | 7 PUNTOS |
| • POSTULANTE HABIL | CUMPLE CON LOS REQUISITOS | 50 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 152 PUNTOS |

Programa de VIVIENDAS BASICAS

- ¿Qué es una Vivienda Básica?

Es una vivienda destinada a la atención de situaciones de marginalidad habitacional. Esta tiene una superficie aproximada de 35 a 37 m². y un valor estimado promedio de 260 UF.

- ¿Qué ofrece el Serviú a través de este programa?

Depende de la modalidad de operación, que puede ser modalidad Serviú o privada.

En la primera, éste contrata la construcción de viviendas básicas y las asigna en forma individual a los postulantes inscritos en el registro de acuerdo a un listado de prelación, otorga préstamo complementario.

En la privada, el Serviú concurre al financiamiento del proyecto, otorgando un subsidio y un préstamo complementario a los postulantes que opten por esta modalidad en forma colectiva.

¿Cuáles son los requisitos adicionales para postular?

Además de los requisitos generales ya mencionados, se requiere:

1) Ser mayor de edad. En el caso de tener entre 18 y 21 años, sólo pueden postular personas casadas o quienes tengan a su cargo hijos menores.

2) Inscribirse en el Registro de Postulantes, que mantiene cada Serviú, indicando la modalidad a la cual postula (Serviú o privada) y la alternativa de postulación (individual o colectiva). Tanto la modalidad como la alternativa de postulación se pueden cambiar cuantas veces se desee, antes de recibir el beneficio respectivo.

3) Haber sido encuestado por la Municipalidad correspondiente al domicilio actual del postulante en la «Ficha CAS».

4) Poseer una «Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda» que puede estar a nombre del postulante o del cónyuge.

5) En caso de la modalidad privada, los postulantes deben precalificar solvencia y capacidad de pago.

- ¿Cómo se financia la solución ?

1) Con el total del ahorro acreditado por el postulante al momento de salir beneficiado.

2) Con un subsidio habitacional que otorga el Serviú hasta por un 70% del valor de la vivienda, con un tope de 140 UF.

3) Con un crédito hipotecario que otorga el Serviú para completar el saldo de precio de la vivienda.

- ¿Cómo se financia la construcción?

En la modalidad Serviú, éste financia la construcción mediante estados de pago que el contratista debe presentar según avance de obra. Además, el Serviú puede otorgar un anticipo de hasta un 25% del valor del contrato, que debe garantizarse con boleta bancaria. Cuando se trata de modalidad privada, el Serviú puede girar el 100% del subsidio obtenido, los que deben ser garantizados con boleta bancaria. Además, a solicitud del beneficiario, el Serviú puede autorizar el giro del ahorro para financiar la construcción. (Este caso se debe garantizar con boleta bancaria).





¿Qué factores dan puntaje para ser seleccionado?

- 1) El puntaje obtenido por la familia en la encuesta CAS y la situación habitacional actual declarada en la misma encuesta.
- 2) El grupo familiar: postulante, cónyuge, hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 años siempre que estén impedidos física o síquicamente, padres del postulante reconocidos como carga familiar y que vivan a sus expensas.
- 3) Antigüedad de la inscripción.
- 4) Ahorro en dinero.
- 5) Disponibilidad de sitio propio, en la modalidad privada.

Al salir beneficiado ¿qué obligaciones contrae el postulante?

- 1) Presentarse al Serviu, cuando sea citado, para elegir la vivienda entre las que están disponibles, en la modalidad Serviu.
- 2) Suscribir un contrato de promesa de compraventa y constituirse en deudor del Serviu. El primer dividendo se paga el mes en que se produce la entrega material de la vivienda.
- 3) Ocupar la vivienda personalmente con su grupo familiar, dentro del plazo de 15 días, a contar de la fecha en que el Serviu le comunique que ésta se encuentra disponible.
- 4) Pagar oportunamente los dividendos del crédito hipotecario que el Serviu le otorgue para completar el precio de la vivienda.
- 5) Prohibición de enajenar por 5 años, contados desde la fecha de inscripción de esta prohibición y, en todo caso, prohibición de gravar y enajenar mientras haya deuda con el Serviu.
- 6) Prohibición de ceder el uso o goce de la vivienda, sin la expresa autorización del Serviu, y prohibición de darle un destino distinto al habitacional. (No se considera cambio de destino la instalación de un pequeño taller, un pequeño comercio o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que se conserve como uso principal el habitacional).

Subsidio para la Ancianidad

¿Qué es el Subsidio para la Ancianidad?

El Serviu puede destinar hasta el equivalente al 2% de su programa anual de viviendas básicas para la atención de postulantes mayores de 65 años. Los llamados a postulación para la asignación de estas viviendas se efectúan mediante resoluciones del Secretario Ministerial de Vivienda y Urbanismo de cada región, las que son publicadas en el Diario Oficial y en uno o dos periódicos de circulación nacional o regional.

¿Cómo se postula?

A esta modalidad de atención sólo se puede postular individualmente.

¿De qué manera funciona esta atención especial a la ancianidad?

La vivienda se entrega a los postulantes seleccionados, en arrendamiento o en comodato, por un plazo de dos años, que se renueva por períodos iguales, acreditando ante el Serviu la supervivencia.

Si el ingreso familiar mensual del postulante es igual o inferior al equivalente de 1,5 UF, la vivienda se entrega en comodato. Si es mayor que esa cantidad, se entrega en arrendamiento; en

ese caso se fija una renta de un monto equivalente al 20% del ingreso familiar mensual. (Se considera como ingreso familiar la pensión bruta del postulante y su cónyuge).

Si el asignatario fallece, la vivienda seguirá entregada al cónyuge sobreviviente, en las mismas condiciones, siempre que el postulante lo hubiera declarado. A falta de éste, podrá seguir ocupando la vivienda el sobreviviente que reúna los requisitos que solicite el Serviu o si no, éste exigirá su restitución, para destinarla a nuevos fines de este sistema de atención.

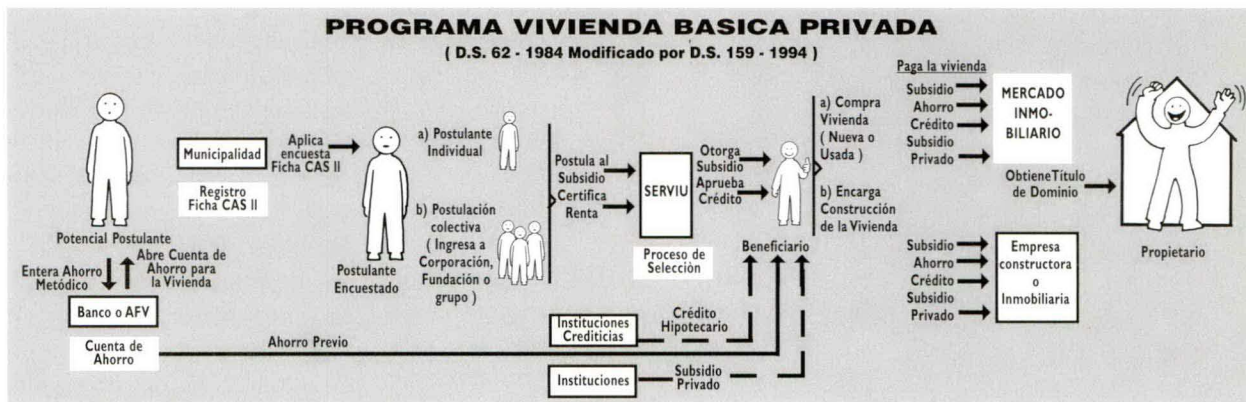
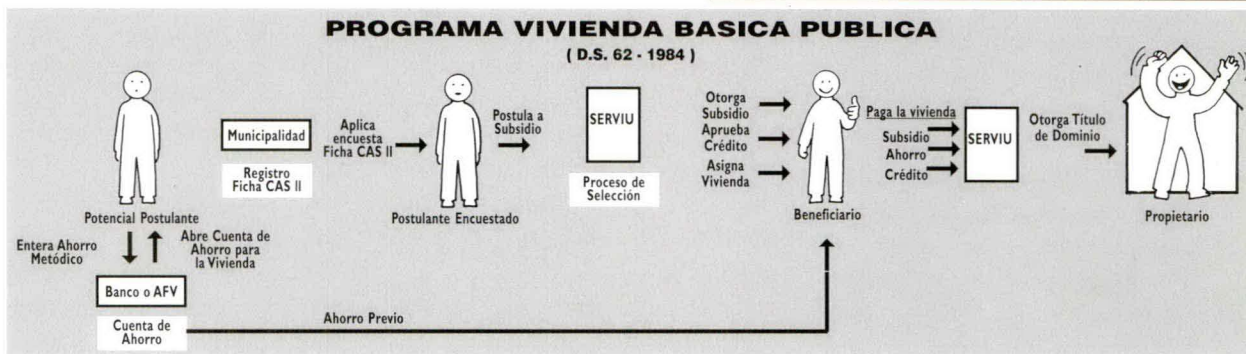
¿Cuál es el reglamento de este sistema?

