



DIVISION DE POLITICA HABITACIONAL
CCC.CAS.JGB.AVG
DIVISION JURIDICA
MCCN.PLK.CCHV.JPRA

DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
08 OCT 2015

CONTRALORIA GENERAL
OFICINA GENERAL DE PARTES
-7 UCI 2015

DIVISION DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACION
13 OCT 2015
14 OCT 2015

MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES
RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL
OFICINA GENERAL DE PARTES
13 OCT 2015
REGLAMENTA PROGRAMA DE HABITABILIDAD RURAL

CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON
06 MAY 2015

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA
16 OCT 2015
DECRETO
TRAMITADO

ANTIAGO, 18 MAR 2015
HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE
DECRETO N° 10

RECEPCION		
DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL		
SUB.DEP. C. CENTRAL		
SUB.DEP. E. CUENTAS		
SUB.DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P. U.Y.T.	715A CN	
SUB.DEP. MUNICI.	-7 MAYO 2015	

VISTO: El D.L. N° 1.305, de 1975; la ley N° 16.391; las facultades que me confiere el número 6° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile; el artículo 17 del Decreto Ley N° 539, de 1974; la Resolución N° 1.600 de la Contraloría General de la República, y

CONSIDERANDO:

TOMADO RAZON
15 OCT. 2015
Contralor General de la Republica

a) La Política Habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que busca promover la equidad territorial a través de intervenciones que reconozcan las características propias de las zonas rurales y territorios aislados y la atención a las necesidades particulares de las familias que en ellos residen.

b) La existencia en el país de zonas rurales que, por sus particularidades geográficas, dispersión territorial de su población, condiciones de aislamiento y dificultades de accesibilidad, requieren de programas específicamente destinados a asegurar su desarrollo territorial, mejorando el bienestar de sus habitantes e incentivando la participación y el trabajo colaborativo de los actores relevantes de cada territorio, sean éstos del ámbito público o privado.

c) Que existe déficit de habitabilidad en varias zonas rurales del país, las que deben ser atendidas por las políticas de este Ministerio, respetando y apoyando la diversidad cultural y productiva existente.

REFRENDACION

REF. POR S	
INPUTAC.	
ANOT. POR S	
INPUTAC.	
DEDUC. DTO.	

RETIRADO SIN TRAMITAR
27 MAYO 2015
CON OFICIO N° 21

RETIRADO SIN TRAMITAR
13 OCT. 2015
CON OFICIO N° 35

DECRETO:

Apruébase el siguiente reglamento que regula el Programa de Habitabilidad Rural.

Capítulo I : Del Programa de Habitabilidad Rural

Párrafo I : Objetivo y Definiciones

Artículo 1. Objetivo del Programa

El Programa regulado por el presente reglamento, denominado Programa de Habitabilidad Rural, en adelante también el Programa, tiene por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de familias que residan en cualquier lugar del territorio nacional, excluidas las localidades urbanas de 5.000 o más habitantes de acuerdo a los datos que provea el Instituto Nacional de Estadísticas, atendiendo a sus particularidades geográficas y culturales. Tratándose de áreas rurales, deberá cumplirse con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.

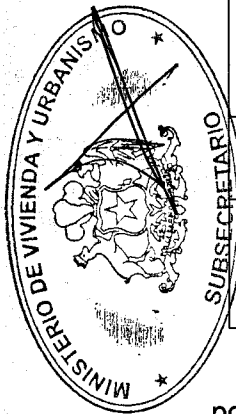
El Programa está destinado preferentemente a atender a las personas que presenten condiciones de déficit de habitabilidad establecidas conforme a lo señalado en el presente reglamento de acuerdo a la información contenida en el Instrumento de Caracterización Social vigente, salvo en el caso del Tipo de Vivienda Inhabitable, en que la condición será certificada en la forma prevista en el artículo 28, letra e), de éste reglamento. La condición de déficit de habitabilidad podrá ser alta, media o baja, de acuerdo a la presencia de uno o más de los indicadores definidos en el siguiente cuadro:

Déficit de Habitabilidad		
Condición	Variable	Indicador
Alta	Allegamiento	Núcleo allegado
	Hacinamiento	Crítico (5 o más hab/dorm)
	Tipo de Vivienda	Mediagua
		Choza, rancho, ruca o situación de calle
		Inhabitable
	Provisión de Agua	Con llave fuera de la Vivienda, no tiene sistema o acarrea
Media	Eliminación de Excretas	Letrina, cajón sobre pozo negro, cajón sobre acequia, cajón conectado a otro sistema o no tiene.
	Hacinamiento	Medio (entre 2,5 y 4,9 hab/dorm)
	Tipo de Vivienda	Pieza dentro de la vivienda
Baja	Tipo de Vivienda	Casa con piso de tierra
		Departamento con piso de tierra
		No informado

Las familias que se encuentren en situación de **Déficit de Habitabilidad Alto**, podrán postular al presente programa, independiente del quintil al que pertenezcan según el Instrumento de Caracterización Social que disponga el Ministerio de Desarrollo Social.

Asimismo, las familias en situación de **Déficit de Habitabilidad Medio** que postulen individualmente, podrán pertenecer del I al III quintil establecido en el Instrumento de Caracterización Social. En postulaciones colectivas, se podrá incorporar hasta un 40% de personas del IV quintil.

HOJA
RECTIFICADA



Finalmente, las familias en situación de **Déficit de Habitabilidad Bajo** que postulen individualmente, podrán pertenecer del I al II quintil establecido en el Instrumento de Caracterización Social. En postulaciones colectivas, se podrá incorporar hasta un 40% de personas del III quintil.

No obstante lo señalado en los incisos anteriores y tratándose de proyectos Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario, podrán postular las familias que cuenten con Instrumento de Caracterización Social, en cualquier quintil y situación de habitabilidad.

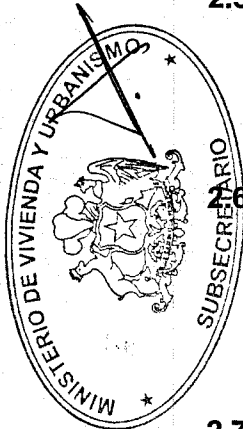
Mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrán señalar todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este reglamento. Adicionalmente, mediante circulares del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, podrán impartirse instrucciones a los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante también SERVIU, para la aplicación y/o aclaración de las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 2. Definiciones

Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

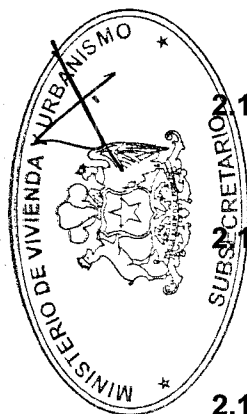
- 2.1. **Alternativa de Postulación:** Opción de las familias de postular al presente Programa de manera individual o colectiva.
- 2.2. **Aportes Adicionales:** Recursos provenientes de fuentes públicas o privadas, que tienen por objeto complementar el financiamiento de un determinado proyecto. Los aportes adicionales ingresarán por caja al SERVIU respectivo y serán administrados como cuenta de fondos recibidos en administración, en favor del proyecto específico.
- 2.3. **Asociación a Proyecto o Asociación:** Vínculo entre un postulante o grupo, con o sin personalidad jurídica, con un determinado proyecto.
- 2.4. **Comisión Técnico Evaluadora:** Instancia de Evaluación de Proyectos de Asociación Territorial, compuesta por 2 funcionarios designados por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante también SEREMI, y un funcionario designado por el Director del SERVIU, cuya función será la de evaluar aspectos cualitativos de dichos proyectos, su diagnóstico y la coherencia entre ambos.
- 2.5. **Convenio Marco:** Convenio que deben suscribir las Entidades de Gestión Rural con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante también SEREMI MINVU, de la región correspondiente, con el objeto de realizar las respectivas labores de asistencia técnica, desarrollo y presentación de proyectos en el contexto del presente Programa.
- 2.6. **Entidad crediticia:** Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o un Servicio de Bienestar Social o una Caja de Previsión que, de conformidad a su normativa orgánica, otorgue créditos con fines habitacionales.
- 2.7. **Entidad de Gestión Rural:** Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, cuyo objetivo es prestar Asistencia Técnica a los postulantes, desarrollando los proyectos contemplados en este Programa y presentarlos para ser aprobados por el SERVIU correspondiente.
- 2.8. **Entorno Comunitario:** Espacio conformado por bienes nacionales de uso público, terrenos fiscales, municipales o de otros servicios públicos, destinados al uso comunitario, próximos a las viviendas en que residen los postulantes o que les sirvan directamente.

HOJA
RECTIFICADA



MS.

- 2.9. **Entorno inmediato:** Espacio dentro del predio en el cual se emplaza la vivienda del postulante, cuyas condiciones inciden en el uso, accesibilidad y habitabilidad de ésta.
- 2.10. **Familia monoparental:** El postulante que es madre o padre soltero, divorciado o viudo, que tenga a su cargo hijos de hasta 24 años, aun cuando cumplan 25 años en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se considerará la familia como monoparental si en el instrumento de Caracterización Social se identifica al postulante con cónyuge o conviviente.
- 2.11. **Garantía Estatal de remate:** pago que efectúa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante también MINVU, en caso de rematarse la vivienda, si el producto del remate no cubre el saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas, cuando corresponda, incluyendo las costas del juicio.
- 2.12. **Grupo Postulante:** Conjunto de personas que postulan a este Programa, las que pueden o no contar con personalidad jurídica.
- 2.13. **Modalidad de Aplicación o Modalidad:** Alternativa de aplicación del subsidio, que puede ser para la construcción de una solución habitacional definitiva; el mejoramiento o ampliación de la vivienda, y el mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario, que incluye diversas tipologías y éstas a su vez distintas clases de proyectos.
- 2.14. **Núcleo familiar:** Conjunto de personas declaradas por el postulante y que se encuentran incluidas en un mismo Instrumento de Caracterización Social vigente.
- 2.15. **Proyecto de Asociación Territorial:** Proyecto o conjunto de proyectos de habitabilidad postulados al Título I de este Programa, de forma colectiva, por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU, relacionado con un territorio específico definido previamente por la SEREMI MINVU, caracterizado por condiciones geográficas, ambientales, culturales y productivas particulares, tales como aislamiento, dispersión territorial, dificultad de acceso, baja oferta de proveedores de servicios, emplazado al interior de una comuna, provincia o región, y cuyos habitantes poseen carencias de habitabilidad que pueden ser atendidas de manera integral por el Programa de Habitabilidad Rural.
- 2.16. **Proyecto de Postulación Directa:** Proyecto o conjunto de proyectos de habitabilidad, postulados directamente por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU al Título II de este Programa, de forma individual o colectiva, vinculados a personas con carencias de habitabilidad que residan en las áreas señaladas en el artículo 1 del presente reglamento.
- 2.17. **Proyecto de Habitabilidad o Proyecto:** Conjunto de antecedentes técnicos, legales y sociales de los proyectos, de los grupos organizados o de las postulaciones individuales, en las modalidades que correspondan.
- 2.18. **Residente:** Persona propietaria de una vivienda o sitio, o el ocupante que habite en aquella de forma permanente, de manera regular y con autorización del propietario, o quien acredite disponibilidad de sitio en conformidad a lo dispuesto por el presente reglamento.
- 2.19. **Subsidio de habitabilidad o Subsidio:** Es una ayuda estatal directa, que se otorga al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro, de los aportes adicionales y del crédito hipotecario, cuando corresponda, que deberá tener el beneficiario para financiar la ejecución del proyecto aprobado.
- 2.20. **Subsidio implícito:** Pago que efectúa el SERVIU o el MINVU, en caso que el producto de la venta de las letras de crédito hipotecario, en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, sea inferior al valor par de las letras.



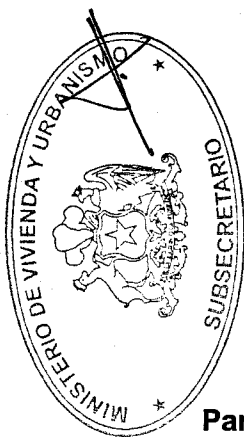
- 2.21. Subsidio a la originación:** Pago que efectúa el SERVIU o el MINVU, destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo.
- 2.22. Superficie edificada:** Es la superficie construida de la vivienda o el equipamiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 y calculada de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante también OGUC.
- 2.23. Superficie interior:** Es la superficie construida interior de la vivienda o del equipamiento, medida entre paramentos, considerando todos los recintos conformados, que tengan una altura mínima de piso a cielo de 2,30m. medida en obra terminada, salvo bajo planos inclinados en que dicha altura será de a lo menos 1,60m.
- 2.24. Tipología de Construcción o Tipología:** Opciones de intervención para el desarrollo de proyectos que se incluyen dentro de las modalidades de aplicación del subsidio que regula el presente Programa, y que pueden contener a su vez clases de proyectos.
- 2.25. Viviendas Nuevas:** Las viviendas que se construyan a través del presente programa en las tipologías de Construcción de Conjunto Habitacional y de Construcción en Sitio del Residente a que se refiere el artículo 3 del presente reglamento.
- 2.26. Viviendas Objeto de Mejoramiento:** Las viviendas que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Vivienda Social, según lo definido en el D.L. N°2.552, de 1979.
- b) Vivienda construida o adquirida con subsidios de programas habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Vivienda o conjunto de viviendas construidas por el SERVIU o por sus antecesores legales.
- d) Vivienda cuyo avalúo fiscal sea igual o inferior a 500 U.F., considerando el valor de la construcción, excluido el terreno.
- e) Vivienda Patrimonial, considerándose como tal el inmueble de propiedad privada con destino habitacional, que se encuentra declarado como Monumento Histórico, o se ubica en una Zona Típica, declaradas conforme a la Ley N° 17.288 Sobre Monumentos Nacionales, o que ha sido declarada como Inmueble de Conservación Histórica o se ubica en una Zona de Conservación Histórica definida en el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.
- f) Vivienda Antigua, considerándose como tal el inmueble de uso habitacional, de propiedad privada, que ha sido construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley General de Construcciones y Urbanización, D.F.L. N°345 de 1931, del Ministerio del Interior.
- g) Condominios de Vivienda Social, según la Ley N° 19.537.

Parrafo II: De las Modalidades de Proyectos

Artículo 3. De la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas

En esta modalidad, de proyectos de construcción de viviendas nuevas, podrán desarrollarse las siguientes tipologías:



MS.

- a) **Tipología de Construcción de Conjunto Habitacional:** La construcción de un conjunto de viviendas, incluyendo su urbanización, que deberá contar con un solo permiso de edificación y/o loteo, estar conformado por un mínimo de 2 y un máximo de 60 viviendas, y que no podrá considerar el desarrollo de etapas consecutivas o colindantes que conformen conjuntamente un proyecto mayor. Deberá considerar además el equipamiento, vialidad y áreas verdes contemplados en la normativa vigente, y cumplir con las exigencias establecidas en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural. A lo menos un 80% de las familias asociadas deberán residir en la comuna en la cual se desarrollará el proyecto.
- b) **Tipología de Construcción en Sitio del Residente:** La construcción de una vivienda en el sitio acreditado por el postulante de acuerdo a lo señalado en la letra b) del artículo 24.

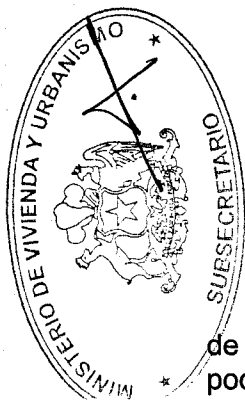
Artículo 4. De la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes

En esta modalidad podrán desarrollarse proyectos de mejoramiento y ampliación de viviendas en las siguientes tipologías y clases:

- a) **Tipología de Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda:** proyectos que mejoren las condiciones de la vivienda existente sin modificar su superficie construida. Podrán consistir según corresponda en una o más de las siguientes clases:
- i. **Mejoramiento de la Vivienda:** Reparación, mejoramiento o mantención de elementos que forman parte de la vivienda u otros recintos complementarios, si corresponde. Puede aplicarse sobre elementos estructurales, revestimientos que protegen interior y exteriormente el recinto, o a sus terminaciones.
 - ii. **Mejoramiento de Servicios Básicos:** Son proyectos destinados a modificar y/o reparar, construir o poner en servicio instalaciones domiciliarias para la dotación de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, electricidad y/o combustibles, en los casos que corresponda.
 - iii. **Acondicionamiento Térmico de la Vivienda:** Proyectos cuyo objetivo sea mejorar el confort térmico de las viviendas a través de la intervención de su envolvente, logrando como mínimo cumplir con las exigencias normativas.
 - iv. **Obras de Eficiencia Energética e Hídrica:** Proyectos que aborden obras que contribuyan a mejorar los servicios básicos por medio del uso eficiente de los recursos naturales disponibles, tales como Sistemas Solares Térmicos, Sistemas Fotovoltaicos, Sistemas de Generación Eólica y Sistemas de Reutilización de Agua.

Las viviendas a intervenir deberán estar completamente regularizadas ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en forma previa al pago del subsidio, para lo cual podrán optar al subsidio complementario a que se refiere el artículo 10 letra e) del presente reglamento.

- b) **Tipología de Proyectos de Ampliación de la Vivienda:** obras que impliquen el aumento de la superficie edificada de una vivienda. Su objetivo es disminuir las condiciones de hacinamiento de las familias y/o mejorar su calidad de vida a través del aumento de superficie de la vivienda. Estas obras podrán consistir según corresponda en una o más de las siguientes clases:



- i. **Ampliación o Construcción de Cocina:** Obras destinadas a dotar de un nuevo recinto de cocina a la vivienda, o la ampliación de la existente. Este tipo de proyectos puede contemplar obras de urbanización tales como redes domiciliarias, dotación de agua al interior del inmueble y/o sistemas particulares de evacuación de aguas servidas.
- ii. **Ampliación o Construcción de Baño:** Obras destinadas a dotar de un recinto de baño a la vivienda, o la ampliación del mismo. Este tipo de proyectos puede contemplar obras de urbanización tales como redes domiciliarias, dotación de agua al interior del inmueble y/o sistemas particulares de evacuación de aguas servidas.
- iii. **Construcción de Dormitorio:** Obras destinadas a dotar a la vivienda de uno o más dormitorios adicionales a los existentes.
- iv. **Ampliación o Construcción de Recintos Complementarios:** Obras destinadas a dotar a las viviendas de los postulantes de uno o más recintos, complementarios al destino vivienda, tales como bodegas, leñeras, chifloneras y corredores.

Para el caso de proyectos de ésta tipología, si la vivienda, o parte de ésta, no cuenta con recepción definitiva de la DOM, se deberá obtener, en forma previa al inicio de la construcción, el permiso de edificación correspondiente a la superficie no regularizada y a la ampliación proyectada, debiendo obtenerse finalmente la recepción definitiva de las obras existentes y las correspondientes al proyecto, para lo cual podrán optar al subsidio complementario a que se refiere el artículo 10 letra e) del presente reglamento.

Artículo 5. De la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario

En esta modalidad podrán desarrollarse proyectos de mejoramiento y construcción en las siguientes tipologías:

- a) **Tipología de Mejoramiento del Entorno Inmediato:** La ejecución de obras desarrolladas dentro del predio donde se emplaza la vivienda, destinadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad.
- b) **Tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario:** La ejecución de obras destinadas a construir y/o mejorar elementos del equipamiento comunitario, tales como equipamiento deportivo, áreas verdes, plazas activas, juegos infantiles, centros de acopio de herramientas y/o producción agrícola.

Artículo 6. Compatibilidades e incompatibilidades entre tipologías y/o clases de proyectos

Se podrá postular en forma simultánea a 3 intervenciones de las tipologías o clases incluidas en las modalidades de proyecto señaladas en los artículos precedentes y de hasta 4 en caso que a lo menos una de ellas corresponda a la Tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario. Los postulantes pertenecientes a los quintiles I y II del Instrumento de Caracterización Social que se encuentre vigente, que cuenten únicamente con una caseta sanitaria o baño y que no cuenten con vivienda o ésta se encuentre inhabitable, podrán contemplar la aplicación simultánea de una tipología o clase adicional a las ya señaladas.

HOJA
RECTIFICADA



Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, no podrá postularse a ambas tipologías de la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas, ni tampoco a ésta última modalidad conjuntamente con las clases de la Tipología de Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda. En el caso de postulantes a la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas que adicionalmente postulen a la clase de Construcción de Dormitorio, la vivienda resultante no podrá considerar en total más de 3 de éstos recintos.

Asimismo, para las modalidades de Mejoramiento y Ampliación de Vivienda Existente y de Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario, las personas podrán postular a más de una intervención correspondiente a una misma tipología y/o clase, siempre que se trate de partidas diferentes y no representen etapas consecutivas del mismo proyecto. No obstante lo anterior, el interesado sólo podrá postular a una intervención respecto de las clases de Acondicionamiento Térmico de la Vivienda, Ampliación o Construcción de Cocina, Ampliación o Construcción de Baño y Mejoramiento del Entorno Inmediato. En el caso que se postule a más de una intervención correspondiente a la clase de Construcción de Dormitorio, la vivienda resultante de dicha ampliación no podrá superar los 4 dormitorios en total.

Los postulantes que con anterioridad a la postulación hayan sido beneficiarios de un subsidio de alguno de los programas del MINVU destinados a mejorar las condiciones de su vivienda, podrán postular a proyectos de la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, a ejecutar en el mismo inmueble, siempre que se trate de intervenciones distintas a las ya realizadas. En estos casos, las intervenciones ejecutadas se descontarán de la cantidad de tipologías y/o clases de proyectos posibles de aplicar simultáneamente, conforme a lo señalado en el primer inciso del presente artículo.

