

adquisición o construcción de vivienda con el certificado de subsidio habitacional

¡MUY IMPORTANTE: No retire su ahorro
previo antes de tiempo: perderá su
Subsidio Habitacional
(Ver punto 4 de este folleto)



Ministerio de
Vivienda
y Urbanismo

REPUBLICA DE CHILE - 1980

usted ha sido seleccionado
para recibir el subsidio
habitacional.
es Chile quien se lo da.
de esta forma el Estado
hace justicia social.

Impresos Esparza y Cía. Ltda. - Serrano 228 - Fono 36681 - Santiago de Chile

adquisición o construcción
de vivienda con el certificado
de subsidio habitacional

IMPORTANTE: Cumpla con los plazos que
se le indiquen. La no presentación oportuna
puede encarecer innecesariamente su
vivienda, hacerle perder tiempo e incluso su
Subsidio. No se comprometa más allá de lo
que su capacidad de pago le permita.



Ministerio de
Vivienda
y Urbanismo

REPUBLICA DE CHILE - 1980

1.- introducción

El presente folleto está destinado a quienes han sido beneficiados con el Subsidio Habitacional otorgado por el MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO y, por consiguiente, están en posesión del CERTIFICADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL entregado por el SERVIU.

Una vez que Ud. ha obtenido el Certificado tiene recorrida una parte del camino para lograr casa propia. Pero aún le quedan pasos que dar para hacer realidad ese sueño.

En este folleto se explica cómo obtener el financiamiento (dinero) adicional, que le permita cubrir la diferencia entre el

monto del Subsidio y el precio de la vivienda.

Naturalmente, se presentarán casos en que, con el Subsidio obtenido y el ahorro previo depositado, alcanzará para comprar su casa. También en este caso, el presente folleto le dará las instrucciones a seguir.

Este folleto contiene instrucciones que son aplicables al caso en que Ud. decida comprar una vivienda terminada o construida en el sitio de que Ud. dispone.

Es importante que Ud. **lea cuidadosamente este folleto** y lo comente con su familia. Le servirá para entenderlo mejor y no tener innecesarias pérdidas de tiempo en las diligencias que debe iniciar.

2.- el subsidio habitacional: ¿basta para comprar la casa propia?

Recuerde que conforme se ha explicado con anterioridad (Ver folleto de difusión del sistema, entregado a Ud. al momento de retirar su solicitud), el Subsidio Habitacional no basta para comprar o construir con él solo, la casa propia.

El Subsidio alcanza a cubrir, en las viviendas más baratas, hasta

el 75% (tres cuartas partes), de la vivienda que Ud. elige para comprar o desea construir. Normalmente, sin embargo, este Subsidio puede ser menor que el 75% del valor de la vivienda, en la medida en que Ud. aspira a una vivienda de mayor valor, hasta alcanzar un 18% en las viviendas de más precio con derecho a subsidio.

3.- ¿cómo cubrir la diferencia entre el monto del subsidio y el precio de la casa?

La diferencia entre el monto del Subsidio y el precio de la vivienda debe provenir, en primer lugar, de su propio ahorro, y, en segundo lugar, de un préstamo

hipotecario, que Ud. podrá solicitar en un Banco, Asociación de Ahorro y Préstamo o SERVIU, cuyas condiciones le explicaremos más adelante.

4.- congelamiento del ahorro previo

El ahorro previo que Ud. ha acreditado en el momento de postular al Subsidio Habitacional, representa la cuota de esfuerzo familiar que Ud. aporta para lograr la casa propia. Este ahorro debe mantenerlo congelado y no darle otro destino que

no sea la adquisición de la vivienda. Es decir, el monto total del ahorro previo declarado no se puede retirar desde el momento en que se acreditó y hasta seis meses contados desde la fecha del Certificado de Subsidio.

Cualquier giro parcial o total de su ahorro, aún cuando sea temporal y después lo restituya, implica perder la **continuidad en el ahorro** y le hará perder el derecho a que se le pague el Subsidio Habitacional (Cualquier giro se entiende como **renuncia** al Subsidio y producirá, de pleno derecho, la **caducidad del beneficio**). Sin perjuicio de lo anterior, Ud. puede traspasar su ahorro entre las distintas Instituciones Financieras autorizadas por ley (buscando la mayor seguridad y rentabilidad que le ofrezcan), pero siempre que dichos traspasos no signifiquen **discontinuidad** o lagunas de ahorro en el tiempo. Es decir, el traspaso debe hacerse dentro de un mismo día.

La Congelación del ahorro se **acredita**, al momento de hacer efectivo el pago del Subsidio,

mediante los Certificados de depósito emitidos por las Instituciones Financieras correspondientes y/o presentando la libreta de ahorro respectiva, con sus saldos actualizados. Por esta razón, es **importante** que Ud. **solicite y conserve** los Certificados de depósito (en que se acredite monto, período de permanencia del ahorro e individualización del ahorrante).

Excepcionalmente, el beneficiario del Subsidio podrá girar su ahorro antes de cumplirse el plazo de seis meses señalado, en el caso que dentro de ese plazo adquiera una vivienda nueva terminada. En tal caso, el retiro del ahorro sólo podrá efectuarlo a partir de la fecha de la escritura de compraventa de esa vivienda.

5.- ¿cuál es el monto del subsidio?

En su Certificado de Subsidio Habitacional se indica el monto de éste, en Unidades de Fomento.

Para saber el valor en pesos que su Certificado representa, bastará que se multiplique la cantidad de U.F. que indica por el

valor a la fecha que tiene la Unidad de Fomento.

Recuerde que la Unidad de Fomento se reajusta diariamente, por lo que su Certificado está resguardado del riesgo de desvalorización.

6.- si con el monto del subsidio más el ahorro previo, no alcanza para enterar el precio de la vivienda, ¿quién le prestará el dinero necesario para cubrir la diferencia?

Es posible que con el valor del Subsidio más el ahorro previo que Ud. acreditó al momento de la inscripción, le alcance para comprar o construir la vivienda que elija.