El Decreto Supremo N° 62 del 19 de abril de 1984 y sus modificaciones reglamentan el sistema de viviendas básicas y la modalidad especial de subsidio para la ancianidad.



| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES VIVIENDA BASICA SERVIU | |
|---|--|
| AHORRO | 2 PUNTOS POR UF CON UN TOPE DE 10 UF 1 PUNTO POR UF ENTRE 10 Y 20 UF 0.25 PUNTOS POR UF QUE EXCEDA SOBRE 20 UF |
| ANTIGUEDAD CONVENIDA | 0.5 POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE) |
| FICHA CAS | LA ENCUESTA Y EL FACTOR DE ALLEGAMIENTO HABITACIONAL |
| POSTULANTE HABIL | POR REUNIR TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS, EL POSTULANTE OBTIENE 50 PUNTOS |
| POSTULACION COLECTIVA | 0.25 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION DEL GRUPO 1 PUNTO POR MES DE ANTIGUEDAD DEL SOCIO EN EL GRUPO |

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA A VIVIENDA BASICA MODALIDAD SERVIU | | |
|--|---------------------------|-------------------|
| • AHORRO | 10 UF | |
| • SUBSIDIO | 140 UF | |
| • CREDITO | 100 UF | |
| • TOTAL SOLUCION | 250 UF | |
| • FICHA CAS | DATO DEL MINISTERIO | 47 PUNTOS |
| • AHORRO ACREDITADO | 10 UF X 2.0 PUNTOS | 20 PUNTOS |
| • ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION | 14 MESES X 0.5 PUNTOS | 7 PUNTOS |
| • POSTULANTE HABIL | CUMPLE CON LOS REQUISITOS | 50 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 164 PUNTOS |



| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES VIVIENDA BASICA PRIVADA | |
|--|--|
| AHORRO | 2 PUNTOS POR UF |
| ANTIGUEDAD CONVENIDA | 0.5 POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE) |
| FICHA CAS | LA ENCUESTA Y EL FACTOR DE ALLEGAMIENTO HABITACIONAL |
| TERRENO | 20 PUNTOS POR DISPONIBILIDAD DE SITIO |
| POSTULANTE HABIL | POR REUNIR TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS, EL POSTULANTE OBTIENE 50 PUNTOS |
| APORTE ADICIONAL | 1 PUNTO POR UF POR APORTE DE ENTIDAD AJENA AL POSTULANTE COMO DONACION |
| POSTULACION COLECTIVA | 0.25 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION DEL GRUPO 1 PUNTO POR MES DE ANTIGUEDAD DEL SOCIO EN EL GRUPO |

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA A VIVIENDA BASICA MODALIDAD PRIVADA | | |
|---|---------------------------|-------------------|
| • AHORRO | 20 UF | |
| • SUBSIDIO | 140 UF | |
| • CREDITO | 100 UF | |
| • TOTAL SOLUCION | 260 UF | |
| • FICHA CAS | DATO DEL MINISTERIO | 47 PUNTOS |
| • AHORRO ACREDITADO | 20 UF X 2.0 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| • ANTIGUEDAD DE LA INSCRIPCION | 14 MESES X 0.5 PUNTOS | 7 PUNTOS |
| • POSTULANTE HABIL | CUMPLE CON LOS REQUISITOS | 50 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 184 PUNTOS |

Sistema de Subsidio Habitacional Rural

¿Qué es una Vivienda Rural?

Vivienda Rural es aquella que está ubicada en cualquier lugar del territorio nacional, excepto en las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana de las localidades con más de 2.500 habitantes. Excepcionalmente, por Resolución del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, podrá autorizarse la aplicación de este subsidio a viviendas emplazadas en localidades de más de 2.500 habitantes. Para efectos de este Sistema, el subsidio se debe aplicar sólo a viviendas nuevas (Se entiende por vivienda nueva aquella que desde su construcción no ha sido habitada ni destinada a otro uso). El valor máximo de la vivienda financiada, a través de este sistema, es 260 UF, para postulación individual; y 400 UF en postulación colectiva, siempre que la vivienda cuente con urbanización completa -de acuerdo a lo exigido en el artículo 40 del Reglamento Especial para Viviendas Económicas.

¿Qué ofrece el Serviu a través de este sistema?

El Serviu contribuye al financiamiento de la vivienda con un subsidio directo.

¿Cuáles son los requisitos para postular?

1) No ser propietario o asignatario de una vivienda, el postulante, su cónyuge o alguno de los miembros del grupo familiar acreditado al postular. No obstante, podrán postular a este subsidio las personas que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda, o si los tiene su cónyuge. Para hacer efectivo su cobro, deberán acreditar que han cedido sus derechos en esa comunidad.

2) Ser mayor de edad o menor adulto casado que ejerza una profesión, empleo, industria u oficio.

3) Inscribirse en el Serviu durante el «período de postulación», que se abre una vez al año y es publicitado a través de un periódico y otros medios de difusión.

4) Acreditar derechos sobre un terreno ubicado en las áreas que pueda aplicarse al subsidio. Puede ser un terreno de carácter habitacional o un predio explotable que no exceda del equivalente a 8 hectáreas de riego básico.

5) Si el postulante desea obtener puntaje por ahorro en dinero, éste deberá estar depositado en una «Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda».

¿Cómo se acreditan derechos sobre el terreno para postular?

Mediante algunos de los siguientes documentos:

1) Copia de la inscripción del dominio, la que puede estar a nombre de:

- el postulante o su cónyuge
 - ambos cónyuges en comunidad
 - la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.
- una cooperativa de Vivienda, cuando postulen sus socios a través de ella.
- los comuneros, tratándose de una comunidad en la que sus miembros postulan en forma colectiva.
 - otro tipo de grupo organizado que tenga personalidad jurídica, a través del cual sus miembros postulan en forma colectiva.

2) Certificado que acredite que la propiedad se encuentra en trámite de saneamiento o regularización, emiti-

do por alguna de las siguientes entidades:

- Ministerio de Bienes Nacionales
- Servicio Agrícola y Ganadero (SAG)
- SERVIU

3) Escritura pública inscrita de cesión de derechos sobre terreno en favor del postulante o conyuge ya sea de un terreno de cooperativa o grupo organizado, terrenos indígenas o herencia.

¿Qué factores dan puntaje en este sistema?

- Ahorro en dinero, de acuerdo a su monto.
- Disponibilidad de terreno; el puntaje varía según la forma en que se acreditan los derechos sobre el terreno al postular.
- Grupo familiar: postulante, cónyuge, hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 años impedidos física o síquicamente, padres del postulante reconocidos como carga familiar y que vivan a sus expensas.
- Monto del subsidio solicitado; a menor monto del subsidio solicitado se obtiene más puntaje.
- Calificación socioeconómica y habitacional, de acuerdo a la información proporcionada por el postulante en un cuestionario adjunto a la solicitud de postulación, que será llenado por el Serviu y procesado computacionalmente por el MINVU.
- En el caso de postulación colectiva, se obtiene puntaje por cada miembro del grupo.

¿Cómo se financia la solución?

1) Con el ahorro del beneficiario, si lo tuviese.

2) Con el subsidio otorgado por el Serviu, que puede ser de 110, 130 ó





5) Ser sujeto de crédito bancario, de acuerdo al monto de crédito que el beneficiario requiera para completar el precio de la vivienda. Esto implica no tener malos antecedentes comerciales y tener un ingreso compatible con el monto del crédito que se solicite.

¿Cómo se financia la solución?

- 1) Con el ahorro del postulante.
- 2) Con un subsidio directo otorgado por el SERVIU de 90 UF.
- 3) Con el producto de un crédito hipotecario que el beneficiario puede obtener en el Banco del Estado de Chile o en cualquier banco comercial o sociedad financiera.
- 4) Con un subsidio adicional que otorga el MINVU para cubrir la diferencia que pudiera producirse entre el valor de venta y el valor par de las letras de créditos emitidas para financiar el préstamo hipotecario que obtenga el beneficiario. Este subsidio tiene un tope de 90 UF.

¿Cómo se financia la construcción?

- 1) Con el pago anticipado del subsidio directo, que debe ser garantizado con boleta bancaria.
- 2) Con el giro del ahorro, que será autorizado por el SERVIU, a solicitud del beneficiario, siempre que sea garantizado con boleta bancaria.
- 3) Con un préstamo a corto plazo que SERVIU efectúa al constructor, dependiendo de sus disponibilidades de caja, hasta por 70 UF por cada vivienda, que también debe ser garantizado con boleta bancaria.
- 4) El saldo del valor de la construcción, si lo hubiese, será financiado privadamente por el constructor.

¿Qué prohibiciones rigen sobre la vivienda obtenida a través de este programa?

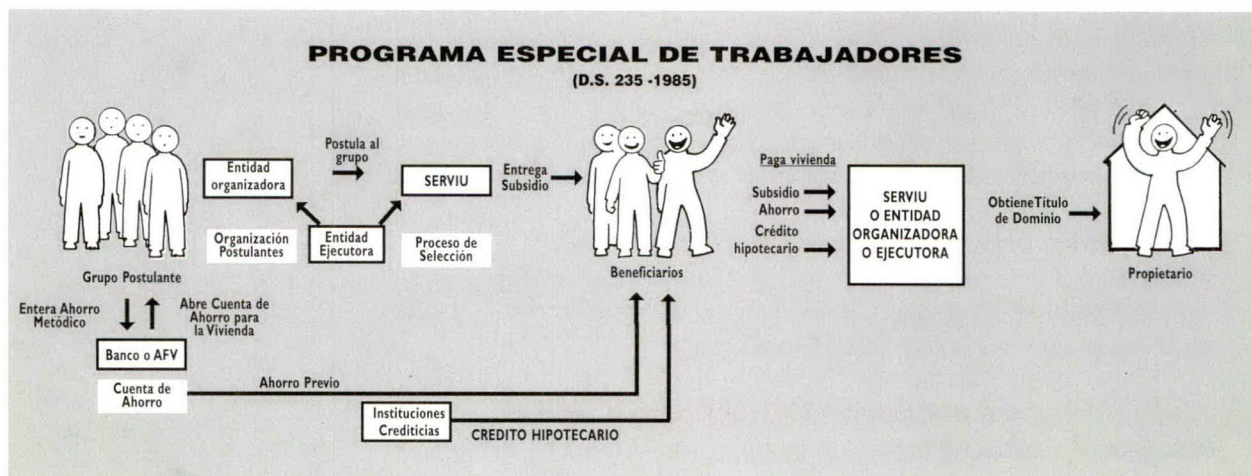
- 1) Prohibición de enajenar, inscrita a

favor del SERVIU en el Conservador de Bienes Raíces, por 5 años a partir de la fecha de dicha inscripción.

