

TEXTO DEL DECRETO SUPREMO N° 149, (V. y U.), de 2005
D.O. de 09.12.05

REGLAMENTA PROGRAMA DE SUBSIDIO DESTINADO
A LA MANTENCIÓN DE VIVIENDAS QUE INDICA

I. MODIFICACIONES:

D.S. N° 152, (V. y U.), de 2006, D.O. 31.07.06.

II. CONTENIDO:

ARTICULADO	MATERIA
Título Preliminar	Definiciones
Título I: Artículo 1	De los proyectos
Título II: Artículos 2 y 3	Del subsidio
Título III: Artículo 4	De los instrumentos de ahorro
Título IV: Artículo 5	De la inscripción en el registro
Título V: Artículos 6 y 7	Formas de postular y requisitos
Título VI: Artículo 8	De los llamados a postulación
Título VII: Artículos 9 y 10	De la postulación al subsidio
Título VIII: Artículo 11	De los factores de puntaje
Título IX: Artículos 12 a 14	Del proceso de selección
Título X: Artículos 15 a 17	De las apelaciones, renunciaciones y reemplazos
Título XI: Artículo 18	Del certificado de subsidio
Título XII: Artículo 19	Del subsidio para la mantención de la vivienda
Título XIII: Artículos 20 a 23	De la prestación de servicios de asesoría técnica, social, legal, administrativa y de operación del programa
Título XIV: Artículos 24 y 25	Del contratista o constructor
Título XV: Artículo 26	De la aplicación del ahorro
Título XVI: Artículos 27 y 28	Del pago del certificado de subsidio
Título XVII: Artículo 29	De las prórrogas
Título XVIII: Artículo 30 y 31	Del reemplazo del certificado de subsidio por pérdida o fallecimiento del titular
Título XIX: Artículo 32	De las sanciones

III. DECRETO:**REGLAMENTA PROGRAMA DE SUBSIDIO DESTINADO A LA MANTENCIÓN DE VIVIENDAS QUE INDICA.****SANTIAGO, 19 de agosto de 2005****N° 149 /**

VISTO: El artículo 17 del D.L. N° 539, de 1974; el D.L. N° 1.305, de 1975 y en especial lo dispuesto en su artículo 13 letra a); la Ley N° 16.391 y en especial lo previsto en el artículo 2° números 6 y 13, y en el artículo 34 número 12, y las facultades que me confiere el número 8° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,

DECRETO:

Apruébase el siguiente Reglamento del Programa de Subsidio destinado a la Mantención de Viviendas que indica:

TÍTULO PRELIMINAR : Definiciones.

Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

- a) **Viviendas objeto del Programa:** Aquéllas cuya antigüedad máxima sea de 15 años, contados desde la fecha de su recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva y que hayan sido vendidas o asignadas por los Servicios de Vivienda y Urbanización. Excepcionalmente, por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, dictadas a solicitud del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, podrán incluirse en este Programa viviendas cuya recepción por la Dirección de Obras Municipales sea anterior.
- b) **Programa:** El Programa de Mantención de Viviendas vendidas o asignadas por los Servicios de Vivienda y Urbanización, que cumplan con las condiciones señaladas en la letra a) anterior.

- c) **Proyecto hábil:** El Proyecto que cumple con los requisitos y condiciones establecidos en este Reglamento para participar en el proceso de selección.
- d) **Postulante hábil:** El propietario o el asignatario de la vivienda objeto del Programa que cumple con los requisitos establecidos en este Reglamento para participar en el proceso de selección para la asignación del subsidio.
- e) **Prestador de Servicios de Asistencia Técnica:** Persona jurídica a que se refiere el artículo 20 del presente Reglamento.
- f) **Proyecto de Mantenimiento de Viviendas:** Proyecto elaborado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica que cuenta con la aprobación del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.
- g) **MINVU:** El Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- h) **SERVIU:** El Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.
- i) **SEREMI:** La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.
- j) **DOM:** La Dirección de Obras Municipales respectiva.
- k) **Alternativa de Postulación:** Individual o colectiva.

TÍTULO I: De los proyectos.

Artículo 1º.- El proyecto deberá contener la descripción de las obras a ejecutar; sus especificaciones técnicas; planos de ubicación y planos de las obras que se realizarán; su presupuesto financiado, debidamente desglosado y con indicación de las fuentes de recursos, componentes de financiamiento del proyecto, forma y oportunidad de pago. Este Proyecto deberá ser aprobado por el propietario o el asignatario y contar con el permiso correspondiente, otorgado por la DOM respectiva, cuando proceda. El Proyecto deberá corresponder a uno o más de los siguientes tipos de obras:

- 1) **Obras de Seguridad Estructural de las Viviendas**, tales como la reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos, y las obras anexas generadas por esa intervención.
- 2) **Obras de Reparación de las Instalaciones Sanitarias, Eléctricas o de Gas** y las obras anexas generadas por esa intervención.
- 3) **Obras de Mejoramiento de la Habitabilidad de la Vivienda**, tales como reparación de filtraciones de muros y cubiertas, canales y bajadas de aguas lluvia, reposición de ventanas y las obras anexas generadas por estas intervenciones.