Pudiera ser que con el ahorro que acreditó más el Subsidio no le alcance, pero que con otros ahorros que Ud. tenga, o que pueda aportar su grupo familiar, sí le alcance.

En cualquiera de estos casos, Ud. puede adquirir o construir su vivienda, siguiendo los pasos que se indican en el punto 14 de este folleto. No le deberá nada a nadie y será propietario de su vivienda.

Aun si está en esa situación, le recomendamos que siga leyendo este folleto. En él encontrará sugerencias que le servirán para llevar a feliz término la compra o construcción de su casa y, además, podrá obtener conoci-

mientos que le serán siempre de utilidad.

En el caso de que con el valor del Subsidio más el ahorro previo declarado y otros ahorros de que pueda disponer, Ud. no alcanzara a cubrir o enterar el precio de la vivienda elegida, entonces puede recurrir al Sistema de Crédito Hipotecario.

El Banco del Estado de Chile, los Bancos Comerciales y de Fomento, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, y el SERVIU correspondiente, están en condiciones de prestarle dinero, ya que la casa que Ud. compre quedará hipotecada por el valor total de la misma, con garantía del crédito.

Esto no significa que Ud. deba cancelar el Subsidio, o que el Banco, Asociación o SERVIU que le otorgue el préstamo, le cobrará también el Subsidio. NO, pues como ya se ha explicado, el Subsidio se lo otorga el MINISTERIO DE VIVIENDA

Y URBANISMO, como un premio a su esfuerzo de ahorro y trabajo y como una forma de hacer justicia social; por lo tanto, Ud. **no tendrá que pagar nunca el Subsidio**, salvo que incurra en las prohibiciones o restricciones que impone su Reglamento. Por ejemplo; vender la casa obtenida por aplicación del Subsidio antes de 5 años; arrendarla; etc. Recuerde que el Subsidio Habitacional se ha creado para que los chilenos tengan un techo decente y no para hacer negocios.

La hipoteca por el valor total de la vivienda es suficiente garantía para el Banco, Asociación de Ahorro y Préstamo o SERVIU, puesto que si Ud. no pagara el préstamo hipotecario que cualquiera de dichas instituciones le conceda, dentro de los plazos y condiciones a que se compromete, el Banco, Asociación o SERVIU podrá rematar la vivienda para recuperar lo presta-

do y Ud. perderá el Subsidio y su casa.

De aquí, entonces, que resulta tan importante que Ud. **adecúe su aspiración de vivienda a su capacidad real de pago y no comprometa más del 20% (la quinta parte) de la renta familiar (de Ud. y su cónyuge)** para pagar el crédito que solicita para completar — junto con el ahorro previo y el Subsidio —, el precio de la vivienda.

Para el cálculo de la renta familiar vea el punto 9 de este folleto.

También es importante que Ud. considere que cuando va a una Asociación de Ahorro y Préstamo, a un Banco o al SERVIU, con su Certificado de Subsidio, a solicitar un préstamo, no va a pedir un favor sino que va a ofrecer un negocio al SERVIU, Banco o Asociación. Es un negocio que Ud. ha estudiado responsablemente para poder cumplir con su parte.

7.- ¿qué tipo de casa se puede comprar con el subsidio?

a) Con el Subsidio Habitacional se puede comprar una buena casa. El sistema está orientado a la construcción o adquisición de una **vivienda nueva**, es decir, de

primera transferencia; por consiguiente, **no será posible utilizar el Subsidio Habitacional, para la adquisición de viviendas usadas.**

Solo **excepcionalmente**, y en caso de comprobarse **que no existe** oferta suficiente de viviendas nuevas, por resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrá aplicarse este beneficio a la adquisición de viviendas usadas **sólo** en aquellas comunas y para aquellos tramos del Subsidio expresamente autorizados en la resolución. Si el Ministerio adoptase esta **medida de excepción**, será oportunamente publicada en la prensa. **En ningún caso** se otorgarán autorizaciones particulares.

Esfuércese y busque en el mercado la mejor alternativa, recuerde que la vivienda es la mayor y más duradera inversión que puede realizar una familia.

b) La casa que Ud. escoja comprar puede estar ubicada en una zona urbana (ciudad), suburbana o rural (campo). Lo que

no puede hacer es dedicarla a casa de recreación o veraneo. Tiene que servirle de domicilio permanente a Ud. y su familia.

c) La casa que Ud. elija debe estar dentro de los precios que Ud. mismo indicó en su solicitud para inscribirse al Subsidio (recuerde calcular siempre el precio en Unidades de Fomento del día). **Si Ud. decide adquirir una vivienda cuyo valor exceda el tramo al cual optó, sólo recibirá el monto del Subsidio correspondiente al tramo del valor de tasación de la vivienda elegida.** Por otra parte, recuerde que el monto del Subsidio no puede exceder del 75% del valor de tasación de la vivienda.

A continuación, y para servirle de ayuda memoria, se reproduce el cuadro de equivalencia entre el valor de tasación de la vivienda y el monto del Subsidio:

Valor de tasación de vivienda	Monto del Subsidio
Hasta 400 Unidades de Fomento (U.F.)	200 U.F.
Más de 400 y hasta 580 U.F.	170 U.F.
Más de 580 y hasta 850 U.F.	150 U.F.
Sobre 850 U.F.	No tiene subsidio

Es decir, mientras más cara sea la casa que Ud. pretenda, menor será el Subsidio que reciba.

d) La casa que Ud. elija debe tener un precio máximo que esté de acuerdo con su capacidad real de pago, es decir, si tiene que recurrir a préstamos, el pago de éstos **no puede comprometer más del 20% de la renta familiar** si va a solicitar el crédito en el SERVIU.

Al solicitar el Crédito Hipotecario, complementario al Subsidio Habitacional, el SERVIU res-

pectivo y/o la Institución a la que se lo solicite, verificará previamente su renta y la de la cónyuge, siendo por lo tanto, **requisito indispensable para obtener dicho crédito**, que Ud. presente los antecedentes y documentos que permitan acreditar e investigar la veracidad de la renta declarada. Esto tiene por objeto proteger sus propios intereses, evitando que posteriormente incurra en mora por incapacidad para afrontar los pagos a que se comprometa y, eventualmente, pierda su vivienda.