2) Prohibición de ceder uso y goce de la vivienda sin la autorización expresa del SERVIU respectivo, ni dársele a la vivienda otro destino que el habitacional. (Para estos efectos no se considera cambio de destino la instalación de un pequeño taller, pequeño comercio o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que se observe el uso habitacional como destino principal de la vivienda)

¿Cuál es el reglamento de este programa?

El Decreto Supremo N° 235 del 26 de diciembre de 1985 y sus modificaciones.





Sistemas General Unificado de **SUBSIDIO HABITACIONAL**

Este sistema tiene diferentes requisitos, beneficios y formas de selección según se trate de:

- **Postulación individual**
- **Postulación colectiva**
- **Postulación en zonas de renovación urbana.**

Las características generales del sistema son las que rigen para la postulación individual, que se describen a continuación. Posteriormente se describen las características específicas para los otros dos tipos de postulación.

I POSTULACION INDIVIDUAL

¿Qué tipo de vivienda se puede obtener a través de este sistema?

-A través de este sistema se puede construir o adquirir una vivienda económica, de carácter definitivo, nueva o usada, en área urbana o rural, cuyo precio no debe superar las 1.500 UF.

Este sistema está estructurado en tres tramos de valor de la vivienda:

Tramo 1: hasta 500 UF

Tramo 2: más de 501 UF y hasta 1.000 UF.

Tramo 3: más de 1.001 UF y hasta 1.500 UF.

Para efectos de este sistema, se entiende por vivienda nueva aquella que desde su construcción no ha sido habitada ni destinada a otro uso; aquella que se transfiere por primera vez dentro del plazo de 3 años desde su recepción municipal definitiva, y aquella cuyo único ocupante haya sido el beneficiario del subsidio, siempre que la recepción municipal se haya efectuado con no más de un año de anterioridad a la fecha de emisión del certificado de subsidio.

¿Qué ofrece el Serviu a través de este sistema?

-El Serviu ofrece financiamiento, entregando un subsidio habitacional directo y un subsidio implícito, dependiendo de la diferencia entre el valor de venta y el valor par de las letras de crédito que financien la operación.

¿Cuáles son los requisitos adicionales para postular?

Además de los requisitos generales mencionados en la introducción, se requiere:

- 1) Ser mayor de edad o menor adulto casado que ejerza un oficio, profesión o empleo.



150 UF, según lo solicitado al postular. En todo caso, el subsidio no podrá ser superior al 75% del valor de la vivienda, ni a la diferencia entre el valor de la vivienda y el ahorro acreditado al postular.

Hasta el 10% del monto del subsidio podrá ser destinado al pago de todo, o parte del terreno donde se ejecute la vivienda a cuyo financiamiento se aplique este subsidio.

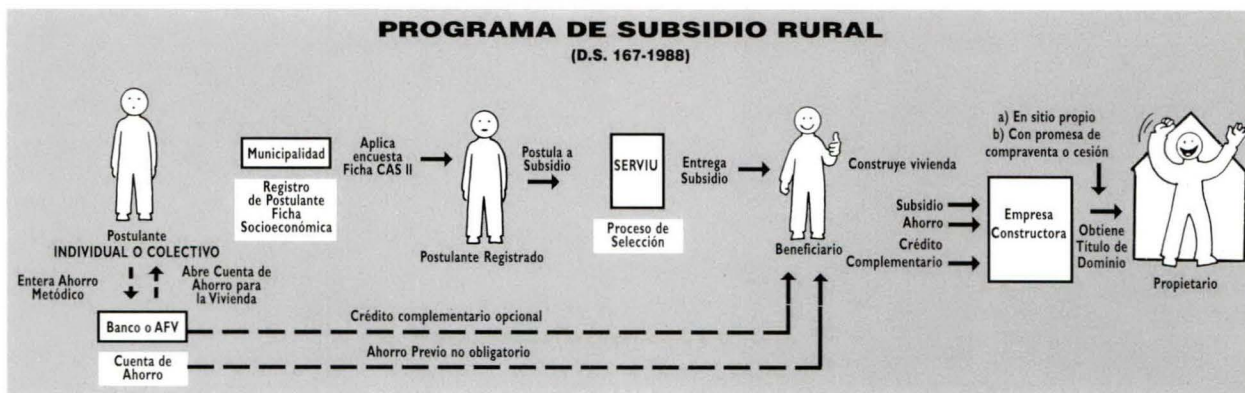
3) Con un crédito hipotecario -que el beneficiario puede obtener en un banco o sociedad financiera que no podrá exceder de 280 UF. Este crédito se

acogerá a las condiciones garantizadas por Serviu sólo en el caso de postulación colectiva, con un anteproyecto de subdivisión o loteo aprobado, que corresponda a una aldea minera, caleta pesquera, villorrio agrícola u otra población.

4) En los casos indicados en el párrafo anterior, el Serviu concurrirá al financiamiento de la diferencia producida entre el valor de venta y el valor par de las letras de crédito emitidas, con un subsidio adicional hasta por un monto de 80 UF.

¿Cuál es la vigencia del certificado de subsidio?

Los certificados de subsidio pueden ser usados desde el 1º de enero del año siguiente de su emisión, hasta el 31 de Octubre del año subsiguiente. Sin embargo, 60 días después de su vencimiento pueden aún pagarse si se acredita que la escritura ingresó al Conservador de Bienes Raíces para su inscripción antes del vencimiento del certificado.



¿Qué requisitos se deben cumplir para cobrar el subsidio?

El Serviu pagará el certificado de subsidio, al valor que tenga la UF a la fecha de pago, directamente al beneficiario o a cualquier persona si el certificado estuviese endosado, contra la presentación conforme de los siguientes documentos:

1) Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a nombre de:

- el beneficiario
- su cónyuge
- ambos cónyuges en comunidad
- la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.

2) Permiso de edificación otorgado con no más de un año de anterioridad a la fecha de emisión del certificado de subsidio.

3) Certificado de recepción municipal otorgado durante el período de vigencia del subsidio, o en su defecto, acreditar a satisfacción del Serviu que se trata de una vivienda nueva.

4) Copia de la prohibición de enajenar durante cinco años.

¿Bajo qué condiciones Serviu puede anticipar el pago del subsidio?

El Serviu, en la medida que tenga disponibilidades de caja, podrá anticipar el pago del subsidio siempre que se garantice con boleta bancaria, con-

tra presentación de los siguientes documentos:

- copia del contrato de promesa de compraventa o contrato de construcción, según corresponda.
- permiso de construcción y certificado de recepción municipal, si se trata de una construcción.
- certificado de subsidio habitacional, debidamente endosado si procede.

¿Qué obligaciones contrae el beneficiario del Subsidio Rural y a qué prohibiciones está sujeto?

1) El Subsidio Habitacional Rural no puede destinarse a la adquisición o construcción de viviendas de recreación o veraneo.



2) La vivienda financiada a través de este sistema está sujeta a la prohibición de enajenar, durante 5 años contados desde la fecha de la inscripción correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces

3) Durante 5 años no podrá arrendarse la vivienda, ni cederse su uso y goce, sin autorización expresa del Serviu respectivo, ni dársele a la vivienda otro destino que el habitacional. No se considera cambio de destino la instalación de un pequeño taller, pequeño comercio o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista su principal destinación habitacional.

¿Cuál es el reglamento de este sistema?

El Decreto Supremo N° 167 del 29 de agosto de 1986 y sus modificaciones.

PROGRAMA ESPECIAL PARA TRABAJADORES (PET)

¿Qué es una vivienda del Programa Especial para Trabajadores?

Es una vivienda básica mejorada, a la que se puede acceder únicamente a través de grupos organizados por entidades de derecho público o privado. La superficie promedio de estas viviendas es alrededor de 40 m². y su costo aproximado, de 400 UF.

¿Qué rol cumple la entidad organizadora?

