



CIRCULAR FSEV N° 026 /

ANT.: 1) Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), del 26 de octubre de 2022;

2) Circular N°31, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del 31 de agosto de 2023.

3) Resolución Exenta N°6.042, (V. y U.), de fecha 17 de mayo de 2017.

MAT.: Establece instrucción sobre homologación de subsidios individuales destinados a la adquisición de vivienda construida, del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y deroga Circular N°31, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del 31 de agosto de 2023.

SANTIAGO, 26 SEP 2024

DE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

Con fecha 12 de mayo de 2022 se promulgó la Ley N°21.450, que aprueba la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y el Plan de Emergencia Habitacional, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, cuyo objetivo, de acuerdo con lo definido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es contribuir a la reducción del déficit habitacional a través de la diversificación de la oferta programática y la definición de medidas que fomenten la aplicación de subsidios ya otorgados. En ese marco, esta Secretaría de Estado ha expresado que *"el Estado, en su rol de garante del bien público, está llamado a asumir un papel protagónico para enfrentar la emergencia habitacional, actuando con sentido de urgencia centrado en las necesidades de los hogares y personas más vulnerables y los sectores medios de bajos ingresos"*¹.

En ese contexto, debe considerarse que el Plan de Emergencia Habitacional, es una estrategia desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para abordar con sentido de urgencia la necesidad de viviendas que existe en Chile, y anunciado por el Presidente de la República en su cuenta pública de julio del año 2022 y cuyo objetivo es entregar 260.000 viviendas al finalizar el período presidencial.

Los principales objetivos del Plan de Emergencia Habitacional son recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional; diversificar las formas de acceso a la vivienda; proveer viviendas con equipamiento y áreas verdes de calidad; impulsar el acceso a la vivienda en áreas urbanas y rurales del país; robustecer la formación de un Banco de Suelo Público que permita una mejor gestión habitacional; fortalecer la participación de las personas y el rol de los gobiernos locales para mejorar relación con la ciudadanía; fomentar la producción habitacional de manera más eficiente, moderna y sostenible.

En la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional, esta Secretaría de Estado pudo constatar la existencia de aproximadamente 20.000 subsidios individuales sin aplicar del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, otorgados desde el año 2012 y hasta la fecha de publicación de la Ley N°21.450.



Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025; p.16.

Debido a esa circunstancia el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dictó la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de fecha 26 de octubre de 2022, la cual llamó a concurso en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en los términos y condiciones que el mismo acto administrativo señaló, la que tuvo por objeto formular diversos ajustes que rigen para las personas beneficiarias de dicho proceso y, de acuerdo a su Resuelto 14., también para personas beneficiarias de un subsidio vigente sin aplicar en la modalidad de adquisición de vivienda construida. Dichos ajustes se estimaron necesarios para contribuir a la materialización de las soluciones habitacionales requeridas por la ciudadanía, abordando el contexto del mercado inmobiliario.

Luego, la Circular N°31, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del 31 de agosto de 2023, instruyó sobre las condiciones de aplicación de subsidios habitacionales, alternativa individual, para la adquisición de vivienda construida, nueva o usada, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Con todo, debido que la Resolución Exenta N°6.042, (V. y U.), de 2017, que delega en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, fue modificada por la Resolución Exenta N° 951, (V. y U.), de 2024, con el objeto de delegar en dichos secretarios regionales ministeriales la facultad de disponer el aumento de los montos que resulten producto de la homologación del subsidio individual conforme a lo dispuesto en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, o en los llamados vigentes y circulares correspondientes, se requiere derogar la Circular N°31, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del 31 de agosto de 2023, y dictar una nueva circular que otorgue instrucciones en coherencia a la nueva facultad delegada, según se ha dado cuenta.

Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, se imparten las siguientes instrucciones:

1. Condiciones generales

En síntesis, las medidas que contiene la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, son las siguientes:

- Se simplifica el cuadro de financiamiento para facilitar el cálculo del monto final de subsidio. Dicha simplificación consiste en la eliminación de los subsidios complementarios de factibilización, de densificación en altura y de superficie adicional (literales b), d) y j) del art. 35), en favor de un aumento del monto del subsidio base, sin que ello signifique una disminución en el monto final del subsidio a obtener.
- Se aumenta el monto del subsidio base, quedando en 800 o 1.000 Unidades de Fomento, según la región en la que se realice la adquisición de vivienda construida, eliminándose con esto las diferencias entre comunas. Asimismo, se elimina la aplicación del factor multiplicador del subsidio base.
- Se aumenta el subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional, entregando por cada Unidad de Fomento que exceda el ahorro mínimo, un aporte adicional de 5 Unidades de Fomento, con un monto máximo de 250 Unidades de Fomento.
- Se determinan los conceptos de asistencia técnica a pagar en coherencia con los subsidios aplicables en la operación de compraventa, así como también se ajustan sus montos.
- Se establece un préstamo gratuito y sin intereses para facilitar el logro del ahorro adicional y, de este modo, permitir el acceso al subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional.
- Se aumenta el precio máximo de las viviendas a adquirir que son objeto de este programa, a 1.300 o 1.400 Unidades de Fomento, según la región en la que se emplace. Esto rige también para operaciones de adquisición de vivienda en el marco de operaciones de movilidad habitacional, conforme el artículo 36 del D.S. N°49 (V. y U.), de 2011.
- Se aumenta a 36 meses la vigencia de los certificados de subsidio, a contar desde la fecha de su emisión.
- Se autoriza la aplicación del subsidio en cualquier región del país, sin mediar actos administrativos.



- Se ajustan los valores a pagar por concepto de Asistencia Técnica y Jurídica.
- Se establece que en las escrituras de compraventa de las viviendas de interés público que sean adquiridas con aplicación del subsidio al que se refiere la presente Circular y las homologaciones que procedan, la obligación de contener una cláusula que cautele lo indicado en el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto a que dichos inmuebles sólo podrán ser vendidos posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún apoyo estatal para la adquisición del dominio. Al respecto, es necesario aclarar que la aplicación del artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre viviendas de interés público, debe circunscribirse inicialmente a las viviendas nuevas, debiendo dejarse constancia en las escrituras de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas, que el comprador es un beneficiario de un programa habitacional del Estado, quedando restringida sus ventas posteriores y sucesivas a personas que también sean beneficiarias de un programa habitacional del Estado.

2. De la homologación:

Para cumplir con el mandato de la Ley N°21.450, todo subsidio, cuyo estado sea el de vigente no pagado, podrá ser homologado en el sentido de aplicar una o más de las condiciones establecidas en el Resuelto 14. de la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, si son más favorables.

Todas las medidas definidas en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, podrán ser aplicadas directamente por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, sin requerir gestiones adicionales, excepto aquello que refiere al aumento de los montos de subsidio producto de la homologación, lo que deberá ser solicitado por el/la Director/a al Secretario/a Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo quien, en el ejercicio de la facultad delegada por la Resolución Exenta N°6.042, (V. y U.), de 2017, determinará la procedencia de su otorgamiento.

3. Del mayor monto al subsidio, producto de la homologación:

La solicitud de mayores montos de subsidios, de acuerdo con lo establecido en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, deberá ser efectuada por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo siempre que la vivienda a adquirir esté identificada, cuente con un compromiso de compraventa, se haya efectuado la tasación y verificado que cumple con todos los requisitos señalados en el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011. Con esos elementos el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá establecer una estrategia de financiamiento en base al monto disponible y los montos de los subsidios señalados en la citada resolución.

Para determinar el monto exacto de subsidio adicional que el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá solicitar a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda, se deberá considerar:

- a) El monto disponible según se establezca en la resolución del llamado o de la asignación directa asociada a la persona beneficiaria.
- b) El ahorro con que la persona cuenta.
- c) El precio de la vivienda a adquirir, considerando el máximo posible establecido en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022.