10 TABLA DE PRECIOS MAXIMOS SUGERIDOS PARA LA VIVIENDA QUE USTED PUEDE ADQUIRIR CON EL SUBSIDIO HABITACIONAL SEGUN SUS INGRESOS Y AHORRO PREVIO (VALORES EN U.F.)

Ingreso Familiar Mensual	AHORRO PREVIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	120		140	160	180	200	220	240	260	280	300	320	340																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
4	273	278	283	288	293	298	303	308	313	318	323	328	333	338	343	348	353	358	363	368	373	378	383	388	393	398	403	408	413	418	423	428	433	438	443	448	453	458	463	468	473	478	483	488	493	498	503	508	513	518	523	528	533	538	543	548	553	558	563	568	573	578	583	588	593	598	603	608	613	618	623	628	633	638	643	648	653	658	663	668	673	678	683	688	693	698	703	708	713	718	723	728	733	738	743	748	753	758	763	768	773	778	783	788	793	798	803	808	813	818	823	828	833	838	843	848	853	858	863	868	873	878	883	888	893	898	903	908	913	918	923	928	933	938	943	948	953	958	963	968	973	978	983	988	993	998	1003	1008	1013	1018	1023	1028	1033	1038	1043	1048	1053	1058	1063	1068	1073	1078	1083	1088	1093	1098	1103	1108	1113	1118	1123	1128	1133	1138	1143	1148	1153	1158	1163	1168	1173	1178	1183	1188	1193	1198	1203	1208	1213	1218	1223	1228	1233	1238	1243	1248	1253	1258	1263	1268	1273	1278	1283	1288	1293	1298	1303	1308	1313	1318	1323	1328	1333	1338	1343	1348	1353	1358	1363	1368	1373	1378	1383	1388	1393	1398	1403	1408	1413	1418	1423	1428	1433	1438	1443	1448	1453	1458	1463	1468	1473	1478	1483	1488	1493	1498	1503	1508	1513	1518	1523	1528	1533	1538	1543	1548	1553	1558	1563	1568	1573	1578	1583	1588	1593	1598	1603	1608	1613	1618	1623	1628	1633	1638	1643	1648	1653	1658	1663	1668	1673	1678	1683	1688	1693	1698	1703	1708	1713	1718	1723	1728	1733	1738	1743	1748	1753	1758	1763	1768	1773	1778	1783	1788	1793	1798	1803	1808	1813	1818	1823	1828	1833	1838	1843	1848	1853	1858	1863	1868	1873	1878	1883	1888	1893	1898	1903	1908	1913	1918	1923	1928	1933	1938	1943	1948	1953	1958	1963	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023	2028	2033	2038	2043	2048	2053	2058	2063	2068	2073	2078	2083	2088	2093	2098	2103	2108	2113	2118	2123	2128	2133	2138	2143	2148	2153	2158	2163	2168	2173	2178	2183	2188	2193	2198	2203	2208	2213	2218	2223	2228	2233	2238	2243	2248	2253	2258	2263	2268	2273	2278	2283	2288	2293	2298	2303	2308	2313	2318	2323	2328	2333	2338	2343	2348	2353	2358	2363	2368	2373	2378	2383	2388	2393	2398	2403	2408	2413	2418	2423	2428	2433	2438	2443	2448	2453	2458	2463	2468	2473	2478	2483	2488	2493	2498	2503	2508	2513	2518	2523	2528	2533	2538	2543	2548	2553	2558	2563	2568	2573	2578	2583	2588	2593	2598	2603	2608	2613	2618	2623	2628	2633	2638	2643	2648	2653	2658	2663	2668	2673	2678	2683	2688	2693	2698	2703	2708	2713	2718	2723	2728	2733	2738	2743	2748	2753	2758	2763	2768	2773	2778	2783	2788	2793	2798	2803	2808	2813	2818	2823	2828	2833	2838	2843	2848	2853	2858	2863	2868	2873	2878	2883	2888	2893	2898	2903	2908	2913	2918	2923	2928	2933	2938	2943	2948	2953	2958	2963	2968	2973	2978	2983	2988	2993	2998	3003	3008	3013	3018	3023	3028	3033	3038	3043	3048	3053	3058	3063	3068	3073	3078	3083	3088	3093	3098	3103	3108	3113	3118	3123	3128	3133	3138	3143	3148	3153	3158	3163	3168	3173	3178	3183	3188	3193	3198	3203	3208	3213	3218	3223	3228	3233	3238	3243	3248	3253	3258	3263	3268	3273	3278	3283	3288	3293	3298	3303	3308	3313	3318	3323	3328	3333	3338	3343	3348	3353	3358	3363	3368	3373	3378	3383	3388	3393	3398	3403	3408	3413	3418	3423	3428	3433	3438	3443	3448	3453	3458	3463	3468	3473	3478	3483	3488	3493	3498	3503	3508	3513	3518	3523	3528	3533	3538	3543	3548	3553	3558	3563	3568	3573	3578	3583	3588	3593	3598	3603	3608	3613	3618	3623	3628	3633	3638	3643	3648	3653	3658	3663	3668	3673	3678	3683	3688	3693	3698	3703	3708	3713	3718	3723	3728	3733	3738	3743	3748	3753	3758	3763	3768	3773	3778	3783	3788	3793	3798	3803	3808	3813	3818	3823	3828	3833	3838	3843	3848	3853	3858	3863	3868	3873	3878	3883	3888	3893	3898	3903	3908	3913	3918	3923	3928	3933	3938	3943	3948	3953	3958	3963	3968	3973	3978	3983	3988	3993	3998	4003	4008	4013	4018	4023	4028	4033	4038	4043	4048	4053	4058	4063	4068	4073	4078	4083	4088	4093	4098	4103	4108	4113	4118	4123	4128	4133	4138	4143	4148	4153	4158	4163	4168	4173	4178	4183	4188	4193	4198	4203	4208	4213	4218	4223	4228	4233	4238	4243	4248	4253	4258	4263	4268	4273	4278	4283	4288	4293	4298	4303	4308	4313	4318	4323	4328	4333	4338	4343	4348	4353	4358	4363	4368	4373	4378	4383	4388	4393	4398	4403	4408	4413	4418	4423	4428	4433	4438	4443	4448	4453	4458	4463	4468	4473	4478	4483	4488	4493	4498	4503	4508	4513	4518	4523	4528	4533	4538	4543	4548	4553	4558	4563	4568	4573	4578	4583	4588	4593	4598	4603	4608	4613	4618	4623	4628	4633	4638	4643	4648	4653	4658	4663	4668	4673	4678	4683	4688	4693	4698	4703	4708	4713	4718	4723	4728	4733	4738	4743	4748	4753	4758	4763	4768	4773	4778	4783	4788	4793	4798	4803	4808	4813	4818	4823	4828	4833	4838	4843	4848	4853	4858	4863	4868	4873	4878	4883	4888	4893	4898	4903	4908	4913	4918	4923	4928	4933	4938	4943	4948	4953	4958	4963	4968	4973	4978	4983	4988	4993	4998	5003	5008	5013	5018	5023	5028	5033	5038	5043	5048	5053	5058	5063	5068	5073	5078	5083	5088	5093	5098	5103	5108	5113	5118	5123	5128	5133	5138	5143	5148	5153	5158	5163	5168	5173	5178	5183	5188	5193	5198	5203	5208	5213	5218	5223	5228	5233	5238	5243	5248	5253	5258	5263	5268	5273	5278	5283	5288	5293	5298	5303	5308	5313	5318	5323	5328	5333	5338	5343	5348	5353	5358	5363	5368	5373	5378	5383	5388	5393	5398	5403	5408	5413	5418	5423	5428	5433	5438	5443	5448	5453	5458	5463	5468	5473	5478	5483	5488	5493	5498	5503	5508	5513	5518	5523	5528	5533	5538	5543	5548	5553	5558	5563	5568	5573	5578	5583	5588	5593	5598	5603	5608	5613	5618	5623	5628	5633	5638	5643	5648	5653	5658	5663	5668	5673	5678	5683	5688	5693	5698	5703	5708	5713	5718	5723	5728	5733	5738	5743	5748	5753	5758	5763	5768	5773	5778	5783	5788	5793	5798	5803	5808	5813	5818	5823	5828	5833	5838	5843	5848	5853	5858	5863	5868	5873	5878	5883	5888	5893	5898	5903	5908	5913	5918	5923	5928	5933	5938	5943	5948	5953	5958	5963	5968	5973	5978	5983	5988	5993	5998	6003	6008	6013	6018	6023	6028	6033	6038	6043	6048	6053	6058	6063	6068	6073	6078	6083	6088	6093	6098	6103	6108	6113	6118	6123	6128	6133	6138	6143	6148	6153	6158	6163	6168	6173	6178	6183	6188	6193	6198	6203	6208	6213	6218	6223	6228	6233	6238	6243	6248	6253	6258	6263	6268	6273	6278	6283	6288	6293	6298	6303	6308	6313	6318	6323	6328	6333	6338	6343	6348	6353	6358	6363	6368	6373	6378	6383	6388	6393	6398	6403	6408	6413	6418	6423	6428	6433	6438	6443	6448	6453	6458	6463	6468	6473	6478	6483	6488	6493	6498	6503	6508	6513	6518	6523	6528	6533	6538	6543	6548	6553	6558	6563	6568	6573	6578	6583	6588	6593	6598	6603	6608	6613	6618	6623	6628	6633	6638	6643	6648	6653	6658	6663	6668	6673	6678	6683	6688	6693	6698	6703	6708	6713	6718	6723	6728	6733	6738	6743	6748	6753	6758	6763	6768	6773	6778	6783	6788	6793	6798	6803	6808	6813	6818	6823	6828	6833	6838	6843	6848	6853	6858	6863	6868	6873	6878	6883	6888	6893	6898	6903	6908	6913	6918	6923	6928	6933	6938	6943	6948	6953	6958	6963	6968	6973	6978	6983	6988	6993	6998	7003	7008	7013	7018	7023	7028	7033	7038	7043	7048	7053	7058	7063	7068	7073