La entidad organizadora es la entidad que reúne a un grupo organizado para la postulación al subsidio PET. Esta será la que se relacione con la entidad ejecutora que es la responsable del proyecto, el cual lo encargará a la

| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES SUBSIDIO RURAL | |
|---|---|
| AHORRO | 3 PUNTOS POR UF CON UN TOPE DE 10 UF 1 PUNTO POR UF LO QUE EXCEDA DE 10 UF |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE) |
| FICHA CAS | LA ENCUESTA Y EL FACTOR DE ALLEGAMIENTO HABITACIONAL |
| TERRENO | 30 PUNTOS POR TERRENO ACREDITADO CON DOMINIO 15 PUNTOS POR TERRENO EN SANEAMIENTO O PUNTO POR TENER DERECHO SOBRE TERRENO |
| MONTO DEL SUBSIDIO SOLICITADO | 0 PUNTO POR 150 UF DE SUBSIDIO 20 PUNTOS POR 130 UF DE SUBSIDIO |
| POSTULACION COLECTIVA | 1 PUNTO POR POSTULANTE CON UN TOPE DE 30 |

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA INDIVIDUALMENTE | | |
|--|--|-------------------|
| • AHORRO | 20 UF | |
| • SUBSIDIO | 150 UF | |
| • TOTAL SOLUCION | 170 UF | |
| • FICHA CAS | DATO DEL MINISTERIO | 47 PUNTOS |
| • AHORRO ACREDITADO | 10 UF X 3.0 PUNTOS MAS 10 UF X 1.0 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| • MONTO SUBSIDIO | 150 UF | 0 PUNTOS |
| • TERRENO | ACREDITA DOMINIO | 30 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 157 PUNTOS |

empresa constructora. Las entidades organizadoras (fábricas, empresas, CUT, servicios de bienestar, gremios, Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción, etc.) deben postular dos veces al año (Marzo y Octubre) a los posibles beneficiarios en el Serviu respectivo, adjuntando para cada postulante los antecedentes de ahorro, renta y grupo familiar.

¿Qué ofrece el Serviu a través de este programa?

El Serviu o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo suscribe un convenio con la entidad organizadora donde se compromete el número de viviendas y se individualiza a los beneficiarios del grupo organizado. Este convenio debe ser aprobado por Resolución del MINVU, sujeta al trámite de «Toma de Razón», por la Contraloría General de la República. El Serviu participa contribuyendo al

financiamiento del programa.

El Serviu tiene suscrito un convenio con el Banco del Estado, de modo de asegurar el acceso al crédito hipotecario a los beneficiarios que cumplan con los requisitos para solicitarlo.

¿Cuáles son los requisitos para postular?

En este Programa no existe un sistema de postulación como en los otros. Los requisitos para participar son:

- 1) Estar incluido en un grupo organizado por una entidad organizadora.
- 2) No ser propietario de una vivienda, el beneficiario ni su cónyuge.
- 3) Ser mayor de edad.
- 4) Ser poseedor de una «Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda», con un monto mínimo de ahorro, de acuerdo a lo establecido por el MINVU. En la actualidad, el ahorro mínimo requerido es 40 UF para viviendas menores de 380 UF y 50 U.F. para viviendas de 400 U.F.



2) Ser poseedor de una «Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda», o una cuenta de ahorro con fines habitacionales en un Servicio de Bienestar que haya suscrito un convenio con el MINVU, o en una Administradora de Fondos de Pensiones. Los socios de Cooperativas Abiertas de Viviendas podrán acreditar su ahorro mediante certificado de aporte de capital de la cooperativa.

3) Postular en el Serviu respectivo, cuando éste efectúe los llamados, durante el período de inscripción. Los llamados a postulación se efectuarán tres veces al año, los que serán informados en los periódicos y otros medios de difusión. En el momento de la inscripción el postulante deberá indicar a qué tramo postula, monto del crédito que solicitará y en qué región adquirirá o construirá la vivienda.

4) Si el postulante desea obtener puntaje por disponibilidad de sitio propio, deberá acreditar esto mediante copia del título de dominio, con certificado de vigencia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, y certificado vigente del avalúo fiscal, o recibo de pago de la última cuota de contribuciones. El sitio deberá estar a nombre exclusivo del postulante, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.

¿Qué factores dan puntaje en este sistema?

- 1) Ahorro en dinero, de acuerdo al monto y al cumplimiento del pacto de ahorro.
- 2) Antigüedad del ahorro, con un mínimo de 18 meses. En el caso de tener menos de 18 meses se obtendrá

puntaje negativo por este concepto. En todo caso, no se podrá postular con una antigüedad de ahorro menor de 12 meses.

- 3) Disponibilidad de sitio propio.
- 4) Grupo familiar: postulante, cónyuge, hijos menores de 18 años.
- 5) Monto de subsidio solicitado: a menor monto de subsidio solicitado se obtiene más puntaje.

¿Cómo se financia la solución?

1) Con el ahorro del beneficiario. El titular de la cuenta deberá mantener como mínimo el ahorro acreditado al postular, más los intereses y reajustes, hasta el momento de su aplicación al pago del precio de adquisición o construcción de la vivienda y el que de estar de acuerdo a los tramos que se detallan mas abajo. En el caso de efectuar giros del ahorro, entre el momento de postulación y el momento de su aplicación, automáticamente caduca el certificado de subsidio, quedando el beneficiario excluido del sistema.

2) Con el subsidio directo obtenido por el beneficiario. El monto del subsidio depende del tramo de valor de la vivienda y de lo que el postulante solicite, de acuerdo a la siguiente tabla, expresada en UF:

| Tramo valor vivienda | Monto del Subsidio |
|-----------------------------|--------------------|
| Hasta 500 UF | 120-110 UF |
| Más de 501 hasta 1.000 UF | 100-90 UF |
| Más de 1.001 hasta 1.500 UF | 80-70 UF |

3) Con un crédito hipotecario que el beneficiario puede obtener en el Banco del Estado, banco comercial o institución financiera. El monto máximo del crédito que el beneficiario puede solicitar no debe exceder el 75% del valor de la vivienda.

4) Con un subsidio implícito que otorga el MINVU para cubrir la diferencia que pudiera producirse entre el valor de venta y el valor par de las letras de crédito emitidas para financiar el crédito hipotecario obtenido por el postulante. Este subsidio no puede ser superior a 80 UF.

¿Cuál es la vigencia del certificado de subsidio?

-Los certificados de subsidio unificado tienen una vigencia de 21 meses a contar del 1° del mes siguiente a la fecha de su emisión.

¿Cuáles son los requisitos para el cobro del subsidio?

-El Serviu pagará el subsidio, al valor que tenga la UF. a la fecha del pago,

| Tramo valor vivienda | Monto del Ahorro Pactado |
|-----------------------------|--------------------------|
| Hasta 500 UF | 50 UF |
| Más de 501 hasta 1.000 UF | 100 UF |
| Más de 1.001 hasta 1.500 UF | 150 UF |



directamente al beneficiario, o a cualquier persona si el certificado estuviere endosado, contra presentación conforme de los siguientes documentos:

-a) Si el certificado se aplica a la adquisición de una vivienda, se requiere:

- 1) Copia de la escritura de compraventa, con constancia de inscripción de dominio a favor del beneficiario.
- 2) Certificado de Subsidio Habitacional, debidamente endosado si correspondiere.
- 3) Copia de inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años.
- 4) Certificado de recepción municipal, cuando se trate de una vivienda cuyo único ocupante ha sido el beneficiario.

-b) Si el certificado se aplica a la construcción de una vivienda, se requiere:

- 1) Certificado de Subsidio Habitacional, debidamente endosado si correspondiere.
- 2) Copia de inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años.
- 3) Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario.
- 4) Permiso de edificación y certificado de recepción municipal. Este último deberá estar otorgado dentro del período de vigencia del subsidio. En caso que el único ocupante de la vivienda haya sido el beneficiario, se acepta que el certificado de recepción municipal sea hasta un año anterior a la fecha de emisión del certificado de subsidio correspondiente.

¿Bajo qué condiciones el Serviu puede anticipar el pago del subsidio?

-El Serviu, en la medida que tenga disponibilidades de caja, puede antici-

par el pago del subsidio, siempre que se garantice con boleta bancaria, contra presentación conforme de los siguientes documentos:

- .Copia del contrato de promesa de compraventa o construcción.
- .Permiso de construcción y certificado de recepción municipal. Si el Serviu verifica un avance de obra equivalente a lo menos al 30% de la construcción, puede efectuar el anticipo sin esperar la recepción municipal.
- .Certificado de Subsidio Habitacional debidamente endosado si procediese.

¿Qué condiciones se debe cumplir para adquirir una vivienda usada?

-Las mismas condiciones que para adquirir una vivienda nueva.

¿Qué obligaciones contrae el beneficiario del subsidio unificado y a qué prohibiciones está sujeto?

- 1) El subsidio unificado no puede destinarse a la adquisición o construcción de viviendas de recreación o veraneo.
- 2) El beneficiario o su cónyuge no pueden adquirir otra vivienda que no sea aquella a la que van a aplicar el subsidio, entre el momento en que postulan hasta aplicar el subsidio. Esta prohibición lo inhabilita para cobrar el subsidio, aún en el caso de transferir la vivienda posteriormente.
- 3) La vivienda adquirida o construida con este subsidio está sujeta a la prohibición de enajenar durante 5 años, a contar de la fecha de inscripción .
- 4) No podrá dársele a la vivienda otro destino que el habitacional. (No se considera cambio de destino, para estos efectos, la instalación de un pequeño taller, pequeño comercio o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista su principal destinación habitacional).
- 5) El beneficiario sólo podrá adquirir

o construir una vivienda con este subsidio en la región indicada al postular.

6) El beneficiario no podrá adquirir o construir con este subsidio una vivienda de precio superior al tramo indicado al postular.



II POSTULACION COLECTIVA

¿Quiénes pueden postular a esta modalidad?

