

Guía de aplicación Subsidio DS - 01

TRAMO 2



“Recuerde, que el contar con la información adecuada le permitirá no cometer errores, disminuir gastos y optimizar su tiempo”.

El precio de la vivienda

El precio de la vivienda no deberá superar las **1.600 Unidades de Fomento**.

Cambio de tramo:

Aun cuando el precio de venta no puede superar las UF 1.600.-, el beneficiario podrá optar a comprar una vivienda de mayor valor, cambiándose al tramo 3, siempre y cuando complete la cantidad de ahorro de 120 UF, en cuyo caso, el monto del subsidio será el correspondiente al Tramo 3.

Para realizar este trámite debe contar con algún documento firmado (promesa de compraventa o contrato de compraventa) entre las partes (vendedor y comprador) que señale la forma de financiamiento de la vivienda.

Monto y cálculo del subsidio para el TRAMO 2

Para efectos del cálculo del monto del subsidio el precio de la vivienda deberá expresarse en Unidades de Fomento y se determinará según el tipo de operación a la cual se aplique:

a) En el caso de operaciones de compraventa que se financien con crédito hipotecario, se considerará el precio estipulado en la escritura de compraventa respectiva; o tratándose de cooperativas, en la escritura de adjudicación a sus socios.

b) En el caso de adquisición de viviendas nuevas o usadas, que no requieran crédito hipotecario, se considerará el mayor valor entre la tasación comercial y el precio estipulado en la escritura de compraventa de la vivienda.

Solo si se adquiere al contado, la tasación Comercial deberá ser realizada por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, en la subespecialidad Tasaciones.

El monto del subsidio otorgado se determinará aplicando la siguiente fórmula:

$$850 - (0,375 \times \text{Precio de la Vivienda}) (*)$$

Pasos a seguir

- 1.** Buscar una vivienda.
- 2.** Acordar con el vendedor precio y financiamiento de la compraventa.
- 3.** De requerir un crédito hipotecario solicitar su evaluación y posterior aprobación.
- 4.** Contratar los servicios de tasación comercial de la vivienda si adquirirá al contado.
- 5.** Reunir documentación necesaria para el estudio de títulos y técnico de la propiedad.
- 6.** Realizar escritura, trámites notariales e inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.
- 7.** Cobro del subsidio habitacional en las oficinas del SERVIU.

Subsidio Habitacional

Recordemos que el subsidio habitacional permite financiar la adquisición de una vivienda económica (acogida al DFL-2/1959), nueva o usada para destinarla al uso habitacional del beneficiario y su núcleo familiar acreditado al momento de postular.

Cesión de Subsidio Habitacional

El subsidio habitacional es un beneficio familiar, por cuanto puede ser aplicado a la adquisición de una vivienda, por el titular del subsidio o su cónyuge. Para ello, no es necesario realizar ningún trámite en las dependencias u oficinas de Serviú Metropolitano, basta con que, en la respectiva escritura de compraventa, se inserte una cláusula, en la que se consigne que el titular del subsidio cede el beneficio a su cónyuge para aplicarlo, como parte del financiamiento de la vivienda que se desea adquirir.

El ahorro

El titular de la cuenta deberá mantener como mínimo el ahorro o aporte de capital acreditado al postular, incluyendo capital, reajustes e intereses, hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa. Para financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar el 100% del ahorro. Para realizar el giro del ahorro previo una vez aplicado a la adquisición de una vivienda nueva o usada, deberá realizar el trámite directamente en la entidad financiera donde tenga sus ahorros.

Teniendo en consideración que:

- ✓ (*) El precio de la vivienda en compras al contado, será el mayor valor otorgado entre la Tasación Comercial y el precio estipulado en la escritura de compraventa.
- ✓ (*) El precio de la vivienda en compras con crédito hipotecario será el estipulado en la respectiva escritura de compraventa.
- ✓ Que el monto mínimo del subsidio sería de 250 UF y el monto máximo de subsidio será de 550 UF.
- ✓ Que el financiamiento de la vivienda podrá considerar un crédito hipotecario.

Ejemplo:

$$\begin{aligned} &\text{Valor Vivienda } 1.350 \text{ Unidades de Fomento} \\ &850 - (0,375 \times 1.350 \text{ U.F}) \\ &= 850 - 506,25 \text{ U.F.} \\ &343,75 \text{ U.F. Monto Subsidio.} \end{aligned}$$

Subsidio adicional (si es que corresponde)

Si el beneficiario o beneficiaria cuenta con 24 meses de copago de renta correspondiente al Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, normado por el DS N° 52 (V. y U.) de 2013, lo que será acreditado por el Minvu o el Serviú, obtendrá un subsidio adicional de 60 UF.