Los postulantes que contemplen la aplicación simultánea de diferentes tipologías y/o clases en su postulación, deberán acreditar copulativamente el ahorro mínimo establecido para cada una de ellas, de acuerdo al artículo 11 del presente reglamento. Sin embargo, los postulantes de la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas que postulen adicionalmente a la clase de Construcción de Dormitorio y que cuenten con un grupo familiar compuesto por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona adulto mayor, según conste en la declaración de núcleo familiar presentada al momento de la postulación, estarán exentos de acreditar el ahorro mínimo establecido para el proyecto de ampliación, en cuyo caso el monto del subsidio se incrementará de acuerdo al monto eximido.

Las postulaciones a la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario se efectuarán únicamente a través de la alternativa de postulación colectiva.

Capítulo II: Del Subsidio y Financiamiento del Proyecto de Habitabilidad Rural

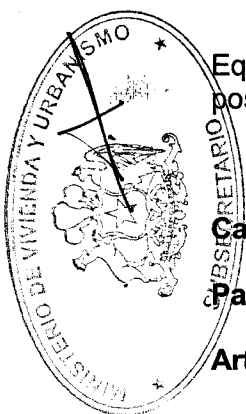
Parrafo I. Del Subsidio

Artículo 7. Del subsidio

El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante este sistema de atención un subsidio destinado a financiar proyectos de construcción de vivienda nueva, de mejoramiento o ampliación de una vivienda existente, de mejoramiento del entorno y de equipamiento comunitario.

En el caso de la construcción de viviendas, su precio estará conformado por el monto del ahorro acreditado por el postulante, los aportes adicionales públicos y/o privados, el crédito hipotecario, si corresponde y el subsidio. Los beneficiarios del presente Programa que pertenezcan al III, IV y V Quintil, podrán optar a un crédito hipotecario para complementar el financiamiento del precio de la vivienda a construir. Asimismo, aquellos que pertenezcan al I y II quintil definido en el Instrumento de Caracterización Social que se encuentre vigente, no podrán optar al financiamiento de su vivienda mediante crédito.

**HOJA
RECTIFICADA**



El subsidio estará compuesto por un subsidio base y, según corresponda, los subsidios complementarios señalados en el artículo 10 del presente reglamento.

Artículo 8. De la Asignación Especial de Subsidios

De la cantidad de recursos dispuesta anualmente a nivel nacional para el Programa regulado por el presente reglamento, podrá reservarse hasta un 30% para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, debidamente calificados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de los damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes de zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes, conforme a la Ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el D.S. N° 104, del Ministerio del Interior, de 1977. Los subsidios que se otorguen con cargo a estos recursos podrán ser asignados directamente por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En estas resoluciones podrá eximirse a los beneficiarios del cumplimiento de uno o más de los requisitos, modificarse condiciones o requisitos e incluso disponerse el aumento de los montos de subsidio establecidos en este reglamento. Asimismo, en el uso de esta facultad se podrán otorgar subsidios para el desarrollo de Conjuntos Habitacionales para atender familias que enfrenten urgente necesidad habitacional, pudiendo diferirse la determinación de la nómina de beneficiarios hasta antes que el SERVIU realice la recepción de las obras del proyecto, nómina que en todo caso deberá ser sancionada mediante Resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, quien podrá delegar esta función en el SEREMI respectivo. En éste último caso, el proyecto habitacional deberá ser desarrollado por una Entidad de Gestión Rural, y será evaluado conforme al procedimiento establecido en el Párrafo II, del Capítulo V del presente reglamento.

Por otra parte, y con cargo al porcentaje establecido en el inciso precedente, mediante resoluciones fundadas, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá otorgar subsidios adicionales a aquellos proyectos de habitabilidad en que, por razones imposibles de prever al momento de su calificación, el subsidio otorgado sea insuficiente para su correcta ejecución, o bien, cuando se requiera de mayores recursos para la reconstrucción de obras luego de un término anticipado del contrato original. En este último caso, los SERVIU deberán realizar las acciones necesarias que correspondan para recuperar los recursos que hayan sido mal aplicados e iniciarán los procedimientos administrativos que eventualmente procedan.

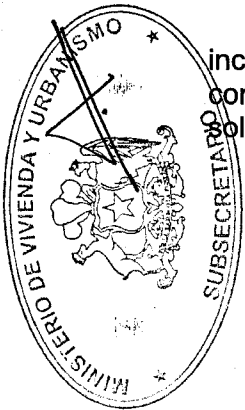
Asimismo, con cargo al porcentaje establecido en el inciso primero podrá incrementarse el monto de subsidio de las familias beneficiadas por el presente programa con el objeto de atender los gastos que pudiere irrogar su traslado y aquellos destinados a solventar su albergue transitorio, si se da alguna de las siguientes situaciones:

- a) Cuando sea necesaria la disposición inmediata de los terrenos que ocupan, como consecuencia de la ejecución de obras que cuenten con financiamiento estatal u otras de interés público.
- b) Cuando existan razones de seguridad o salubridad, en la medida que esté comprometida la integridad física o la vida de las familias.
- c) Cuando la ejecución del proyecto de mejoramiento o ampliación de la vivienda impida que el postulante habite simultáneamente su vivienda, o bien en los casos de Construcción en Sitio del Residente, cuando la ejecución de las obras contemple la demolición del inmueble donde se encuentra habitando el postulante.

Artículo 9. Monto de Subsidio Base

El monto de subsidio base, expresado en Unidades de Fomento, según tipología de aplicación que contempla el Programa, será el siguiente:

HOJA
RECTIFICADA



5

Modalidad	Construcción de Vivienda		Mejoramiento y Ampliación de Vivienda		Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario	
Tipología	Construcción de Conjunto Habitacional	Construcción en Sitio del Residente	Mejoramiento de la Vivienda	Ampliación de la Vivienda	Entorno Inmediato de la Vivienda	Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario
Quintil I	570	500	90	120	90	25
Quintil II	570	500				
Quintil III	500	450				
Quintil IV	300	300				
Quintil V	150	150				

Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste los montos a que se refiere el inciso anterior, con el objeto de complementar el monto del subsidio base en cada comuna del país y/o determinadas localidades en función de su grado de aislamiento. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local de construcción.

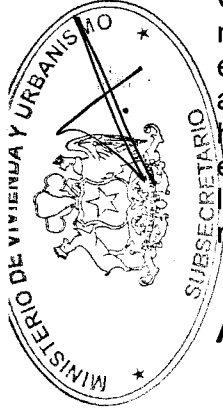
En la modalidad de proyectos de construcción de viviendas nuevas, el valor máximo de la misma no podrá sobrepasar las 1.400 Unidades de Fomento. Para las comunas de Juan Fernández e Isla de Pascua, las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena, las comunas de la provincia de Palena en la Región de los Lagos, y las localidades de Isla Mocha e Isla Santa María de la Región del Biobío, este valor no podrá exceder de 1.600 Unidades de Fomento. El valor de la vivienda quedará determinado en el presupuesto del proyecto aprobado por el SERVIU. Lo anterior sin perjuicio que, tratándose de viviendas a ejecutar en el área rural deberá estarse al valor establecido en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar como mínimo el 100% del ahorro acreditado al postular, los aportes adicionales cuando existiesen, el crédito hipotecario, si corresponde y el subsidio habitacional. Si aplicado el ahorro, los aportes adicionales si existiesen, el crédito hipotecario, si corresponde y el subsidio habitacional, se excediera del precio de la vivienda, se reducirá el monto de subsidio hasta enterar dicho precio. Tratándose de créditos hipotecarios financiados mediante la emisión de letras de crédito, se aplicará lo señalado en el inciso tercero del artículo 16 del presente reglamento.

Artículo 10. Subsidios complementarios

a) Subsidio de Mejoramiento del Terreno.

El Subsidio de Mejoramiento del Terreno podrá destinarse al pago de obras de mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas o cursos de agua que afecten la construcción o habitabilidad de la vivienda, pilotajes profundos u otro tipo de fundaciones especiales, mejoramiento de vías de acceso a la vivienda, pavimentación cuando la vía proyectada tenga una pendiente superior al 10%, obras especiales para mitigación por zonas de riesgo, control de plagas, demolición de edificaciones o elementos existentes, retiro de escombros u otras obras de similar naturaleza.

HOJA
RECTIFICADA



Handwritten mark or signature.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, la Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, las obras de mejoramiento que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

Sin perjuicio de lo anterior, el monto de subsidio a otorgar para el mejoramiento del terreno no podrá exceder del monto señalado para cada tipología de proyecto en los incisos siguientes.

En las tipologías de Construcción de Conjuntos Habitacionales y Construcción en Sitio del Residente, el monto de este subsidio adicional alcanzará hasta las 100 Unidades de Fomento por cada familia. Tratándose de proyectos colectivos, el monto total resultante de la suma del subsidio complementario entregado a cada familia integrante del proyecto, se utilizará en favor de todo el grupo postulante en su conjunto. Para las tipologías de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda, el monto total de este subsidio alcanzará hasta las 30 Unidades de Fomento. En la modalidad de Proyectos de Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario, corresponderá un monto de hasta 10 Unidades de Fomento. En este último caso, la suma del subsidio que corresponda a cada uno de los integrantes del proyecto se utilizará en favor del grupo postulante en su conjunto.

Excepcionalmente, mediante resolución fundada, el Director del SERVIU podrá autorizar la calificación de proyectos cuyas obras de mejoramiento de terreno superen los recursos señalados en los incisos anteriores. El ejercicio de esta facultad no podrá significar un incremento superior al 30% de este subsidio y no podrá superar en el lapso de un año calendario, el 5% del programa anual regional de recursos para la asignación de subsidios, establecido para el presente programa.

b) Subsidio para solución sanitaria y/o de dotación de energía.

Subsidio adicional de hasta 100 Unidades de Fomento, que podrá destinarse al financiamiento de la dotación o mejoramiento de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, de energía eléctrica y/o calórica a viviendas, únicamente para la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva. El subsidio podrá alcanzar el valor de hasta 200 Unidades de Fomento cuando se incorpore más de una especialidad correspondiente a los servicios mencionados. Las intervenciones señaladas pueden también considerar obras para mejorar el acondicionamiento térmico de la vivienda y para incrementar su eficiencia energética e hídrica.

Para los efectos de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, un diagnóstico y las obras que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

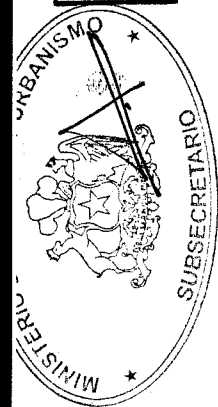
c) Subsidio para Requerimientos Arquitectónicos Locales.

Subsidio adicional de hasta 100 Unidades de Fomento para proyectos de la Modalidad de Construcción de Viviendas Nuevas, de hasta 30 Unidades de Fomento para la tipología de Ampliación y Mejoramiento de Viviendas Existentes y de hasta 10 Unidades de Fomento para la tipología de Construcción y/o Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario, el que deberá destinarse al financiamiento de obras acorde a las particularidades culturales de las familias y/o del lugar en que se emplace un determinado proyecto.

Para la obtención de este subsidio habitacional, los proyectos de construcción, mejoramiento o equipamiento comunitario deberán incluir obras que permitan identificar y justificar las aludidas particularidades, que en caso de la ampliación deberán ser coherentes con los elementos arquitectónicos de la vivienda original.

Para los efectos de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, un diagnóstico y las obras que se realizarán, con la debida aprobación de él o los beneficiarios, con un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

HOJA
RECTIFICADA



d) Subsidio para personas con discapacidad.

En caso que el postulante o uno o más integrantes del grupo familiar estuviere afectado por discapacidad, acreditada mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el artículo 55 de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, el subsidio base se incrementará hasta en 20 Unidades de Fomento, siempre que la vivienda contemple la implementación de obras que contribuyan a paliar las situaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante. Si en razón de su discapacidad el postulante o el integrante del núcleo familiar afectado por una discapacidad se encuentre en condiciones de movilidad reducida que dificulten su desplazamiento, lo que se acreditará mediante un certificado emitido por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente o el organismo competente, en que se califique dicha situación, o a través de una consulta en línea al Servicio de Registro Civil e Identificaciones, el subsidio base se incrementará hasta en 80 Unidades de Fomento, debiendo igualmente la vivienda contemplar la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad señaladas en el inciso anterior, y cumplir además con los requerimientos establecidos en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural.

Las obras adicionales que financiará este mayor monto de subsidio deberán estar consideradas en el proyecto habitacional.

e) Subsidio para regularización de construcciones existentes.

Para postulaciones de la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, en que sea necesario regularizar las construcciones existentes de la vivienda, se podrá incrementar el monto de subsidio en hasta 25 Unidades de Fomento, para la realización de obras, tramitar los permisos y el pago de los respectivos derechos municipales, tendientes a adecuar los estándares de lo construido, que aseguren que éstas cumplan las normas de seguridad, resistencia al fuego y de diseño estructural, con el objeto de obtener la recepción definitiva. Este subsidio podrá ser aplicado una sola vez por cada beneficiario, en el contexto de proyectos presentados al presente Programa.

f) Subsidio de Equipamiento y Espacio Público

Los proyectos de la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales tendrán un financiamiento adicional de hasta 20 Unidades de Fomento por familia para la ejecución de equipamiento, áreas verdes o espacios públicos, de acuerdo a los requerimientos del Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural.

Se deberá presentar el proyecto técnico correspondiente a él o los equipamientos, áreas verdes o espacios públicos que considera el Conjunto Habitacional, incluyendo el proyecto de arquitectura, estructura, paisajismo y especialidades que correspondan, con sus especificaciones técnicas y permisos de edificación pertinentes, para su construcción. Las obras susceptibles de ser financiadas con el presente subsidio complementario deberán contar con un presupuesto separado, fundamentado y detallado para la debida evaluación del SERVIU respectivo, quien determinará la suficiencia y calidad de la obra de acuerdo a los antecedentes presentados y el monto que implican.

Párrafo II: De los instrumentos y la acreditación del ahorro

Artículo 11. Ahorro mínimo

Para postular a los Subsidios regulados por este reglamento, el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo señalado a continuación, en Unidades de Fomento, en alguno de los instrumentos indicados en el artículo siguiente, según la o las tipologías de proyectos a las cuales postule:



MS.

Modalidad	Construcción de Vivienda		Mejoramiento y Ampliación de Vivienda		Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario	
Tipología	Construcción de Conjunto Habitacional	Construcción en Sitio del Residente	Mejoramiento	Ampliación	Entorno Inmediato	Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario
Quintil						
Quintil I y II	10	10	3	5	3	1
Quintil III	30	30	5	5	5	
Quintil IV y V	50	50	7	7	7	

A los postulantes pertenecientes a los quintiles I y II según el Instrumento de Caracterización Social que se encuentre vigente, que tengan 60 años o más años de edad, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario de la postulación, no les será exigible el ahorro mínimo señalado en el presente artículo. En estos casos, el monto del subsidio se incrementará de acuerdo al monto de ahorro mínimo requerido para cada tipo de proyecto postulado.

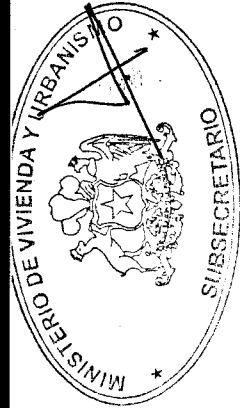
Los postulantes pertenecientes a los quintiles I y II según el Instrumento de Caracterización Social que se encuentre vigente, que postulen a proyectos de ampliación y cuenten con una caseta sanitaria o baño y que no cuenten con vivienda o ésta se encuentre inhabitable, podrán acreditar un ahorro mínimo de 3 Unidades de Fomento por cada proyecto de ampliación considerado.

Artículo 12. De los instrumentos para mantener el ahorro

Los instrumentos para mantener y acreditar el ahorro mínimo necesario para postular al subsidio serán los siguientes:

- a) Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o Cooperativas de Ahorro y Crédito, regidas por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sujetas a la fiscalización de la citada Superintendencia.
- b) Cuenta de ahorro regida por el Título I de la Ley N° 19.281, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sujetas a las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sometidas a la fiscalización de la respectiva Superintendencia.
- c) Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o regido por leyes especiales, entre cuyas facultades expresas se contemple la de captar ahorro de sus afiliados, siempre que el respectivo Servicio de Bienestar suscriba previamente un convenio con el MINVU para estos efectos.
- d) Cuenta de aporte de capital para la vivienda a que se refiere el artículo 31 del D.F.L. N° 5, de Economía, de 2003, que fijó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley General de Cooperativas.
- e) Otro tipo de cuentas de ahorro regidas por las normas dictadas al efecto por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que contemplen la facultad de suspender el giro del ahorro, en las condiciones que señala el artículo 15.

HOJA
RECTIFICADA



MS

Para los efectos del presente reglamento, todos los instrumentos señalados precedentemente se denominarán cuentas de ahorro.

Artículo 13. De la Acreditación del Ahorro

Para postular a los Subsidios de Habitabilidad que regula este reglamento, el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo requerido para estos efectos, en alguno de los instrumentos señalados en el artículo anterior, mediante la presentación de los documentos que se indican, según corresponda:

- a) En caso que la entidad captadora de ahorro tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, fotocopia de la libreta de ahorro; o certificación emitida por aquella en que conste a lo menos el número de la cuenta y el tipo de libreta o cuenta; o una copia del Registro de Ahorro, en que se detalle número de cuenta de ahorro, la fecha de apertura y el tipo de cuenta. En todo caso, deberá acompañarse mandato otorgado al SERVIU respectivo, para que solicite el saldo existente en la cuenta, el bloqueo de los fondos y su aplicación;
- b) En caso que la entidad captadora no tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, certificación emitida por dicha entidad en que conste el número, el tipo de libreta o cuenta y el saldo final.

La certificación que acredite el ahorro mínimo, expresado en Unidades de Fomento, deberá ser extendida con la información referida al último día hábil del mes anterior al ingreso al Sistema Informático respectivo de los antecedentes para la postulación, en formato proporcionado por el MINVU.

Artículo 14. De la información del ahorro

La entidad captadora informará al SERVIU, por un medio electrónico o a través de un certificado, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros ni se le han realizado cargos, desde el día hábil anterior al ingreso de la postulación individual o del grupo organizado al Banco de Postulaciones, y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al MINVU de la información correspondiente. En caso de no contar o no entregarse esta acreditación, la respectiva postulación podrá ser dejada sin efecto.

Artículo 15. De la suspensión para girar el ahorro

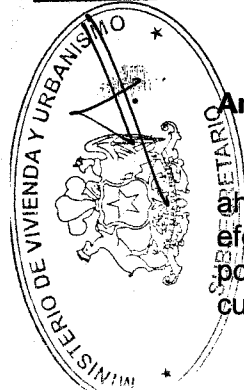
Al momento del ingreso de los antecedentes para la postulación, la facultad de girar los ahorros quedará automáticamente suspendida, así como la de la entidad captadora de efectuar cargos a la cuenta de ahorro por otros conceptos. En consecuencia, con posterioridad a la correspondiente certificación, la entidad captadora deberá abstenerse de cursar giros o de efectuar cargos a la cuenta de ahorro.

No quedarán incluidos en esta suspensión los giros destinados a:

- a) El traspaso directo del saldo de la cuenta a otra de las cuentas de ahorro mencionadas en el artículo 12, y
- b) Los giros que pudieren hacerse con cargo a depósitos enterados con posterioridad a la emisión del certificado de ahorro o al envío de la respectiva información para postular al subsidio, siempre que dichos giros no disminuyan el monto que se certificó o informó, expresado en Unidades de Fomento.

En caso de detectarse giros posteriores, se aplicarán las medidas señaladas en el artículo 65 de este reglamento, según corresponda.

HOJA
RECTIFICADA



La suspensión de que trata este artículo quedará sin efecto si el ahorrante deja de pertenecer al Banco de Postulaciones, por lo que la entidad captadora que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión, una vez que el MINVU o el SERVIU comunique tal circunstancia.

También quedará sin efecto la suspensión respecto de aquellos titulares que, habiendo resultado beneficiados en la postulación en que participaron, renuncien al subsidio o no hagan uso de él durante su período de vigencia. En ambos casos, la entidad captadora que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión una vez que el SERVIU le comunique que el respectivo certificado de subsidio le ha sido devuelto.

Párrafo III: De los Créditos Hipotecarios Complementarios para el Financiamiento del Precio de Construcción de la Vivienda Nueva

Artículo 16. Del crédito hipotecario complementario

Los Postulantes del III, IV y V quintil según el instrumento de caracterización social vigente que resulten seleccionados para la asignación del subsidio habitacional, en la medida que requieran mayor financiamiento que el disponible, podrán solicitar un crédito hipotecario complementario a un Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o a una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social o a un Servicio de Bienestar Social o Caja de Previsión que, de conformidad a su normativa orgánica, otorgue créditos con fines habitacionales, en adelante, las entidades crediticias.

Tratándose de créditos hipotecarios financiados mediante la emisión de letras de crédito, para acceder a los beneficios que señala el presente reglamento, se requerirá que las letras que financian el crédito respectivo hayan sido vendidas en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores.