- 4) **Obras de Reparación de las Áreas Comunes Edificadas**, tales como escaleras, pasillos comunes, techumbres, protecciones e iluminación y las obras anexas generadas por estas intervenciones.

Sólo se podrá postular a las obras señaladas en los números 3) y/o 4) de este artículo, si no existen obras pendientes o necesarias de efectuar de las consideradas en los números 1) y/o 2), o si existiendo éstas, el proyecto considera su ejecución como pre requisito para el desarrollo de las obras señaladas en los números 3) y/o 4), aludidos, lo que se deberá acreditar a satisfacción del SERVIU respectivo.

Para participar del proceso de selección, los Proyectos deberán contar previamente con aprobación del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, quien, para tal efecto, deberá evaluarlos técnica y económicamente, conforme a los criterios que se establezcan para estos efectos por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

TÍTULO II: Del Subsidio.

Artículo 2º.- El presente Reglamento regula un Sistema de Subsidio destinado a contribuir al financiamiento de las obras de Mantenimiento de Viviendas que cumplan con las condiciones señaladas en este Reglamento. El subsidio que regula este Programa estará destinado a financiar las obras incluidas en el Proyecto acompañado a la postulación, se otorgará por una sola vez y será incompatible con los beneficios contemplados en el Programa de Mejoramiento regulado por el D.S. N° 74, (V. y U.), de 2004 o por el D.S. N° 84, (V. y U.), de 2005.

Las viviendas que han sido objeto de mantenimiento a través del Programa que regula este Reglamento, no podrán ser invocadas nuevamente para postular a este mismo Programa o a otros destinados al mejoramiento y/o reparación de viviendas que se implementen por el MINVU.

Artículo 3º.- Los SERVIU tendrán a su cargo la implementación y desarrollo del Programa. Los subsidios se otorgarán con cargo a los fondos que se contemplen para este efecto en el presupuesto del SERVIU respectivo, sin perjuicio de lo cual podrán destinarse a estos mismos fines otros recursos que se pongan a disposición del MINVU o de los SERVIU con este objeto.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Ministerio de Hacienda, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley N° 18.591, se fijará anualmente el monto de los recursos que se destinarán a financiar los subsidios que se otorguen a través de este Programa.

TÍTULO III: De los instrumentos de ahorro.

Artículo 4º.- Para postular el interesado deberá acreditar haber enterado un ahorro mínimo equivalente a 1 Unidad de Fomento, que deberá estar depositado en alguna de las cuentas señaladas en la letra b) del inciso tercero del artículo 10 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, las que para los efectos de este Reglamento se denominarán cuentas de ahorro.

TÍTULO IV: De la Inscripción en el Registro.

Artículo 5º.- Podrán postular a este Programa las personas naturales que sean propietarias o asignatarias de la vivienda en la cual se aplicará el subsidio que regula este Reglamento, o su cónyuge. Para participar en la selección los postulantes deberán estar inscritos en el Registro regulado por el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, al último día del mes anterior al del inicio del período de postulación, para lo cual deberán cumplir con los requisitos exigidos en las letras b) y e) del inciso tercero del artículo 10 de dicho reglamento.

TÍTULO V: Formas de postular y requisitos.

Artículo 6º.- Se podrá postular a este programa en forma individual o colectiva, en ambos casos con Proyecto de Mantenimiento de Vivienda que cumpla con lo señalado en este Reglamento. Tratándose de postulación colectiva o grupal, ésta deberá efectuarse a través de un grupo organizado integrado por a lo menos 10 copropietarios de un condominio. El grupo organizado también podrá estar integrado por propietarios de viviendas vecinas constituidos como organización comunitaria cuyos estatutos la faculte para contratar las obras que contemple el Proyecto.

Artículo 7º.- Los postulantes al subsidio regulado por este Reglamento, deberán cumplir además con los siguientes requisitos:

- a) Ser propietario o asignatario de la vivienda objeto del Programa;
- b) Acreditar el ahorro mínimo exigido, de acuerdo al Título III de este Reglamento;
- c) Contar con Proyecto de Mantenimiento de la Vivienda, conforme a lo previsto en el presente Reglamento; y,
- d) En caso de incluir en el Proyecto obras destinadas a la mantención de espacios comunes o públicos, contar con las autorizaciones necesarias para poder intervenirlos.