Nota: Si una vez aplicado el ahorro del postulante, el crédito hipotecario (si es que lo tuviese) y el subsidio habitacional, el resultado supera el precio de venta de la vivienda, se reducirá el monto del subsidio aplicado hasta enterar dicho precio (Artículo 4º, D.S. 1).

Del Programa Arquitectónico:

Para Viviendas nuevas incluidas en la Nómina de Oferta de Proyectos, se estará al proyecto aprobado por el SERVIU Metropolitano. Para Viviendas usadas y nuevas NO incluidas en la Nómina de Oferta de Proyectos, el programa arquitectónico de la vivienda deberá incluir como mínimo, tres recintos conformados por una zona de estar – comedor – cocina, un dormitorio con cabida para una cama de dos plazas y un baño con inodoro, lavamanos y ducha o tina.

De las Prórrogas de Subsidio Habitacional:

El certificado de subsidio podrá ser presentado a cobro hasta 18 meses después de la fecha de término de su vigencia, si se acredita que la respectiva escritura de compraventa se ingresó al Conservador de Bienes Raíces para las inscripciones correspondientes.

Una vez transcurrido los 18 meses, el beneficiario podrá solicitar un nuevo plazo de vigencia de hasta 180 días.

El plazo de vigencia no podrá exceder los 60 meses desde la fecha de inicio de su periodo de vigencia

De la imposibilidad de cobrar el Subsidio Habitacional:

a) No tendrán derecho a cobrar el subsidio habitacional, si el beneficiario o los integrantes del núcleo familiar declarado, con posterioridad a su postulación y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubieren adquirido una vivienda o sitio a cualquier título, aunque lo hubieren transferido posteriormente; o hubieren sido beneficiados con un subsidio habitacional; o los que hubieren obtenido una infraestructura sanitaria de las Instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades.

b) No tendrán derecho a cobrar el subsidio las personas que, habiendo tenido derechos en comunidad sobre una vivienda al postular al subsidio, o habiéndolos tenido su cónyuge, no acrediten, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad, salvo que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en la que el beneficiario o su cónyuge sean comuneros. Deberán igualmente ceder sus derechos en caso de haberlos adquirido con posterioridad a la postulación y hasta la fecha de la respectiva escritura.

Tampoco tendrá derecho a cobrar el subsidio el beneficiario que, con posterioridad a su postulación y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubiere celebrado matrimonio o acuerdo de unión civil o se haya comprobado a través del Registro Social de Hogares o el instrumento de caracterización socioeconómica que lo reemplace, que estuviere conviviendo con una persona que sea propietaria o hubiere adquirido una vivienda o sitio a cualquier título, aunque lo haya transferido posteriormente; hubiere sido beneficiada con un subsidio habitacional, u obtenido una infraestructura sanitaria de las Instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades.

c) Tratándose de viviendas usadas, el subsidio no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda que se pretenda adquirir entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive, situación que involucra a los siguientes parientes:

- Abuelos, padres, hijos y nietos del beneficiario o de su cónyuge.
- Tíos, primos, hermanos, cuñados, sobrinos y sobrinos nietos del beneficiario o de su cónyuge.

Documentación necesaria para el cobro de subsidio habitacional para beneficiarios del Tramo 2

a) Certificado de subsidio habitacional, firmado por el beneficiario (comprador) en ambos lados y debidamente endosado al vendedor.

b) Copia de la respectiva escritura de compraventa con timbres originales o fotocopia legalizada por la misma notaria donde se confeccionó, con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del beneficiario, o de su cónyuge.

Tratándose de viviendas nuevas, la escritura antes indicada debe contener, además de los antecedentes que señala el inciso quinto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, una cláusula en la cual se indique el número del permiso

de edificación y que el legajo de antecedentes respectivo, archivado en la Dirección de Obras Municipales, se entenderán forman parte integrante de dicha escritura de compraventa. En las escrituras respectivas no podrán establecerse otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, aguas lluvias, alcantarillado y desagües.

c) Inscripciones originales del dominio y de la prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato alguno que importe la cesión de uso y goce de la vivienda, sea a título gratuito u oneroso, durante el plazo de 5 años.