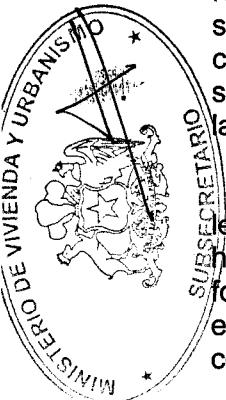
En los casos en que se opere con créditos hipotecarios en letras de crédito, si como consecuencia de la aproximación a la decena superior del monto de crédito otorgado, el resultado de la suma de éste, más el ahorro acreditado, otros aportes, si los hubiere, y el subsidio, exceda el valor de la vivienda, el beneficiario podrá optar por la rebaja del monto de crédito a la decena inmediatamente inferior y enterar por su cuenta y cargo la diferencia que se produzca hasta completar el valor de la vivienda, o por la rebaja del monto de subsidio en la cantidad equivalente a dicho exceso.

Las condiciones de plazos y tasas de interés, tanto de los créditos hipotecarios en letras de crédito como de los mutuos hipotecarios endosables y los créditos con garantía hipotecaria no endosables, deberán constar en los respectivos instrumentos en que éstos se formalicen, y si el deudor fuere trabajador dependiente, en dicho instrumento podrá autorizar expresamente a su empleador para que le descuente por planilla el monto del dividendo correspondiente, a requerimiento del acreedor.

Para acceder a los beneficios que se establecen en este párrafo, los créditos complementarios deberán cumplir con las condiciones que se señalan en los artículos siguientes.

Los créditos hipotecarios que se otorguen al amparo de este reglamento, se caucionarán con primera hipoteca sobre el bien raíz a cuya construcción se destine el crédito. Los créditos no se podrán caucionar con garantía general.

HOJA
RECTIFICADA



Artículo 17. De los seguros

En caso de requerir crédito hipotecario en la modalidad de construcción de vivienda nueva, el beneficiario de subsidio obtenido a través de este reglamento, deberá contar, por todo el plazo de la deuda, con los siguientes seguros, que serán de cargo del deudor:

a) Seguro de desempleo o de incapacidad temporal.

Contar con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que deberá cubrir como mínimo el pago de seis meses del dividendo, pudiendo aplicarse nuevamente la cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo.

Por todo el plazo de la deuda, el mutuario obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de ésta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del crédito. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijará la operatoria y el procedimiento de pago a la entidad crediticia respectiva.

El deudor otorgará mandato a la entidad crediticia para la contratación del seguro, lo que quedará estipulado en la respectiva escritura de compraventa.

b) Seguro de desgravamen y de invalidez

El seguro de desgravamen deberá cubrir el saldo insoluto de la deuda en caso de fallecimiento y se hará efectivo aún cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha del fallecimiento siempre que no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas.

El seguro de invalidez será por Invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos 2/3, derivada de enfermedad o accidente. Este seguro se hará efectivo aun cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha de la declaración de invalidez siempre que a esa fecha no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas. Este seguro no será exigible si el deudor percibe pensión por invalidez; y en caso que el deudor no perciba la pensión señalada, la entidad crediticia podrá evaluar si es necesaria su contratación, si el deudor presenta una invalidez preexistente o algún grado de invalidez que no haga necesaria la contratación del seguro.

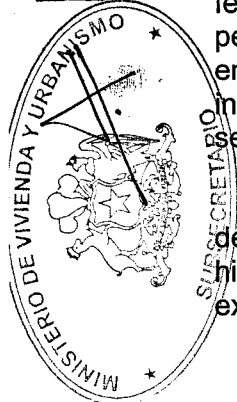
Si el mutuario fuere mayor de 65 años y/o no pudiere contratar seguro de desgravamen, para dar curso a la operación de crédito, deberá exigírsele, además de la hipoteca, la concurrencia de un aval u otra caución complementaria suficiente a juicio exclusivo de la entidad crediticia.

c) Seguro de incendio y sismo

Se deberá contratar un seguro de incendio y de sismo, que cubra los daños ocasionados por estos siniestros. Si a consecuencia del siniestro la vivienda resulte inhabitable o con pérdida total, el seguro deberá cubrir el mayor valor entre la tasación de la vivienda y su valor comercial, descontándose el precio del terreno. En todo caso, el seguro a contratar no podrá considerar condiciones más desfavorables que las que se determinen como obligatorias para los créditos hipotecarios por la Superintendencia respectiva.

En el caso de créditos con fines habitacionales otorgados por servicios de bienestar o cajas de previsión que de conformidad a su normativa orgánica otorguen créditos con fines habitacionales no será exigible el seguro de desempleo o de incapacidad temporal, y no les será aplicable lo dispuesto en los artículos 18, 20 y 21 de este reglamento, debiendo contar dichos créditos con los seguros señalados en las letras b) y c) de este artículo.

HOJA
RECTIFICADA



Artículo 18. Subsidio implícito

El subsidio implícito es el pago que efectúa el MINVU o el SERVIU, en caso que de la venta de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos, en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, resultare un producto menor que el valor par de las respectivas letras. Este subsidio cubrirá en todo o en parte la diferencia entre dicho producto y el valor par de las letras cuya emisión financia el crédito, con un monto máximo de hasta 80 Unidades de Fomento por operación.

El valor par de las letras de crédito es igual al valor nominal de dichos instrumentos, menos las amortizaciones correspondientes a los cupones desprendidos, más los intereses correspondientes a los días transcurridos desde el vencimiento del último cupón desprendido hasta el día de la venta, calculados a la tasa de interés de emisión de las letras o, en el caso que el cupón se hubiere desprendido antes de su vencimiento, deduciendo los intereses correspondientes a los días que falten para la expiración del trimestre, a la misma tasa antes indicada.

El MINVU o el SERVIU, una vez autorizado el pago del subsidio directo y hasta los 120 días corridos siguientes a la expiración de la vigencia del respectivo certificado de subsidio, pagará el subsidio implícito.

El subsidio implícito a que se refiere este artículo se pagará, cuando corresponda, a la sola presentación de la factura de venta de las letras de crédito, emitida por un corredor de la Bolsa de Valores en que se realizó la venta. En dicha factura deberá constar el nombre del mutuario; el número de la obligación u otro dato que permita identificar la operación de mutuo y las letras de crédito respectivas; la fecha en que se pusieron a la venta dichas letras de crédito; el nombre de la entidad crediticia emisora de las letras; la tasa de interés nominal de éstas y su plazo; y la fecha y condiciones en que se hubiere efectuado su venta.

Si de la venta de las letras de crédito en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, resultare un producido mayor que el valor par de dichas letras, el excedente se aplicará al pago de la deuda como amortización extraordinaria. En el caso que dicho excedente no alcance el monto mínimo exigido como amortización extraordinaria, se aplicará en su totalidad al pago de los primeros dividendos que se devenguen, manteniéndose entretanto en depósito en la entidad crediticia acreedora, por el tiempo mínimo requerido para ello.

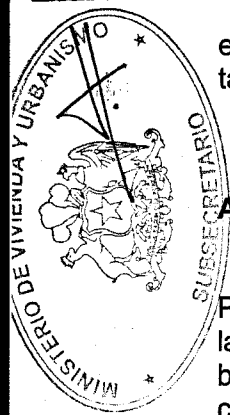
Los mutuos hipotecarios endosables y los créditos con garantía hipotecaria no endosable no darán derecho a la obtención de subsidio implícito y se sujetarán a los plazos y tasas de interés que acuerde el mutuario con la respectiva entidad crediticia.

Artículo 19. Tasa mínima de carátula

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Director de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se determinará la Tasa Mínima de Carátula para las letras de crédito hipotecario que financien operaciones con crédito hipotecario a beneficiarios de subsidio obtenido a través de este reglamento, la que entrará en vigencia a contar del quinto día hábil siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, salvo indicación expresa de otro plazo que se establezca en la resolución que la fija.

La Tasa Mínima de Carátula se mantendrá vigente mientras la Tasa Interna de Retorno Media para Letras Hipotecarias, que publique diariamente la Bolsa de Valores de Santiago, fluctúe dentro de un rango que no podrá ser superior ni inferior a un porcentaje equivalente a un 5% aplicado sobre la Tasa Mínima de Carátula determinada.

HOJA
RECTIFICADA



En el evento que la Tasa Interna de Retorno Media para Letras Hipotecarias publicada diariamente por la Bolsa de Valores de Santiago quede fuera del rango aludido en el inciso anterior, la Tasa Mínima de Carátula pasará automáticamente a ser la Tasa Interna de Retorno Media publicada. La nueva tasa regirá a contar del quinto día hábil siguiente a la fecha en que se produzca esta situación. La Tasa Mínima de Carátula se expresará con dos decimales.

La comisión que cobre la entidad crediticia al mutuuario, sumada a la tasa de carátula de las letras de crédito que se emitan para financiar el crédito respectivo, no podrá exceder, en conjunto, del interés máximo convencional vigente a la fecha de la escritura de mutuo.

En el caso que la diferencia entre la tasa de interés máximo convencional y la Tasa Mínima de Carátula sea inferior a un 2,5%, esta última pasará a ser automáticamente la que resulte de restar un 2,5% a la tasa de interés máximo convencional.

Artículo 20. Subsidio a la originación

Para operaciones de crédito hipotecario a beneficiarios de un subsidio habitacional de este reglamento, en que el crédito no exceda de 700 U.F., el MINVU otorgará al postulante un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo, denominado "Subsidio a la Originación". Este podrá ser endosado sólo a la entidad crediticia que concedió el crédito hipotecario, el mutuo hipotecario endosable o el crédito con garantía hipotecaria no endosable, cuyo monto se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula, expresándose los valores resultantes con dos decimales:

- a) Para créditos de hasta 100 U.F.

$$SO = 12 \text{ U.F.}$$

- b) Para créditos de más de 100 y hasta 700 U.F.

$$SO = 13,5 - 0,015 * CH$$

En donde:

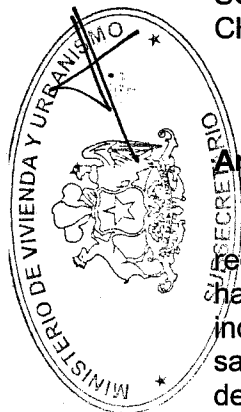
SO Subsidio a la originación

CH Monto del crédito hipotecario.

Artículo 21. Garantía Estatal de Remate

Si una vivienda financiada con un subsidio habitacional a que se refiere este reglamento y con un crédito complementario a que se refiere el artículo 16 precedente, de hasta el equivalente al 90% del precio de la vivienda, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producto del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU o el MINVU enterará al acreedor hipotecario, el 100% del saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de adjudicación de la vivienda como consecuencia del remate, incluyendo las costas del juicio, dentro del plazo de 60 días corridos, contados desde la fecha en que la entidad crediticia lo solicite, acompañando la siguiente documentación:

- Copia autorizada del acta de remate extendida por el tribunal competente;
- Liquidación del crédito practicada por el Tribunal;
- Fotocopia de la escritura que da cuenta del crédito; y
- Resolución ejecutoriada del tribunal que tasa las costas procesales y regula las costas personales.



Lo señalado en este artículo se aplicará tanto si el título de la entidad crediticia para iniciar la cobranza judicial constare del propio mutuo hipotecario, como de una transacción extrajudicial y/o de un avenimiento o transacción judicial, o de un pagaré de reprogramación. Tratándose de transacciones extrajudiciales y/o de avenimientos o transacciones judiciales, las obligaciones pactadas en ellos deberán consistir solamente en la prórroga del plazo para el pago de la parte morosa de dicho mutuo y/o en la prórroga del plazo para disminuir el monto de los respectivos dividendos; en este último caso la ampliación o prórroga del plazo se podrá documentar mediante la aceptación de un pagaré, como garantía complementaria a la hipoteca original, sin que esta prórroga constituya novación. Además, en estas transacciones y/o avenimientos los intereses que se pacten por el período de la prórroga no podrán exceder de la tasa fijada en el mutuo respectivo.

En caso de las transacciones y/o avenimientos señalados en el inciso anterior, el monto máximo de sobreendeudamiento que podrá tener el deudor no podrá exceder del 25% del crédito original.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores de este número se aplicará asimismo cuando la entidad crediticia en su calidad de acreedor hipotecario, se adjudicare el inmueble según el procedimiento descrito en los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil.

En caso que la entidad crediticia autorice la novación por cambio de deudor, de alguno de los créditos hipotecarios otorgados en conformidad al presente reglamento, lo dispuesto en éste regirá respecto del delegado o nuevo deudor en los mismos términos que para el deudor primitivo, siempre que éste cumpla con los requisitos vigentes a la fecha de la novación para ser beneficiario del subsidio, para lo cual será previamente calificado por el SERVIU respectivo, a solicitud de la entidad crediticia.

Si la entidad crediticia transfiere el contrato de mutuo hipotecario otorgado conforme al presente reglamento, lo dispuesto en este artículo respecto a los términos y condiciones que se establecen para la entidad crediticia, regirá igualmente para el cesionario del mismo así como de quienes lo adquieran con posterioridad.

Lo señalado en este artículo también será aplicable a un crédito hipotecario que se destine a refinanciar la deuda del crédito original, siempre que el crédito para el refinanciamiento se otorgue conforme a las condiciones señaladas en este reglamento.

Artículo 22. Subvención mensual al dividendo por pago oportuno

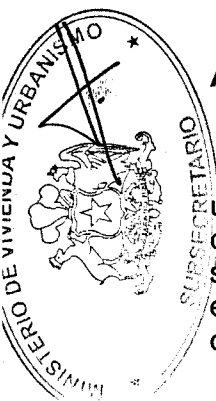
El beneficiario de subsidio obtenido a través de este Reglamento, que haya solicitado un crédito hipotecario en alguna entidad crediticia y que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en este artículo, obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo dividendo, incluido los seguros que correspondan, no cubierta con la subvención que le corresponde conforme a lo señalado en este artículo y deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el deudor se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus dividendos y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, en la fecha establecida para ello, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

La subvención a que se refiere este artículo, se otorgará según los siguientes tramos:

- a) De un monto equivalente al 20% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de hasta 500 Unidades de Fomento.

HOJA
RECTIFICADA



15

- b) De un monto equivalente al 15% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.
- c) De un monto equivalente al 10% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 900 y hasta 1.200 Unidades de Fomento.

En caso de atraso en el pago de un dividendo o que se encuentre en mora, el deudor no obtendrá la subvención correspondiente a dicho dividendo, lo que no afectará a la que corresponda por los posteriores dividendos que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su deuda.

Para obtener la subvención a que se refiere este artículo, el deudor y su grupo familiar declarado, deberá ser propietario sólo de la vivienda a cuya adquisición aplicó el subsidio habitacional y no ser propietario de otros inmuebles. Tratándose de viviendas acogidas a la Ley N° 19.537, podrán incluirse los estacionamientos y/o bodegas como parte de la vivienda a la que se aplicó el subsidio.

El beneficio que regula este artículo, podrá ser impetrado por el deudor o su cónyuge, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.340, siempre que el deudor cumpla con los requisitos para acceder a dicho beneficio.

El procedimiento para la aplicación del beneficio contemplado en este artículo, se establecerá en convenios que se suscribirán entre el MINVU y las respectivas entidades financieras o sus cesionarias. En estos casos, la subvención se pagará directamente a la respectiva entidad crediticia, previa certificación por ésta que el deudor se encuentra al día en el servicio de la deuda y que ha enterado la parte del respectivo dividendo no cubierto con la subvención que le corresponde conforme al presente artículo.

Para el caso de deudores de entidades financieras o sus cesionarias que no suscriban convenio a que se refiere el inciso anterior, el MINVU implementará un mecanismo a fin de hacer efectiva la aplicación del beneficio.

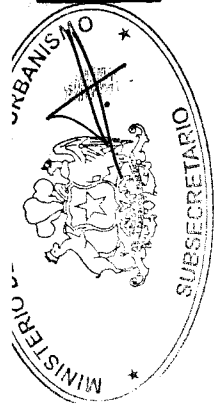
Capítulo III: De los Requisitos, Impedimentos y Antecedentes de Postulación

Párrafo I : De los Requisitos y Antecedentes de Postulación

Artículo 23. Requisitos y Antecedentes Generales

Para postular al subsidio, los interesados, además de lo establecido en el artículo 1 del presente reglamento, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con el Instrumento de caracterización vigente que disponga el Ministerio de Desarrollo Social, cuya información será consultada en línea al momento de la postulación.
- b) Ser mayores de 18 años.
- c) Si el postulante es de nacionalidad chilena, deberá presentar su Cédula Nacional de Identidad vigente y entregar fotocopia de ella. Si el postulante es de nacionalidad extranjera, deberá presentar Cédula de Identidad para Extranjeros y entregar fotocopia de ella y del Certificado de Permanencia Definitiva, conforme a las normas que regulan la residencia legal de los extranjeros en el país.
- d) Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado conforme a lo señalado en el artículo 13 del presente reglamento.



K

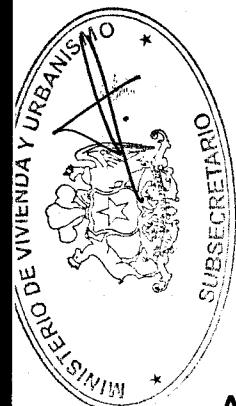
- e) Si el postulante o uno o más integrantes del núcleo familiar declarado por éste presentan discapacidad, esta condición deberá acreditarse con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad. Esta inscripción podrá verificarse por medio del Sistema Informático de Postulación.
- f) Presentar Declaración de Núcleo familiar en formulario que el SERVIU respectivo proveerá para estos efectos. Las personas incluidas en esta declaración deberán cumplir con los siguientes requisitos y condiciones:
- 1) Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar, deberán formar parte del mismo Instrumento de Caracterización Social.
 - 2) En el referido instrumento, las personas mayores de 18 años, a excepción del cónyuge, deberán declarar bajo su firma que forman parte de dicho núcleo familiar, adjuntando fotocopia de sus respectivas cédulas de identidad. Las personas que cumplan 18 años en el año calendario del llamado y que sean integrantes del núcleo familiar, no tendrán obligación de firmar la citada declaración.
 - 3) Sólo se permitirá una postulación en un mismo llamado o un ingreso al Banco de postulaciones por cada Instrumento de Caracterización Social, salvo respecto de aquellos instrumentos en que se encuentren inscritos 6 o más integrantes, en cuyo evento se permitirá la separación de sus integrantes en hasta 2 núcleos familiares distintos de manera que cada uno de esos núcleos puedan postular o ingresar al Banco en forma independiente en la medida en que cada uno de ellos cumpla los requisitos y no esté afecto a otro impedimento conforme a lo previsto en el presente reglamento.
- g) Declaración Jurada de Postulación acerca de la necesidad de la obtención del subsidio y de la veracidad de la información proporcionada.
- h) Tratándose de postulantes en cuyo núcleo familiar se incluyan voluntarios activos del Cuerpo de Bomberos de Chile, para optar al puntaje establecido para esos efectos en el literal b) del artículo 43, deberán adjuntar un documento que acredite la inscripción en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios a cargo de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.
- i) No estar afecto a los impedimentos señalados en el artículo 27.

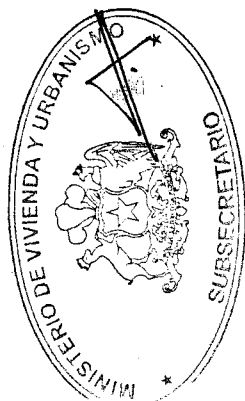
Artículo 24. Requisitos Específicos para la Postulación de Proyectos de Construcción

Para postular proyectos en la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva, se deberán cumplir además los siguientes requisitos:

- a) En la Declaración Jurada señalada en el literal f) del artículo precedente, deberá declararse además el conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el artículo 63 de este reglamento.
- b) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción en Sitio del Residente, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante alguno de los siguientes documentos, según corresponda:

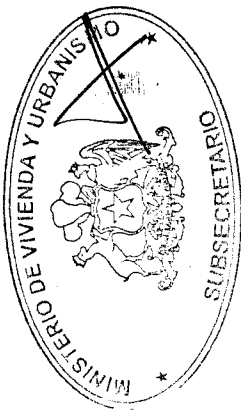
**HOJA
RECTIFICADA**





1. Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia y certificado en el que conste que la propiedad no está afectada a hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes por 30 años, a nombre del postulante o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes, salvo los gravámenes impuestos en virtud de la Ley N° 19.253.
2. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
3. Si se postula acreditando derechos en comunidad sobre un predio, se debe acompañar copia de la inscripción de dominio vigente a nombre de la comunidad, en que consten los derechos del postulante, y autorización escrita otorgada por los demás comuneros a favor del interesado, sobre una determinada porción del terreno, siempre que la superficie de ésta permita la cabida del proyecto a ejecutar.
4. Si se postula acreditando derecho de goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución de un derecho de goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas a favor del postulante, de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.
5. Si se postula acreditando derecho real de uso en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución del mismo a favor del postulante, de su cónyuge o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley N° 19.253. Al momento de la entrega del Certificado de Subsidio al interesado, éste deberá entregar copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido el mencionado derecho real de uso; de lo contrario procederá su exclusión de la nómina de beneficiarios.
6. Tratándose de postulantes acogidos a la citada Ley N° 19.253, deberán acompañar escritura pública inscrita de cesión de derechos del terreno a favor del postulante, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.
7. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido usufructo o derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél, o pariente por consanguinidad o por afinidad, o colateral hasta el segundo grado inclusive. También podrá postular el cónyuge del titular del derecho anteriormente mencionado.
8. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. N° 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia. Estos derechos podrán ser acreditados por el postulante, por su cónyuge, por ambos cónyuges en comunidad o por la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.

MS.



9. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el comunero de una comunidad agrícola a que se refiere el D.F.L. N° 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, autorizado por el Directorio de la respectiva comunidad, sobre una determinada porción del terreno, a favor del interesado que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive o colateral hasta el segundo grado inclusive, y/o de su cónyuge, en su caso.
10. Copia de inscripción de dominio vigente, extendida a nombre de una cooperativa de vivienda de la cual fuere socio el postulante.
11. Certificado otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que se ha extendido a favor del postulante o de su cónyuge el Acta de Radicación a que se refiere el artículo 89 del D.L. N° 1.939, de 1977, y que ésta se encuentra vigente.
12. Certificado emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que el inmueble poseído por el postulante o por su cónyuge se encuentra sometido al procedimiento de regularización establecido en el D.L. N° 2.695, de 1979, que se ha cumplido con las medidas de publicidad establecidas en el artículo 11° de dicho cuerpo legal, y que no se ha deducido oposición por terceros dentro del plazo de 30 días hábiles que señala ese precepto.
13. Autorización notarial del propietario del sitio para construir una vivienda en él, en que conste además el compromiso de entregar en usufructo por a lo menos 15 años al postulante o su cónyuge, acompañando el plano en que se identifique la porción de terreno en que se emplazará la o las viviendas, y copia de la inscripción de dominio en favor del propietario del sitio, con certificado de vigencia, extendido con no más de 90 días corridos de anticipación a la fecha de postulación.

c) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales, podrán acreditar la disponibilidad de terreno conforme a lo señalado en el literal anterior, o por alguna de las siguientes formas:

1. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o del grupo postulante, o de la Entidad de Gestión Rural o de la Inmobiliaria o de la empresa constructora con la cual haya suscrito el contrato de construcción. En estos casos, el propietario del terreno deberá constituir prohibición de gravar y enajenar a favor del SERVIU, la que éste alzaré para los efectos de la transferencia de las respectivas viviendas a cada beneficiario.
2. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, en que lo autoriza para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.
3. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes por 30 años.
4. Tratándose de terrenos fiscales, deberá acompañarse documento emitido por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, en que se acredite el acto administrativo en el cual conste la decisión de ese Ministerio de iniciar el procedimiento regular para la enajenación de dicho inmueble al SERVIU respectivo, en el cual se especificará la localización y superficie del terreno, así como el plazo para formalizar la venta.

5. Copia del acta del Concejo Municipal en que se autorice el desarrollo de proyectos en terrenos de propiedad municipal, adjuntando además copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, a nombre de la Municipalidad correspondiente a la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional.

Artículo 25. Requisitos para la postulación a proyectos de la Modalidad de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda Existente y de la tipología de Mejoramiento de Entorno Inmediato

Para postular proyectos en la modalidad de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda Existente y de la tipología de Mejoramiento de Entorno Inmediato, se deberán cumplir además los siguientes requisitos:

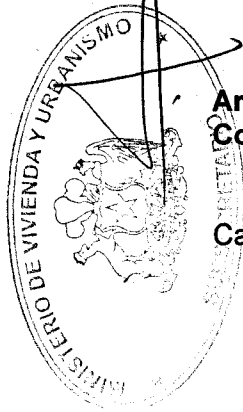
- a) El postulante o su cónyuge deberá acreditar la disponibilidad de vivienda y/o del terreno, mediante alguno de los documentos establecidos en el literal b) del artículo precedente.
- b) El domicilio informado en el Instrumento de Caracterización Social para estos efectos, deberá corresponder al de la vivienda en que se ejecutará el proyecto.
- c) Que la vivienda que integra el proyecto corresponda a una Vivienda Objeto de Mejoramiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2, punto 2.26, de éste Reglamento.
- d) Certificado Municipal de Recepción Definitiva de Obras de Edificación correspondiente a la vivienda a intervenir. En caso que la vivienda cuente con algunas construcciones no regularizadas, la Entidad de Gestión Rural podrá realizar los trámites para obtener la recepción definitiva de la vivienda de acuerdo a lo descrito en la letra e) del artículo 10 de este reglamento.



Artículo 26. Requisitos para la Postulación a Proyectos de la tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario

Los postulantes a la presente tipología deberán contar con instrumento de Caracterización Social, aplicado dentro de la comuna donde se desarrollará el proyecto.

- a) Para postular proyectos en la tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario se deberá considerar lo siguiente: Los postulantes que sean propietarios de los inmuebles donde se emplazará el proyecto, deberán acreditar el dominio del terreno conforme a alguna de las formas señaladas en este reglamento, y la autorización o acuerdo de los comuneros para ejecutar el proyecto, según los requisitos y formalidades que correspondan.
- b) Los postulantes que no sean propietarios de los inmuebles donde se emplazará el proyecto, deberán acreditar la disponibilidad del terreno de acuerdo a las siguientes alternativas:
 - i. En caso que el proyecto postulado esté emplazado en terrenos fiscales, municipales o de otros servicios públicos, se deberá presentar la autorización del propietario, tanto para ejecutar las obras en el terreno, como para que los interesados soliciten los permisos de edificación y la recepción final correspondiente. En caso de terrenos de propiedad municipal o de bienes nacionales de uso público, la referida autorización se podrá acreditar mediante copia del acta de la respectiva sesión del Concejo Municipal.



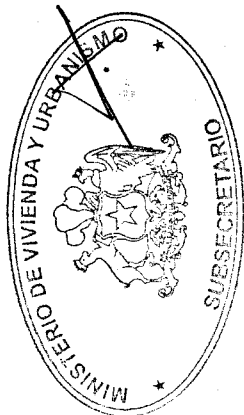
- ii. Si el proyecto se emplaza en tierras indígenas, deberá acompañarse copia de la autorización de uso suscrita por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno donde se desarrollará el proyecto y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

Párrafo II: De los Impedimentos para Postular

Artículo 27. Impedimentos para Postular y para Aplicar el Subsidio

Sin perjuicio de los otros impedimentos establecidos en este reglamento, no podrán postular a un subsidio de este Programa ni aplicarlo, las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que estuvieren postulando a cualquier otro programa habitacional de las Instituciones del Sector Vivienda o respecto de los cuales se hubiere efectuado reserva del subsidio de conformidad con el Título IV del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, o si lo estuvieren o lo hubieren efectuado su cónyuge o conviviente o algún otro miembro del núcleo familiar declarado.
- b) No podrán postular en el mismo proceso de selección, por sí mismos o ser ingresados como parte de otra postulación, los miembros del núcleo familiar incluidos en la declaración del postulante.
- c) Tratándose de la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas:
- i. Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, un subsidio habitacional o una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge.
- ii. Las que sean propietarias o asignatarias de una o mas viviendas o de una caseta sanitaria, o cuando lo fuere su cónyuge o conviviente o alguno de los otros miembros de su núcleo familiar declarado, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa, impedimento que se mantendrá incluso hasta el momento de la total aplicación del beneficio obtenido en el presente programa, lo que será acreditado mediante una declaración jurada simple del postulante, sin perjuicio de lo cual el MINVU podrá consultar directamente al Servicio de Impuestos Internos u otra entidad, la existencia de un bien raíz habitacional a nombre del postulante o de algún otro miembro del núcleo familiar declarado.
- iii. No se podrán invocar como integrantes de un núcleo familiar a personas que hayan sido incorporadas en otro núcleo que haya resultado beneficiado en un proceso de selección anterior o mediante asignación directa, hasta tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados, salvo que el respectivo titular hubiere renunciado al subsidio. Respecto de aquellos que hayan sido invocados en una declaración de núcleo siendo menores de edad, la presente limitación aplicará solo hasta que cumplan su mayoría de edad. Para estos efectos, los integrantes del núcleo que hayan sido declarados serán registrados por el SERVIU.
- iv. En la Tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales, las personas que a la fecha de postulación sean propietarias de uno o más sitios, o cuando lo sea su cónyuge. En este caso, sólo podrán postular a la tipología de Construcción en Sitio del Residente para efectos de construir en alguno de dichos sitios, salvo que ninguno de esos terrenos fuere apto para la construcción de una vivienda, lo cual deberá ser acreditado ante el SERVIU.



d) Tratándose de las Modalidades de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes Proyectos de Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario:

- i. En el caso de la Tipología de Proyectos de Ampliación de la Vivienda, no podrán postular a proyectos que consideren la construcción de un nuevo recinto de baño o cocina, las personas que hubiesen obtenido por las mismas vías descritas en la letra c), numeral i. precedente, subsidios o subvenciones destinadas a la construcción de esos mismos recintos, o bien a la construcción de una caseta sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge.
- ii. En el caso de las Tipologías de Proyectos de Mejoramiento y de Ampliación de la Vivienda, y de Mejoramiento del Entorno Inmediato, las que a la fecha de postular sean propietarias o asignatarias de más de una vivienda, salvo cuando se autorice mediante resolución fundada del SEREMI, y siempre que la vivienda que integra el proyecto corresponda a la que habitan.

e) Las personas naturales que no acrediten núcleo familiar. Se exceptúan de esta exclusión:

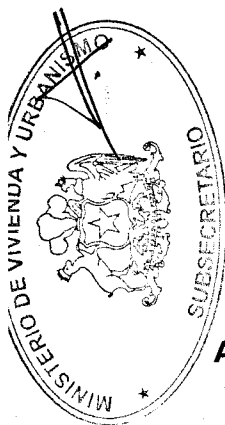
- i. Las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422.
- ii. Los adultos mayores de 60 años de edad, considerando para estos efectos a las personas que cumplan esa edad durante el año calendario del ingreso de los antecedentes para la postulación.
- iii. Las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N° 19.253.
- iv. Las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2003 y aquellas que figuren en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405.
- v. Las personas en condición de viudez, acreditada con certificado de matrimonio y de defunción del cónyuge. Si esta condición se configura respecto del postulante con posterioridad a la asignación del beneficio y hasta el pago del subsidio, se permitirá igualmente la aplicación del beneficio.
- vi. Los postulantes a la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva, que apliquen el subsidio en áreas rurales.

Artículo 28. Excepciones a los impedimentos para postular.

No registrará el impedimento establecido en la letra c) del artículo 27, referido a haber obtenido anteriormente un beneficio habitacional, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el postulante casado bajo cualquier régimen matrimonial que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria, ni hubiere recibido compensación ni participación en gananciales. Tampoco registrará cuando hubiere recibido compensación o participación en gananciales y hubiere restituido al SERVIU el 50% de los subsidios recibidos, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio, debidamente actualizada a la fecha de la restitución.

**HOJA
RECTIFICADA**



HOJA
RECTIFICADA

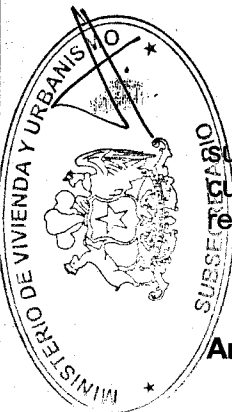
- b) Cuando el postulante casado se encuentre separado de hecho y acredite haber iniciado el trámite de divorcio, mediante copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación. Sin embargo, para el pago del subsidio deberá acreditarse la subinscripción de la sentencia de divorcio al margen de la respectiva inscripción de matrimonio y que el postulante no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente o hubiere restituido al SERVIU el 50% del total del subsidio recibido, conforme a la liquidación practicada por el SERVIU, debidamente actualizada a la fecha de la restitución. Quienes postulen en esta situación, no podrán invocar al cónyuge como integrante del grupo familiar. En caso que se aplique lo señalado en la presente letra, tampoco regirán los impedimentos establecidos en las letras c) y e) del artículo 27, respecto del cónyuge del postulante.
- c) Cuando el conviviente del postulante tenga vivienda o beneficio asociado a su nombre, pero el usufructo legal de esa vivienda lo tenga el cónyuge del conviviente, lo que deberá ser acreditado con el instrumento legal correspondiente.
- d) Cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, y hubiere perdido el dominio de la vivienda a que se refieren la letras c), d) y e) del artículo 27 de este reglamento, con anterioridad al 28 de Noviembre de 2004, fecha en que se dio a conocer al país el informe aludido. De la misma manera, cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, y con anterioridad al 31 de agosto de 2011, hubiere perdido el dominio de la vivienda a las que se refieren las letras c), d) y e) del artículo 27 de este reglamento.
- e) Cuando la vivienda o caseta sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable, a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, en adelante también DOM, el SERVIU u otra autoridad competente. En este caso tampoco regirá el impedimento establecido en la letra e) del artículo 27, en la medida que la vivienda o viviendas que sean de propiedad del postulante o miembros de su núcleo familiar estén afectas a lo señalado en el presente literal.

Las excepciones aquí establecidas serán aplicables tanto para los postulantes a subsidios de este Programa como también para quienes integren su núcleo familiar, aun cuando estos fueren propietarios de más de un sitio y/o una vivienda, pero concurrieren respecto de todas ellas alguna de las circunstancias descritas en las letras precedentes.

Artículo 29. Postulación con exención de requisitos

Mediante resoluciones fundadas, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o el SEREMI respectivo tratándose de llamados regionales, podrán eximir de algunos de los requisitos o condiciones de postulación a las familias que vivan en condiciones de extrema marginalidad habitacional, tales como campamentos, conventillos, cités, operaciones sitio o en otras situaciones especiales de urgente necesidad habitacional.

Si como consecuencia de las exenciones autorizadas no es posible calcular alguno o algunos de los factores de puntaje a que alude el artículo 43, el postulante no obtendrá puntaje por dicho concepto.



35

Capítulo IV: De la Operatoria y los Títulos

Artículo 30. De la Operatoria

El presente Programa operará sobre la base de dos Títulos: El **Título Primero**, denominado "Proyectos de Asociación Territorial" y el **Título Segundo**, denominado "Postulación Directa". Ambos títulos operarán de forma independiente, estableciendo sus propios llamados a procesos de selección, presentación y evaluación de expedientes de postulación, conforme a lo señalado en éste reglamento.

Los expedientes de postulación aprobados participarán de procesos de selección. En el evento de ser seleccionados, la aplicación del subsidio estará condicionada al desarrollo, ingreso y aprobación de el o los proyectos presentados por la Entidad de Gestion Rural, de acuerdo a las tipologías y/o clases presentadas al momento de la postulación, según los plazos establecidos en el artículo 44 de este reglamento.

Artículo 31. Del Sistema de Gestión Territorial de la Demanda

Los SERVIU tendrán a su cargo un Sistema de Información y Gestión Territorial de la Demanda, a través del cual podrán identificar, cuantificar, caracterizar a las familias que requieran una solución habitacional, conocer su ubicación en el territorio e informar respecto de las alternativas de solución de habitabilidad y de los requisitos de postulación. Lo anterior, con el objeto de garantizar a las familias el acceso a una adecuada información, además de otorgar a la respectiva SEREMI MINVU antecedentes actualizados de la demanda de habitabilidad existente en la región, permitiendo una mejor planificación y seguimiento del Programa. El sistema comprende el acompañamiento de las familias hasta su vinculación a alguna de las alternativas de solución previstas en el presente Programa, a través de una Entidad de Gestión Rural, en los casos que corresponda.

El MINVU pondrá a disposición de todos los SERVIU del país una plataforma informática común, la que será utilizada como soporte del sistema a que se refiere el presente artículo.

Parrafo I: De los Títulos

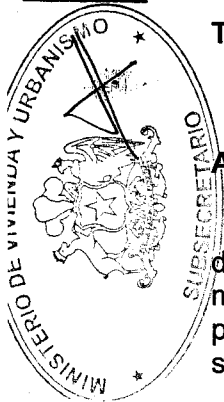
Título I. Postulación con Proyectos de Asociación Territorial

Artículo 32. Proyectos de Asociación Territorial

Los Proyectos de Asociación Territorial tienen como objetivo la atención de un conjunto de personas en situación de déficit de habitabilidad, a través del desarrollo de iniciativas que mejoren estas condiciones para las familias residentes de un determinado territorio, definido por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en función de los criterios señalados en el número 2.15 del artículo 2 de este Reglamento.

Las postulaciones al presente título deberán ser colectivas y podrán sumar como máximo un total de 160 postulantes. Mediante Resolución fundada, la SEREMI MINVU podrá permitir la postulación de grupos que superen el número máximo mencionado, en los casos en que la forma de asociación de las familias justifique que el grupo postulante no sea dividido en dos o más Proyectos de Asociación Territorial, tales como Comunidades Indígenas, Cooperativas de Vivienda y Comunidades Agrícolas.

La elaboración, diseño, permisos y presentación de los proyectos que se desarrollen a través del presente título, deberá ajustarse a los plazos señalados en el inciso quinto del artículo 44.



Artículo 33. Llamados a Procesos de Selección para Proyectos de Asociación Territorial

Conforme al programa de recursos autorizados anualmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el presente Título, mediante Resolución fundada, la SEREMI MINVU convocará a procesos de selección destinados al desarrollo de Proyectos de Asociación Territorial regulados por el presente reglamento, para las áreas de intervención definidas de acuerdo a lo señalado en el artículo anterior.

Los llamados se efectuarán mediante resoluciones fundadas, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial a lo menos 14 días corridos antes del inicio del proceso de selección determinado en la misma resolución.

La resolución que disponga el llamado al proceso de selección, indicará como mínimo los recursos dispuestos para la selección de los postulantes y las fechas asociadas al proceso respectivo.

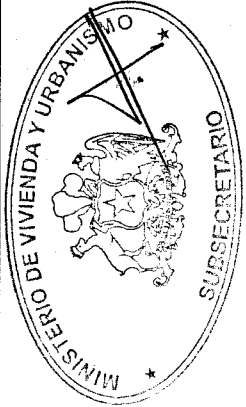
Podrán participar de los llamados que se efectúen, las personas que presenten características de déficit de habitabilidad, según lo definido en el artículo 1, conformados como grupo postulante. Los antecedentes para la postulación de las familias y la propuesta de Proyecto de Asociación Territorial correspondiente, serán presentados al SERVIU por la Entidad de Gestión Rural que represente al grupo postulante, dentro del período que se establezca en el llamado correspondiente.

Artículo 34. De la Presentación del Expediente de Postulación

Los antecedentes exigidos para la postulación de las familias señalados en el Capítulo III del presente Reglamento, más los que se señalan a continuación, conformarán el Expediente de Postulación que la Entidad de Gestión Rural deberá presentar al SERVIU para postular al llamado al proceso de selección que corresponda:

- a) Diagnóstico Técnico y Social que contiene la identificación y caracterización del territorio involucrado (región, comuna, localidad), considerando aspectos sociales, productivos, condiciones geográficas, de riesgo y de aislamiento, según corresponda.
- b) Ficha Resumen, que debe considerar la siguiente información:
 - i. Nómina de familias que integran el Proyecto, indicando a lo menos su nombre completo, número de cédula de identidad y dirección, e identificando las tipologías y/o clases específicas asociadas a cada una de ellas.
 - ii. Presupuesto estimativo para cada proyecto específico, teniendo como referencia los subsidios base y complementarios de las intervenciones postuladas, el ahorro y otros aportes acreditables al momento de la postulación del expediente, incluyendo en este último caso su fuente de financiamiento.
 - iii. Plano o imagen satelital que especifique la localización de las familias a atender. En caso de proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales y proyectos comunitarios, deberá indicar la ubicación de los terrenos donde se desarrollarán los proyectos.
 - iv. Plazo en que ingresará el proyecto definitivo al SERVIU, contado desde la publicación en el Diario Oficial de la nómina de proyectos seleccionados, incluyendo todos los antecedentes de presentación señalados en el artículo 52 del presente reglamento, el que en todo caso no podrá superar el plazo señalado en el artículo 44 de éste reglamento, según corresponda.

**HOJA
RECTIFICADA**



16

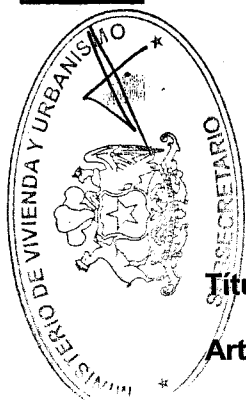
- v. Declaración suscrita por el o los representantes legales de la Entidad de Gestión Rural en que se dejará constancia de que el terreno en que se ejecutará el proyecto cuenta con factibilidad de dación de servicios de agua potable, alcantarillado y de suministro eléctrico, o en caso de no existir empresas de servicios en el área, se dejará constancia de que se desarrollarán los proyectos correspondientes por profesionales competentes.

c) Certificados asociados al proyecto, incluyendo en caso de corresponder:

- i. Certificado de Informaciones Previas para proyectos que requieran de Permiso de Obras de Edificación y/o Loteo.
- ii. En los casos que corresponda según lo indicado en el numeral v. de la letra b) anterior, certificados de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, y de suministro eléctrico, emitido por los organismos competentes.
- iii. Certificado de no expropiación emitido por el SERVIU o por el Ministerio de Obras Públicas, según corresponda, en el caso de postulaciones a la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva y para proyectos de Construcción de Equipamiento Comunitario.
- iv. Certificado de Preaprobación de Crédito o de Precalificación como sujeto de crédito otorgado por una entidad crediticia, o por otra entidad que ésta mandate, o por Servicios de Bienestar que otorguen créditos con fines habitacionales, que señale el monto máximo de crédito a que puede optar el postulante y/o el rango de precio de vivienda que podría construir. La fecha de emisión de dicho certificado no podrá tener una antigüedad superior a 60 días corridos respecto de la fecha de inicio del período de postulación, en el caso de postulantes a la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales que requieran crédito hipotecario para completar el financiamiento de su vivienda.

d) Tratándose de la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, Declaración jurada simple suscrita por la Entidad de Gestión Rural, que acredite que los recintos de la vivienda que no serán sujetos de intervención, se encuentran en condiciones de habitabilidad.

e) Acta suscrita por los integrantes del grupo postulante y la Entidad de Gestión Rural que los represente, incorporando a lo menos nombre y rut de cada postulante y acreditando su conformación como grupo y la aprobación del proyecto general y de los proyectos propuestos para cada familia.