Con esta información, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá calcular el monto de subsidio adicional a solicitar que, en términos sumarios, corresponde a la diferencia entre el monto disponible de acuerdo a las condiciones iniciales y el precio de la vivienda, considerando que este incremento no podrá superar el monto total establecido en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022. En aquellos casos en que la estrategia de financiamiento incluya el subsidio complementario de incentivo y premio al ahorro adicional, el el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá considerar la aplicación del préstamo dispuesto en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022 y detallado en el punto 5. de esta circular.

4. De la formalización y análisis de la solicitud de homologación de mayores montos de subsidio.



Una vez determinadas las condiciones generales de la aplicación del subsidio a homologar y corroborados los montos, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá solicitar formalmente a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda, el mayor monto de subsidio, producto de la homologación, adjuntando los siguientes antecedentes por cada uno de los subsidios homologados:

- Resolución del llamado o asignación directa en que se detallan las condiciones del subsidio original.
- Promesa de compraventa de la vivienda a adquirir.
- Informe del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Capítulo IV: Estándar Técnico de los Conjuntos Habitacionales, de la Vivienda y del Equipamiento en los Proyectos Habitacionales.
- Tasación efectuada por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo de la vivienda a adquirir.
- Planilla Excel con el detalle tanto de los montos originales disponibles, como de los montos a los que se homologará e identificar el monto de incremento requerido, así como el precio de la vivienda a adquirir.

Al recibir la solicitud, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda deberá corroborar, copulativamente lo siguiente:

- Que la vivienda a adquirir con el mayor monto, producto de la homologación, esté identificada y haya sido evaluada por el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo conforme el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.
- Que el precio de la vivienda no supere el porcentaje de la tasación que está autorizado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y que está dentro de los topes establecidos en la Resolución Exenta N° 1.440, (V. y U.), de 2022, según la Región donde se aplique el subsidio.
- Que se ha comprobado que los montos solicitados son correctos y no superan los montos de subsidios máximos posibles que permite la homologación en cada caso.
- Que el monto a imputar en cada caso es aquel que permite alcanzar el precio de la vivienda, respecto del subsidio original disponible que tenía la persona antes de la homologación, más el ahorro.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda, deberá dictar la resolución que dispone el mayor monto del subsidio, producto de la homologación. La imputación se hará a los recursos del programa anual del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda para la Región correspondiente.

Al igual que las demás facultades delegadas según la Resolución Exenta N°6.042, (V. y U.), de 2017, del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, la referida a la letra h) del resuelvo 4, deben ser informadas a la División de Política Habitacional, específicamente al Departamento de Atención a Grupos Vulnerables de manera mensual, tanto la resolución que se dicte como sus datos en las planillas o nóminas correspondientes.

5. Del Préstamo

Para promover el acceso a soluciones habitacionales de estándar adecuado a las necesidades de cada familia y, al mismo tiempo, de generar condiciones para aumentar el involucramiento de las personas beneficiarias en el copago de las mismas, con cargo al Subtítulo 32 de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año que corresponda, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en el uso de las facultades de que dispone conforme a su normativa orgánica, podrá otorgar préstamos gratuitos y sin intereses, por un monto máximo de 50 Unidades de Fomento, destinados exclusivamente a complementar el ahorro mínimo reglamentario de cada familia para la obtención del subsidio Complementario de Incentivo y Premio al Ahorro Adicional, según lo establece el Resuelvo 8.1.5. de la Resolución Exenta N° 1.440, (V. y U.), de 2022. El único requisito que las familias deberán cumplir para acceder a su otorgamiento es tener la calidad de beneficiario del Subsidio Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la modalidad individual para Adquisición de Vivienda Construida, cuyo subsidio se encuentre vigente no pagado.

Si la operación no requiere la aplicación del subsidio complementario referido, no aplicará el otorgamiento del préstamo.

Respecto de los aspectos operativos de otorgamiento y gestión del préstamo, podemos señalar lo siguiente:



a) Formato tipo: Se adjunta, como Anexo 1, Contenidos mínimos a incluir en Contrato de Mutuo.

b) Condiciones de devolución: el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá establecer criterios para el pago o devolución del préstamo, y para determinar el monto de la cuota, considerando la situación socioeconómica del beneficiario y su núcleo familiar. Con todo, este monto no podrá ser superior al 10% de los ingresos mensuales del beneficiario y del núcleo familiar que haya acreditado al momento de su postulación.