Texto a incluir en escritura:

A fin de dar cumplimiento a las normas que regulan el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, el comprador constituye prohibición de enajenar la vivienda adquirida durante el plazo de cinco años, contados desde la fecha de su inscripción en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces, sin previa autorización escrita del SERVIU Metropolitano. Asimismo, durante el mismo plazo antes señalado, el comprador constituye prohibición de celebrar acto o contrato alguno que importe la cesión del uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sobre todo o parte del inmueble objeto de la compraventa, sin previa autorización escrita del SERVIU Metropolitano.

Durante el mismo período la vivienda deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o por alguna de las personas del núcleo familiar declarado al momento de su postulación. Transcurrido este plazo se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al sólo requerimiento del interesado.

La infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, dará derecho al SERVIU para exigir 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.

c) Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Municipal. Extendidos por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, donde conste que se trata de una Vivienda Económica (Acogida al DFL-2/1959). En esta certificación debe aparecer individualizada la vivienda (calle y número municipal, manzana, sitio, nombre de la población o conjunto habitacional), o informe previo de aceptabilidad (en el caso de vivienda usada que no sea vivienda económica). El Certificado de Recepción Final puede estar inserto en la escritura de compraventa, en este caso debe aparecer transcrito completamente.

Si la vivienda hubiese sido adquirida por el vendedor al SERVIU, CORVI, CORMU o CORHABIT, la Recepción Final puede reemplazarse por copia del Título de Dominio de la propiedad.

d) Tasación comercial de la vivienda la que deberá ser realizada por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, en la subespecialidad Tasaciones.

✔ **Planta de arquitectura de la vivienda con timbre de la Dirección de Obras Municipales respectiva.**

✔ Cuando el subsidio se aplique al pago del precio de una vivienda nueva que no forme parte de un proyecto habitacional aprobado por SERVIU, debe corresponder al del permiso de edificación obtenido, para acreditar que cumple con los recintos mínimos del programa arquitectónico.

✔ Cuando el subsidio se aplique al pago del precio de una vivienda usada, el plano puede ser reemplazado por la tasación comercial de la vivienda, la que deberá establecer que ésta cumple con los recintos mínimos señalados en el número 2 del Programa Arquitectónico a que se refiere el artículo 42 del D.S N° 1 de (V. y U.) de 2011.

g) Declaración Jurada de No Parentesco, (sólo en caso de compra de viviendas usadas) en el formulario disponible en página web:

<https://metropolitana.minvu.cl/wp-content/uploads/2014/12/Declaracion-Jurada-No-Parentesco-DS1.pdf>

Donde comprador y vendedor o vendedores manifiestan que no los liga ninguna relación de parentesco. Esta declaración jurada NO es notarial.

h) Mandato o Poder Notarial en original y fotocopia, si se debe efectuar el pago a un tercero, o solo a alguno de los vendedores (en el caso de sucesiones, por ejemplo).

i) Certificado de Matrimonio con subinscripción de la sentencia de divorcio, El que será exigible sólo si el beneficiario postuló con divorcio en trámite.

Notas:

- ✔ Estos antecedentes deberán ser presentados en Arturo Prat N° 80.
- ✔ De la revisión de los antecedentes presentados para cobro puede surgir la necesidad de solicitar documentación aclaratoria adicional.
- ✔ La documentación presentada para el pago del subsidio no es devuelta a los interesados, ya que debe quedar como respaldo del gasto presupuestario del año, el que debe mantenerse el tiempo requerido por ley, por eventuales fiscalizaciones.

Beneficios por el pago de dividendo al día

En el caso de operaciones de compraventa que se financien con crédito hipotecario obtendrán una subvención permanente al dividendo pagado al día conforme a los siguientes tramos y montos:

- a)** De un monto equivalente al 20% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario original no exceda 500 UF.
- b)** De un monto equivalente al 15% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario original sea mayor a 500 UF y no exceda 900 UF.
- c)** De un monto equivalente al 10% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario original sea mayor a 900 UF y no exceda 1.200 UF.

Requisitos para acceder a los beneficios por el pago de dividendos al día

- a) Ser propietario sólo de la vivienda** a cuya adquisición se aplicó el subsidio habitacional
- b) No ser propietario de otro inmueble.**
- c) Estar 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 su dividendo. En caso de atraso en su pago, el deudor no obtendrá la subvención correspondiente a dicho dividendo, lo que no afectará la subvención correspondiente a los posteriores dividendos que pague oportunamente.

Estos beneficios son aplicados directamente por las entidades bancarias, a cada uno de los beneficiarios si corresponde, por lo tanto, Serviu Metropolitano no participa de ningún trámite asociado este beneficio.