-Los socios de cooperativas de vivienda o de vivienda y servicios habitacionales, o de cooperativas abiertas de vivienda, los miembros de otros grupos organizados que tengan personalidad jurídica y los afiliados a corporaciones o fundaciones que tengan entre sus objetivos la solución habitacional de aquellos, pueden postular a este subsidio en forma colectiva siempre que la respectiva cooperativa, grupo organizado, corporación o fundación presente un proyecto de las viviendas a cuya adquisición o construcción se aplicará el subsidio habitacional y acredite la disponibilidad del terreno correspondiente.

¿Cómo se postula?

-La cooperativa o el grupo organizado cuyos socios o miembros deseen postular, deberán presentar al SERVIU respectivo durante el período de inscripción, los antecedentes que acrediten el o los proyectos que correspondan a las viviendas a cuyo precio de adquisición o construcción se aplicará el subsidio habitacional.

¿Qué antecedentes se requieren?

- 1) Descripción del proyecto
- 2) Nómina de socios o miembros que postulan adjuntando la solicitud de postulación de cada uno de ellos y los documentos que acrediten los factores de puntaje.
- 3) Certificación de encontrarse cumplido el respectivo convenio de aporte de capital o el contrato de ahorro en una cuenta de ahorro de acuerdo a la exigencia de ahorro por tramo.
- 4) Acreditar el dominio del terreno en que está emplazado o se ejecutará el proyecto.
- 5) Plano del loteo.
- 6) Proyectos de alcantarillado, agua potable y pavimentación.

¿Cómo operan los tramos de valor de las viviendas en este caso?

-En general, los proyectos deben asimilarse a uno de los tres tramos de valor de la vivienda que existen en el sistema de subsidio unificado. No obstante, en cada proyecto puede haber una cierta proporción de viviendas correspondiente a los otros tramos, de acuerdo a los siguientes límites:

- a) en Proyectos del tramo de 500 UF, se puede incluir hasta un 20% de viviendas hasta 1.000 UF y un 5% de viviendas hasta 1.500 UF.
- b) En proyectos del tramo entre 501 y 1.000 UF., se puede incluir hasta un 5% de viviendas hasta 2.000 UF. y cualquier cantidad de viviendas menores de 500 UF.
- c) En proyectos del tramo entre 1.001 y 1.500 UF, no hay límite para la inclusión de viviendas de otros tramos.

¿Cómo se calcula el puntaje?

-El puntaje total que definirá la prelación entre los distintos grupos se determinará al sumar los puntos de cada uno de los socios o miembros que postulan, que cumplan con los requisitos exigidos, dividiendo el resultado por el número de socios o miembros del grupo. A éste, se agrega puntaje adicional



por los siguientes conceptos:

- 1) Superficie del terreno del proyecto, debidamente urbanizado, que se destinará a áreas verdes formadas, susceptibles de ser recibidas por la Dirección de Obras Municipales.
- 2) Superficie del terreno del proyecto, debidamente urbanizado, que se destinará a la ejecución de obras de equipamiento comunitario del conjunto, o que se cederá a terceros con este objeto.
- 3) En conjuntos destinados a acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal, la superficie del terreno destinada a espacios de uso común, excluidos las circulaciones y estacionamientos.

¿Qué restricciones u obligaciones adicionales tienen los beneficiarios del subsidio colectivo?

- 1) Sólo podrán aplicar el subsidio a la adquisición o construcción de la vivienda incluida en el proyecto presentado al postular.
- 2) Si la construcción de las viviendas, del proyecto presentado al postular, no se inicia dentro del año siguiente a la fecha de emisión de los certificados de subsidio que estaban destinados, su vigencia caducará al finalizar este plazo (el año).

III POSTULACION EN ZONA DE RENOVACION URBANA

¿Qué es una vivienda emplazada en Zona de Renovación Urbana?

-Son aquellas viviendas nuevas que se construyan o las ya construidas que se alteren o reparen de acuerdo al DFL N°458 (V y U) de 1975, en la modificación introducida por la letra a) del artículo 1° de la Ley N° 19.021.

Las zonas de renovación urbana serán determinadas mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en cada llamado.

Estas viviendas pueden tener un valor máximo de 1.500 UF.

¿Cuál es el valor del subsidio en este caso?

-En la postulación para adquirir o construir viviendas emplazadas en zonas de renovación urbana se puede solicitar subsidio de 200, 190 y 180 UF.

¿Cuál es el monto máximo del crédito?

El monto máximo del crédito no puede ser superior al 75% del valor de la vivienda.

¿Cuál es la vigencia del subsidio?

-La vigencia del subsidio es 21 meses.

¿Qué restricción adicional tienen los beneficiarios de este subsidio?

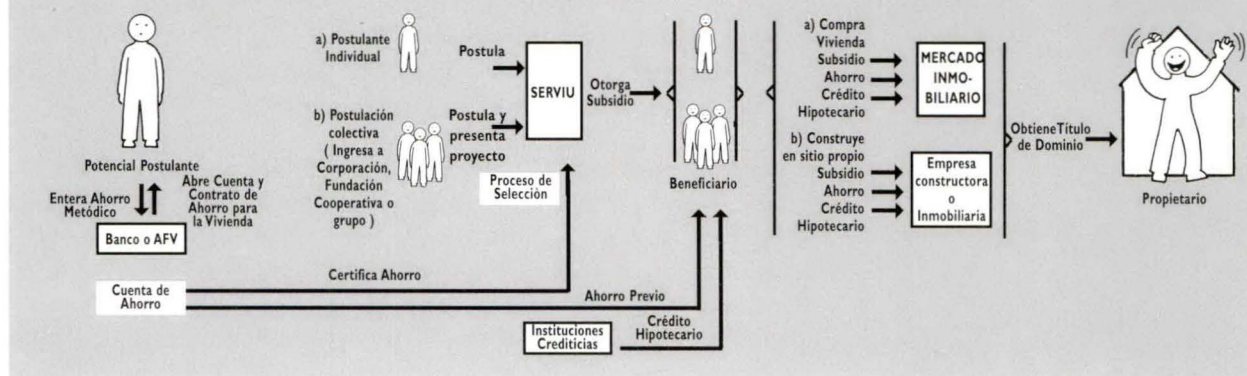
-Este subsidio habitacional sólo podrá aplicarse a la adquisición o construcción de una vivienda ubicada en zona de renovación urbana, en la región que se indicó al postular.

¿Cuál es el reglamento del Sistema General Unificado del Subsidio Habitacional?

-El Decreto Supremo N° 44 del 14 de marzo de 1988 y sus modificaciones.



PROGRAMA DE SUBSIDIO UNIFICADO (D.S. 44 - 1988)



| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES POSTULACION INDIVIDUAL | |
|---|--|
| AHORRO | 1 PUNTO POR UF PACTADA. 0.5 PUNTO POR UF QUE EXCEDA DE LO PACTADO. |
| ANTIGUEDAD Y PERMANENCIA DEL AHORRO | 4 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD CONVENIDA. SI NO CUMPLE EL PLAZO CONVENIDO SE DESCUENTA 2 VECES LA DIFERENCIA ENTRE EL NUMERO DE MESES CONVENIDO Y EL NUMERO DE MESES ENTERADO. SE DESCUENTAN 24 PUNTOS POR SEMESTRE QUE NO SE CUMPLA EL SALDO MEDIO SEMESTRAL PACTADO. |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE). |
| TERRENO | 1 PUNTO POR UF DEL AVALUO FISCAL 4 PUNTOS POR MES DE INSCRIPCION DEL TERRENO EN EL C.B.R. |
| MONTO DEL SUBSIDIO SOLICITADO | 0 PUNTO POR SOLICITAR SUBSIDIO MAXIMO 10 PUNTOS POR SOLICITAR 10 UF MENOS DE SUBSIDIO |

| EJEMPLO DE CALCULO FAMILIA QUE POSTULA INDIVIDUALMENTE AL TRAMO I SIN TERRENO | | |
|---|--------------------------|---------------------------------------|
| • AHORRO | 70 UF | CONVENIDO 55 UF |
| • SUBSIDIO | 120 UF | PLAZO CONVENIDO 36 MESES |
| • CREDITO HIPOTECARIO | 310 UF | ANTIGUEDAD 36 MESES |
| • TOTAL SOLUCIÓN | 170 UF | SALDO MEDIO SEMESTRAL CUMPLIDO |
| • AHORRO ACREDITADO | 55 UF X 1.0 PUNTOS MAS | |
| | (70 - 55) X 0.5 PUNTOS | 62.5 PUNTOS |
| • ANTIGUEDAD AHORRO | 36 MESES X 4 | 144 PUNTOS |
| • MONTO SUBSIDIO | 120 UF | 0 PUNTOS |
| • GRUPO FAMILIAR | 4 PERSONAS X 10 PUNTOS | 40 PUNTOS |
| TOTAL PUNTAJE | | 246.5 PUNTOS |

| PONDERACION FACTORES QUE DIFERENCIAN PUNTAJES POSTULACION COLECTIVA | |
|--|--|
| AHORRO | 1 PUNTO POR UF PACTADA. 0.5 PUNTO POR UF QUE EXCEDA DE LO PACTADO. |
| ANTIGUEDAD Y PERMANENCIA DEL AHORRO | 4 PUNTOS POR MES DE ANTIGUEDAD CONVENIDA. SI NO CUMPLE EL PLAZO CONVENIDO SE DESCUENTA 2 VECES LA DIFERENCIA ENTRE EL NUMERO DE MESES CONVENIDO Y EL NUMERO DE MESES ENTERADO. SE DESCUENTAN 24 PUNTOS POR SEMESTRE QUE NO SE CUMPLA EL SALDO MEDIO SEMESTRAL PACTADO. |
| GRUPO FAMILIAR | 10 PUNTOS POR INTEGRANTE DEL GRUPO FAMILIAR (20 PUNTOS POR CADA JEFE DE HOGAR SIN CONYUGE). |
| PROYECTO | 10 PUNTOS POR CADA 1% DESTINADO A AREA VERDE. 10 PUNTOS POR CADA 1% DESTINADO A EQUIPAMIENTO. EN CASO DE CONJUNTOS QUE ACOGEN A LEY DE VENTA POR PISO, 10 PUNTOS POR CADA 1% DESTINADO A ESPACIO DE USO COMUN, EXCLUIDO LAS CIRCULACIONES Y ESTACIONAMIENTOS. |
| MONTO DEL SUBSIDIO SOLICITADO | 0 PUNTO POR SOLICITAR SUBSIDIO MAXIMO. 10 PUNTOS POR SOLICITAR 10 UF MENOS DE SUBSIDIO. |



CREDITO HIPOTECARIO

Letras y Mutuos

¿Qué es una Letra Hipotecaria?