El ingreso mensual familiar podrá acreditarse según los documentos que establezca el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o, supletoriamente, por los señalados en la Circular N°12 del 26 de marzo de 2018, de la División de Política Habitacional de este Ministerio. Alternativamente, y siempre que esté de acuerdo el/la interesado/a, podrá definirse un valor de cuota fija que no supere el 10% del sueldo mínimo vigente.

El monto de la cuota podrá recalcularse a solicitud del interesado, contando con el visto bueno del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo. En casos excepcionales, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá suspender transitoriamente el cobro de las cuotas mensuales, por un período máximo de 3 meses consecutivos, prorrogables por igual periodo, siempre que la situación que fundamentó la suspensión se mantenga vigente. En ningún caso tendrá reajustes o intereses.

Con todo, el mutuario podrá reembolsar anticipadamente la totalidad de la deuda o parte de ésta; en este último caso el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá reevaluar el valor de la cuota y reprogramar el saldo.

En caso de morosidad, el monto no pagado podrá ser prorrateado y distribuido en las cuotas restantes o, si el plazo de restitución convenido lo permite, ser traspasado íntegramente como cuotas posteriores a la última programada.

c) La Entidad de Asistencia Técnica y Legal, o el comprador cuando corresponda, gestionará el préstamo ante el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en forma simultánea a la tramitación de la aplicación del subsidio. Se contempla un monto de 2 Unidades de Fomento para los gastos asociados a su formalización y protocolización.

d) El contrato de mutuo podrá incluirse directamente en la escritura de compraventa de la vivienda, si es que ello resulta favorable para su tramitación.

e) La entrega del préstamo deberá ser registrada en SIGFE, Subtítulo 32, bajo la imputación presupuestaria 32.02.003.005 Subsidio Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49) Personas.

f) Recaudación: sin perjuicio de la eventual existencia de un convenio de recaudación con entidades externas, cada Servicio de Vivienda y Urbanización podrá recibir directamente el pago a través del mecanismo que defina para ello.

g) Seguimiento al proceso de otorgamiento y restitución del préstamo: será responsabilidad del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo establecer un mecanismo de seguimiento que permita identificar los beneficiarios de este préstamo (seleccionados por la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022 o los beneficiarios que optaron por la homologación a las condiciones señaladas en dicha resolución), los montos totales comprometidos, las cuotas definidas, los pagos recaudados y el estado general de cada beneficio.

El Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá asumir un rol activo en el proceso de restitución del préstamo, para lo cual podrá hacer uso de las estrategias de difusión y de contacto directo que estime pertinente.

Una vez que se extinga completamente la deuda, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo procederá a alzar la hipoteca constituida en garantía.

h) Casos especiales: dado que este préstamo tiene por objetivo completar el ahorro adicional, las personas que estén exentas de acreditar ahorro en la asignación original de su subsidio y que dicho beneficio se encuentre en estado vigente no pagado, podrán acceder al préstamo y al subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional establecido en la Resolución Exenta N°1.440, (V. y U.), de 2022, siempre que el titular aporte un monto coincidente con el ahorro mínimo requerido normativamente, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día en que se efectúe dicho trámite.



- i) El flujo general del proceso de préstamos se adjunta como anexo 2.

En términos generales, las instrucciones señaladas en la presente circular son lineamientos cuyo propósito es brindar un marco común sobre el cual las Secretarías y Servicios Regionales deberán operar. No obstante, en aquellos aspectos no explicitados, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá determinar una forma de actuar siempre que ésta no constituya impedimentos a los beneficiarios para aplicar estas medidas, cuyo objetivo es mejorar la tasa de aplicación de las operaciones de adquisición de vivienda financiadas a través del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Se debe considerar que en tanto el cumplimiento de requisitos y la situación socioeconómica de cada familia fue evaluada al momento de su postulación, no corresponde solicitar antecedentes adicionales para la homologación de condiciones del subsidio individual para adquisición de vivienda construida, así como tampoco para proceder con el préstamo para complementar el ahorro adicional.