Título II. Proyectos de Postulación Directa

Artículo 35. De los Proyectos de Postulación Directa

El presente Título promueve el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de familias que postulen individual o colectivamente, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones establecidas en el presente Programa, a través de una Entidad de Gestión Rural. Esta Entidad presentará al SERVIU el Expediente de Postulación, conformado por los antecedentes que correspondan, señalados en el Capítulo III del presente reglamento, además de los indicados en el artículo 37.

Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá constituir un grupo para los efectos de postular a un subsidio de este Programa, mediante Acta suscrita por los integrantes y la Entidad de Gestión Rural que los represente. El grupo constituido no podrá exceder los 100 postulantes, salvo en que la SEREMI MINVU mediante Resolución fundada permita aumentar la cantidad de postulantes señalada, hasta un máximo de 160, en aquellos casos donde el desarrollo organizacional del grupo o la factibilización técnico-económica del proyecto así lo justifique.

Artículo 36. Llamados a procesos de selección en Proyectos de Postulación Directa

El MINVU convocará a procesos de selección destinados al desarrollo de proyectos en las alternativas de postulación individual o colectiva para las modalidades de proyectos a las que se refiere el presente Título. Extraordinariamente, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el SEREMI podrá realizar llamados a procesos de selección en la región, o en una o más de sus provincias o comunas.

En ambos casos, los llamados se efectuarán mediante resoluciones que deberán ser publicadas en el Diario Oficial con 14 días corridos de anterioridad, a lo menos, al inicio del proceso de selección determinado en la misma resolución.

La resolución que disponga el llamado al proceso de selección indicará, a lo menos, los recursos dispuestos para la selección de los postulantes y las fechas asociadas al proceso respectivo.

Podrán participar de los llamados que se efectúen, las personas y grupos cuyos integrantes presenten déficit de habitabilidad alto, medio o bajo, según lo definido en el artículo 1. Los antecedentes para la postulación de las familias y sus proyectos serán presentados al SERVIU por la Entidad de Gestión Rural, en el período que se establezca en el llamado correspondiente.

Artículo 37. De la Presentación del Expediente de Postulación.

El Expediente de Postulación que la Entidad de Gestión Rural presentará al SERVIU para postular al llamado a proceso de selección, deberá estar conformado, según las tipologías y/o clases de proyecto, por los antecedentes indicados en el artículo 34 del presente reglamento, con excepción de lo establecido en su letra a). En caso de postulación individual el postulante deberá suscribir un acta de conocimiento y aprobación del expediente de postulación en conjunto con la Entidad de Gestión Rural.

Artículo 38. De los Llamados en Condiciones Especiales

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá efectuar o autorizar al SEREMI, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales para los Títulos I y/o II. Dichas resoluciones establecerán cuales de los requisitos, condiciones y exigencias señaladas en este reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuáles requisitos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, condicionadas o modificadas.

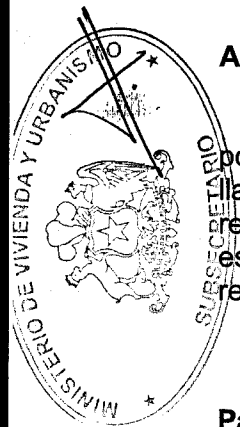
Parafo II. De las Entidades de Gestión Rural y el Banco de Postulaciones

Artículo 39. De las Entidades de Gestión Rural

Las labores de las Entidades de Gestión Rural en los Títulos I y II incluirán la preparación de los antecedentes de las familias y grupos para la postulación, su presentación al SERVIU y el desarrollo del proyecto de las familias que resulten seleccionadas.

Excepcionalmente, cuando el cumplimiento de los objetivos de este Programa así lo requiera, el SEREMI podrá autorizar fundadamente al SERVIU respectivo para actuar en esta calidad indistintamente en ambos títulos. La actuación del SERVIU como Entidad de Gestión Rural será regulada mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

HOJA
RECTIFICADA



15

Artículo 40. Del Convenio Marco

Para operar en el presente Programa, las Entidades de Gestión Rural deberán suscribir previamente un Convenio Marco con la SEREMI MINVU correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la postulación, preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el presente reglamento, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes. Junto con ello, se fijarán las condiciones para acceder al Sistema Informático como usuario y las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada.

Excepcionalmente, si las condiciones fijadas en los llamados a procesos de selección así lo establecen, las cooperativas cerradas de vivienda, reguladas por el D.F.L. N°5, del Ministerio de Economía, de 2003, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, serán consideradas como grupo organizado para los efectos de la postulación al presente programa, pudiendo además actuar como Entidad de Gestión Rural para gestionar su proyecto habitacional. En este caso, independiente del título al cual postule, la cooperativa suscribirá un Convenio con el SERVIU para actuar como Entidad Patrocinante en el proyecto, en el que quedarán establecidas las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir el Convenio Marco a que se refiere el inciso primero. La cooperativa deberá contratar la realización de las labores correspondientes a la Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por el D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda.

Los SERVIU, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán evaluar la prestación de servicios de asistencia técnica que desarrollen las Entidades de Gestión Rural al amparo de este Programa, con el fin de aportar antecedentes a la respectiva SEREMI MINVU que le permita decidir fundadamente la continuidad del convenio marco respectivo.

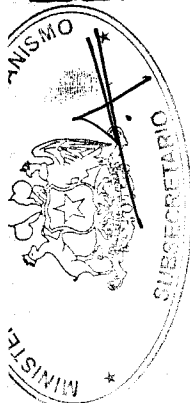
Artículo 41. Del Banco de Postulaciones o Banco

El Banco de Postulaciones es un módulo de preparación, evaluación y postulación de las familias que participen del programa, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU, y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos y sus expedientes de postulación, lo que permite su identificación, clasificación y selección.

Para postulaciones al Título I, el Banco se encontrará abierto para recibir postulaciones durante el periodo definido en los llamados a los que hace referencia el artículo 33. Por otra parte, el Banco se encontrará permanentemente abierto para recibir postulaciones correspondientes al Título II, las que podrán ser ingresadas sin esperar llamados a concurso. No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá disponer, mediante resoluciones, el cierre y/o apertura del Banco por un período determinado o indefinidamente, pudiendo también cerrarse en forma parcial respecto de aquellas regiones en que el SERVIU y la SEREMI MINVU respectiva así lo soliciten de manera conjunta.

Los expedientes de postulación serán creados e ingresados en el sistema informático que el MINVU ponga a disposición para estos efectos y posteriormente ingresados físicamente al SERVIU respectivo, quien tendrá a partir de este ingreso un plazo de 15 días para aprobar o rechazar el expediente, debiendo en este último caso adjuntar las observaciones respectivas. Los expedientes rechazados podrán ser reingresados en la medida que las observaciones hayan sido subsanadas. Al momento de la aprobación del expediente de postulación, las familias que se encuentren incorporadas a él se entenderá que asumen la calidad de postulantes al presente programa.

HOJA
RECTIFICADA



Los postulantes al Título I podrán participar en él o los procesos de selección que se originen en el llamado realizado por la SEREMI MINVU para un territorio específico, en el marco del artículo 33 del presente reglamento. De no resultar seleccionados serán devueltos sus antecedentes y eliminados del Banco de Postulaciones, sin perjuicio de su posibilidad de postular en futuros llamados.

Los postulantes al Título II podrán participar en hasta 2 procesos de selección consecutivos. De no resultar seleccionados serán devueltos sus antecedentes y eliminados del Banco de Postulaciones, salvo en los casos donde la Entidad de Gestión Rural y las familias validen de manera conjunta la vigencia tanto del proyecto como de su presupuesto, en cuyo caso podrán solicitar por escrito al SERVIU, antes del siguiente llamado a proceso de selección que les sea aplicable, continuar en el Banco de Postulaciones, en cuyo caso podrán participar de un proceso de selección consecutivo adicional. Lo anterior es sin perjuicio de su posibilidad de postular en futuros llamados.

Párrafo III. De la Selección

Artículo 42. De la selección

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del expediente de postulación del postulante o del grupo postulante, ordenados de mayor a menor puntaje, hasta enterar el total de los recursos disponibles.

La determinación del puntaje individual se efectuará sumando cada uno de los factores obtenidos por el postulante. En el caso de postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada uno de los postulantes del grupo conforme al artículo siguiente y se dividirá por el número total de familias integrantes de éste. El resultado que se obtenga será el puntaje del grupo de postulantes que integra el expediente. Si los recursos asignados en el llamado respectivo no son suficientes para completar el monto total de subsidio solicitado por la iniciativa del grupo postulante alcanzado por el puntaje de corte, tanto ese grupo como los que le siguen en el orden de prelación, serán excluidos de la selección.

En caso de empate, si los recursos no alcanzan para atender a todos los que se encuentren en tal situación, se dará prioridad a los grupos que tengan mayor puntaje por Tenencia de Vivienda, luego a quienes tengan un mayor puntaje en el factor de Hacinamiento y finalmente mayor puntaje en el factor de Solución Sanitaria, según corresponda, y en caso de mantenerse el empate, se dirimirá por sorteo.

Artículo 43. Factores de Puntaje

Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los siguientes:

a) Vulnerabilidad Habitacional

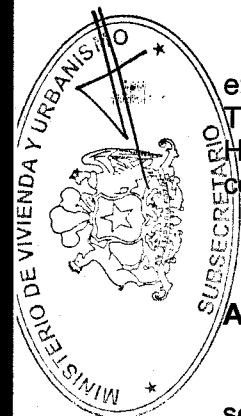
Se considerará como Puntaje de Vulnerabilidad Habitacional (PtjeVH) aquél que resulte de la siguiente ecuación:

$$PtjeVH = 130 \cdot (Ten) + 100 \cdot (Hac \cdot pA) + 80 \cdot (Tipo \cdot pM) + ((40 \cdot Agua) + (40 \cdot Exc)) \cdot pS$$

Donde:

Ten: Corresponde a la tenencia de vivienda del núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

HOJA
RECTIFICADA



MS

Tenencia de Vivienda	Valor
Acredita tenencia de vivienda en condiciones de ser habitada	0
No acredita tenencia de vivienda, o bien, la vivienda presenta certificado de inhabilitación extendido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente	1

Hac: Corresponde al índice de hacinamiento del núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Índice de Hacinamiento	Valor
Hasta 2	0
Entre 2,1 y 3,0	0,5
De 3,1 ó más	1

Índice de hacinamiento: Corresponde al cuociente entre el número de personas y el número de dormitorios, calculado en base a los antecedentes consignados en el Instrumento de Caracterización Social, de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante.

pA: Factor aplicable si la postulación del núcleo familiar corresponde a ampliación de vivienda, según la siguiente calificación:

Postulación a ampliación	Valor
Núcleo familiar no postula a ampliación	1
Núcleo familiar postula a ampliación	1,8

Tipo: Corresponde a la variable Tipo de Vivienda del Instrumento de Caracterización Social, de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Tipo de Vivienda	Tipo	Valor
Casa	No Precaria	0
Departamento		
Casa con piso de tierra	Precaria	1
Departamento con piso de tierra		
Mediagua		
Pieza dentro de la vivienda		
Choza, rancho, ruca o situación de calle		

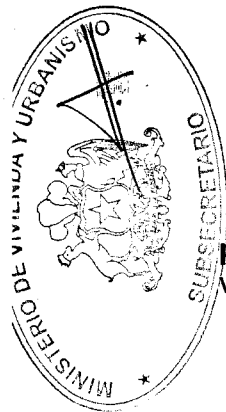
pM: Factor aplicable si la postulación del núcleo familiar corresponde al mejoramiento de su vivienda según la siguiente clasificación:

Postulación a mejoramiento de vivienda	Valor
Núcleo familiar no postula a mejoramiento de vivienda	1
Núcleo familiar postula a mejoramiento de vivienda	1,8

Agua: Corresponde a la variable disponibilidad de agua del Instrumento de Caracterización Social de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Categoría	Agua	Valor
Con llave dentro de la vivienda	Sin déficit	0
Con llave dentro del sitio pero fuera de la vivienda	Con déficit	1
No tiene sistema, acarrea		

HOJA
RECTIFICADA



Excretas: Corresponde a la variable sistema de eliminación de excretas del Instrumento de Caracterización Social de la cual forma parte el núcleo familiar del postulante, según la siguiente clasificación:

Categoría	Excretas	Valor
WC, conectado a alcantarillado	Sin déficit	0
WC, conectado a fosa séptica		
Letrina sanitaria conectada a pozo negro	Con déficit	1
No tiene sistema		

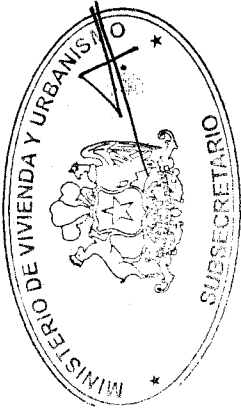
pS: Factor aplicable si la postulación del núcleo familiar corresponde al mejoramiento de su solución sanitaria:

Postulación a solución sanitaria	Valor
Núcleo familiar no postula a mejoramiento sanitario	1
Núcleo familiar postula a mejoramiento sanitario	2

b) Núcleo Familiar:

- 50 puntos por cada uno de los integrantes del grupo familiar señalado en la Declaración de Núcleo Familiar, incluido el conviviente, de ser el caso, exceptuando al postulante. El postulante unipersonal no obtendrá puntaje por este concepto.
- 100 puntos adicionales, si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos de hasta 24 años, incluidos los que cumplan 25 en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se otorgará este puntaje en caso que en el Instrumento de Caracterización Social se identifique al postulante con cónyuge o conviviente.
- 30 puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años de edad incluido en la Declaración de Núcleo, comprendidos los que cumplan 5 años durante el año calendario del llamado.
- 20 puntos adicionales por cada menor entre 6 y hasta 18 años de edad, integrantes del núcleo familiar identificado en la Declaración de Núcleo, incluidos los que cumplan 6 y 18 años durante el año calendario del llamado.
- 100 puntos adicionales por cada miembro del núcleo familiar declarado que estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- 100 puntos adicionales por cada miembro integrante del Núcleo Familiar declarado que tuviese 60 o más años de edad, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario del llamado.
- 100 puntos si el postulante o su cónyuge invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura.
- 40 puntos adicionales por cada integrante del núcleo familiar que acredite ser voluntario activo del Cuerpo de Bomberos y que se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios a cargo de la Junta Nacional de Cuerpo de Bomberos de Chile.

HOJA
RECTIFICADA



12

- 20 puntos por cada integrante del núcleo familiar que haya cumplido efectivamente con su Servicio Militar en modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar, y que ha quedado en condición de Acuartelado en el Proceso de Selección de Contingente a partir del año 2004.

c) Antigüedad de la postulación

i. Individual

- 20 puntos por cada postulación en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 60 puntos, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento u otros llamados a postulación habitacional efectuados por el MINVU, destinados a la obtención de una vivienda.

ii. Colectiva:

- 20 puntos por cada postulación de cada integrante del Comité postulante en que no haya sido seleccionado, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento u otros llamados a postulación habitacional efectuados por el MINVU, destinados a la obtención de una vivienda, con un máximo de 120 puntos.

d) Antigüedad y permanencia del ahorro

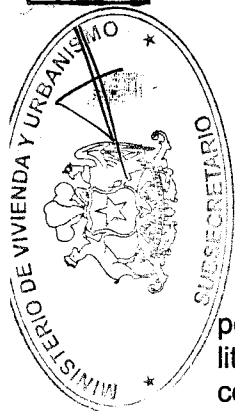
- 5 puntos por cada mes de antigüedad del instrumento para mantener y acreditar el ahorro, contados desde el mes de apertura del citado instrumento hasta el mes de inicio del proceso de selección, con un máximo de 90 puntos.
- 20 puntos si el promedio del saldo medio mensual del semestre previo al ingreso de los antecedentes de la postulación, es igual o superior al 12,5% del saldo acreditado en dicho momento.

e) Factor corrector por quintil de caracterización social

De acuerdo al quintil de caracterización social al que pertenezca el postulante, definido por el Ministerio de Desarrollo Social o su sucesor legal, los puntajes obtenidos en los literales a), b), c) y d) del presente artículo serán ajustados por un factor multiplicador conforme el siguiente cuadro:

Quintil	Factor de ajuste
1 ^{er} Quintil	1,3
2 ^{do} Quintil	1,3
3 ^{er} Quintil	1,2
4 ^o Quintil	1,1
5 ^o Quintil	1

- f) A los Proyectos de Asociación territorial, postulados al Título I del presente Programa, además de los factores de puntaje ya señalados, les serán aplicables los siguientes, los que serán evaluados por la Comisión Técnico Evaluadora:



i. Diagnóstico del Proyecto de Asociación Territorial

La Comisión Técnica Evaluadora deberá verificar la coherencia entre el Proyecto de Asociación Territorial presentado y las características del déficit de habitabilidad del postulante. Para esto, se deberá evaluar en qué medida la solución propuesta responde al Diagnóstico Técnico y Social del Expediente de Postulación presentado por la entidad de Gestión Rural y a los factores de déficit de habitabilidad que justificaron el ingreso del postulante, según lo establecido en el cuadro inserto en el artículo 1 del presente programa.

De acuerdo a lo anterior, la Comisión Técnica Evaluadora otorgará:

- 80 puntos por cada postulante, si el Proyecto de Asociación Territorial presenta soluciones apropiadas a las condiciones que justifican el déficit de habitabilidad de a lo menos de un 80% de las familias postulantes.
- 40 puntos por cada postulante, si el Proyecto de Asociación Territorial presenta soluciones apropiadas a las condiciones que justifican el déficit de habitabilidad de a lo menos de un 40% de las familias postulantes.

ii. Aislamiento

De acuerdo a la categoría de aislamiento de la localidad o comuna señalada en el inciso segundo del artículo 9 del presente reglamento, se otorgará:

- 80 puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto se emplace en comunas o localidades con factor de aislamiento crítico.
- 60 puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto se emplace en comunas o localidades con factor de aislamiento Alto.
- 40 puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto se emplace en comunas o localidades con factor de aislamiento Medio.

Mediante Resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo se determinará el nivel de aislamiento para las distintas comunas y/o localidades del país, con el objeto de asignar el puntaje a que se refiere el presente literal.

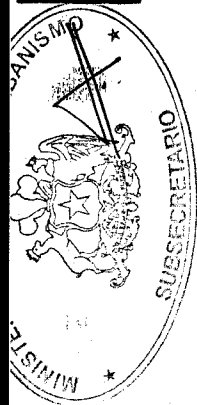
iii. Intersectorialidad

- 40 puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto incorpore aportes adicionales a su financiamiento, provenientes de otros organismos públicos, que representen a lo menos el 20% del monto de él o los subsidios base, sin factor de corrección, que le sean aplicables según la o las tipologías y/o clases de proyectos postulados, acreditado al momento de ingreso del expediente en la forma indicada en la letra m) del artículo 52.

Artículo 44. De la Aprobación de la Nómina de Postulantes Seleccionados.

Las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobadas mediante resoluciones del MINVU o SEREMI MINVU respectiva, según quien haya efectuado el llamado, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial.

HOJA
RECTIFICADA



15

En caso que las resoluciones indicadas en el inciso precedente se publiquen sin incluir las nóminas de postulantes beneficiados, éstas se deberán publicar en un periódico de circulación nacional o en el sitio web del MINVU o del SERVIU y/o de la SEREMI MINVU respectiva, durante los 15 días posteriores a la publicación de dicha resolución. Las nóminas de postulantes seleccionados deberán contener a lo menos el número de cédula de identidad del postulante y el puntaje obtenido. En caso de postulaciones colectivas, deberán indicar además, el nombre y código de la agrupación.

Quando los postulantes o grupos postulantes resulten seleccionados y obtengan el subsidio, la Entidad de Gestión Rural correspondiente deberá desarrollar los proyectos, independiente de su tipología, clase o título de postulación, dentro de los plazos máximos señalados en el presente artículo.

En el caso de los proyectos a los que se refiere el Título I del presente reglamento, el plazo para el ingreso de los proyectos definitivos corresponderá al declarado en la Ficha Resumen del Proyecto que forma parte del Expediente de Postulación.

Los proyectos postulados conforme al Título II tendrán un plazo de hasta 6 meses para el ingreso al SERVIU de los antecedentes definitivos a los que se refiere el artículo 37, y de hasta 3 meses en el caso de proyectos de mejoramiento que no requieran de la tramitación de un permiso de edificación, ambos plazos contados desde la fecha de la publicación de la resolución de selección respectiva. Las postulaciones que presenten diferentes tipologías y/o clases de proyectos deberán desarrollarlos y presentarlos en conjunto, considerando como máximo, el mayor de los plazos aplicables, según corresponda.

Si el proyecto no fuera presentado por la Entidad de Gestión Rural en el plazo correspondiente, el subsidio quedará sin efecto, sin perjuicio de las prórrogas y nuevos plazos señalados en el artículo 63 del presente reglamento.

Artículo 45. De los reclamos

Una vez efectuada la publicación señalada en el artículo anterior, los postulantes al respectivo llamado que se sientan perjudicados tendrán un plazo de 10 días corridos, contados desde la fecha de dicha publicación, para presentar por escrito ante el SERVIU las observaciones y reclamos que les mereciere la selección.