- Es un instrumento de crédito al portador, emitido por cualquier banco con el único fin de otorgar un préstamo hipotecario.

¿Qué es un Mutuo Hipotecario Endosable?

-Es un nuevo instrumento de deuda, emitido por una administradora de mutuos hipotecarios o por un banco, que permite a personas naturales financiar la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de viviendas urbanas.

¿Cuáles son las principales diferencias entre las letras y los mutuos?

-Mientras el crédito de las letras hipotecarias es en bonos, los mutuos se entregan en dinero.

-Aunque ambos instrumentos se cancelan con dividendos mensuales, en el caso de los mutuos no se incluye el cobro de comisión, porque se entiende incorporado en la tasa de interés.

-En cuanto al inversionista institucional, la diferencia está en que con la letra hipotecaria asume el riesgo del banco que la emite; con el mutuo, asume el riesgo del deudor.

¿Cuáles son los principales requisitos que deben cumplir los postulantes para obtener estos créditos?

Tanto los bancos como las administradoras de mutuos hipotecarios realizan un análisis del postulante que, principalmente, incluye:

- 1.- Tipo de ocupación que realiza el solicitante y su antigüedad en la empresa.
- 2.-Estabilidad y monto de la renta.
- 3.-Composición del grupo familiar y edades de cada uno de los miembros.
- 4.-Dónde vive al momento de postular y cuánto dinero destina a vivienda.
- 5.-Qué porcentaje representa de sus ingresos el dividendo que pagará.
- 6.-Comportamiento comercial y grado de endeudamiento que tiene.

Para los préstamos hipotecarios con letras rige una norma que señala que éstos no pueden ser superiores al 75% del menor valor entre el precio de venta y la tasación de la propiedad. Este porcentaje varía de acuerdo al análisis de los antecedentes anteriores. Además, se establece que en los préstamos de hasta 3.000 UF, el monto del dividendo no puede ser superior al 25% de la renta del deudor y de su cónyuge, si éste se constituye en codeudor solidario. En el caso de los mutuos, el porcentaje del préstamo es hasta el 80% y varía en función de los mismos análisis ya mencionados.



¿Cómo se genera el dinero que se presta?

-En los préstamos con letras de crédito, el deudor recibe estos instrumentos financieros, los cuales se venden en la Bolsa de Comercio (u otra bolsa de valores), para convertirlas en efectivo. La tasa de interés de mercado regula el valor real que alcanzarán las letras al momento de venderse, que puede ser mayor o menor al valor nominal del instrumento.

-En el caso de los mutuos hipotecarios, el deudor recibe directamente dinero y la entidad prestamista o emisora del mutuo, lo endosa a terceros, principalmente a inversionistas institucionales (Compañías de Seguros, Sociedades Inmobiliarias, etcétera), con lo que recupera los recursos financieros para seguir operando.

Servicio de la deuda

¿En qué consisten los dividendos?

-Son amortizaciones mensuales de capital e interés.

¿Qué es el prepago?

-Significa pagar el total o una parte de la deuda antes de que venza el plazo fijado. Generalmente, la restricción es que el abono no sea inferior al 10% del saldo adeudado.

¿Cuál es el costo del prepago?

-Tanto al banco como a la administradora les interesa que el deudor cumpla sus compromisos en las condiciones y plazos pactados. (Como ambas entidades incurrir en gastos al otorgar un crédito, resulta un mal deudor quien cancela todo antes de lo presupuestado).

Estas entidades recuperan los costos de otorgar el préstamo, cobrando un monto pactado con el deudor.

¿Cuándo se exige el pago inmediato de la deuda hipotecaria?

Las causales son:

- a) Que el deudor se declare en quiebra.
- b) Si éste no paga sus dividendos en la forma y tiempo pactados.

¿Cómo se puede exigir el pago del crédito hipotecario?

-Cuando el deudor no paga oportunamente sus dividendos le ocasiona perjuicios al acreedor, el que puede optar por diversas acciones perjudiciales como: enviar cartas o telegramas, hacer visitas domiciliarias o en el trabajo, llamar telefónicamente, informarlo al boletín comercial o al libro azul de la Superintendencia de Bancos, etcétera.

En materia judicial, puede ejecutar la garantía y demandar al deudor en un juicio ejecutivo donde se ordena el remate de la propiedad.



SEGUROS ASOCIADOS AL CREDITO HIPOTECARIO

¿Qué seguros se asocian a los créditos hipotecarios?

a) El seguro de incendio que cubre el valor comercial del inmueble, independiente del valor de la deuda. La compañía de seguros paga al banco el saldo todavía no cancelado, y al propietario el resto del monto asegurado, quedando ambas partes protegidas.

b) El seguro de desgravamen cubre el saldo insoluto de la deuda en caso que el deudor fallezca (aunque no se ha establecido un límite de edad para contratar este seguro, se ha generalizado un rango máximo que fluctúa entre 60 y 65 años).

¿Qué vigencia tienen estos seguros?

-El deudor hipotecario permanece protegido durante todo el tiempo que tenga su deuda hipotecaria.

¿Cuánto cuestan los distintos seguros?

-Aunque los valores de los distintos seguros se regulan en el mercado, las tasas promedios -porcentajes que se cobran- son los siguientes:

Seguro de incendio: 0,3 por mil anual. Esto significa que por cada 1.000 unidades de fomento asegurado se cobra 0.3 UF anuales.

Seguro de terremoto : 1,8 por mil anual

Seguro de desgravamen: 3,5 por mil anual



Aspectos importantes PARA ARRENDAR Una Vivienda

El artículo 1915 del Código Civil establece que «el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado».

En los últimos años, los arriendos han adquirido una real importancia dentro del mercado habitacional, siendo cada día mayores la demanda y la oferta de viviendas para este fin.

¿Qué antecedentes deben presentarse habitualmente para arrendar?

- Certificado de renta. Es preferible que el arriendo no supere el 25% de la renta familiar.
- Antecedentes laborales: dónde trabaja y qué antigüedad tiene en él.
- Antecedentes personales: recomendaciones de arrendadores anteriores.
- Antecedentes comerciales intachables.
- Presentar un codeudor solidario con similares características. En caso que el codeudor esté casado en sociedad conyugal, el cónyuge deberá autorizar la firma del contrato (El codeudor solidario responde de las mismas obligaciones a las que está obligado el arrendatario).

¿Cómo es el contrato?

-Seleccionado el arrendatario se redacta el contrato (muchas veces impreso), y se firma en triplicado. En él se fijan plazos -lo más común es un año, renovable-reajustabilidad, pagos anexos, monto de la garantía, condiciones de las mejoras, etcétera.

La renovación o cancelación del contrato se debe avisar, por lo general, 60 días antes del término del plazo, salvo que exista la renovación tácita.

¿Cuándo se puede terminar anticipadamente un contrato de arrendamiento?

-Legalmente, ambas partes deben cumplir el plazo pactado, aunque hay causales para terminarlo antes de su vencimiento. Por ejemplo, éstas pueden ser el no pago de la renta en las fechas establecidas, destinar la vivienda a un fin distinto del indicado en el contrato o no mantener la propiedad en buenas condiciones. Según el artículo 1945 del Código Civil «cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente».

¿Cuáles son los pagos de un arriendo y cuando se efectúan?

-Al momento de firmar el contrato se cancela un mes de arriendo anticipado, la garantía y, si se opera con corredor de propiedades, la comisión correspondiente.

El arriendo se paga por mes anticipado, el que generalmente se realiza durante los cinco primeros días del mes.

En caso de atraso se aplica la multa establecida en el contrato.



¿Qué es la garantía?

-Corresponde a un mes de arriendo anticipado que permite asegurar la entrega de la propiedad en buenas condiciones y con todos los gastos cancelados. Esta se devuelve al arrendatario, reajustada al valor correspondiente al último mes cancelado, 30 días después de restituida la vivienda. La garantía no puede imputarse al pago de la renta.

¿Quién cancela las mejoras y desperfectos de una propiedad que está en arriendo?

