



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO

*Con usted  
construimos*

# DENSIFICACION PREDIAL

## VIVIENDA PROGRESIVA MODALIDAD PRIVADA

D.S. N° 140 de 1990  
- 1996 -



## DESTINATARIOS

- a) Familias de escasos recursos que vivan allegadas, en un sitio susceptible de densificar y cuenten con la disposición del propietario de venderles o cederles parte del terreno para construir en él.
- b) Familias asignatarias de caseta sanitaria o solución similar que desean ampliar su vivienda, cuentan con sitio apto para densificar y postulan simultáneamente con el allegado en el terreno que ambos habitan.

Los interesados deberán contar con **asistencia técnica para definir la factibilidad del proyecto de construcción** y una vez recibido el beneficio, estar dispuestos a **gestionar la contratación y supervisión de las obras**.

## CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

A través de este programa se obtiene un subsidio que contribuye a financiar la ejecución de una solución habitacional, cuyas características dependerán del caso que se trate:

- a) **La familia allegada** podrá contratar la primera etapa de su vivienda, esto es, la urbanización del sitio y una unidad sanitaria que comprende baño y cocina, como mínimo.
- b) **La familia propietaria** podrá contratar la segunda etapa de su vivienda, es decir, un espacio habitable que complementa la primera etapa existente. Por otra parte, y simultáneamente, la **familia allegada** contrata la ejecución de la primera etapa.

En relación al terreno, se podrá operar por **subdivisión predial**, dividiendo el lote entre el propietario y el allegado, o por **Ley de Propiedad Horizontal**, quedando el sitio en situación de copropiedad de ambos.

## PRECIO Y FINANCIAMIENTO

El precio aproximado de la **Primera Etapa** es 140 UF y se financia de la siguiente manera:

- **Subsidio del Estado:** 132 UF (\*), aporte que el beneficiario no devuelve. El certificado de subsidio tiene una duración de 21 meses. Podrán destinarse 5 UF para el financiamiento de asistencia técnica que permita desarrollar el proyecto.
- **Ahorro del postulante:** si el sitio ha sido cedido o

está totalmente pagado, no requiere ahorro. En caso de tener deuda pendiente por el sitio, se exigen entre 3 y 8 UF de ahorro mínimo, dependiendo del monto de la deuda, la que no podrá ser superior a 18 UF, pudiéndose utilizar 8 UF del ahorro y hasta 10 UF del subsidio para su pago.

(\*) En las regiones XII, XI y Provincia de Palena de la X, el monto máximo del **subsidio** podrá ser hasta 218 UF.

El precio aproximado de la **Segunda Etapa** es 70 UF y se financia de la siguiente manera, según sea el caso:

- 1) Si se obtuvo un subsidio de 100 UF por la primera etapa:  
**Subsidio del Estado (máximo): 35 UF. (\*)**  
**Ahorro del postulante (mínimo): 5 UF.**  
**Crédito hipotecario (optativo): 30 UF.**
- 2) Si el subsidio por la primera etapa fue 132 UF:  
**Subsidio del Estado (máximo): 18 UF. (\*)**  
**Ahorro del postulante (mínimo): 5 UF.**  
**Crédito hipotecario (optativo): 47 UF.**

(\*) En las regiones XII, XI y Provincia de Palena de la X, el monto máximo del **subsidio** puede alcanzar 55 ó 38 UF, según se trate del caso 1) ó 2) y el **valor total** de la segunda etapa, 90 UF.

El crédito hipotecario permite completar el precio de la vivienda; es otorgado por el SERVIU a un plazo máximo de 20 años y se paga en dividendos mensuales. El dividendo inicial no puede ser superior al 20% de la renta familiar mensual y su monto mínimo es 0,3 UF.

## ALTERNATIVAS DE POSTULACION

A este programa se puede postular en forma individual (allegado) o en forma colectiva (propietario y allegado).

Se podrán conformar Comités de Densificación Predial si varias familias de un mismo sector postulan al programa; en este caso deben organizarse y obtener personalidad jurídica. Esta alternativa es recomendable para quienes tienen el mismo interés colec-

### NOTA:

En hoja adjunta usted encontrará información sobre:

- Documentos exigidos para la inscripción.

tivo y quieren negociar en mejores condiciones con empresas constructoras y entidades que ofrezcan asistencia técnica.