TÍTULO VI: De los llamados a postulación.

Artículo 8º.- Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que se publicarán en el Diario Oficial hasta el día 20 del mes anterior al del inicio del período de postulación, se efectuarán los llamados a postulación al Programa que regula el presente Reglamento. Estos llamados podrán ser a nivel nacional, regional, provincial, comunal, por localidad o sectores

Previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el SEREMI podrá realizar llamados para ser aplicados en una región, o para una o más provincias, comunas, localidades o sectores de la región.

En las resoluciones que dispongan los llamados se fijará:

- a) El monto de los recursos que se destinarán al llamado, los que se podrán distribuir por regiones, provincias, comunas, localidades o sectores, si corresponde.
- b) Su forma de distribución por alternativa de postulación.
- c) La fecha de inicio y término del período de postulación.
- d) En general, las demás condiciones de postulación y todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este Reglamento.

TÍTULO VII: De la postulación al Subsidio.

Artículo 9º.- La postulación al subsidio que regula el presente Reglamento se efectuará en las oficinas de los SERVIU de todo el país, en los municipios o en las oficinas de otras entidades receptoras acreditadas por el MINVU o por el SERVIU.

Artículo 10.- Al momento de postular el interesado deberá presentar los siguientes antecedentes:

- a) Solicitud de postulación individual, conteniendo la identificación del postulante, nombre del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, nombre del Proyecto presentado y su localización. La solicitud de postulación se acompañará de fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad del postulante y de su cónyuge, cuando corresponda;
- b) Copia del contrato firmado con un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica cuya inscripción se encuentre vigente de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 533,

(V. y U.), de 1997; o del convenio suscrito para la prestación de estos servicios con el Municipio de la comuna en que se localiza la vivienda con cuyo Proyecto de Mantención se postula;

- c) Declaración jurada simple del postulante, en que señale ser propietario o asignatario de la vivienda objeto del Programa;
- d) Acreditar haber enterado el ahorro mínimo requerido para postular, de acuerdo a lo establecido en este Reglamento;
- e) Carpeta del Proyecto de Mantención de la Vivienda incluida en la postulación, que contenga los antecedentes que se señalan a continuación:
 - Descripción de las obras a ejecutar;
 - Especificaciones técnicas;
 - Presupuesto de las obras y desglose de precios unitarios por partidas de obra;
 - Plano de ubicación de la vivienda que será objeto de las obras;
 - Planos de las obras a ejecutar, cuando corresponda;
 - Componentes de financiamiento del Proyecto; y,
 - Tratándose de postulación colectiva, se deberá acompañar Plan Social y Comunitario, de acuerdo al artículo 22 de este Reglamento y carátula de postulación del grupo, indicando nombre del grupo e identificación de sus representantes; número de los postulantes que integran el grupo y que postulan por su intermedio, que cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento, acompañando nómina de éstos con los respectivos formularios individuales de postulación.
- f) En caso que el Proyecto corresponda a la Mantención de viviendas acogidas a copropiedad, se deberá acompañar el respectivo Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, si procede, así como el instrumento en que conste el nombramiento del Administrador del condominio o del Presidente del Comité de Administración, según sea el caso; tratándose de viviendas vecinas, personalidad jurídica propia que acredite estar constituidos como organización comunitaria y la personería de sus representantes.
- g) En caso de postulación grupal, se debe indicar el número mínimo de postulantes a ser atendidos para el caso en que, por razones presupuestarias, no sea posible atender a todo el grupo que resulte seleccionado.

TÍTULO VIII: De los factores de puntaje.

Artículo 11.- Los factores y el puntaje para determinar la prelación de cada postulante, serán los siguientes:

- a) 2 puntos por cada año de antigüedad de la vivienda, contados desde el año calendario siguiente al de la recepción municipal. Tratándose de condominios, el certificado podrá señalar la antigüedad del conjunto habitacional sin especificar la de cada vivienda que lo integra.
- b) 8 puntos en caso que el Proyecto haya participado en una o más postulaciones hábiles anteriores sin haber sido seleccionado.
- c) De acuerdo al tipo de obras de mantención de que se trate, se les asignará el siguiente puntaje:
 - c) 1. 30 puntos si el Proyecto aborda obras de las señaladas en los números 1) y 2) del artículo 1º de este Reglamento;
 - c) 2. 20 puntos si el Proyecto aborda obras de las señaladas en los números 3) y 4) del artículo 1º de este Reglamento.
 - c) 3. En caso que el Proyecto aborde todas las obras a que se refiere el artículo 1º, se sumarán los puntos señalados en c) 1 y c) 2.