-Se establece que el arrendador no está obligado a hacer mejoras en su vivienda y que todas las efectuadas por el arrendatario quedan en beneficio de la propiedad, desde el momento mismo en que se ejecutaron, sin que el propietario deba pagar suma alguna por ella. Cabe la posibilidad que ambas partes convengan por escrito otra cosa.

En cuanto a desperfectos, el propietario cancelará sólo los producidos por fallas de la vivienda.

¿Cuándo se puede recurrir a un arbitraje?

-Aunque no es muy común, cualquier dificultad que pueda producirse entre las partes, en relación a la aplicación de alguna cláusula (no pago de la renta, mejoras, deterioro grave del inmueble, desperfectos de cargo del arrendador y garantía de arriendo), puede ser resuelta por un árbitro arbitrador, que no tiene facultad de imperio.

¿Qué funciones habituales cumple un corredor de propiedades?

-**Tasar la vivienda:** para eso debe tener en cuenta lo que se ofrece en el mercado, sus características, ubicación, estado en que se encuentra,

niveles de seguridad, comodidades adicionales, etcétera.

-**Promoción:** éste ofrece la propiedad, en los medios escritos durante el tiempo que sea necesario.

-**Selección del arrendatario:** basada en los antecedentes entregados por los postulantes.

Asimismo, la oficina puede encargarse de la administración de la propiedad, situación cada día más común. Esto implica cobrar mensualmente el arriendo, depositarlo en cuenta corriente o de ahorro, pagar servicios, solucionar problemas que se susciten, pagar dividendos si existen. En general, evitarle problemas al arrendador.

En general ¿cuáles son los montos de las comisiones del corredor de propiedades?

-Aunque no hay un arancel fijo, la comisión habitual de colocación corresponde a un tercio de mes, más los impuestos correspondientes. Esta cubre la promoción de la propiedad, las gestiones y trámites que significan la firma del contrato e inventario, entre otras cosas. Se paga una sola vez, al momento de firmar el contrato y es un cargo tanto para el propietario como para el arrendatario.

Cuando se trata de contratos con plazos superiores a 18 meses, generalmente ambas partes pagan el 2% de su valor, rango que puede ser mayor o menor.

La comisión por administrar la propiedad, puede fluctuar entre un 7% y 10%, del valor del contrato y se descuenta mensualmente del arriendo.

¿Cuál es la importancia de los corredores de propiedades?

-La labor realizada por los corredores ha profesionalizado el mercado del arriendo, garantizando un buen funcionamiento de los contratos. Esto

disminuye los riesgos, lo que permite que los arriendos se mantengan en un valor razonable.

Además asesoran al cliente quien, al desconocer cómo opera el mercado, puede cometer errores como tasar mal su propiedad.

¿Quiénes pueden ser corredores de propiedades?

-El año 1977 se liberó el ejercicio de la profesión y actualmente sólo se requiere contar con la patente municipal y la iniciación de actividades ante el Servicio de Impuestos Internos.

Por este motivo, es importante operar con corredores que ojalá pertenezcan a alguna asociación gremial, como ACOP (Asociación Gremial de Corredores de Propiedades); COPROCH (Corredores de Propiedades de Chile); u otras asociaciones de carácter regional. Estos organismos, que se encuentran supervigilados por el Ministerio de Economía, cumplen una función fiscalizadora.

Para saber si el corredor pertenece o no a una de estas asociaciones, se puede recurrir a la oficina central, donde debe existir un registro público con todos los asociados.

El mercado del arriendo está regulado por la Ley N°18.101, sobre Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos.



LEASING HABITACIONAL

El Leasing Habitacional es un mecanismo novedoso que supera las rigideces que presentan los sistemas tradicionales de compra, lo que permite acceder al mercado de la vivienda a un grupo importante de personas que de otra forma deberían esperar un mayor tiempo, además de crear instrumentos financieros atractivos para los inversionistas institucionales, lo que permite atraer mayores recursos financieros.

Adicionalmente, especializa funciones e incorpora a nuevos agentes al sector.

Las autoridades del área han reconocido la importancia de esta nueva modalidad de acceso a la vivienda, no sólo impulsando el proceso legislativo, sino que además creando, asociado al Leasing, un nuevo programa de subsidio habitacional.

Por otra parte, la legislación al respecto ha querido inducir en el arrendador, promitente comprador, una conducta de propietario, al dejar de cargo de él tanto los gastos que emanan del uso de la vivienda arrendada, como los impuestos de los cuales ella es objeto.

GENERALIDADES

¿Qué es el Leasing Habitacional?

El Leasing Habitacional es un sistema mediante el cual una persona arrienda una propiedad con el compromiso de adquirirla para sí, una vez cumplido el plazo pactado y completado el valor de la vivienda, el cual se fijó al momento de celebrar el contrato.

Puede operar indistintamente con o sin subsidio, y en viviendas tanto nuevas como usadas.

¿Qué se necesita para arrendar con leasing?

El arrendatario, promitente comprador, se obligará a efectuar un depósito metódico, en UF, en una cuenta individual. Esto es lo que la Ley define como «aporte». Este no puede ser inferior al monto que se determine de acuerdo a una tabla que relacionará el valor de compraventa de vivienda con:

- el ahorro inicial (que podría ser igual a cero si las partes así lo acuerdan);
- el canon de arriendo;
- el plazo para completar el precio de compraventa; y
- la rentabilidad proyectada para la cuenta de ahorro.

¿Cómo operará el sistema?

El interesado abre una libreta de ahorro (cuenta individual), ya sea en un banco, institución financiera o en una caja de compensación, en la que se compromete a hacer los «aportes» mensuales. Junto con ello, debe establecerse la AFV que administrará los fondos.

En forma paralela, arrienda una vivienda a una sociedad inmobiliaria, firmando un contrato de arriendo con compromiso de compraventa.



El Administrador de la cuenta (banco, institución financiera o caja de compensación) pagará mensualmente al arrendador (sociedad inmobiliaria), el valor del arriendo con cargo a los fondos existentes en la cuenta individual. El saldo del aporte, descontado el arriendo, se traspasa a la AFV con lo cual se constituirá el fondo disponible para la compra de la vivienda.

¿Una persona que actualmente está arrendando, ¿puede comprar esa vivienda con este sistema?

Sí, siempre que el propietario esté dispuesto a vendérsela a una sociedad inmobiliaria.

¿Qué características tiene la cuenta individual?

Se abrirá con el objeto exclusivo de recibir el «aporte» y el subsidio habitacional, en caso que exista. En caso de operaciones con subsidio, estos «aportes» no podrán exceder del 25% de la renta líquida mensual del arrendatario, incluida la del cónyuge -si se constituyera en codeudor solidario-. Los titulares podrán hacer depósitos voluntarios, en cualquier momento o regularmente a través del descuento por planilla. Estos depósitos adicionales aceleran el término del contrato y la obtención del título de propiedad. Además, no se podrá girar de ella ni otorgar dichos fondos en garantía, ya que son inembargables.

¿Quiénes pueden acceder a este sistema?

El leasing habitacional está abierto a cualquier interesado. Se estima que será especialmente beneficioso para:

- Las familias de clase media, arrendatarias, que tienen dificultades para formar simultáneamente un ahorro previo para comprar.
- Los trabajadores independientes y

pequeños empresarios, con buenos flujos de ingreso, pero que no son sujetos de crédito por no tener empleador.

- Parejas jóvenes que no disponen de ahorro previo suficiente para comprar con crédito hipotecario.

¿Qué sucede cuando la persona quiere salirse de este sistema? ¿puede ceder sus derechos?

La Ley establece que el promitente comprador podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la cual no podrá negarse sin causa justificada.

En esta cesión se incluyen el saldo de la cuenta de ahorro y sus capitalizaciones.

¿Existe la posibilidad de cambiar una vivienda por otra?

Sí. El arrendatario y la sociedad inmobiliaria podrán convenir el cambio o sustitución de la vivienda arrendada por otra. En este caso, se procederá a modificar el contrato suscrito, aunque la fecha convenida en el contrato primitivo se mantendrá invariable.

¿Es posible hacer mejoras en la vivienda, mientras se opera con el Leasing?

Sí. Los arrendatarios podrán convenir con las sociedades inmobiliarias las condiciones especiales para la ampliación o reparación de la propiedad. Sin embargo, el arrendatario podrá efectuar mejoras, reparaciones y ampliaciones de su propio cargo, con autorización escrita de la sociedad inmobiliaria.

EL CONTRATO DE LEASING

¿Cómo es el contrato del leasing?

Las sociedades inmobiliarias celebrarán contratos de arrendamiento con los interesados (con o sin subsidio), por escritura pública.

A lo menos, el contrato de arriendo con promesa de compraventa, incluirá el precio de compraventa, plazo para completar este precio en la cuenta individual, monto del arriendo y el monto del aporte.

La adquisición de la propiedad se materializará cuando el saldo de la cuenta individual sea igual al precio de compraventa pactado, al cumplirse el plazo prometido y enterarse el precio de compraventa, o cuando opera el seguro de desgravamen por muerte del arrendatario.

¿Cuál puede ser el plazo mínimo del contrato?