Solo serán atendidos los reclamos fundados en errores no imputables a los postulantes ni a la Entidad de Gestión Rural, los que serán resueltos administrativamente mediante resoluciones del SERVIU, sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley N° 19.880 y de las facultades que la Ley N° 10.336 otorga a la Contraloría General de la República.

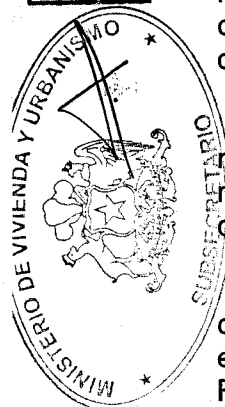
Los postulantes, sean individuales o colectivos, cuyos reclamos fueren acogidos y cuyos puntajes fueren superiores al puntaje de corte del respectivo llamado, serán incluidos en una nueva nómina de postulantes seleccionados, la que será aprobada mediante Resolución fundada del SEREMI respectivo, según corresponda, de acuerdo a la prelación que les corresponda. Los subsidios que se otorguen se imputarán a los recursos autorizados correspondientes al año del llamado a postulación.

Artículo 46. Del Certificado de Subsidio

En un plazo no mayor a 15 días hábiles contados desde la resolución del SERVIU que aprueba los proyectos de los beneficiarios, el MINVU, por intermedio de los SERVIU, entregará a cada uno de los postulantes seleccionados un Certificado de Subsidio, que deberá indicar a lo menos:

- a) Nombre y Cédula de Identidad del beneficiario y del cónyuge, cuando corresponda.
- b) Fecha de inicio y plazo de vigencia del beneficio.

**HOJA
RECTIFICADA**



- c) Monto del ahorro acreditado y de el o los subsidios susceptibles de obtener.
- d) Región en que aplicará el subsidio.
- e) Alternativas de postulación: individual o colectiva.
- f) Título, modalidad de postulación, tipología y/o clase de proyecto.

El período de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde la fecha de su emisión, consignada en el respectivo Certificado.

Si un certificado de subsidio fuere objeto de pérdida por cualquier causal, la Entidad de Gestión Rural deberá dar aviso al SERVIU respectivo tan pronto tenga conocimiento del hecho, entregando una Declaración Jurada que dé cuenta de ello, requiriendo que se deje sin efecto el certificado original y el otorgamiento de otro nuevo a su favor. El SERVIU verificará que no se haya hecho uso del documento y extenderá un nuevo certificado, si corresponde, en el que se señalará expresamente que se trata de un certificado de reemplazo y que se deja sin efecto el certificado original.

Capítulo V: Del Estándar Técnico de los Proyectos, su Desarrollo y Presentación

Párrafo I: Del Estándar de los Proyectos

Artículo 47. Del Estándar de los Proyectos

En complemento a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza, instrumentos de planificación territorial, así como también en lo dispuesto en las ordenanzas locales y normas vigentes inherentes al sector vivienda, los proyectos que se desarrollen al amparo del presente reglamento, deberán cumplir con el estándar técnico definido en el presente Capítulo y con lo establecido en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

En el caso que las condiciones culturales, climáticas, geográficas u otras de similar consideración hagan necesaria la adecuación de las condiciones de estándar señalado en el inciso anterior, la SEREMI MINVU podrá aprobar mediante Resolución fundada Cuadros Normativos Regionales, propuestos por el SERVIU, los que deberán ser informados a la División de Política Habitacional y a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU, sin que estos disminuyan el estándar original propuesto.

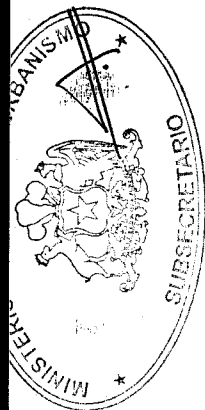
Artículo 48. Del Estándar para la vivienda en la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas

La vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino de los mismos en su interrelación, de modo que, además del cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigidas, permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y de uso de las familias beneficiadas.

La construcción de viviendas en Conjuntos Habitacionales y la Construcción en Sitio del Residente, deberá considerar el siguiente estándar mínimo, sin perjuicio de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos a los que se refiere el artículo anterior:

1. La superficie mínima inicial de la vivienda a construir deberá ser de 45 m², a excepción de los proyectos que consideren simultáneamente la construcción de vivienda y su ampliación, los que deberán alcanzar una superficie mínima inicial de 55 m².

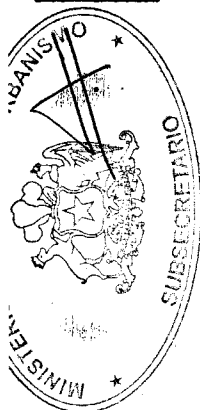
HOJA
RECTIFICADA



15

2. El Programa arquitectónico de la vivienda a construir deberá incluir como mínimo cuatro recintos conformados: una zona de estar - comedor - cocina, dos dormitorios y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, considerando las áreas de circulación. Los dormitorios corresponderán a aquellos definidos como dormitorio principal y segundo dormitorio en dicho Cuadro. Por recinto conformado se entenderá aquél que se encuentra contenido por paramentos, piso y cielo contruidos, incluyendo las puertas y ventanas correspondientes. Los paramentos deben conformarse de piso a cielo. Tratándose de núcleos familiares integrados por hasta 2 personas, y contando con la autorización del postulante, se podrá prescindir de la inclusión del segundo dormitorio señalado, con el objeto de redistribuir su superficie en los restantes recintos de la vivienda.
3. Todos los recintos deberán contar con ventilación y luz natural.
4. No se permitirá la superposición de unidades de vivienda.
5. El SERVIU podrá autorizar la aplicación del subsidio a la implementación de sistemas alternativos para dotar a la vivienda de agua caliente, fría, electricidad y/o combustible, siempre que cumplan con la normativa vigente según sea el caso, previa autorización de las familias, quienes deberán manifestar a través de una declaración simple su conocimiento y aceptación de las condiciones de seguridad, calidad, continuidad del suministro y mantención. En localidades declaradas como saturadas por contaminación atmosférica, se podrá utilizar sólo las alternativas permitidas de acuerdo a esa condición.
6. Las viviendas para personas con discapacidad deberán incluir obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afecten a quienes presentan tal condición en el grupo familiar del postulante, obras que deberán estar consideradas en el proyecto.
7. Cuando dicha discapacidad corresponda a condiciones de movilidad reducida, las viviendas deberán ser de un piso, contemplándose la ejecución de rampas que permitan salvar diferencias de nivel entre el espacio público y la vivienda. Al interior de la vivienda no podrán producirse diferencias de nivel ni peldaños de ningún tipo, debiendo cumplirse además con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, en su sección correspondiente a personas con discapacidad. La vivienda deberá contemplar un diseño adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas, con un espacio que permita giros en 360°, de un diámetro mínimo de 1,50 metros en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y a lo menos en un dormitorio. En situaciones excepcionales o cuando las condiciones urbanísticas aplicables al terreno no permitan el emplazamiento de la vivienda de un piso, mediante Resolución fundada el SERVIU podrá autorizar el desarrollo de proyectos en dos niveles, siempre que el dormitorio de la persona en situación de discapacidad con movilidad reducida se encuentre en el nivel de acceso a la vivienda.
8. Considerar un proyecto de ampliación, salvo que la ejecución de dicha ampliación forme parte del proyecto original.

La configuración volumétrica, materialidad, espacialidad y/o distribución interior de la vivienda, podrán ser flexibles, en respuesta a modos de vida, factores culturales determinados, condiciones del paisaje en el cual se inserta o cuando las familias postulantes así lo deseen.



Artículo 49. Estándar Técnico para Proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales

Los proyectos de la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales deberán cumplir con el estándar técnico definido en el presente artículo, procurando resolver la funcionalidad de los espacios públicos y/o comunes y su adecuada inserción en el territorio, facilitando el desarrollo de las condiciones de habitabilidad.

1. No podrá accederse a las viviendas a través de áreas verdes o destinadas a equipamiento.
2. Deberá evitarse que se enfrenten cierros opacos, concentrados a lo largo de una vía, como asimismo delimitando áreas verdes por más de uno de sus costados.
3. El diseño mínimo admisible para las vías de circulación será el correspondiente a lo exigido para las vías locales, según lo dispuesto en el artículo 2.3.2, Capítulo 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
4. En áreas rurales, se permitirá una diferenciación en las exigencias mínimas de pavimentación, las cuales podrán adaptarse al contexto geográfico del proyecto y utilización de materialidades locales, la que deberá ser aprobada por la SEREMI MINVU respectiva, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
5. En áreas rurales, se deberá considerar una densidad neta máxima referida al lote habitacional, la que será establecida en la Resolución a que se refiere el inciso primero del artículo 47 del presente reglamento.

Artículo 50. Del Estándar para Proyectos de Ampliación y Mejoramiento de la Vivienda

Los proyectos deberán promover mejoras en la habitabilidad, asegurando condiciones de: luminosidad, ventilación, acondicionamiento climático y seguridad de las viviendas intervenidas y sus recintos resultantes.

Los proyectos de ampliaciones deberán cumplir con una superficie mínima por tipo de ampliación según el siguiente cuadro:

Tipo de Ampliación	Superficie
Ampliación de Cocina	4 m ²
Ampliación de Baño	3,2 m ²
Ampliación de Dormitorio o Estar y/o Comedor	9 m ²

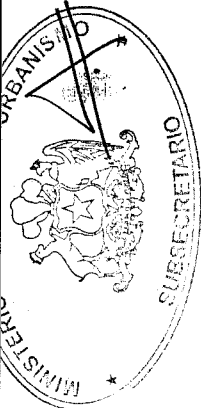
Artículo 51. Estándar Técnico para proyectos de Entorno y Equipamiento Comunitario

Los proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales deberán considerar áreas verdes y equipamiento, los que podrán localizarse en los terrenos cedidos conforme a lo establecido en la LGUC, observando lo señalado en la OGUC y las exigencias mínimas establecidas en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural a que hace referencia el artículo 47.

Del mismo modo, los proyectos de la modalidad de mejoramiento del entorno y de equipamiento comunitario deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en los instrumentos señalados en el párrafo anterior.

El equipamiento, área verde o espacio público que contemple el proyecto de construcción o de mejoramiento del entorno comunitario y/o de equipamiento comunitario, se definirá de acuerdo al proceso participativo contemplado para estos efectos en el Acompañamiento Social y Técnico al que se refiere el artículo 54.

HOJA
RECTIFICADA



Handwritten mark or signature.

Sólo en casos debidamente justificados, mediante resolución fundada, el Director del SERVIU podrá eximir a los proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales, del cumplimiento del estándar de equipamiento dispuesto en el presente artículo, pudiendo exigir el reemplazo de estas obras por otras de equipamiento equivalentes, cuando en razón de las características del terreno en que se emplace el proyecto no sea posible cumplir con las obras y/o las superficies exigidas.

Se considerarán como proyectos de Mejoramiento del Entorno Comunitario o Equipamiento Comunitario, todas aquellas obras de uso colectivo, emplazadas en terrenos que corresponden a bienes nacionales de uso público, fiscales, municipales o de otros servicios públicos, que tengan como función complementar las funciones básicas del habitar, producir, recrearse y circular.

Los proyectos de Mejoramiento del Entorno Comunitario o Equipamiento Comunitario deberán resguardar en su diseño la respuesta a las particularidades del territorio en el que se construyan, al menos en los siguientes aspectos:

- a) Clima: Considerando espacios o recintos para el resguardo de elementos climáticos como temperaturas, precipitaciones, viento, a partir de soluciones tales como sombreaderos, estructuras techadas, paravientos, áreas de resguardo.
- b) Relieve: Contemplando en los diseños las características topográficas de los lugares de emplazamiento del equipamiento e infraestructura, tales como pasarelas, miradores, aterrazamientos
- c) Riesgos naturales: considerando en su diseño los criterios y obras complementarias de mitigación que cada situación amerite, tales como, taludes, muros de contención, rellenos.
- d) Materialidad: Incorporando criterios de sustentabilidad ambiental y de sostenibilidad económica, a partir de la utilización de materiales propios del lugar tales como madera, piedras, fibras vegetales, revestimiento de muros en barro.
- e) Uso: deberán responder a aspectos particulares derivados de los modos de habitar de las familias postulantes y sus intereses, tales como resguardo de aves y animales, lavaderos comunitarios, equipamiento deportivo, áreas verdes y lugares de reunión.
- f) Cultura: deberán incluir ya sea por su emplazamiento, diseño, materialidad y espacialidad, las necesidades específicas derivadas de las características culturales de las familias postulantes, tales como centros de reunión de carácter ceremonial y ferias costumbristas.

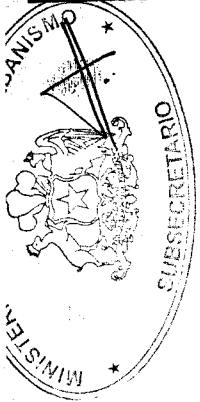
Párrafo II: De los Antecedentes para la Presentación de Proyectos y su Evaluación

Artículo 52. De los Antecedentes para la Presentación de Proyectos

Los proyectos desarrollados según lo dispuesto en los Títulos I y II deberán ser presentados al SERVIU por la Entidad de Gestión Rural, acompañando los siguientes antecedentes técnicos, legales y sociales, cuando correspondan según la tipología y/o clase de proyecto de que se trate, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento:

- a) Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación, incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología y/o clase de edificación incluida en el proyecto, indicando en los planos la ampliación proyectada de las viviendas, cuando corresponda, con superficie inicial y final.

HOJA
RECTIFICADA



7



- b) Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva.
- c) Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.
- d) Plano de loteo del proyecto aprobado por la DOM correspondiente, en su caso, que incluya cuadro de superficies, emplazamiento de las viviendas, áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento y áreas verdes.
- e) Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.
- f) Resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura que autoriza la subdivisión y urbanización del predio rural e informe favorable de la SEREMI MINVU donde se estipulen las condiciones de urbanización, y de la Dirección de Obras Municipales y del Servicio Agrícola y Ganadero, cuando corresponda conforme a lo establecido en los incisos tercero y cuarto del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, según corresponda.
- g) Planos de los proyectos de urbanización: de pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros, con la firma del profesional competente.
- h) Plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto.
- i) Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por los organismos competentes o, en el caso de los servicios de agua potable y alcantarillado, convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. (MOP) N° 382, de 1989, agregado por el número 2 del artículo único de la Ley N° 20.307, salvo que se trate de un proyecto aprobado conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC. En el caso que el proyecto se encuentre emplazado dentro de un área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, éste podrá certificar la factibilidad sanitaria, en lo que corresponda.
- j) Carta Gantt del proyecto.
- k) Presupuesto detallado, que señale fuentes de financiamiento, desagregando montos consistentes en ahorro, aportes adicionales si existiesen, créditos hipotecarios si corresponde, y subsidios aplicables. Cuando se trate de proyectos de construcción de vivienda nueva, el monto señalado en este presupuesto se entenderá como el precio de la vivienda para los efectos descritos en el artículo 10 del presente reglamento.
- l) Documento que acredite la aprobación del crédito hipotecario por una entidad crediticia, o por otra entidad que ésta mandate, o por Servicios de Bienestar que otorguen créditos con fines habitacionales, que señale el monto de crédito aprobado. La fecha de emisión de dicho certificado no podrá tener una antigüedad superior a 60 días corridos respecto de la fecha de ingreso del proyecto al SERVIU respectivo, en el caso de postulantes a la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva que requieran crédito hipotecario para completar el financiamiento de su vivienda.
- m) Documento que acredite los aportes adicionales que contemple el financiamiento del proyecto, en caso que existiesen.
- n) Si se trata de un proyecto del Título II, se deberá acompañar Contrato de construcción suscrito entre la Entidad de Gestión Rural, la empresa constructora o contratista, el o los postulantes o los representantes del grupo, en su caso, en los términos señalados en el artículo 54 del presente reglamento.



AS.

- o) El antecedente señalado en la letra n) precedente, no se requerirá en caso de ejecución bajo la modalidad de Autoconstrucción Asistida, en la que deberá presentarse una declaración de autoconstrucción en formato proporcionado por el SERVIU.

Artículo 53. De la Evaluación de Proyectos

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo pondrá a disposición de las Entidades de Gestión Rural un Sistema Informático, o el sistema que alternativamente se disponga, para efecto de ingresar los antecedentes de las familias y de los proyectos que postulen a este Programa.

Luego del ingreso, el estudio de los antecedentes del proyecto estará a cargo del SERVIU, quien realizará su evaluación técnica-económica y legal. Esta evaluación será coordinada por un funcionario designado por el Director del SERVIU respectivo para estos efectos. El SERVIU tendrá un plazo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el Proyecto.

Si los antecedentes ingresados presentan observaciones y/o no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a la Entidad de Gestión Rural, en un solo acto. La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un sólo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles. Si las observaciones no fueran respondidas dentro de este plazo, el SERVIU podrá disponer el rechazo del proyecto, lo que provocará la inaplicabilidad del subsidio, lo que será informado a la Entidad de Gestión Rural por escrito, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes.

En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta 15 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas. Si no se subsanaren las observaciones formuladas, el proyecto será rechazado, produciéndose la inaplicabilidad del subsidio. Si el proyecto cumple con las disposiciones del presente reglamento, éste será aprobado a través de una Resolución del Director del SERVIU.

Si la Entidad de Gestión Rural aporta nuevos antecedentes para responder a las observaciones formuladas en el proceso de revisión, la información contenida en la base de datos y en el archivo físico del Banco será actualizada por el SERVIU, de modo de contar con la información completa y definitiva en relación a los proyectos.

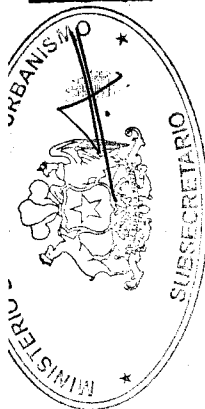
Las modificaciones que se introduzcan a los proyectos, con posterioridad a su aprobación por parte del SERVIU, que afecten los aspectos relacionados con el estándar técnico de la vivienda, de la urbanización, del equipamiento y/o los requisitos técnicos para la obtención de subsidios complementarios, regulados tanto en el presente reglamento como en el Cuadro Normativo Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, deberán ser aprobadas por el SERVIU respectivo y por las familias que los integran. Asimismo, en los casos que el SERVIU estime que los cambios modifican sustancialmente el proyecto, entendiéndose que ello ocurre cuando se trata de modificaciones de emplazamiento, de localización, de tipología y/o clase del proyecto postulado, entre otras, podrá devolver los antecedentes, eliminándolo del Banco de Postulaciones, produciéndose la inaplicabilidad del subsidio, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 63.

Párrafo III: Del Acompañamiento Social y Técnico

Artículo 54. De la Asistencia Técnica, Jurídica y Social para Proyectos de Habitabilidad

La prestación de servicios que comprende la Asistencia Técnica, Jurídica y Social incluye la organización de la demanda, cuando corresponda, la elaboración del proyecto de habitabilidad, el acompañamiento social relacionado con el diseño y ejecución del proyecto, la asesoría jurídica e inspección técnica durante la ejecución de las obras, la recepción de las mismas y su entrega a los beneficiarios.

HOJA
RECTIFICADA



Las labores de acompañamiento social y técnico serán de plena responsabilidad de la Entidad de Gestión Rural y consistirán en:

- a) Organizar la Demanda, la que comprenderá las siguientes actividades:
 - i. Informar y asesorar a cada postulante respecto de la solución de habitabilidad y el cumplimiento de los requisitos exigidos por este Programa.
 - ii. Velar porque cada uno de los postulantes cumpla con los requisitos reglamentarios para acceder al subsidio.
- b) Identificar, seleccionar y realizar los trámites necesarios para la adquisición y/o acreditación del terreno y/o la propiedad, que incluirá las siguientes actividades, cuando corresponda:
 - i. Calificar el terreno a través de la evaluación de su factibilidad legal, técnica y económica para la ejecución del proyecto de habitabilidad.
 - ii. Efectuar el estudio de títulos del terreno o propiedad, verificando que éste se encuentre jurídicamente apto para la ejecución del proyecto.
 - iii. Preparar y/o revisar el contrato de promesa de compraventa y preparar y/o revisar el contrato de compraventa del terreno en que se emplazará el proyecto y realizar los trámites notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- c) Elaborar del Expediente de Postulación de acuerdo al título, las modalidades, tipologías y/o clases de proyectos a las cuales postularán las familias que componen dicho expediente.
- d) Elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo; urbanización; construcción, mejoramiento y/o ampliación de viviendas, regularización, equipamiento y, en general, todos los antecedentes y permisos necesarios para la evaluación y ejecución del proyecto. Los proyectos deberán ser conocidos y aprobados por las familias mediante un proceso participativo debidamente acreditado.
- e) Contratar las obras, incluyendo la supervisión del contrato con el objeto de que se lleve a efecto en todos sus términos, culminando con la entrega a los beneficiarios de las obras terminadas y recepcionadas por la DOM.
- f) En los casos donde el beneficiario opte por aplicar su subsidio bajo la modalidad de Autoconstrucción Asistida, deberá realizar acciones de capacitación asociada a los procesos de autoconstrucción, según el perfil y habilidades de el o los grupos familiares incluidos en el proyecto habitacional, las que deberán culminar con la certificación de la capacitación proporcionada. En los casos de la ejecución de viviendas y equipamiento de Conjuntos Habitacionales mediante Autoconstrucción Asistida, deberá administrar, con autorización de las familias, la tarjeta de compra de materiales a la que hace alusión el artículo 74 del presente reglamento.
- g) Incorporar a las familias en el proceso de diseño de los proyectos e informarlas respecto del avance de la ejecución de las obras, mediante las actividades que se definan en la resolución a que se refiere el inciso final de este artículo.
- h) Tramitar la recepción de las obras de construcción y urbanización ante la DOM y los organismos o instituciones competentes, cuando corresponda.
- i) Requerir de la empresa constructora el servicio de postventa señalado en el inciso séptimo del artículo 55 del presente reglamento.
- j) Preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario, en la forma en que establece este reglamento, cuando corresponda.