Tratándose de postulación colectiva, todos los integrantes de un mismo grupo quedarán con el mismo puntaje y, por lo tanto, en igualdad de condiciones en la lista de prelación. Para estos efectos, para calcular el puntaje del grupo, se sumarán los puntajes obtenidos por cada uno de los integrantes hábiles del grupo y su producto se dividirá por el número total de dichos postulantes hábiles. El puntaje que se obtenga de esta división, se considerará como puntaje promedio del grupo que postula a los subsidios.

TÍTULO IX: Del proceso de selección.

Artículo 12.- La selección se efectuará entre los postulantes hábiles, sea que hubieren postulado en forma individual o colectiva en la respectiva región, provincia, comuna, localidad o sector, según corresponda, siendo éstos los que participen finalmente de la selección con los recursos dispuestos para el llamado.

La selección de los postulantes individuales y de los integrantes de los grupos que se presenten para la asignación de los subsidios en cada llamado y para cada región, provincia, comuna, localidad o sector, cuando corresponda, se realizará por estricto orden de prelación, según los mayores puntajes que se determinen para cada postulante o grupo y de acuerdo a las reglas anteriores, hasta enterar el total de los recursos disponibles.

En el caso que el puntaje de corte alcance a un grupo y los recursos disponibles no sean suficientes para financiar a la totalidad de sus integrantes, serán incluidos en la selección los miembros del grupo que puedan ser atendidos con los recursos disponibles, siempre que estos recursos fueren suficientes para atender al número mínimo de miembros indicado en la postulación, seleccionándose a los con mayor puntaje individual dentro del grupo y en caso de empate se dirimirá por sorteo. Si los recursos que restan no fueren suficientes para atender el número mínimo de miembros indicado por el grupo en su postulación, todos los miembros de éste serán excluidos de la selección, en cuyo caso los recursos que queden disponibles podrán ser redistribuidos conforme a lo señalado en el artículo 13 de este reglamento.

Si producido empate, los recursos no alcanzaren para atender a todos los postulantes y/o grupos que se encuentren en tal situación, se dirimirá por sorteo.

Los puntajes se calcularán con dos decimales.

Artículo 13.- Si una vez concluido el proceso señalado en el artículo anterior aún quedaren recursos disponibles, la SEREMI respectiva, mediante resoluciones que dicte al efecto, podrá disponer que todo o parte de esos recursos puedan ser asignados a otra provincia, comuna, localidad o sector de la misma región, cuando corresponda. El Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá determinar, mediante resoluciones que dicte al efecto, que todo o parte de esos recursos disponibles sean destinados a otra región y/o a otro llamado.

Artículo 14.- Las nóminas de postulantes y grupos seleccionados serán aprobadas mediante resoluciones del SEREMI respectivo. Mediante un aviso que se publicará en un periódico de circulación nacional, a lo menos, el SERVIU pondrá en conocimiento de los postulantes el lugar y la fecha en que serán publicadas las nóminas de los postulantes y grupos seleccionados, en este último caso, con sus respectivos postulantes, las que deberán contener a lo menos, el nombre de la organización que postuló, el nombre de cada postulante seleccionado con su respectiva Cédula Nacional de Identidad, el nombre del Proyecto y el puntaje obtenido por el grupo y/o por cada postulante, en su caso.

TÍTULO X: De las apelaciones, renunciaciones y reemplazos.

Artículo 15.- Una vez efectuada la publicación de las nóminas de seleccionados, los postulantes al respectivo llamado que se sientan perjudicados, tendrán un plazo de 10 días corridos, contados desde la fecha de la publicación de la nómina de seleccionados, para presentar por escrito ante el SERVIU respectivo, las observaciones y/o reclamos que les mereciere dicha publicación. Transcurrido dicho plazo, no se atenderán nuevas reclamaciones.

Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes ni a las entidades que los representen, los que serán resueltos administrativamente y sin ulterior recurso, mediante resoluciones del SERVIU, sin perjuicio de los derechos establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880 y de las facultades que la Ley N° 10.336 otorga a la Contraloría General de la República.

Tratándose de postulantes individuales cuyos reclamos fueren acogidos y cuyos puntajes fueren superiores al puntaje de corte del correspondiente llamado, éstos serán incluidos en la respectiva nómina de selección. Tratándose de postulación colectiva cuyos reclamos fueren acogidos y cuyos puntajes fueren superiores al puntaje de corte del correspondiente llamado, para incorporar a sus integrantes a la nómina de postulantes seleccionados, se considerará la prelación que como promedio le habría correspondido al grupo de haberse considerado debidamente en el proceso de selección respectivo, según las normas siguientes:

- a) Si al momento de efectuarse la selección hubieren quedado recursos suficientes como para atender al grupo en su totalidad, se incorporará a la nómina de postulantes seleccionados a la totalidad de los postulantes hábiles del grupo;
- b) Si al momento de efectuarse la selección hubieren quedado recursos disponibles que no alcancen para atender al grupo en su totalidad, serán incluidos en la nómina de selección los postulantes que tengan un mayor puntaje individual que puedan ser atendidos con dichos recursos, siempre que éstos alcancen para atender el número mínimo de integrantes a considerar, informado por el grupo en su postulación;
- c) Si al momento de efectuarse la selección los recursos que hubieren quedado disponibles no alcanzaren para atender al grupo en su totalidad o al número mínimo de integrantes a considerar de acuerdo a lo informado por el grupo al postular, ningún postulante del grupo será incluido en la nómina de selección.