Finalmente, en este mismo acto se deroga Circular N°31, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del 31 de agosto de 2023.

Saluda atentamente,


GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO




CAS/LBM/MVF/MEN

Int N° 25/2024

Distribución:

- Diario Oficial
- Gabinete Ministro.
- Gabinete Subsecretario.
- DIJUR / DITEC / DINFO
- División de Desarrollo Urbano
- Comité de Reconstrucción
- SERVIU (todas las regiones)
- SEREMI MINVU (todas las regiones)
- Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía (SIAC)
- Coordinador/a Regional FSV (todas las regiones)
- Sres/as. Jefes/as de Operaciones Habitacionales SERVIU (todas las regiones)
- División de Política Habitacional
- Ley N°20.285 Art. 6

ANEXO 1
PROPUESTA DE CONTENIDOS MÍNIMOS PARA CONTRATO DE MUTUO

COMPARECE: Don(ña) [NOMBRE REPRESENTANTE SERVIU], chileno(a), [ESTADO CIVIL], [PROFESIÓN U OFICIO], Cédula de Identidad N° [N° RUN], en representación del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región [NOMBRE REGIÓN], en adelante "SERVIU de la Región [NOMBRE REGIÓN]"; y Don(ña) [NOMBRE COMPLETO], chileno(a), [ESTADO CIVIL], [PROFESIÓN U OFICIO], Cédula de Identidad N° [N° RUN], en adelante "Deudor(a)", ambos con domicilio en la ciudad de [NOMBRE CIUDAD], quienes acuerdan lo siguiente:

PRIMERO: Por el presente instrumento las partes vienen en celebrar un contrato de mutuo, que se regirá por las cláusulas siguientes y en lo no previsto por éstas, por lo dispuesto en los artículos 2196 y siguientes del Código Civil, lo establecido en el Decreto Supremo N° 355, (V. y U.), de 1976, el Decreto Supremo N°49, (V. y U.), de 2011, la Resolución Exenta N° 1.440 (V. y U.) de fecha 26 octubre de 2022, [LISTAR DOCUMENTOS REGIONALES SI LOS HUBIERE] y sus respectivas modificaciones vigentes a esta fecha, todas las cuales el(la) Deudor(a) declara conocer y aceptar expresamente.

SEGUNDO: En este acto, el SERVIU de la Región [NOMBRE REGIÓN], en conformidad con lo establecido en la cláusula precedente, otorga al(la) Deudor(a), un préstamo de [N° de UF] unidades de fomento, al valor en pesos que dicha unidad tenga a la fecha de su giro efectivo, con el objetivo de complementar el ahorro o aporte acreditado por dicho Deudor (a), y con ello acceder al Subsidio de Incentivo y Premio al Ahorro Adicional establecido en la letra c) del artículo 35 del D.S 49 (V. y U.) de 2011, para completar el esquema de financiamiento de la operación de compraventa de la vivienda ubicada en [DIRECCIÓN COMPLETA].

TERCERO: El(la) Deudor(a) se obliga a pagar al SERVIU de la Región [NOMBRE REGIÓN] la cantidad unidades de fomento expresada en la cláusula anterior, en el plazo máximo de [N° DE MESES] meses, por medio de dividendos mensuales y sucesivos equivalentes, cada uno, a la cantidad de [N° de UF] unidades de fomento, y cuyo valor en pesos será calculado al momento de efectuar el pago.

Se deja constancia que los dividendos se pagarán de la siguiente manera:

[DETALLAR FORMA DE PAGO]

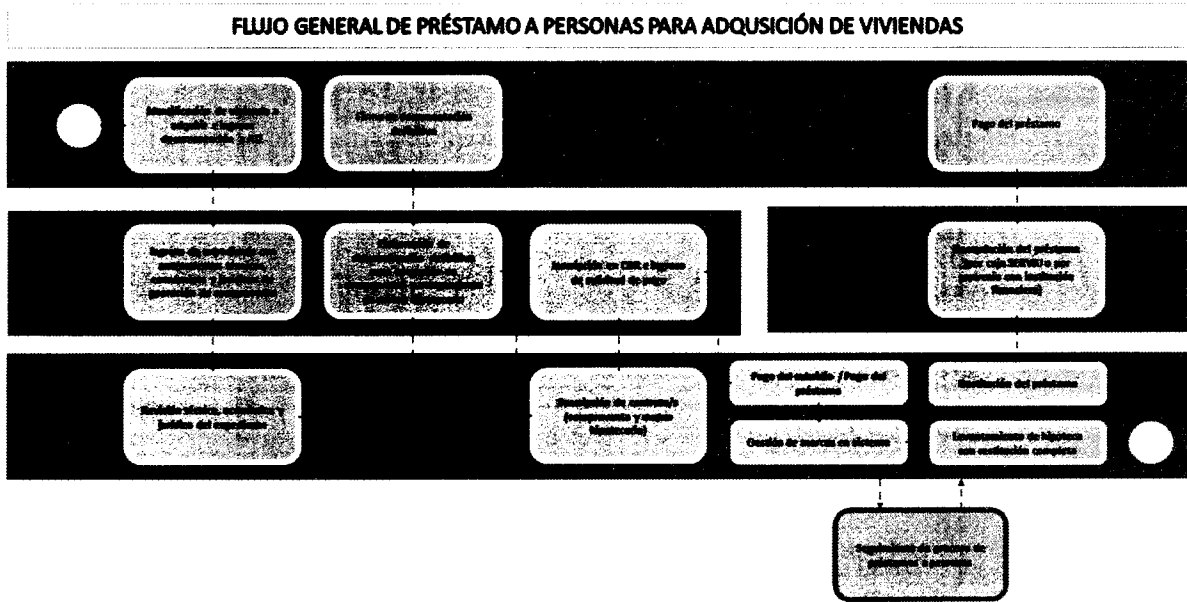
CUARTO: El presente contrato de mutuo es gratuito y sin intereses.

QUINTO: Para asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones que establece este contrato, el(la) deudor(a) constituye primera hipoteca en favor del SERVIU de la Región [NOMBRE REGIÓN], sobre el inmueble singularizado en la cláusula segunda, la que dicha institución, por medio de su representante, declara aceptar.

SEXTO: El inmueble sobre el cual recae esta compraventa no será susceptible de embargo en tanto esté pendiente la deuda proveniente del mutuo pactado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 del D.S. N° 355 (V. y U.) de 1976, y también estará sujeto a la prohibición de enajenar y gravar, producto de la aplicación del subsidio. Si el comprador paga íntegramente la deuda antes del plazo estipulado, quedarán vigentes la prohibición de enajenar y gravar, como también la prohibición de celebrar actos y contratos a cualquier título que importe cesión de uso y goce, sin previa autorización escrita del SERVIU de la Región [NOMBRE REGIÓN], conforme a lo dispuesto en el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

SÉPTIMO: Se deja constancia que este contrato se sujetará a los artículos 69, 70 y 71 del D.S. N° 355 (V. y U.) de 1976, en lo concerniente a la presunción de derecho de separación total de bienes y comparecencia de la mujer casada que concurre a la celebración de este contrato, de acuerdo al artículo 150 del Código Civil, a la no aplicación de los artículos 1.749 y 1.754 del Código Civil para que el marido constituya hipoteca sobre el inmueble, como también al no cumplimiento de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para los representantes legales de los incapaces absolutos o relativos, cuando hubieren de enajenar o gravar los bienes raíces de sus representados al SERVIU o a terceros por su intermedio.

