

¿CÓMO COMPRAR UNA VIVIENDA SIN CRÉDITO HIPOTECARIO?



Una vez que el beneficiario ha encontrado la vivienda que desea adquirir con el subsidio, y ha verificado que corresponde a una vivienda económica acogida al DFL N° 2 de 1959 (consulta que debe realizarse en la Dirección de Obras Municipales correspondiente), deberá seguir los siguientes cinco pasos:



PASO 1

TASACIÓN DE LA VIVIENDA

La tasación comercial debe ser realizada por un tasador inscrito en los registros técnicos de la SEREMI de Vivienda. Para encontrar un tasador autorizado, se puede consultar en los siguientes sitios web:

- <https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl>
- <https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/consultas-online/>

En estas plataformas se encuentra el listado de consultores validados y con convenio vigente con el MINVU.

Al contactar al tasador, este solicitará ciertos documentos que el vendedor debe entregar al beneficiario, para poder llevar a cabo esta primera etapa del proceso.



PASO 2

CÁLCULO DEL SUBSIDIO

Una vez obtenida la tasación, el beneficiario deberá acudir a cualquier oficina OIRS de la Región Metropolitana para solicitar el cálculo o simulación del subsidio.

Documentación necesaria:

- Tasación original de la vivienda
- Copia del certificado de subsidio

Esta solicitud debe ser realizada por el titular del beneficio. En caso de que otra persona lo haga en su nombre, deberá presentar un mandato legalizado que indique expresamente que está autorizado para "solicitar, en su representación, el cálculo del monto del subsidio según el valor de la vivienda y su tasación comercial".



PASO 3

COMPRAVENTA

Una vez conocido el monto del subsidio y, si corresponde, el monto a pagar al contado, es importante tener presente que si el subsidio y el ahorro no cubren el 100% del valor de la propiedad, la diferencia deberá ser pagada al contado. Este monto no puede ser financiado en cuotas.

- El beneficiario deberá reunir todos los antecedentes necesarios para el proceso de escrituración.
- La notaría entregará el listado de documentos requeridos para redactar la escritura de compraventa.



PASO 4

INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

Después de firmar la escritura, el beneficiario debe inscribir la propiedad a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) correspondiente a la comuna donde se ubica la vivienda. También deberá inscribir la Prohibición de No Enajenar a favor de SERVIU, que deberá considerar una vigencia de 5 años.

Estos documentos serán solicitados por SERVIU Metropolitano durante la etapa de revisión y entrega de antecedentes para el cobro del subsidio.



PASO 5

COBRO DE SUBSIDIO

Una vez inscrita la propiedad, el beneficiario deberá presentar toda la documentación correspondiente a SERVIU Metropolitano (el detalle está en el informativo de aplicación). SERVIU RM revisará los antecedentes y, si están correctos, emitirá la orden de pago a favor del vendedor indicado en la escritura, o a la persona mandatada mediante mandato o poder notarial.

El plazo estimado de pago es de 30 días hábiles desde el ingreso completo de los documentos. Esta gestión puede ser realizada por el beneficiario, el vendedor o un tercero autorizado.

En relación con el giro del ahorro por aplicación, el beneficiario deberá presentarse en el banco donde mantiene el ahorro previo, con los siguientes documentos:

- Copia simple de la escritura inscrita.
- Fotocopia por ambos lados del certificado de subsidio endosado.

El banco emitirá un vale vista por el monto del ahorro, a nombre del vendedor, como parte del pago por la vivienda. Ambos trámites (en SERVIU RM y en el banco) pueden gestionarse de manera simultánea.

RECOMENDACIONES IMPORTANTES:



- ✓ No entregar dinero, certificado de subsidio ni libreta de ahorro antes de firmar la escritura de compraventa.
- ✓ Verificar que la vivienda no tenga deudas pendientes por servicios básicos (agua, luz, basura), gastos comunes, contribuciones, entre otros.
- ✓ Confirmar que la vivienda no se encuentre arrendada. En caso de estarlo, revisar la fecha de término del contrato de arriendo y asegurarse de que exista notificación formal al arrendatario. SERVIU no tiene facultades para intervenir en conflictos entre arrendador y arrendatario.
- ✓ Considerar los gastos adicionales que deberán financiarse, tales como tasación, estudio de títulos, redacción de escritura, notaría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- ✓ Conservar copias de toda la documentación entregada a SERVIU, ya que los documentos originales no serán devueltos, debido a que deben quedar como respaldo en el expediente del subsidio.