Una vez acogidas las apelaciones, los subsidios que corresponda otorgar se imputarán a los recursos correspondientes al año en que se resuelva la reclamación, autorizados mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Ministerio de Hacienda.

Artículo 16.- En caso que el beneficiario renuncie al subsidio o no lo aplique durante su período de vigencia, deberá devolver el certificado de subsidio al SERVIU que lo otorgó.

Artículo 17.- Si durante la vigencia de los certificados, uno o más beneficiarios integrantes de un grupo renuncian al subsidio, el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica podrá requerir del SERVIU que dichas personas sean reemplazadas por otras que cumplan con todos los requisitos exigidos para la postulación al llamado respectivo y cuyos proyectos, a juicio del SERVIU, sean equivalentes al presentado por los postulantes que se reemplacen. Estos antecedentes deberán ser presentados en el SERVIU que otorgó los subsidios.

En cada proyecto que resulte seleccionado sólo se podrá reemplazar hasta el 20% de los subsidios, pudiendo presentarse solicitudes de reemplazos hasta 90 días corridos antes del vencimiento de los certificados a reemplazar. El SERVIU dispondrá de 30 días corridos para entregar los nuevos certificados de subsidio.

TÍTULO XI: Del Certificado de Subsidio.

Artículo 18.- El SERVIU otorgará a cada uno de los postulantes individuales o integrantes del grupo seleccionado, un Certificado de Subsidio denominado “Subsidio para la Mantención de la Vivienda”, en el que se indicará a lo menos:

- a) Nombre y Cédula Nacional de Identidad del beneficiario, y de su cónyuge cuando corresponda.
- b) Nombre del grupo seleccionado, en su caso.
- c) Nombre del proyecto con que postuló el grupo seleccionado, cuando corresponda.
- d) Fecha de su emisión.
- e) Monto total del subsidio y del ahorro acreditado.
- f) Ubicación de la vivienda o conjunto habitacional en que se aplicará el subsidio.
- g) Fecha de vencimiento del certificado.

En el Certificado de Subsidio se deberá indicar que éste sólo se podrá aplicar a la Mantención de la Vivienda correspondiente al Proyecto seleccionado.

Estos Certificados de Subsidio tendrán una vigencia de 12 meses, contados desde el día primero del mes siguiente al de su emisión.

Los Certificados de Subsidio incluirán un cupón desprendible destinado a pagar los servicios del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica.

TÍTULO XII: Del Subsidio para la Mantención de la Vivienda.

Artículo 19.- El subsidio que regula el presente reglamento ascenderá hasta un monto máximo equivalente a 50 Unidades de Fomento (U.F.) y sólo se podrá aplicar en la ejecución del Proyecto presentado al postular. Dicho monto podrá ser modificado mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, las que deberán contar con el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

En caso de postulación colectiva, el monto máximo señalado corresponderá al monto promedio de subsidio del grupo, pudiendo los subsidios individuales de sus integrantes ser superiores hasta en un 30% del monto máximo indicado, o inferiores, siempre que se mantenga, como máximo, el monto promedio aludido.

Habrá una cantidad adicional por cada beneficiario del subsidio que regula este Reglamento, destinada a la contratación de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica a que se alude en el artículo 20 de este Reglamento, cuyo monto será de 8 U.F. por vivienda, monto al que se agregará 2 U.F. por vivienda en caso de postulación colectiva, para financiar el Plan Social y Comunitario.

El Certificado de Subsidio podrá ser endosado por el beneficiario a favor del contratista o del constructor con el que se contrate la ejecución de las obras, pero su validez y el cobro de dicho certificado quedará sujeto a la suscripción y cumplimiento del contrato a que se refiere el artículo 24 de este Reglamento.

TÍTULO XIII: De la Prestación de Servicios de Asesoría Técnica, Social, Legal, Administrativa y de Operación del Programa.

Artículo 20.- Los servicios de asesoría técnica, social, legal, administrativa y de operación del programa, serán efectuados por Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica a que se refiere la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, según las especialidades que corresponda de acuerdo a la naturaleza del proyecto.