EJEMPLO: Si su ingreso mensual, incluido el de su cónyuge, equivale a 8 Unidades de Fomento y tiene un ahorro previo de 381 Unidades de Fomento, entonces el precio máximo de su casa que recomendamos sería de 381 Unidades de Fomento.

8.- ¿en qué momento debe ud. ir al banco, asociación o servi, para conseguir el préstamo hipotecario complementario?

Con el Certificado de Subsidio Habitacional en mano, busque y elija una casa que esté dentro de los montos que indicó en su solicitud, es decir, que tenga un precio que esté de acuerdo con su capacidad real de pago (Ver en este mismo folleto, la tabla de los precios máximos sugeridos; recuerde calcular siempre el precio en la Unidad de Fomento del día).

Una vez elegida la vivienda, pida en el SERVIU correspondiente a la Región en que se encuentra ubicada la casa escogida, que le tasen esa vivienda. La tasación que efectúe SERVIU será **gratis la primera vez**, pero para las siguientes tasaciones —en caso que se arrepienta y decida buscar otra casa— Ud. deberá pagar un pequeño derecho.

En el punto 15 de este folleto se indican los antecedentes que Ud. deberá presentar al SERVIU correspondiente para solicitar la tasación de la vivienda elegida. **Revíselos** antes de ir

a SERVIU; con ello se evitará molestias y pérdidas de tiempo.

Una vez obtenido el Certificado de Tasación otorgado por el SERVIU, Ud. está en condiciones de dirigirse a un Banco, Asociación de Ahorro y Préstamo o al mismo SERVIU, a solicitar el crédito que necesita para completar el precio de la casa que le interesa. También Ud. puede ofrecerle el crédito que necesita la propia empresa constructora que levantó la casa escogida por Ud. o el vendedor de ella. En estos casos compare las condiciones de éstos préstamos, especialmente en lo que se refiere a sus tasas de interés y plazos, con los que le conceden los Bancos, Asociaciones o el SERVIU y elija lo que le sea más favorable.