HOJA
RECTIFICADA



15

- k) Para el caso de proyectos de la tipología de Conjuntos Habitacionales, apoyar la constitución de la copropiedad inmobiliaria, en caso que corresponda.
- l) En el transcurso de los 2 meses posteriores a la entrega material de las viviendas a las familias, se debe realizar una capacitación acerca de su adecuado uso, cuidado y mantención y sus medidas de seguridad y prevención de riesgos, con especial énfasis en soluciones particulares sanitarias y/o energéticas.
- m) Verificar la ocupación efectiva de las viviendas entregadas, al final del periodo de post venta, entregando informe al SERVIU respecto del resultado de ésta actividad.

Los pagos que el SERVIU deba efectuar por las actividades, trámites y gestiones que corresponda realizar con motivo de la Asistencia Técnica, Jurídica y Social, los derechos y obligaciones de las partes, los hitos de pago y las condiciones de contratación mínimas serán regulados por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, estando prohibido formular cobro alguno a los postulantes por las referidas actividades, trámites y gestiones. No obstante lo anterior, la Entidad de Gestión Rural podrá solicitar a los postulantes provisiones de fondos a rendir, para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto de habitabilidad, debiendo rendir cuenta documentada a los postulantes de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los postulantes o por el o los representantes del grupo organizado, en su caso, al formular el cobro de sus honorarios al SERVIU.

Capítulo VI: Contrato y Ejecución de obras

Párrafo I: Del Contrato de Construcción

Artículo 55. Del Contrato de Construcción

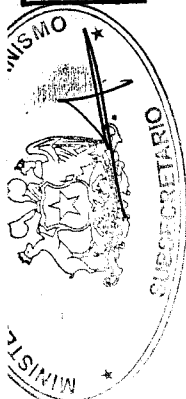
El monto máximo disponible para la contratación de las obras corresponderá al señalado en la aprobación del Proyecto, el que considerará el ahorro de los postulantes, los aportes adicionales en caso que existiesen, el crédito habitacional si corresponde y los subsidios que le sean aplicables al proyecto, teniendo como referencia los montos según tipología y/o clase de proyecto establecidos en los artículos 9 y 10 del presente reglamento, y la facultad conferida al Director del SERVIU para la aprobación de dicho proyecto en el inciso final de la letra a) del artículo 10, en los casos que corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, el monto total contratado corresponderá al valor de todas las obras incluidas en el Proyecto, sin que sea necesario explicitar en el contrato el financiamiento que aporta cada beneficiario.

El contrato de construcción suscrito entre el postulante o el grupo, la Entidad de Gestión Rural y la empresa responsable de la construcción de las obras deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto.

El contrato señalará el monto necesario para la ejecución total del mismo.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante Resolución fundada, podrá aprobar un contrato de construcción tipo para los efectos del presente Programa. El SERVIU podrá aceptar modificaciones de las partes al contrato tipo aprobado, en atención a las condiciones particulares de cada proyecto y/o grupo. No obstante lo anterior, su contenido mínimo será:

- a) Identificación de los contratantes.
- b) Identificación del emplazamiento del o los proyectos.
- c) Obras a ejecutar.
- d) Presupuesto del proyecto.



15

- e) Fuentes de financiamiento.
- f) Plazo de ejecución de las obras.
- g) Garantías asociadas al contrato.

El contrato a que se refieren los incisos anteriores deberá incluir además una cláusula que establezca el derecho de la Entidad de Gestión Rural, o del grupo organizado, de ponerle término anticipado en caso que la obra estuviere paralizada por un período de 15 días o más, por motivos imputables a la empresa constructora.

El contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por el D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997 y por el D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, ambos de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el Registro respectivo. Este requisito no será exigible a los constructores personas jurídicas integradas por sociedades en que a lo menos uno de sus socios cuente con inscripción vigente en alguno de esos registros, lo que deberá acreditarse por los interesados con copia de los instrumentos públicos correspondientes.

Sin perjuicio de las responsabilidades del contratista establecidas en la LGUC y en el Código Civil, en el contrato se establecerá que el contratista deberá ofrecer un servicio de post venta, por un período mínimo de 120 días a contar de la entrega material de la vivienda a las familias beneficiadas, durante el cual se deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción, que a juicio de SERVIU le sean atribuibles.

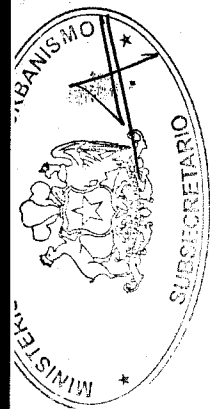
En los casos donde el SERVIU actúe como Entidad de Gestión Rural, la contratación de obras estará regida por las disposiciones del D.S. N° 236, (V. y U.), de 2002. Sin perjuicio de lo anterior, en estos casos, podrá contratar la ejecución de obras a contratistas inscritos en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, regulado por el D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997.

Artículo 56. De las Garantías en el Contrato de Construcción

Previo al inicio de las obras, el contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, la que le será devuelta contra entrega por parte de éste, de la boleta bancaria de garantía a que se refiere el inciso siguiente. Esta boleta deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 30 días el plazo fijado para el término de las obras, por un monto igual o superior al 2,5% del precio del contrato, expresada en Unidades de Fomento. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de esta boleta bancaria de garantía aun estuviere pendiente la recepción de las obras, el contratista deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. El SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta boleta en caso que el contratista incumpla alguna de las condiciones establecidas en el contrato o las normas o leyes a que dicho contrato se encuentra sujeto, o bien, las disposiciones del presente reglamento, incluyendo el oportuno reemplazo o renovación de la misma.

Una vez recibidas las obras por parte del SERVIU y antes del vencimiento de la boleta de garantía señalada en el inciso precedente, el contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a nombre del SERVIU, por un valor equivalente al 2,5% del monto total del contrato, expresada en Unidades de Fomento, para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, procediendo el SERVIU a devolverle la boleta de garantía a que se refiere el inciso anterior.

HOJA
RECTIFICADA



15

La boleta de garantía que responde por la buena ejecución y buen comportamiento de las obras, tendrá una vigencia de a lo menos un año, contado desde la fecha de recepción definitiva efectuada por la DOM, o la recepción de las obras por el SERVIU, en los casos que no corresponda la recepción municipal. Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo 18 y siguientes de la LGUC.

La boleta señalada en el inciso anterior será devuelta al contratista siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista, lo que será verificado por el SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad a que se ha hecho referencia en el inciso anterior.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar un Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Artículo 57. Del inicio de obras

En los casos donde se contemple la contratación de una empresa para la ejecución de las obras asociadas a la aplicación del subsidio, dicho contratista tendrá a cargo la ejecución física de las obras, debiendo para ello ajustarse al contrato, a los proyectos aprobados y a la reglamentación vigente.

Las obras de construcción deberán iniciarse dentro del plazo de 45 días corridos siguientes a la aprobación del proyecto del grupo o beneficiario individual. Al momento del inicio y durante la ejecución de las obras, el contratista deberá tener todos los antecedentes que conforman el proyecto aprobado en la obra y a disposición del SERVIU para el debido monitoreo e inspección.

En los casos en que la Entidad de Gestión Rural deba contratar mediante licitación, el plazo de inicio de obras desde la aprobación del proyecto, podrá alcanzar los 90 días corridos.

Artículo 58. Fiscalización Técnica de Obras

La Fiscalización Técnica de Obras corresponderá a la supervisión de la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados y las normas vigentes que debe realizar el SERVIU, directamente por medio de sus profesionales o con el apoyo de personas naturales o jurídicas contratadas para esta labor.

El SERVIU pagará por este servicio los honorarios que se determinen por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, identificando las actividades, trámites, obligaciones y gestiones que le corresponde realizar a este prestador.

Párrafo II: De la Autoconstrucción Asistida

Artículo 59. Autoconstrucción Asistida

La autoconstrucción asistida es una alternativa de construcción de obras de baja complejidad, que podrá ser utilizada por los beneficiarios de la tipología de Construcción en Sitio del Residente, y en las modalidades de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes y de los Proyectos de Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario. La autoconstrucción asistida también podrá aplicarse a la tipología de



7

Construcción de Conjuntos Habitacionales, en lo que respecta a la ejecución de viviendas y equipamiento comunitario, pero no a las obras de urbanización u otras obras de mayor complejidad que pueda requerir el proyecto, tales como canalizaciones, contención de taludes, habilitación y/o mejoramientos estructurales de terreno y otras de similar naturaleza, para las cuales deberá ser contratada una empresa constructora.

En la autoconstrucción asistida que establece el presente artículo, el beneficiario individual o el grupo de beneficiarios asumen directamente la ejecución de las obras relativas a su solución de habitabilidad, para lo cual contarán con el apoyo y la asesoría de una Entidad de Gestión Rural o en su caso del SERVIU.

Podrán acogerse al procedimiento de autoconstrucción asistida los postulantes que así lo hayan declarado al momento de la postulación, la que se realizará a través de una Entidad de Gestión Rural. El proyecto de autoconstrucción deberá señalar las especificaciones y cantidades de los materiales y herramientas de construcción, y los servicios necesarios para su ejecución.

Este procedimiento de ejecución permitirá, además de la compra de materiales, la adquisición o arriendo de herramientas, o bien, la contratación de servicios que sean necesarios relacionados con el proyecto de habitabilidad, tales como retiro de escombros, demoliciones, transporte de materiales, entre otros, los que deberán estar considerados en los proyectos aprobados por el SERVIU.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante Resoluciones fundadas, aprobará un listado de materiales, herramientas, insumos y servicios que podrán ser adquiridos, arrendados y/o contratados por los beneficiarios. No obstante lo anterior, en caso de ser requerido, el SERVIU, mediante resoluciones fundadas, podrá autorizar en cada región la modificación de dicha nómina, solo para incorporar o eliminar materiales y/o herramientas en función de las circunstancias locales.

Cada beneficiario o grupo de beneficiarios que opten por el procedimiento de autoconstrucción asistida como forma de aplicación de su subsidio, contarán con la asesoría de una Entidad de Gestión Rural, la que además de las labores establecidas en el Párrafo III del Capítulo V, deberá realizar la inspección técnica de las obras de construcción y capacitar a las familias en los aspectos esenciales y de mayor complejidad del proyecto específico.

Mediante Resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo se podrán establecer aspectos más específicos respecto del procedimiento de autoconstrucción asistida del que trata el presente artículo, estableciendo criterios objetivos y procedimientos no discriminatorios para regular esta modalidad de ejecución.

Capítulo VII: De los Procedimientos Administrativos

Párrafo I: De las Renuncias, Reemplazos, Fallecimientos y Cesiones

Artículo 60. De las Renuncias y los Reemplazos

En caso que el beneficiario individual renuncie al subsidio, no lo utilice durante su período de vigencia o sea excluido del grupo, deberá devolver el certificado de subsidio al SERVIU, el que comunicará esta circunstancia a la entidad captadora del ahorro en un plazo de 5 días hábiles, con el objeto que se proceda a levantar la suspensión de la facultad de girar de la cuenta de ahorro.

Desde que los grupos sean seleccionados colectivamente con este Programa y hasta antes del pago del subsidio, sus miembros podrán renunciar al proyecto o ser excluidos, permitiéndose reemplazar hasta el 20% del número total de integrantes del grupo, debiendo quien se desiste hacer devolución al SERVIU del respectivo Certificado de Subsidio, acompañando carta de renuncia firmada y/o, en su caso, copia autorizada de un Acta del grupo en que conste la exclusión, la que deberá ser adoptada conforme a los procedimientos

HOJA
RECTIFICADA



16

que les sean aplicables. En casos calificados, a petición del Director del SERVIU, mediante resoluciones fundadas el SEREMI podrá autorizar que el reemplazo de postulantes exceda dicho porcentaje. Los proyectos colectivos de las tipologías de Construcción de Conjuntos Habitacionales y los de Mejoramiento y/o Construcción de Entorno y Equipamiento Comunitario, no podrán aceptar renunciaciones ni exclusiones sin reemplazo.

En los casos de reemplazo señalados en el inciso anterior, la Entidad de Gestión Rural deberá gestionar por escrito ante el SERVIU que dichas personas sean reemplazadas por otras que cumplan con todos los requisitos para ser postulante. El Déficit de Habitabilidad del reemplazante deberá ser igual o superior al del reemplazado al momento de postular, según la tabla inserta en el artículo 1 del presente reglamento y deberá postular como máximo a las mismas tipologías y/o clases de proyecto postuladas por el beneficiario reemplazado. El ahorro deberá estar cumplido por el reemplazante al momento de su ingreso al Sistema Informático de Postulación de la solicitud de reemplazo, de acuerdo a los artículos 11 y siguientes del presente reglamento.

Los beneficios asignados en postulaciones colectivas se considerarán obtenidos por el grupo en su conjunto, de acuerdo a sus características evaluadas en el momento del proceso de selección, por lo que aun cuando el subsidio es otorgado a cada beneficiario, la renuncia a un determinado proyecto o la exclusión del grupo, significa que ese beneficiario pierde el derecho a aplicar dicho subsidio, debiendo ser reemplazado en el grupo original para efectos del debido financiamiento del proyecto postulado. La exclusión de un postulante o beneficiario de un grupo solo operará cuando dicho grupo esté constituido como persona jurídica y se realice conforme a sus estatutos vigentes.

Tratándose de reemplazos de familias de grupos postulantes que no han obtenido beneficio, el reemplazante deberá cumplir con todos los requisitos que exige el presente reglamento para ser postulante. El reemplazante deberá acreditar haber enterado el ahorro, al ingreso al Sistema Informático de Postulación de la solicitud de reemplazo, de acuerdo a los artículos 11 y siguientes del presente reglamento.

Los beneficiarios fallecidos podrán ser igualmente reemplazados en caso que no sea aplicable el procedimiento de sustitución señalado en el artículo 60 de este reglamento.

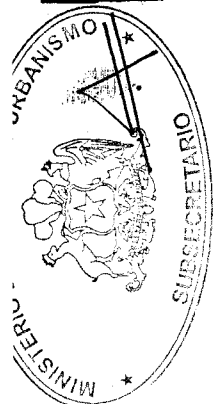
Artículo 61. Del Fallecimiento del Beneficiario

En caso de fallecer el postulante o beneficiario de subsidio, se designará un sustituto mediante resolución fundada del Director del SERVIU respectivo.

Para estos efectos, se considerará como sustituto al cónyuge o conviviente sobreviviente, siempre que haya sido declarado por el causante en su Declaración de Núcleo Familiar. Si el conviviente no hubiere sido declarado por el postulante, se podrá designar como sustituto a aquel ascendiente, descendiente o colateral del causante que tuviere el mejor derecho para obtenerlo, siempre que acredite que a la fecha del fallecimiento vivía con el postulante y a sus expensas. El SERVIU atenderá, además, para efectuar esta designación, a que el sustituto esté en condiciones de poder cumplir todas las obligaciones asumidas por el causante al postular, que actúe representado en caso de ser menor de edad, y que no esté afecto a los impedimentos y prohibiciones para postular señaladas en este reglamento.

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

Las normas precedentes se aplicarán desde la fecha de postulación hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo certificado de subsidio, o de su prórroga o de su nuevo plazo, en su caso. Si dicho certificado ya hubiere sido emitido al producirse el deceso, será reemplazado por otro certificado a nombre del sustituto designado.



Artículo 62. De la Mujer Casada que Postula al Subsidio y la Cesión del Certificado de Subsidio

La mujer casada que postule al subsidio regulado por este reglamento, se presumirá separada de bienes conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N° 18.196. No obstante lo anterior, dicha presunción no operará en el evento que la mujer beneficiaria del certificado de subsidio lo ceda a su cónyuge. Siempre procederá la cesión del certificado de subsidio entre cónyuges.

Párrafo II: Prórrogas y Nuevos Plazos

Artículo 63. Autorización de Prórrogas o Nuevos Plazos

El Director del SERVIU, mediante resoluciones fundadas en motivos no imputables a los postulantes o beneficiarios, las Entidades de Gestión Rural, o las Empresas Constructoras, según sea el caso, podrá otorgar prórroga o nuevo plazo en los siguientes casos:

- a) Para el desarrollo e ingreso del proyecto por parte de la Entidad de Gestión Rural.
- b) Para la evaluación y calificación del Proyecto o el expediente de postulación.
- c) Para el inicio de obras.
- d) Para la vigencia del subsidio habitacional, si no concurrieren los requisitos exigidos para su pago, según lo establecido en el Capítulo VIII de este reglamento.

Excepcionalmente, los beneficiarios que formen parte de un proyecto que resulte rechazado o eliminado por no haber sido aprobado o iniciado sus obras, tendrán por una sola vez, sin derecho a prórroga o nuevo plazo, 9 meses a contar de la eliminación o rechazo, independiente de la vigencia de su beneficio, para desarrollar y presentar un nuevo proyecto de habitabilidad, incorporando las mismas tipologías y/o clases de proyectos postuladas para cada familia en el expediente de postulación original. Dicho proyecto será evaluado por el SERVIU respectivo conforme a lo señalado en el artículo 53 del presente reglamento. Si el proyecto es ingresado dentro de este plazo y es aprobado, los subsidios renovarán automáticamente su vigencia por 21 meses a partir de dicha aprobación, en caso contrario, se producirá la caducidad del subsidio.

Párrafo III: De las Obligaciones y Prohibiciones y Medidas en Caso de Infracción

Artículo 64. Obligaciones y Prohibiciones

En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada la que constituya morada habitual de alguna de las personas que integran el citado núcleo.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.

HOJA
RECTIFICADA



15.

Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido el señalado plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al sólo requerimiento del interesado.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones.

El subsidio recibido no podrá destinarse a la construcción, ampliación o mejoramiento de viviendas de recreación o veraneo y/o de su entorno inmediato.

Artículo 65. Infracciones a las Disposiciones de este Reglamento

Si antes de la aplicación del subsidio se detecta una infracción del postulante o de uno o más de los integrantes de un grupo, el SERVIU dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o procederá a la exclusión de el o los postulantes infractores de la nómina de seleccionados, o declarará la caducidad del certificado de subsidio, según corresponda, y en el caso que el proyecto de habitabilidad se encuentre terminado, ejercerá las acciones para obtener la restitución del subsidio, salvo en el caso de la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales, donde el SERVIU podrá reasignar la vivienda, de común acuerdo con el respectivo grupo.

Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de alguna inexactitud que a juicio del SERVIU haya incidido en la selección del beneficiario, se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, detectadas con posterioridad a la aplicación del beneficio, darán lugar a que el SERVIU exija la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

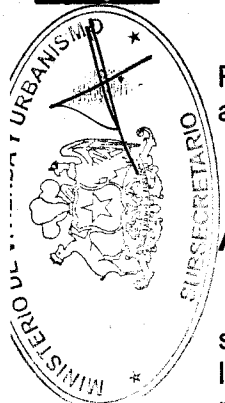
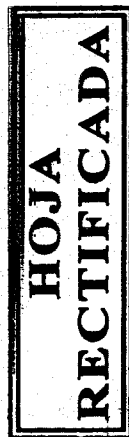
Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la Entidad de Gestión Rural, quedarán establecidos en el convenio que suscriba con la SEREMI MINVU, de acuerdo a lo señalado en el artículo 40 del presente reglamento.

Artículo 66. Autorización de Venta de la Vivienda Construida

El SERVIU autorizará la venta de la vivienda afecta a prohibiciones en razón de los subsidios recibidos, bajo la condición que el pago del precio de esa enajenación se destine a la adquisición de una vivienda o se restituya al SERVIU la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

La adquisición de la vivienda a cuyo precio se aplique el producto de la enajenación autorizada, deberá efectuarse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de la inscripción de dicha enajenación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, quedando afecta la vivienda que se adquiera a la prohibición de enajenar por el plazo que restare a las prohibiciones constituidas originalmente.

Para garantizar que el producto de la venta autorizada se destinará a la adquisición de una vivienda que reúna los requisitos, características y condiciones exigidos en el inciso primero, dentro del plazo establecido, y que se constituirá sobre ella prohibición de enajenar por el plazo señalado en el inciso anterior, este producto deberá enterarse mediante depósito a plazo renovable automáticamente, por períodos no superiores a noventa días, expresado en Unidades de Fomento, con interés, tomado en un banco o sociedad financiera a nombre del vendedor, o con un Certificado de Subsidio para la Adquisición de una Vivienda, otorgado



15.

al comprador, en su caso, instrumentos que serán endosados nominativamente a favor del SERVIU. Esta condición será determinante para que el SERVIU concorra al alzamiento de la o las prohibiciones. Si no se cumple con estas condiciones, el SERVIU podrá hacer efectiva la garantía endosada a su favor, para aplicar su valor a la restitución de el o los subsidios recibidos, devolviendo al vendedor el excedente, si lo hubiere.