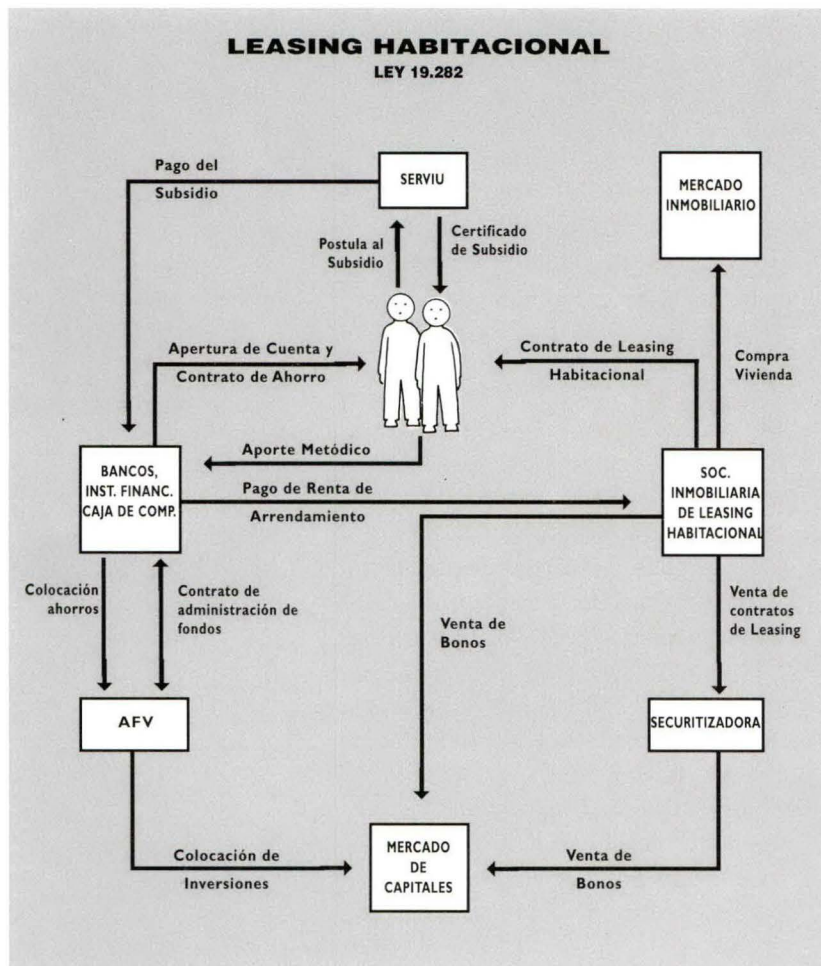
No existe un plazo mínimo establecido. La duración del contrato se acordará entre las partes interesadas, salvo en el caso de operaciones con subsidio en cuyo caso los plazos pueden ser sólo de 8, 12, 15 o 20 años.

¿Cuáles son las causales que pueden poner término al contrato?

El no pago de los «aportes» prometidos por parte del arrendatario. (Si no cancela tres «aportes» sucesivos o cuatro en el plazo de un año).

Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario.

Por cambio de destino de la vivienda arrendada.



EL CONTRATO DE AHORRO

¿Cómo es el contrato del leasing?

Este contrato se celebra al momento de suscribirse el contrato de arriendo con promesa de compraventa, y concurren a su firma el interesado, la sociedad inmobiliaria y la institución administradora de cuentas de ahorro (banco, instituciones financieras o cajas de compensación)

En este documento, se especifica el monto del aporte (en UF), las comisiones que cobrará el administrador de la cuenta y la AFV que administrará los fondos.

EL SUBSIDIO

¿En qué consiste el subsidio del Leasing Habitacional?

Para los sectores de ingresos medios y bajos, el Estado apoyará el acceso a la vivienda con un subsidio habitacional. Este complementará el «aporte» al que se han obligado los beneficiarios y los ahorros voluntarios adicionales que pueden hacerse para acelerar la transacción. El subsidio se expresará en Unidades de Fomento y su valor actual neto (VAN) será similar al que se otorga en el sistema de subsidio unificado. Este se pagará fraccionado en cuotas periódicas y sucesivas que se enterarán en la cuenta individual.

¿Quiénes pueden postular al subsidio?

Toda persona natural, mayor de edad, que sea titular de una cuenta de ahorro para el leasing, y esté inscrita en el registro que para esos efectos llevarán los distintos SERVIU del país.

¿Quiénes no pueden inscribirse en el registro?

No podrán inscribirse en el registro aquellas personas que :

- sean propietarios de una vivienda
- hayan sido beneficiados por un subsidio habitacional
- posean más de un contrato de leasing habitacional
- tengan un certificado de subsidio vigente
- integren una nómina PET
- estén ya inscritas en el registro
- su cónyuge esté inscrito en el registro

¿Qué limitantes impone a la vivienda el subsidio?

Estas deben ser viviendas terminadas, nuevas o usadas, y encontrarse libres de hipotecas y otros gravámenes. Además, deben ser viviendas económicas del DFL 2, o viviendas sociales del DL 2552, o viviendas anteriores al DFL 2 que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 6.1.13 de la Ordenanza.

En ningún caso podrá aplicarse a viviendas vendidas previamente a la sociedad inmobiliaria, por el postulante, su cónyuge o parientes.

¿Qué otras limitantes existen?

A las ya mencionadas, en cuanto a los plazos de los contratos y las características de las viviendas, debe agregarse la del límite al aporte, el cual no puede superar el 25% de la renta líquida mensual acreditada a la celebración del contrato de leasing. Dentro del



aporte no se considera el subsidio, y que la renta líquida es el ingreso mensual bruto del arrendatario menos las cotizaciones previsionales e impuestos.

En caso de vender el contrato, ¿qué pasa con el subsidio ganado?

Existen dos posibilidades, la primera contempla incluir las cuotas pendientes de subsidio en la cesión, para lo cual el cesionario debe estar inscrito en el Registro y encontrarse en estado hábil para ser subsidiado, además de entregar copia autorizada de la inscripción en el CBR respectivo del contrato con constancia en anotación al margen de la cesión. Finalmente, se requiere de la revisión y aprobación del Serviu.

La segunda alternativa consiste en no incluir el subsidio en la cesión, de modo de aplicarlo en el arriendo con promesa de compraventa de otra vivienda. Para ello el interesado debe, dentro de los 120 días siguientes a la cesión, entregar al Serviu copia del nuevo contrato, autorizada con constancia de inscripción en el CBR. En caso de no cumplirse con lo anterior se produce la caducidad del subsidio.

SOCIEDADES INMOBILIARIAS

¿Qué son las Sociedades Inmobiliarias?

Las Sociedades Inmobiliarias de las que trata la Ley del Leasing Habitacional deben constituirse como sociedades anónimas y regirse por las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas. Deben tener por objeto la adquisición o construcción de viviendas para entregarlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Están sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Segu-

ros. Su patrimonio no puede ser inferior a UF 10.000, y el 50% de él debe estar libre de todo gravamen, prohibición o embargo. Por último, deben mantener un endeudamiento que no exceda al establecido por la Superintendencia, quien no podrá fijar una relación máxima de endeudamiento inferior a 8 ni superior a 15 veces el patrimonio de la sociedad.

¿Quiénes pueden constituirse como Sociedades Inmobiliarias?

Nada impide que cualquier persona, natural o jurídica, pueda constituir una de estas Sociedades Inmobiliarias. Más aún, por intermedio de la Ley del Leasing Habitacional, se ha autorizado a algunas entidades que son reguladas por normas especiales para que puedan constituir filiales o formar parte de estas sociedades. Entre ellas se encuentran :

- Sociedades Inmobiliarias reguladas por el DL 3.500
- Cooperativas abiertas de viviendas, con patrimonio de al menos UF 50.000.
- Bancos y sociedades financieras, los que pueden constituir Sociedades Inmobiliarias que quedan sujetas a las normas aplicables a las sociedades filiales de la Ley General de Bancos.
- Cajas de Compensación de Asignación Familiar.
- Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables.

¿Qué sucede con el leasing si quiebra la Sociedad Inmobiliaria?

Por una parte, la liquidación de la sociedad inmobiliaria es practicada por la Superintendencia, con las mismas facultades que la ley le otorga en el caso de las compañías de seguros. En cuanto al contrato de leasing y la

vivienda, quien durante el proceso de liquidación los adquiera, a cualquier título, queda obligado a cumplir los respectivos contratos. Con ello, quedan claramente resguardados los intereses del arrendatario promitente comprador.

VENTAJAS DEL SISTEMA

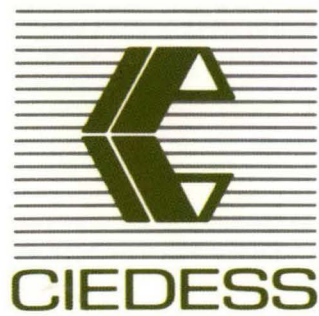
¿Cuáles son las principales ventajas de este proyecto?

Para las personas :

- Abre un canal más flexible para acceder a la vivienda propia.
- Representa menos riesgos para los inversionistas, por lo cual se crearán las oportunidades para aquellos que tienen dificultad para comprar con crédito hipotecario.
- Permite, más fácilmente, el cambio de vivienda porque la transacción de los contratos será más expedita y económica, en relación a viviendas con deuda hipotecaria.

Además tendrá efectos globales para el país:

- Se acelerará el ritmo de construcción de las viviendas de carácter social, ya que el Fisco comprometerá aportes futuros.
- Estimulará el ahorro para la vivienda de los diversos sectores, puesto que no se seguirá pagando un arriendo sin destino.
- Desarrollará sistemas para el flujo de recursos de inversionistas institucionales.



Alonso Ovalle 1465 Tel/Fax (56-2) 6987241 - (56-2) 6725881 Santiago de Chile