Vea en el punto 16, los antecedentes que Ud. deberá llevar al Banco, Asociación o SERVIU, para solicitar el préstamo hipotecario.

9.- ¿cuáles son las condiciones de los préstamos hipotecarios?

El préstamo hipotecario que Ud. puede obtener del Banco, Asociación o del propio SERVIU, se rige por las siguientes condiciones básicas:

a) **Respecto de su ingreso mensual:** Conforme se ha señalado, cuando el SERVIU le otorgue el préstamo, el dividendo o cuota mensual inicial a pagar que resulte del préstamo, no puede ser superior al 20% (quinta parte) de su renta familiar bruta.

Se considera **renta familiar bruta** las entradas totales que, sumadas, obtengan mensualmente el postulante y su cónyuge, sin entrar a descontar lo que cualquiera de ambos pague por impuestos o leyes sociales. Sin embargo, no se podrá considerar para el cálculo de la renta total, los viáticos, asignaciones familiares y las horas extraordinarias (recuerde que la veracidad de la información será controlada).

Si el crédito se lo otorga una Institución financiera privada, el porcentaje de la renta que pueda destinar a pagar el préstamo, lo determina la propia ins-

titución pero, en términos generales, el resultado es similar al definido por el SERVIU.

b) **Respecto del valor de la vivienda:** El préstamo hipotecario que otorga el SERVIU no puede ser superior al 75% (tres cuartas partes) del precio o del valor de tasación comercial efectuada por SERVIU.

Cuando es otorgado por Instituciones Financieras privadas, el límite es fijado por cada Institución pero, en términos generales, es similar al aquí señalado.

c) **Respecto de las condiciones del préstamo:** Si Ud. solicita su préstamo al SERVIU, las condiciones serán las siguientes:

Plazo: 12 años (144 meses).

Interés anual: 12%.

Dividendo: Pagadero en U.F., lo que significa que se reajusta diariamente, de acuerdo a la variación de la Unidad de Fomento.

Seguros: Ud. deberá tomar seguros de incendio y desgravamen.

El seguro de desgravamen consiste en dar por cancelada toda

la deuda si fallece el deudor, siempre que no esté atrasado en más de tres meses en el pago de sus dividendos.

En el caso que el préstamo sea otorgado por el SERVIU, el seguro de desgravamen se cobrará junto con el dividendo mensual. No tendrán derecho a este seguro, los beneficiarios mayores de 60 años.

Cuando el préstamo lo otorgan las Instituciones Financieras Privadas, las condiciones del préstamo pueden variar por cada Institución.

d) **Respecto de la garantía:** El Banco, Asociación o SERVIU exigirá garantizar el préstamo con la constitución de hipoteca en primer grado a favor de la Institución respectiva, sobre la vivienda que Ud. adquiera o cuya construcción cancela. Esto significa que la vivienda queda en garantía de que Ud. pagará oportunamente todos los dividendos que le demande el préstamo. En caso de atrasarse en el pago de su deuda corre el riesgo de perder su vivienda, pues se hará efectiva la garantía que hay sobre ella.

Por este motivo, **tenga siempre presente** que debe pagar sin retrasarse y que ha contraído una obligación (compromiso) que no puede descuidar. Si se atrasa

se inicia una cobranza judicial, los costos de la cual Ud. deberá cancelar.

e) **Respecto de las exigencias legales sobre monto de préstamo:** El préstamo que le otorgue el SERVIU no puede exceder de las 620 Unidades de Fomento (máximo).

Eventualmente, las instituciones privadas podrán otorgar créditos que no estén afectos a este límite.

f) **Respecto de la necesidad de financiamiento:** Además de los criterios ya señalados, que fijan monto máximo al préstamo, debe tenerse presente que el préstamo no puede superar al precio de la compraventa (o de construcción) **menos el subsidio y menos el ahorro en dinero declarado.**

Cuando el beneficiario ha declarado **sitio** como ahorro y no edifica en él, se le considerará ahorro previo en dinero, estimando cada punto obtenido por este concepto, como una Unidad de Fomento de ahorro en dinero.

RECUERDE QUE: Buscando mejores condiciones de préstamo, Ud. también puede pactar éste con el vendedor de la casa que ha escogido, en lugar del Banco, Asociación o SERVIU.

10.- ¿cuál es el plazo para ocupar el certificado de subsidio?

El Certificado de Subsidio Habitacional sólo se podrá cobrar en el SERVIU después de 6 meses de la fecha de su otorgamiento, la que está indicada en el Certificado. Pero como este Subsidio está fijado en Unidades de Fomento, que se reajustan diariamente, no existe el peligro de su desvalorización.

Por otra parte, el Certificado de Subsidio debe ser usado antes del 31 de Diciembre del año siguiente al de su otorgamiento. Transcurrido este plazo, si el Certificado de Subsidio no hubiere sido cobrado, éste caduca automáticamente y el SERVIU no podrá pagarlo. Esto último sin perjuicio del derecho de quien no tuvo oportunidad de utilizarlo, para presentarse a futuros llamados.

Sólo podrá prorrogarse la vigencia de los Certificados de Subsidio Habitacional de aquel o a-

quellos beneficios que acreditan que la vivienda a cuyo financiamiento está destinado el Subsidio, se encuentra en ejecución, en virtud de un contrato de construcción o de un contrato de promesa de compraventa, celebrado con empresas constructoras que están operando con créditos de corto plazo regulados por el D.S. Nº 1276, (V. y U.), de 1977, **siempre** que el monto de los giros de los créditos obtenidos por dichas empresas corresponda a un monto igual o superior al del Certificado o Certificados de Subsidio cuya prórroga de vigencia se haya solicitado.

Esta prórroga debe ser autorizada por Resolución fundada del Director del SERVIU respectivo, previa solicitud del beneficiario y una vez que éste ha acreditado que se encuentra en la situación antes descrita.

11.- ¿a qué institución financiera se puede recurrir para conseguir el préstamo hipotecario?

El Banco del Estado de Chile, los Bancos Comerciales y de Fomento y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo han sido facultados para otorgar créditos hipotecarios.

Elija Ud. entre aquellos que

operan dentro de la Región donde Ud. desea comprar o construir su casa y, entre ellos, a aquél que le ofrezca mayores beneficios.

Recuerde que también el SERVIU de su Región puede otorgarle el crédito.

12.- el subsidio habitacional impone algunas restricciones y prohibiciones.

Al solicitar el Subsidio Habitacional Ud. aceptó algunas restricciones y prohibiciones. Es importante que las recuerde:

a) El beneficiario debe mantener congelado el monto total de su ahorro previo conforme se ha señalado en el punto 4, de este folleto: **téngalo presente.**

b) El crédito que se solicite para completar el valor de la vivienda, no podrá comprometer más del 20% de la renta bruta familiar, si el préstamo lo otorga el SERVIU.

c) La vivienda que se adquiera o construya con el Subsidio no

podrá ser enajenada (vendida), durante 5 años. Durante este mismo plazo, la vivienda no podrá ser arrendada, ni cedido el uso y goce de ella, sin previa autorización expresa del SERVIU correspondiente. Tampoco podrá dársele otro destino que no sea el exclusivamente habitacional, ni destinarse a vivienda de recreación o veraneo.

d) Queda expresamente prohibido transar o comercializar el Certificado de Subsidio. Este es válido solamente para adquirir o construir una vivienda a nombre del beneficiario del Subsidio.

13.- ¿qué debe hacer en caso de pérdida, hurto o robo del certificado de subsidio?

En el caso que su Certificado de Subsidio Habitacional fuere objeto de pérdida, hurto o robo, Ud. deberá efectuar, a la mayor brevedad, las siguientes diligencias:

- a) Dar aviso por escrito al respectivo SERVIU, tan pronto como se dé cuenta del hecho;
- b) Publicar el aviso de la pérdida, hurto o robo en un diario de la Región, durante tres días;

c) Presentar al SERVIU correspondiente los tres ejemplares del diario en que se publicó el aviso y solicitar la anulación del Certificado extraviado y el otorgamiento de otro nuevo a su favor.

Cumplidas estas diligencias se extenderá un nuevo Certificado que señalará expresamente que se trata de un Certificado de reemplazo que anula el original.

14.- ¿qué pasos hay que dar para lograr la casa propia?

A continuación se indican los pasos que Ud. debe dar para alcanzar la casa propia. Se distinguen cuatro situaciones, en una de las cuales puede encontrarse Ud.:

I. Compra de casa con Subsidio, ahorro previo y préstamo;

16

II. Compra de casa con Subsidio y ahorro previo, pero sin préstamo;

III. Compra de casa, con promesa de compraventa;

IV. Construcción de la casa en sitio propio.

Veamos los casos en detalle:

I. Compra de casa con Subsidio, ahorro previo y préstamo:

a) Busque y elija una casa nueva cuyo precio esté entre los valores que Ud. indicó en su solicitud, calculando el precio en U.F. del día.

La vivienda no necesariamente tiene que corresponder al tramo del Subsidio que postuló (ver al respecto el punto 7 de este folleto).

b) Con los antecedentes que se indican en el punto 15 de este folleto, concurra a las oficinas del SERVIU correspondiente a la comuna en que se encuentra ubicada la vivienda por Ud. escogida y solicite la tasación de dicha vivienda. (Tenga presente que la vivienda que Ud. elija **no** necesariamente tiene que estar ubicada en la comuna que Ud. indicó al momento de postular. El Subsidio puede ocuparse en cualquier comuna del país).

c) Con los antecedentes que se indican en el punto 16, diríjase a un Banco, Asociación de Ahorro y Préstamo o al SERVIU que opere en la Región en que se encuentra ubicada la vivienda por Ud. elegida, a solicitar el crédito que necesita para completar el valor de la casa que le interesa.

d) Haga la operación de compraventa y mutuo de la casa que le interesa con el vendedor de aquella y con intervención del Banco, Asociación o SERVIU que le otorgará el préstamo hipotecario. Para una mejor orientación, el SERVIU respectivo puede proporcionarle modelos de escritura de compraventa y mutuo.

La escritura de compraventa debe protocolizarse en una Notaría Pública.

e) Materializada la operación de compraventa y mutuo, la transferencia e hipoteca deben ser inscritas en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, así como la prohibición de enajenar durante 5 años. Esta inscripción debe corresponder a una operación de compraventa escriturada e inscrita en el período de vigencia del Subsidio (ver punto 10 de este folleto).

f) Endose el Certificado de Subsidio a nombre del vendedor de la casa que Ud. ha adquirido o de la Institución Financiera que le otorgó el crédito, conforme acuerde con el vendedor. El SERVIU pagará el monto del Subsidio al vendedor, contra entrega del Certificado de Subsidio, endosado a nombre del

17

vendedor y de una copia de inscripción de dominio vigente de la casa adquirida a nombre del comprador con constancia de la prohibición de enajenar.

g) Recuerde que el vendedor debe presentar para su cobro al SERVIU respectivo, el Certificado de Subsidio dentro de su período de vigencia, indicado en el propio Certificado.

Consecuentemente, los trámites señalados en las letras anteriores deben hacerse con la debida anticipación; son normalmente demorosos (calcule Ud. por lo menos unos dos meses para las etapas d y e). Preséntese oportunamente, cuando se le requiera, a objeto de no demorar la operación y no incurrir en la necesidad de anularle y tener que rehacer los trámites que le significarán pérdida de tiempo y dinero.

h) Pague puntualmente las cuotas mensuales del préstamo hipotecario (la mora puede hacerle perder la vivienda que con tantos sacrificios ha logrado).