En caso de cumplirse todos los requisitos exigidos para la adquisición de una nueva vivienda, el SERVIU procederá a reendosar la correspondiente garantía a favor del vendedor de la nueva vivienda, contra entrega de copia autorizada de la escritura respectiva en que consten sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, incluida la correspondiente a la prohibición de enajenar.

El otorgamiento por el SERVIU de las autorizaciones a que se refieren los incisos precedentes y el alzamiento de la correspondiente prohibición, se podrá efectuar desde la fecha de la inscripción de la prohibición que afecta a la vivienda cuya enajenación se autoriza.

Capítulo VIII. De los Pagos

Párrafo I. Del pago del subsidio y sus antecedentes

Artículo 67. Del pago de subsidios

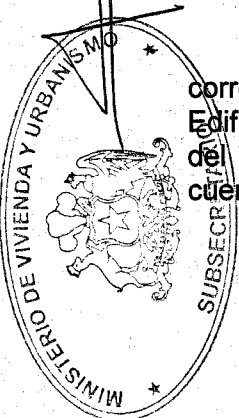
El SERVIU pagará el total del monto de los subsidios incluidos en los proyectos aprobados, pertenecientes a las familias que forman parte del Expediente de Postulación, una vez que todas las obras que dan cuenta de su ejecución se encuentren terminadas y recepcionadas, según corresponda al tipo de proyecto involucrado, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar anticipos señalada en el Párrafo II del presente Capítulo.

De acuerdo al tipo de proyecto, el SERVIU respectivo deberá solicitar la documentación señalada en los artículos 68 y 69 del presente reglamento, con lo que podrá dar curso al pago del subsidio.

Artículo 68. Antecedentes para el pago de Subsidio Aplicado a la Construcción de una Vivienda Nueva

El SERVIU pagará el subsidio, incluidos todos los subsidios complementarios que correspondan, cuando las viviendas se encuentren con Recepción Definitiva de Obras de Edificación por parte de la DOM e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario, deducido el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos a cuenta del pago de éste, si existen, contra la presentación de los siguientes documentos:

- a) Copia de la inscripción de las prohibiciones de enajenar constituidas a favor del SERVIU a que se refiere el artículo 64 de este reglamento. No deberán cumplir con lo anteriormente señalado los titulares de dominio o derecho de goce, o derecho real de uso de tierras indígenas, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, y los titulares de derecho real de uso, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones que afectan al usuario contenidas en el artículo 819 del Código Civil. Estas inscripciones no serán exigibles si constan en copia autorizada de la respectiva escritura o si ya hubiesen sido entregadas, con motivo del pago de anticipos.
- b) Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes.

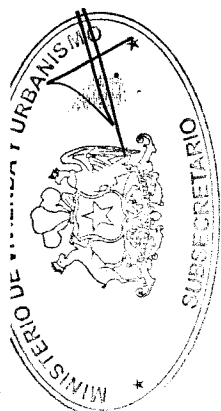


- c) Si se hubiere postulado acreditando derechos en comunidad sobre un predio, se debe acompañar copia de la inscripción de dominio vigente a nombre de la comunidad, en que consten los derechos del postulante.
- d) Si se hubiere postulado acreditando dominio en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
- e) Si se hubiere postulado acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
- f) Si se hubiere postulado acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 767 y 812 del Código Civil.
- g) Si se hubiere postulado acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. N° 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces.
- h) Si se hubiere postulado con terreno en trámite de regularización, conforme al D.L. N°2.695, de 1979, deberá acompañar copia del acto administrativo en el que conste la regularización de la posesión del inmueble, otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales.
- i) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación por parte de la DOM.
- j) Contrato de construcción o de provisión de vivienda, cuando corresponda, que contenga una cláusula que indique que las especificaciones técnicas detalladas y los planos completos de arquitectura e instalaciones domiciliarias de la unidad habitacional, conocidos y aprobados por las partes, forman parte integrante de dicho contrato.
- k) Presentación de un informe emitido por el Fiscalizador Técnico de Obras, en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes al proyecto. Este informe también debe incluir una liquidación del presupuesto del contrato con indicación del saldo pendiente por pagar.
- l) Escritura pública a que se redujo el permiso de edificación, tratándose de viviendas nuevas, para los efectos de acogerse a las franquicias, exenciones y beneficios que establece el D.F.L. N° 2, de 1959, en los casos que proceda.

Tratándose de viviendas terminadas de un proyecto, que puedan habilitarse independientemente, el SERVIU podrá pagar el subsidio correspondiente a cada vivienda, una vez cumplidos los requisitos para el pago exigidos en el presente artículo.

En caso de acreditarse disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, para proceder a pagar el subsidio al contratista no será exigible el requisito de presentar los documentos señalados en las letras a) y b) precedentes.

Para proceder al pago, el SERVIU exigirá la presentación, a más tardar a los 90 días corridos posteriores al vencimiento del subsidio, de los documentos señalados en el presente artículo, siempre que se acredite que la escritura respectiva y la solicitud de recepción municipal fueron ingresadas a trámite al Conservador de Bienes Raíces y al Municipio, respectivamente, durante la vigencia de dicho subsidio.



Artículo 69. Antecedentes para el Pago del Subsidio aplicado a la ampliación o mejoramiento de la vivienda, mejoramiento del entorno inmediato y del entorno y equipamiento comunitario

En caso de beneficiarios seleccionados en postulaciones de proyectos de ampliación o mejoramiento de la vivienda, mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario, el subsidio podrá ser cobrado en la medida que se certifique que las obras asociadas a dicho subsidio se encuentran terminadas, debiendo presentarse los siguientes documentos:

- a) Certificado de recepción definitiva de las obras realizadas bajo este Programa, emitido por la DOM, en caso que el proyecto haya contemplado un permiso de edificación.
- b) Informe final del Fízcalizador Técnico de Obras visado por el SERVIU, el que deberá incluir archivo fotográfico digital del entorno y del equipamiento comunitario o vivienda en que aparezca que el proyecto ha sido ejecutado. En los casos de proyectos que no requieran la Recepción Municipal Definitiva de Obras de Construcción emitida por la DOM, este informe será suficiente para proceder al pago de la totalidad del subsidio.
- c) Carta del beneficiario señalando que los trabajos en su vivienda están terminados, conforme al contrato suscrito para la ejecución de las obras. En caso de proyectos colectivos, el representante legal del grupo, si existiere, será quien suscriba dicho documento.

No obstante, mediante resolución fundada, el SERVIU podrá prescindir de esta carta para el pago de las obras, siempre que dicho Servicio verifique que éstas han sido ejecutadas en conformidad a lo establecido en el proyecto y en el presente reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, si se reúnen los documentos señalados en las letras b) y c) precedentes, restando únicamente la obtención del certificado a que se refiere la letra a), el SERVIU podrá pagar al contratista hasta el 70% del monto de los subsidios contra una boleta bancaria de garantía por el total del monto anticipado, extendida en los términos señalados en el artículo 73 del presente reglamento, quedando el 30% restante retenido hasta la presentación del respectivo certificado de recepción de las obras.

Párrafo II. Del pago de anticipos a cuenta del subsidio

Artículo 70. Pago de anticipos para adquisición del terreno en la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales

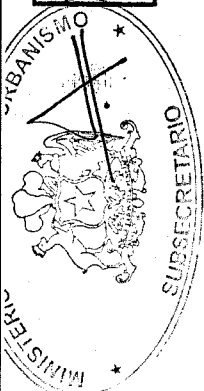
Tratándose de la tipología de Proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales con proyecto aprobado, en proyectos donde el valor del terreno forme parte del presupuesto, el SERVIU podrá otorgar anticipos para su adquisición, a cuenta del pago total de los subsidios, en cuyo caso el dominio del terreno debe quedar inscrito a su nombre.

Para proceder al pago del subsidio destinado a la adquisición del terreno deberán presentarse los siguientes antecedentes:

- i. Copia de la inscripción de dominio del terreno a favor del SERVIU respectivo, con certificado de vigencia, extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación.
- ii. Copia del respectivo contrato de construcción.

No obstante lo anterior, tratándose de terrenos a adquirir a terceros, el precio de la adquisición no podrá exceder en más de un 10% el monto de la tasación comercial que el SERVIU, por si mismo o por quien contrate o designe para tal efecto, realice aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

HOJA
RECTIFICADA



195.

Artículo 71. Pago de anticipos para la ejecución de obras de construcción.

Tratándose de proyectos relacionados con postulaciones colectivas y operaciones individuales de construcción en sitio del residente, que reúnan los requisitos para iniciar obras, si las disponibilidades de caja lo permiten, el contratista podrá solicitar anticipos a cuenta del pago del subsidio, destinados a financiar la ejecución física de las obras.

El monto del anticipo destinado a este objeto podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 5%, el que será girado conforme a lo señalado en los artículos 68 y 69 de este reglamento, según corresponda a él o los tipos de proyecto. En los casos en que se acredite disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, el monto anticipable podrá alcanzar hasta el 100% del total de los subsidios, sin la deducción señalada anteriormente. El contratista podrá solicitar al SERVIU un máximo de dos giros mensuales.

Los porcentajes mencionados en el inciso precedente se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras, se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

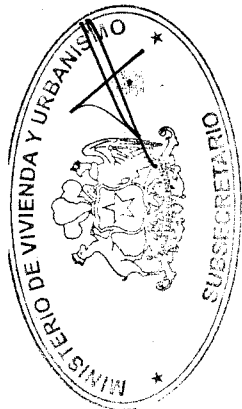
Para proceder al primer giro deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acompañar copia del contrato de construcción.
- b) Si el terreno no se encuentra a nombre de SERVIU, para proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales, se deberá acreditar la constitución e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU. Para el alzamiento de estos gravámenes a fin de proceder a la transferencia de las viviendas a los beneficiarios, deberán estar caucionados el total de los recursos anticipados, mediante una boleta bancaria de garantía por el mismo monto, extendida en los mismos términos señalados en el artículo 73, salvo que el alzamiento y la transferencia se realicen en el mismo acto.
- c) Para proyectos de Construcción en Sitio del Residente, se deberá acreditar que el terreno en el que se emplazará la vivienda respectiva está afecto a prohibición de enajenar a favor del SERVIU, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, la que será alzada al constituirse la prohibición a que se refiere el artículo 64 de este reglamento.
- d) Acompañar copia de la boleta bancaria de garantía a que se refiere el artículo 56 del presente reglamento.
- e) Copia de la inscripción de las prohibiciones de enajenar constituidas a favor del SERVIU a que se refiere el artículo 64 de este reglamento. No deberán cumplir con lo anteriormente señalado los titulares de dominio o derecho de goce, o derecho real de uso de tierras indígenas, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 19.253, y los titulares de derecho real de uso, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones que afectan al usuario contenidas en el artículo 819 del Código Civil.

El primer giro del anticipo deberá estar constituido por el ahorro, aportes adicionales para el proyecto y por anticipos a cuenta del pago del subsidio. Si el ahorro y/o los aportes adicionales para el proyecto superan el monto del primer anticipo, el excedente formará parte de los siguientes giros.

El monto total de los anticipos que podrá girar el SERVIU durante el desarrollo de la obra no podrá superar la sumatoria de los siguientes factores:

HOJA
RECTIFICADA



15.

- a) El valor del avance físico de obras correspondiente a partidas terminadas, calculado de acuerdo al presupuesto aprobado por el SERVIU, acreditado mediante informe emitido por el Fízcalizador Técnico de Obras que señale el valor equivalente al porcentaje de avance de las obras ejecutadas a conformidad, deducidos el ahorro, aportes adicionales si existiesen y créditos hipotecarios, si corresponde, todo ello expresado en su equivalente en Unidades de Fomento, y
- b) El monto total de las garantías entregadas al SERVIU para caucionar los giros anticipados, que se encuentren vigentes y que hayan sido extendidas de acuerdo al artículo 73 de este reglamento.

Artículo 72. Pago de anticipos contra recepción de obras

Una vez recepcionadas la totalidad de las obras por parte de la Dirección de Obras Municipales y/o el SERVIU, según corresponda, el contratista podrá solicitar el pago del 95% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 5% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU. Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

La boleta mencionada en el inciso anterior deberá ser pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento. Esta boleta de garantía deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda. La devolución de esta boleta se podrá realizar una vez que se verifique el cumplimiento de los requisitos que habilitan para pagar el subsidio, contenidos en el Párrafo I del presente Capítulo.

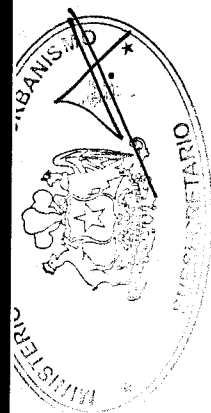
Artículo 73. Boleta de garantía para el pago de anticipos para la construcción

Los anticipos deberán ser caucionados con boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del giro solicitado, no siendo exigible para el primer giro acreditar avance de obras. No será exigible la boleta bancaria de garantía cuando exista un avance de obras igual o superior al monto total de anticipos solicitados, pudiendo el SERVIU pagar anticipos al contratista hasta por el valor del porcentaje de avance físico de obras conforme a lo señalado en el artículo anterior.

Para el segundo giro y los siguientes el SERVIU podrá aceptar como caución suficiente la boleta bancaria de garantía entregada para caucionar el primer giro, siempre que se acredite el cumplimiento de los avances físicos exigidos en el inciso anterior y que el monto de dicha boleta bancaria de garantía sea suficiente para caucionar los giros solicitados, o que exista un avance de obras igual o superior al total de anticipos solicitados. En caso que el monto de la boleta bancaria de garantía no fuere suficiente para caucionar el total de los anticipos solicitados, deberá complementarse o reemplazarse por otra que cubra esos anticipos.

La boleta bancaria de garantía deberá ser extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento. Esta boleta de garantía deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses

HOJA
RECTIFICADA



15.

pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

Si el terreno se encuentra inscrito a nombre del SERVIU, o se trata de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, esta o estas boletas de garantía por anticipo se devolverán una vez que las obras se encuentren terminadas y debidamente recepcionadas por el Fiscalizador Técnico de Obras. En caso que el terreno no se encuentre inscrito a nombre del SERVIU, esta o estas boletas de garantía se devolverán una vez que se haga entrega de la boleta señalada en el inciso cuarto, letra b), del artículo 71.

El SERVIU hará efectivas dichas boletas de garantía unilateralmente, aun encontrándose vigente el subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997, o se constituya en quiebra o se encuentre en estado de notoria insolvencia. Para estos efectos se entenderá que se encuentra en notoria insolvencia, por ejemplo, cuando registre documentos protestados o impagos en el sistema financiero, que no hubieren sido debidamente aclarados, o mantenga deudas en mora con establecimientos comerciales o instituciones financieras, o no esté dando cumplimiento a sus compromisos financieros, tales como obligaciones previsionales y tributarias.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar un Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

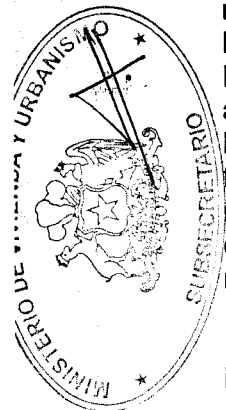
Párrafo III. Del Pago del Subsidio en Autoconstrucción Asistida

Artículo 74. Pago de la Autoconstrucción Asistida

En la alternativa de Autoconstrucción Asistida, el subsidio se aplicará mediante una tarjeta, u otro instrumento afín, personal e intransferible, que el SERVIU emitirá una vez aprobado el proyecto, a nombre del beneficiario, grupo de beneficiarios o de sus representantes legales tratándose de proyectos de Construcción de Conjuntos Habitacionales, la que en éstos casos será administrada por la Entidad de Gestión Rural. Ésta podrá utilizarse en establecimientos comerciales adheridos a esta modalidad, para la adquisición de los insumos a utilizar en la construcción de la vivienda. La Entidad de Gestión Rural deberá rendir cuenta de la utilización de los recursos cargados en la tarjeta, en la forma en que se señale en la resolución a que se refiere el inciso final del artículo 54, en la misma se establecerá el porcentaje de los honorarios que corresponda percibir a la Entidad de Gestión Rural por sus servicios, cuyo pago quedará condicionado a la aprobación de esta rendición.

El SERVIU entregará la tarjeta o el instrumento afín, que permita la adquisición de insumos a utilizar para la ejecución del proyecto, los que deberán ser adquiridos en comercios que hayan sido habilitados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el registro de dichas compras, quienes a su vez, solicitarán el pago al SERVIU respectivo de los materiales entregados al beneficiario. Mediante Resoluciones fundadas el Ministro de Vivienda y Urbanismo establecerá las condiciones para ingresar al sistema de proveedores de autoconstrucción asistida, pudiendo limitar los montos de adquisición de materiales en atención al cumplimiento de hitos de avance físico de la obra. Asimismo, podrá regularse la operación de la contratación de insumos y servicios a los que hace referencia el siguiente inciso.

Los recursos para la contratación de otros insumos y/o servicios aprobados para el proyecto, pero que no operen como adquisición directa de materiales en los proveedores autorizados de acuerdo al inciso precedente, estarán disponibles con cargo al subsidio del beneficiario, por los montos ingresados al Sistema Informático para estos efectos, y serán pagados contra la completa prestación del servicio contratado, lo que deberá ser acreditado por la Entidad de Gestión Rural, por intermedio de la cual se deberán solicitar estos pagos.



15.

El MINVU podrá aplicar las medidas indicadas en el artículo 65 del presente reglamento, a los beneficiarios que hagan un uso indebido de la tarjeta, así como también, podrá eliminar del sistema de proveedores a cualquier comercio adherido que haya incurrido o colaborado en dicha infracción. Lo anterior no obsta la posibilidad de emprender acciones legales para la restitución de los recursos que no hubiesen sido aplicados para los fines originalmente otorgados.

Disposiciones transitorias del presente reglamento.

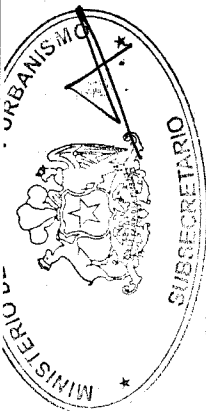
Artículo 1° transitorio. Las familias que a la fecha de la publicación del presente Decreto se encuentren en las siguientes situaciones podrán aplicar las condiciones establecidas para proyectos de la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva, en la medida que cumplan con los requisitos para la aplicación de subsidios y desarrollo de proyectos señalados en el presente reglamento:

- Hayan sido beneficiadas colectivamente en el marco del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, o por el D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, y que a la fecha de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial, no cuenten con un proyecto asociado, o
- Hayan sido beneficiadas individualmente con un subsidio para la adquisición o construcción de una vivienda tanto del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, como del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, sin aplicar, o que no hayan iniciado obras, en cuyo caso, deberán adjuntar una declaración jurada que de cuenta de aquello, o
- Las personas damnificadas beneficiadas con un subsidio sin aplicar en la modalidad de Construcción en Sitio del Residente, por Autoconstrucción o Vivienda Tipo en el marco del Plan de Reconstrucción del terremoto del 27 de febrero de 2010.

Artículo 2° transitorio. Las familias que se encuentren en grupos hábiles en el Banco de Grupos del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que no hayan sido beneficiados, y que no cuenten con proyecto asociado a la fecha de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial y que pertenezcan a la población objetivo de este programa según lo indicado en el inciso primero del artículo 1 del presente reglamento, podrán postular a la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas, sin la necesidad de ser evaluados nuevamente.

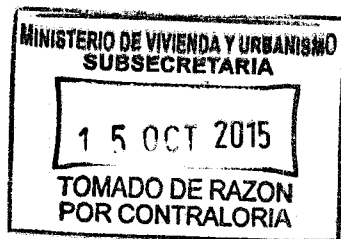
En caso que las personas señaladas en el inciso anterior quisieran postular adicionalmente a una o más tipologías y/o clases, distintas a la construcción de una vivienda nueva, deberán cumplir con las condiciones de ahorro mínimo exigido en el presente programa para la postulación de dichos proyectos adicionales.

Artículo 3° transitorio. Las Entidades Patrocinantes en el marco del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 o los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica, en el marco del D.S. N° 255, (V. y U.), de 2006, o del reglamento que lo suceda, que a la fecha de la publicación del presente reglamento tengan Convenio Marco Regional vigente, podrán actuar como Entidades de Gestión Rural, siempre que suscriban, para tal efecto, un Addendum al convenio referido con la SEREMI MINVU respectiva.



15

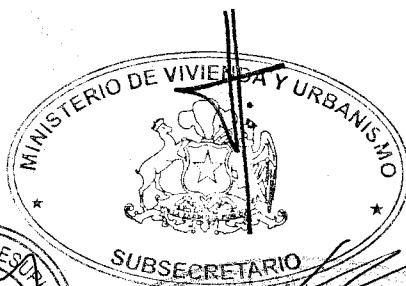
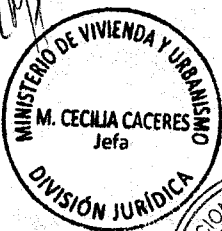
ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE



MICHELLE BACHELET JERIA
PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA



JULIANA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO



Vº Bº MINISTERIO DE HACIENDA
CONTRALORIA
DIARIO OFICIAL
GABINETE MINISTRO
MINISTERIO DE HACIENDA
SUBSECRETARIA MINVU
DIVISIONES MINVU
CONTRALORIA INTERNA MINVU
AUDITORIA INTERNA MINVU
SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)
SERVIU (TODAS LAS REGIONES)
SIAC
OFICINA DE PARTES
LEY DE TRANSPARENCIA ART.6º

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

JAIIME ROMERO ALVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO