

Servicio de Vivienda Urbanización  
SERVIU Metropolitano

**Guía para el Vendedor de una propiedad usada con Subsidio Habitacional D.S N°1 de (V. y U.) de 2011.**



Si Usted es propietario de una vivienda y desea venderla con Subsidio Habitacional, deberá tener presente lo siguiente:



⇒ Al iniciar el proceso acérquese a nuestras Oficinas a buscar orientación respecto a las características de la vivienda y la aplicación del subsidio.

⇒ Que el Dominio de la Propiedad no se transfiera de palabra, sino que se debe realizar una Escritura de Compraventa e Inscripción del Bien Raíz a nombre del nuevo propietario en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

⇒ El subsidio no se puede aplicar en la compra de una vivienda usada entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive. Salvo que el subsidio se aplique en la adquisición de una vivienda, donde el beneficiario o su cónyuge sean comuneros de una comunidad hereditaria.

⇒ Que el monto del subsidio se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$800 - (\text{Precio de la vivienda} \times 0.5)$$

**Considerando que:**

⇒ El **precio de la vivienda** lo determinará el mayor valor otorgado entre la Tasación Comercial y el precio de venta señalado en la Escritura de Compraventa, cuando se traten de compras **sin Crédito Hipotecario** o el valor señalado en la Escritura de Compraventa cuando se traten de operaciones **con aplicación de un Crédito Hipotecario**.

⇒ Para el caso del Título I, tramo I el monto mínimo de subsidio sería de 400 UF y el máximo de 500 UF.

⇒ Para el caso del Título I, tramo II el monto mínimo de subsidio sería de 200 UF y el máximo de 500 U.F

⇒ Para el casos del Título II, el monto mínimo de subsidio sería de 100 UF y el máximo de 300 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 4°, D.S. 1).**

⇒ Que el flujo general del proceso es el siguiente:

1. Acordar con el comprador precio y financiamiento de la propiedad.
2. Reunir la documentación necesaria para que el banco o asesor jurídico (notaria) que realice la evaluación legal y técnica de la propiedad.
3. Contratar los servicios de tasación comercial de la vivienda, que debe realizar un consultor inscrito en el Registro del Minvu en la sub-especialidad de tasación o por la Unidad de Tasaciones del SERVIU Metropolitano, solo para compraventas sin Crédito Hipotecario.
4. Materializar a través de Escritura de compraventa, realizar trámites notariales e inscripción de la propiedad en el Conservados de Bienes Raíces.
5. Cobrar el Subsidio Habitacional en las Oficinas de SERVIU.
6. Cobrar el Ahorro previo del comprador, directamente en la entidad financiera donde están depositados.

## ¿Qué documentos debo tener para vender mi propiedad?



⇒ Para vender una propiedad se necesita reunir antecedentes legales y técnicos de la misma, los cuales deben estar al día. Esto quiere decir que el inmueble que se desea vender esté a nombre del propietario, libre de todo gravamen, con Recepción Final Municipal, acogida al DFL N°2 (Otorgado por la Dirección de Obras Municipales) y su Tasación Comercial.

### Documentación básica requerida para la materialización de la operación de compraventa, evaluación Jurídica y Técnica de la propiedad:

- ⇒ Certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones otorgado por el Conservador de Bienes Raíces respectivo (últimos 30 años). Se solicita por cualquier persona, debiendo para ello señalar la foja, número y año de inscripción del inmueble.
- ⇒ **Copia de inscripción de dominio a nombre del vendedor con certificado de vigencia.** (Otorgado por el conservador de bienes raíces).
- ⇒ **Certificado de avalúo fiscal**, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.
- ⇒ **Estado del Pago del Impuesto Territorial** (Contribuciones, Derechos de Aseo Municipal) o su exención, si corresponde. Lo emite la Tesorería General de la República y la Municipalidad.
- ⇒ **Certificado de Expropiación Municipal** (otorgado por la Dirección de Obras Municipales).
- ⇒ **Certificado de expropiación fiscal** (otorgado por SERVIU).
- ⇒ **Copia del Permiso de Edificación y Recepción Municipal**, esta última acogida al DFL N°2 (Otorgado por la Dirección de Obras Municipales)
- ⇒ **Fotocopia de plano de planta de arquitectura de la vivienda.**
- ⇒ **Tasación Comercial de la propiedad**, realizada por un Tasador con inscripción vigente en registro MINVU o por la Unidad de Tasaciones del Serviu Metropolitano.
- ⇒ **Fotocopia de cuentas de suministros básicos.**
- ⇒ **Copia de mandato**, en caso que quien comparezca a la firma de la escritura de compraventa sea un tercero en representación del o los propietarios (otorgado por medio de escritura pública).

Importante es señalar que la documentación requerida es la misma para ventas con o sin subsidio habitacional.



## Costos asociados a la compraventa de una propiedad.

Los costos asociados en la compraventa de una propiedad básicamente son los siguientes, sin perjuicio de que durante el proceso de escrituración, inscripción en el Conservados de Bienes Raíces y cobro de Subsidio Habitacional existan reparos que requieran de aclaraciones o rectificaciones.

- ⇒ Costo de obtención de la documentación requerida por el banco, abogado, tasador para el estudio de títulos y técnico de la propiedad y proceso de escrituración.
- ⇒ Cuando corresponda, costo por la solución de algún inconveniente del inmueble. Ejemplo: tramitación de posesión efectiva, escrituras de alzamientos o cancelaciones, trámite de reinscripción, tasación entre otros.
- ⇒ Gastos Notariales .
- ⇒ Gastos de Inscripciones en el Conservados de Bienes Raíces .



## ¿Como debo cobrar el Subsidio Habitacional?



Para el pago del subsidio es requisito que la vivienda esté terminada y con recepción municipal final, acogida al DFL N°2 (Otorgado por la Dirección de Obras Municipales) además debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario y con las prohibiciones correspondientes.

Una vez que tenga la escritura de compraventa en su poder inscrita en el Conservados de Bienes Raíces, deberá presentar en las oficinas del SERVIU, ubicadas en Arturo Prat 80 de 9.00 hrs. a 14.00 hrs. la siguiente documentación:

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

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.

- ⇒ **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).
- ⇒ **Tasación comercial de la vivienda (Sólo para compraventas sin Crédito Hipotecario)**. la que deberá ser realizada por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, en la subespecialidad Tasaciones o por la Unidad de Tasaciones del SERVIU Metropolitano (Serrano 45, 3er. Piso, Ala Sur).
- ⇒ **Plano de planta de arquitectura de la vivienda**, que corresponda al permiso de edificación, con timbre de la Dirección de Obras Municipales respectiva. Esto se solicita para acreditar que se cumple con el Programa Arquitectónico

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

Importante es señalar que 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.

El certificado de subsidio tiene una vigencia de 21 meses desde su fecha de emisión, la cual se señala en el mismo documento. Usted podrá contar con un plazo adicional para el cobro del subsidio de hasta 18 meses después del término de la vigencia del certificado si, en ese período, se acredita el ingreso de la escritura al Conservador de Bienes Raíces.



**Este documento constituye solamente una guía para la aplicación del Subsidio Habitacional Integrado y para su cobro. El texto completo del D.S. N° 01/11 (V. y U.) puede revisarse en [www.minvu.cl / normas legales / decretos / decretos/vivienda](http://www.minvu.cl/normas-legales/decretos/decretos/vivienda) .**

**Julio 2014/ VF 2.0**