II. Compra de casa con Subsidio y ahorro previo, pero sin préstamo:

a) Busque y elija una casa cuyo precio Ud. pueda pagar con el monto del Subsidio (calculando

su precio en U.F. del día) más su ahorro previo, y si es necesario, más otros ahorros de que Ud. disponga. Eso sí, recuerde que el valor del Subsidio no puede ser superior al 75% del valor de tasación de la vivienda que Ud. escoja.

b) Con los antecedentes que se indican en el punto 15 de este folleto, concurra a las oficinas del SERVIU correspondiente a la Región en que se encuentra ubicada la vivienda por Ud. elegida y solicite la tasación de dicha vivienda.

c) Haga la operación (escritura) de compraventa de la casa que le interesa con el vendedor de la vivienda. Para su mejor orientación el SERVIU respectivo puede proporcionarle modelos de escritura de compraventa. La escritura debe ser efectuada en una Notaría Pública. Le sugerimos, en este caso, hacerse asesorar por un abogado.

d) Materializada la operación de compraventa, la transferencia debe ser inscrita en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, así como la prohibición de enajenar por 5 años. Esta inscripción debe corresponder a una operación de compraventa escriturada e inscrita en el período de vigencia del Subsidio (ver

punto 10 de este folleto).

e) Endose el Certificado de Subsidio, a nombre del vendedor de la casa que Ud. ha adquirido. El SERVIU pagará el monto del Subsidio al vendedor, contra entrega del Certificado de Subsidio, endosado a su nombre por el beneficiario, y copia de la inscripción de dominio vigente de la vivienda transferida a nombre del comprador. En la inscripción debe constar la prohibición de enajenar.

f) Realizada la operación, Ud. será dueño absoluto de la vivienda y no tendrá que pagar ninguna cuota o dividendo mensual.

III. Compra de la casa, con promesa de compraventa:

Ud. puede comprometerse a adquirir su casa, sea en las modalidades indicadas en el punto 1 ó en el punto 11, cuando la vivienda aún no se encuentra construída o terminada. En este caso, Ud. puede firmar una "promesa de compraventa" con el vendedor, en la cual Ud. se compromete a comprar la casa, una vez terminada, de acuerdo al proyecto y condiciones pactadas, y el vendedor, por su parte, se compromete a venderle la casa una vez terminada. Es pro-

bable que este sea un paso habitual, dado que es difícil que una empresa constructora edifique casas si no tiene el cliente asegurado.

En el caso que Ud. tenga ofrecimientos para comprar su casa en estas condiciones, le sugerimos:

a) Hacerse asesorar por un profesional del área de la construcción respecto de la vivienda que le están ofreciendo (es importante estudiar el proyecto: planos, especificaciones técnicas, ubicación, etc.).

b) Pedir en el SERVIU un modelo de "contrato de promesa de compraventa" del tipo "llave en mano", el cual le dará las mayores garantías de obtener, en las condiciones establecidas (precio, plazo, etc.), la casa ofrecida.

IV. Construcción de la casa propia:

Si Ud. desea contratar la construcción de su casa, con una empresa constructora (por ejemplo, en el caso que Ud. sea dueño de un sitio) puede guiarse por las siguientes recomendaciones:

a) Podrá celebrar un contrato de construcción con una empresa constructora que a Ud. le dé garantías de solvencia y responsabilidad, para que se ejecute su vivienda, en el sitio de que Ud. es propietario.

b) El contrato debe establecer claramente las obligaciones de ambas partes (puede solicitar un modelo de contrato tipo de "obra vendida", en el SERVIU correspondiente);

c) Ud. puede entregar, en garantía de que cumplirá con su parte del compromiso, el Certificado de Subsidio Habitacional, endosado a nombre de la empresa constructora, con lo cual ésta se encontrará en condiciones de solicitar un crédito de construcción de corto plazo que otorga el SERVIU a las empresas que atiendan a los beneficiarios del Subsidio Habitacional; **tenga presente** que operando de esta forma también le son aplicables las normas generales del sistema, entre ellas: no puede retirar un ahorro previo antes del plazo dispuesto; no debe comprometer más del 20% de su ingreso familiar bruto para pedir el crédito, si lo solicita al SERVIU, etc. **Además**, el permiso de edificación y el Certificado de

Recepción Municipal de la vivienda, deben corresponder a una construcción ejecutada dentro del período de vigencia del Subsidio Habitacional.

Tenga presente además, que el Subsidio sólo podrá pagarse una vez terminada la vivienda, recibida por la Municipalidad, tasada por el SERVIU y efectuadas las inscripciones correspondientes. Por lo tanto, el SERVIU no financia la etapa de construcción de la vivienda ni efectúa anticipos por estados de pago.

Sólo se pagará el Certificado contra presentación de los siguientes documentos, además de los ya señalados:

- Certificado de Subsidio Habitacional;
- Copia de la inscripción de dominio vigente del inmueble, a nombre del beneficiario del Subsidio (o de su cónyuge), con constancia de la prohibición de enajenar por 5 años.

En caso de que para financiar el pago de la ejecución de la vivienda Ud. necesite recurrir a un préstamo hipotecario, éste se registrará por las normas que son comunes al caso de la compra de la vivienda.

Recuerde que si Ud. acreditó sitio propio, como ahorro previo al momento de postular al Sistema de Subsidio Habitacional, **no** está obligado a construir en dicho sitio. Por ejemplo puede venderlo para ayudar a financiar la compra de una vivienda

pero, aquel valor que se le ha asignado al sitio (como puntaje) deberá ser mantenido en ahorro una vez vendido, por cuanto esa cantidad se considerará aplicada a la adquisición de la vivienda, a razón de una U.F. por punto obtenido.

15.- documentos que debe presentar al serviú para solicitar la tasación de la vivienda.

Para solicitar la tasación de la vivienda elegida o construida, Ud. deberá presentar los siguientes documentos o antecedentes al SERVIU correspondiente:

a) **Documentos del Beneficiario del Subsidio:**

- Certificado de Subsidio.
- Cédula de Identidad.

b) **Antecedentes relativos a la vivienda elegida** (se le pueden solicitar al propietario, al constructor o a la oficina encargada de la venta de la vivienda escogida):

- Comuna y número de rol de la vivienda;

— Ubicación: ciudad o localidad; población o sector; calle o pasaje; número; departamento cuando proceda (acompañar un esquema indicando las cuatro calles entre las que se encuentra ubicada la vivienda, así como las dimensiones y superficie del terreno).