## LUGAR DE INSCRIPCION

La inscripción en el Registro de Postulantes se realiza en las oficinas del SERVIU y en algunas regiones, en la municipalidad correspondiente al domicilio del interesado.

## REQUISITOS DE POSTULACION

### Generales:

- Ser mayor de 18 años.
- Acreditar Encuesta CAS II vigente.
- Presentar proyecto técnico que acredite la factibilidad de densificar el sitio.
- Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula como Comité de Densificación Predial.

### Primera Etapa:

- No ser propietario o asignatario de una vivienda, ni haber recibido un subsidio habitacional con anterioridad (postulante o cónyuge).
- Acreditar disponibilidad de sitio.
- Acreditar ahorro en alguno de los instrumentos financieros estipulados por el programa, si el sitio no está totalmente pagado.

### Segunda Etapa:

- Acreditar ser beneficiario de primera etapa, asignatario de lote con servicio o solución similar.
- Acreditar ahorro en alguno de los instrumentos financieros, estipulados por el programa.

## SISTEMA DE SELECCION

Se realiza por estricto orden de puntaje entre los postulantes que al cierre del Registro estén hábiles, es decir, cumplan con el requisito de ahorro exigido, Encuesta CAS II vigente y en el caso de primeras etapas, sitio urbanizado o con garantía de urbanización. Tratándose de comités, entran en selección los grupos que cuentan como mínimo con el 80% de sus socios hábiles.

## OTRAS ALTERNATIVAS DE DENSIFICACION

También es posible densificar un lote por medio de otros programas: Programa de Vivienda Progresiva, Primera Etapa, Modalidad Privada; Programa de Vivienda Básica Privada; Subsidio General Unificado. Es recomendable informarse respecto a los requisitos particulares de cada programa.

SITUACION A ACREDITAR	DOCUMENTO	DONDE SE OBTIENE
<p>• <b>Aptitud del sitio para ser densificado.</b></p> <p>A) En caso de subdivisión.</p> <p>B) En caso de acogerse a Ley de Propiedad Horizontal.</p> <p>• <b>Disponibilidad de sitio:</b></p> <p>– En caso de acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal:</p> <p>A) Sitio saneado con derechos inscritos a favor del postulante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteproyecto de loteo especificando que el sitio será sujeto de subdivisión predial, o</li> <li>Certificado que acredite que el terreno es posible de subdividir.</li> <li>• Certificado que acredite que el proyecto de densificación puede acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.</li> <li>• Remitirse a la documentación exigida a postulantes a primera o segunda etapa de vivienda progresiva, según sea el caso.</li> <li>• Escritura de cesión de derechos con certificado de vigencia, a nombre del postulante o cónyuge o ambos cónyuges en comunidad o comunidad formada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profesional competente y Dirección de Obras Municipales para su aprobación en principio.</li> <li>• Dirección de Obras Municipales.</li> <li>• Profesional competente y Dirección de Obras Municipales para su aprobación en principio.</li> <li>• Según corresponda.</li> <li>• Conservador de Bienes Raíces.</li> </ul>

SITUACION A ACREDITAR	DOCUMENTO	DONDE SE OBTIENE
<p>B) Sitio con promesa de cesión de derechos.</p> <p>– En caso de sitio que mantiene gravamen de hipoteca y/o prohibiciones en favor del SERVIU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificado de dominio vigente a nombre del promitente cedente.</li> <li>• Escritura pública de promesa de cesión inscrita donde conste: El <b>precio de la cesión</b>, si ésta se efectúa a título oneroso. Además, las <b>condiciones</b> para que la promesa de cesión se perfeccione y el <b>plazo</b> para que ésta se cumpla.</li> <li>• Autorización para alzar hipoteca para efectuar la subdivisión o cesión.</li> <li>• Certificado de servicio de la deuda al día (cuando corresponda).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservador de Bienes Raíces.</li> <li>• Conservador de Bienes Raíces.</li> <li>• SERVIU.</li> <li>• INVERCA.</li> </ul>

**OBSERVACIONES:**

Solicite información sobre los documentos exigidos para la postulación a primera o segunda etapa del Programa de Vivienda Progresiva y el sistema de selección correspondiente, según sea su caso.