Los postulantes, así como los copropietarios u organizaciones comunitarias, podrán contar con el apoyo de los municipios correspondientes, los que también podrán actuar como Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, en cuyo caso los municipios deberán acreditar, a satisfacción del SERVIU respectivo, que cumplen con los requisitos técnicos necesarios para inscribirse en el Registro a que se refiere la Resolución N° 533 citada en el inciso anterior, sin que sea necesario que formalicen su inscripción en dicho Registro.

Artículo 21.- El Prestador de Servicios de Asistencia Técnica será contratado por el postulante y/o por el representante del grupo postulante, en base a un contrato que deberá contener las condiciones mínimas fijadas por el SERVIU. Para tales efectos, los SERVIU dispondrán de nóminas de Asistentes Técnicos habilitados para la prestación de estos servicios, para conocimiento de los interesados en postular al Programa que regula este Reglamento.

Para resguardar el cumplimiento de esas condiciones mínimas, los beneficiarios del subsidio podrán ceder a favor del SERVIU las acciones que permitan demandar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica en caso de incumplimiento,

mandato que podrán revocar los mandantes en cualquier tiempo, asumiendo directamente el ejercicio de esas acciones.

Artículo 22.- Las tareas que corresponderá desarrollar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica serán las siguientes:

- a) Prestar la asesoría técnica, social, legal, administrativa y toda otra necesaria para el desarrollo y ejecución del proyecto.
- b) Organizar la demanda individual o colectiva para postular a los llamados del presente Programa.
- c) Diseñar el o los Proyectos de Mantenimiento de las Viviendas de acuerdo a los requerimientos de los postulantes y contar con la aprobación de éstos. En el caso de postulación colectiva, además deberá presentar un Plan Social y Comunitario a realizar con las familias beneficiarias durante el período de ejecución de las obras de mantención.
- d) Asesorar a los beneficiarios para la contratación de una empresa constructora, contratista o constructor que cumpla con lo previsto en este Reglamento y concurrir con su firma a la celebración del contrato respectivo, utilizando para ello el contrato tipo provisto por el SERVIU.
- e) Prestar los servicios de inspección técnica de obras, velando porque éstas se ejecuten de acuerdo a las especificaciones técnicas del proyecto y las normas de construcción aplicables en la materia, hasta la recepción final por parte de la Dirección de Obras Municipales, si corresponde, debiendo subcontratar estos servicios con empresas inscritas en los Registros del MINVU, en caso de carecer de profesionales competentes en la materia.
- f) En el caso de beneficiarios colectivos, ejecutar el Plan Social y Comunitario que incorpore como mínimo un taller de autodiagnóstico comunitario que rescate la historia de convivencia entre los vecinos, que permita llegar a acuerdos para mejorar la convivencia comunitaria, la resolución de conflictos, y los derechos y deberes de los vecinos; un taller para el desarrollo de iniciativas de mejoramiento de su entorno e identificación de posibles recursos externos; la realización de un catastro de instancias locales y generación de nexos con los vecinos; y un taller sobre uso, mantenimiento y optimización de las viviendas, el espacio público, y el desarrollo de ampliaciones e intervenciones seguras en las viviendas.
- g) Informar al SERVIU respectivo, quincenalmente y por escrito, del avance físico de las obras y del desarrollo del Plan Social y Comunitario, cuando corresponda.
- h) Certificar, una vez efectuada la recepción por la DOM, cuando sea procedente, la terminación conforme de las obras realizadas por el contratista, en base al contrato de construcción firmado con los beneficiarios. Este certificado deberá contar además

con el visto bueno de cada beneficiario y, si procede, del representante de la organización postulante. Asimismo, deberá certificar el término conforme del Plan Social y Comunitario, cuando corresponda.

- i) Efectuar los trámites necesarios para el pago del Certificado de Subsidio dentro de su período de vigencia, reuniendo los antecedentes exigidos para ello.
- j) Entregar un informe final de la prestación de sus servicios.

Artículo 23.- El SERVIU pagará al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica contratado los honorarios correspondientes, mediante el cupón a que se refiere el artículo 18 de este Reglamento.

Dicho cupón será pagado al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica hasta en tres cuotas, una vez cumplidas las siguientes etapas, contra presentación de los documentos que así lo comprueben y previa entrega de boleta bancaria de garantía que caucione los pagos parciales, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997:

- a) Primera cuota, por hasta el 25% del monto total del cupón, contra la selección del grupo postulante.
- b) Segunda cuota, por hasta un 25% del monto total del cupón, contra presentación del o de los contratos de obras suscritos entre el o los representantes del grupo beneficiario y el contratista o constructor, conforme a lo previsto en el artículo 24 de este Reglamento.
- c) Tercera cuota, por el saldo del monto total del cupón, contra el término de las obras y del Plan Social y Comunitario, cuando corresponda, una vez presentados los documentos señalados en el artículo 27 de este Reglamento, cursado por parte del SERVIU el pago de los correspondientes Certificados de Subsidio y verificado a satisfacción del SERVIU el oportuno y cabal cumplimiento de sus obligaciones y de las instrucciones que éste hubiere emitido.