— Vendedor de la vivienda: nombre completo, domicilio y teléfono;

— Precio de venta de la vivienda;

— Copia del certificado de recepción municipal, indicando además las leyes a que se encuentra acogida la vivienda.

16.- documentos que debe presentar al banco, asociación o serviu para solicitar el préstamo hipotecario.

Para solicitar el préstamo hipotecario Ud. deberá llenar un formulario que le proporcionará el Banco, Asociación o SERVIU y, además, presentar los siguientes antecedentes personales:

- Cédula de Identidad y RUT (suyo y de su cónyuge).
- Certificado de matrimonio o declaración jurada de soltería, según proceda.
- Certificados de renta mensual emitidos por sus empleadores y los de su cónyuge, si procede, que permita acreditar fehacientemente la renta del

grupo familiar e investigar éstas.

- Certificado de Subsidio.

Los antecedentes que corresponden a la vivienda, esto es, el proyecto, título, etc., serán requeridos al vendedor de la casa por la institución financiera o SERVIU correspondiente.

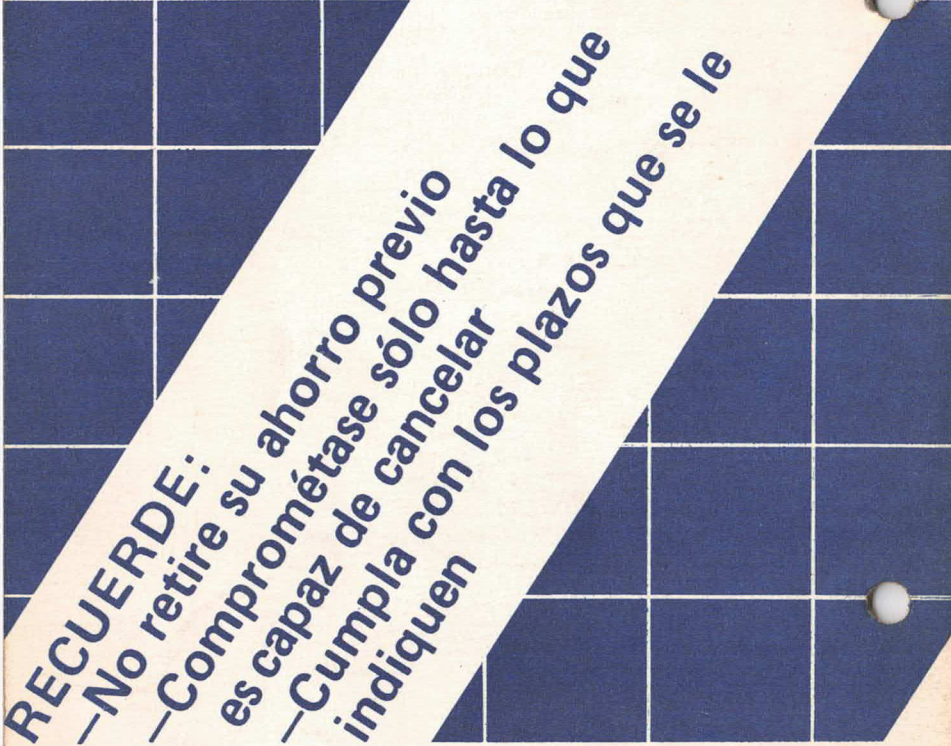
IMPORTANTE: Los trámites pueden efectuarse en forma paralela (al mismo tiempo), por ejemplo, solicitar tasación de la vivienda; estudio de títulos y comprobación de venta, con lo cual Ud. ganará tiempo.

17.- nómina de oficinas de serviu que atienden pago de subsidio y otorgamiento de créditos hipotecarios en todo el país.

REGION	CIUDAD	DIRECCION
I	Arica	18 de Septiembre N° 122, 1er. piso
	Iquique	Remodelación Oscar Bonilla, Block D-11, Depto. 107
II	Antofagasta	Pasaje La Frontera N° 110, 1er. piso
III	Copiapó	Calle Chacabuco N° 520, Edif. Lautaro, 3er. piso
	Vallenar	Edificio Gobernación, 2° piso
IV	La Serena	Pasaje Santa Inés N° 70
	Ovalle	Independencia N° 278
	Illapel	Valdivieso N° 344
V	Valparaíso	Morris N° 146, 1er. piso, Oficina 8
	Quillota	Maipú N° 900
	San Antonio	Barros Luco N° 1490
	San Felipe	Av. Libertador Gral. Bernardo O'Higgins N° 115
VI	Rancagua	Alameda Bernardo O'Higgins N° 176
VII	Talca	Dos Norte N° 925
VIII	Concepción	Caupolicán N° 330
	Los Angeles	Colón N° 950
	Chillán	18 de Septiembre N° 530
	Lebu	Edificio Alcázar s/n, 1er. piso
IX	Temuco	O'Higgins N° 830
X	Puerto Montt	Portales N° 550
	Castro	Balmaceda N° 261
	Valdivia	Chacabuco N° 868
	Osorno	Mackenna N° 851, Edif. Consistorial, 1er. piso
XI	Coihaique	Freire N° 5
	Puerto Aysén	Humberto García N° 300, Rivera Sur
XII	Punta Arenas	Chiloé N° 878
	Puerto Natales	O'Higgins N° 970
Región Metropolitana de Santiago		Avda. Libertador General Bernardo O'Higgins N° 929, 1er piso.

PIDA MAS
INFORMACION
EN CUALQUIERA DE
LAS OFICINAS DEL SERVIU





RECUERDE:
—No retire su ahorro previo
—Comprométase sólo hasta lo que
es capaz de cancelar
—Cumpla con los plazos que se le
indiquen

1ª edición 10.000 ejemplares 1978
2ª edición 10.000 ejemplares 1980