ANEXO 2
FLUJO GENERAL DE PRÉSTAMO A PERSONA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS



DESCRIPCIÓN FLUJO

Rol	Actividad	Descripción
Beneficiario/a DS 49 Adquisición de Vivienda Construida (AVC)	Identificación de vivienda a adquirir e ingreso de documentación al Asistente Técnico Legal (ATL)	Beneficiario presenta los antecedentes que le permitan a la ATL la realización de las tareas asociadas a la aplicación del subsidio individual, según se establecen el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011 y en la Res. Ex. 1875, (V. y U.), de 2015, y a la obtención del préstamo, según se establece en la Res. Ex. 1440, (V. y U.), de 2022.
	Firma de documentación definitiva	Beneficiario firma la documentación oficial que ingresará a SERVIU.
	Pago del préstamo	Los beneficiarios del préstamo a personas deberán pagar o abonar el monto de la cuota convenida en el Contrato de Mutuo en el plazo definido directamente en las sucursales que habilite el Banco Estado (con indicación del número de convenio asociado, según la región del Servicio) o en caja SERVIU, mientras el convenio no sea firmado.
Asistente Técnica Legal (ATL)	Ingreso de expediente con antecedentes técnicos, económicos y jurídicos de operación de compraventa	El ATL presenta antecedentes de la operación para su evaluación a SERVIU. Debe incluir, además de los antecedentes técnicos (informe de la vivienda, tasación), el esquema de financiamiento de la operación con el detalle del ahorro mínimo, ahorro adicional, préstamo si corresponde y subsidio incluyendo subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional. También debe presentar el borrador del contrato de compraventa y de mutuo hipotecario, en caso de incluir, en el esquema de financiamiento, el préstamo para completar el ahorro adicional.

	Elaboración de documentación definitiva para operación de compraventa y otorgamiento de mutuo hipotecario	Presenta escritura de compraventa con hipoteca gravada a favor del SERVIU y contrato de mutuo (puede ser el mismo acto) firmada(s) por el/la beneficiario/a.
	Inscripción en CBR e ingreso de solicitud de pago	ATL gestiona en el CBR la inscripción.
SERVIU	Revisión técnica, económica y jurídica del expediente	SERVIU revisa expediente y da V°B°. En aquellos casos en que se aplique el préstamo para completar ahorro adicional, debe verificar si las garantías corresponden y la disponibilidad presupuestaria en SIGFE, entre otras cosas.
	Suscripción de contrato/s (compraventa y mutuo hipotecario)	Revisa escritura y contrato de mutuo y firma.
	Pago del subsidio / Pago del préstamo	SERVIU, contra escritura inscrita en el CBR y contrato debidamente protocolizado, emite dos órdenes de pago (una para el subsidio y otra para el préstamo). Registrar devengo en SIGFE y transferir recursos.
	Gestión de marcas en sistema	SERVIU genera las marcas correspondientes en el sistema (que permitan identificar que el subsidio pagado y/o que el beneficiario es parte de la Cartera Hipotecaria).
	Restitución del préstamo	SERVIU debe identificar e informar a quien corresponda los Rut correspondientes a los deudores registrados. Los pagos deberán ser registrados y administrados por SERVIU según los plazos estipulados en el convenio de recaudación. Cuando existan deudores con la restitución al 100% se deberá emitir un certificado de no deuda y gestionar el alzamiento de hipoteca con la entidad financiera.
	Levantamiento de hipoteca con restitución completa	Cuando existan deudores con la restitución al 100% se deberá emitir un certificado de no deuda y gestionar el alzamiento de hipoteca.
	Seguimiento del préstamo	SERVIU debe hacer seguimiento y proporcionar información periódica sobre nuevos deudores, estado de restitución, alzamientos de hipotecas, entre otros elementos.
Entidad Financiera o Caja SERVIU	Recaudación del préstamo	Será establecido un convenio con Banco Estado para llevar a cabo la recaudación del préstamo. La entidad financiera

		transferirá a cada SERVIU los recursos recibidos. Este convenio será del tipo "cartera desconocida" y los deudores podrán abonar el monto de cuota estipulado o abonar otro monto. En caso de no estar vigente el convenio descrito, la recaudación se podrá realizar a través de caja SERVIU.
--	--	--