El incumplimiento por parte del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica facultará al SERVIU para disponer el no pago de las cuotas del cupón que aún se encuentren pendientes, solicitando su reemplazo para este Proyecto y/o aplicando la sanción de eliminación del Registro respectivo.

TÍTULO XIV: Del contratista o constructor.

Artículo 24.- El postulante y, cuando corresponda, el o los representantes legales del grupo de beneficiados con el Subsidio que regula el presente Reglamento, deberán suscribir ante Notario, con un contratista o constructor, un contrato para el desarrollo del

Proyecto, en base a un contrato tipo proporcionado por SERVIU que contenga a lo menos las siguientes estipulaciones:

- a) La descripción del proyecto a realizar por el contratista o constructor, los plazos mínimos y máximos de ejecución, el valor total del contrato y las sanciones en caso de incumplimiento, acompañando como anexo el presupuesto, las especificaciones técnicas, planos y una descripción completa y detallada de las obras y sus costos asociados;
- b) La circunstancia de contar con asistencia técnica y la individualización del Prestador de dichos servicios, el cual concurrirá con su firma a la celebración del contrato, en señal de aprobación de sus cláusulas;
- c) El acuerdo de las partes en orden a que la ejecución de las obras sólo se pagará una vez recibidos y aprobados por el SERVIU los documentos a que se refiere el artículo 27 del presente Reglamento;
- d) La obligación por parte del contratista o constructor de constituir y entregar al SERVIU, en su oportunidad, la garantía a que alude el artículo 25 de este Reglamento;
- e) La singularización del o de los subsidios otorgados, indicando los nombres y la Cédula Nacional de Identidad de los beneficiarios, dejando constancia del endoso del certificado respectivo a favor del contratista o constructor.
- f) La obligación de parte del contratista o constructor de permitir el libre acceso a las obras al personal del SERVIU designado para tal efecto, y de brindarle las facilidades que sean necesarias para que éste pueda cumplir con las medidas que señala el artículo 28 de este Reglamento.
- g) Constancia de la cesión de acciones por parte de los beneficiarios del subsidio al SERVIU para que éste pueda demandar al contratista o constructor en caso de incumplimiento del contrato.

Artículo 25.- El contratista o constructor contratado para la ejecución de las obras, una vez concluidas éstas y previo al cobro de los respectivos Certificados de Subsidio, deberá entregar al SERVIU boleta bancaria de garantía a que se refiere la letra d) del artículo 27 del presente Reglamento.

TÍTULO XV: De la aplicación del ahorro.

Artículo 26.- El ahorro acreditado al postular, incluyendo capital, reajustes e intereses, deberá mantenerse hasta su aplicación al pago de las obras respectivas.

TÍTULO XVI: Del pago del Certificado de Subsidio.

Artículo 27.- El SERVIU pagará el Certificado de Subsidio contra su presentación, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de pago, directamente al beneficiario, o a quien éste lo haya endosado, una vez terminadas y recibidas conforme las obras contempladas en el proyecto.

El Certificado de Subsidio admitirá más de un endoso por parte del respectivo beneficiario, previa devolución a nombre de éste, bajo firma del anterior endosatario, que conste en el certificado mismo o en un anexo de prolongación adherido a éste, que proporcionará el SERVIU.

Para proceder a su pago el SERVIU exigirá la presentación de los siguientes documentos:

- a) Certificado de Subsidio, debidamente endosado;
- b) Certificado de recepción municipal de las obras de mantención realizadas bajo este Programa, en caso que corresponda.
- c) Certificación exigida en la letra h) del artículo 22 e Informe Final del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, a que se refiere la letra j) del mismo artículo.
- d) Boleta Bancaria de Garantía entregada por el contratista o constructor de las obras del Proyecto, destinada a garantizar la buena calidad de las obras ejecutadas, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en un año la fecha de pago del respectivo Certificado de Subsidio, por un monto igual al 3% del monto del o de los Certificados de Subsidio que presente a cobro, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Esta boleta de garantía será devuelta al contratista o al constructor siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista o constructor, a satisfacción del beneficiario del Programa. Por el contrario, si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista o constructor, el SERVIU hará efectiva dicha boleta de garantía, a requerimiento del beneficiario del subsidio, por la parte que de ella le corresponda a dicho beneficiario.
- e) En caso de postulación colectiva, declaración del o de los representantes del grupo señalando que los trabajos están terminados de acuerdo al contrato para la Mantención de las Viviendas que forma parte del Proyecto, la que deberá ser suscrita ante el Ministro de Fe del SERVIU.

Artículo 28.- Durante la etapa de ejecución de las obras, el SERVIU deberá fiscalizar o supervisar las labores del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, en relación al desarrollo de las obras que sean parte de los Proyectos seleccionados. En caso de detectarse graves fallas podrá optar, entre otras, por las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- a) Enviar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica un informe que dé cuenta del estado de la construcción, de las deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto;
- b) Solicitar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica que asesore a los beneficiarios con el objeto que contraten la reparación o demolición y posterior ejecución de las partidas que presenten deficiencias constructivas, fallas o problemas de calidad de materiales o de ejecución;
- c) Solicitar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica que ponga en conocimiento de la DOM las irregularidades detectadas, cuando corresponda, para que adopte las medidas que sean procedentes.

De las facultades del SERVIU, antes mencionadas, se dejará constancia tanto en el contrato que suscriban los beneficiarios con el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica conforme al artículo 21, como en el correspondiente contrato de construcción a que se refiere el artículo 24 de este Reglamento.

TÍTULO XVII: De las Prórrogas.

Artículo 29.- Si habiendo expirado la vigencia del certificado de subsidio o estando próxima a expirar, no concurrieren los requisitos exigidos para proceder a su pago, el SEREMI, si las disponibilidades presupuestarias lo permiten, podrá por una sola vez, mediante resoluciones fundadas dictadas a petición del SERVIU, otorgar un plazo adicional al de la vigencia del Certificado de Subsidio, de hasta 90 días, cuando se acredite a satisfacción del SERVIU la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que no obstante cumplir con los restantes requisitos para obtener el pago del Certificado de Subsidio, debido a pérdida, hurto o robo de dicho certificado, se están practicando las diligencias requeridas reglamentariamente para su reemplazo.
- b) Que encontrándose en trámite la operación a la cual se aplicará el Certificado de Subsidio, por fallecimiento del beneficiario ocurrido antes de la expiración de su vigencia, ha sido necesaria la designación de un sustituto.

- c) Que habiendo ingresado al SERVIU oportunamente la documentación completa para el cobro del Certificado de Subsidio, se detectaron errores no advertidos anteriormente, que ha sido necesario subsanar.
- d) Que encontrándose en proceso las obras de mantención de la vivienda a la cual se aplicará el subsidio, se registra un avance de obras igual o mayor al 50%, lo que deberá verificar el SERVIU o certificar el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica.

TÍTULO XVIII: Del Reemplazo del Certificado de Subsidio por pérdida o fallecimiento del titular.

Artículo 30.- Si un certificado de subsidio fuere objeto de pérdida, hurto o robo, el beneficiario correspondiente practicará las siguientes diligencias:

- a) Dará aviso al SERVIU tan pronto tenga conocimiento del hecho;
- b) Publicará un aviso del hecho, por una sola vez en el Diario Oficial. Dicha publicación deberá efectuarse el día 1º o 15 del mes, o el día hábil siguiente si alguno de aquellos fuere festivo; y,
- c) Requerirá del SERVIU la anulación del certificado original y el otorgamiento de otro nuevo a su favor.

Cumplidas las diligencias señaladas en el inciso anterior y transcurridos a lo menos 30 días corridos desde la publicación sin que se hubiere presentado alguna persona invocando su calidad de legítimo tenedor de dicho documento, se extenderá un nuevo certificado, que señalará expresamente que se trata de un certificado de reemplazo que anula el certificado original.

Artículo 31.- En caso de fallecer el postulante o beneficiario del subsidio, se designará un sustituto, mediante resolución del Director del SERVIU. Para estos efectos se considerará como sustituto al cónyuge sobreviviente siempre que haya sido declarado por el causante en su postulación. Si éste no hubiere sido declarado por el postulante, se podrá designar como sustituto a aquél ascendiente o descendiente del causante que tuviere, a juicio del SERVIU, el mejor derecho para obtenerlo, siempre que acredite que a la fecha del fallecimiento vivía con el postulante y a sus expensas. El SERVIU atenderá, además, para efectuar esta designación, a que el sustituto esté en condiciones de poder cumplir con todas las obligaciones asumidas por el causante al postular.

El fallecimiento que dé origen a esta sustitución se acreditará mediante el respectivo certificado de defunción.

Las normas precedentes se aplicarán desde la fecha de postulación hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo certificado de subsidio. Si dicho certificado ya hubiere sido otorgado al producirse el deceso, será reemplazado por otro certificado a nombre del sustituto designado.

TÍTULO XIX: De las Sanciones.

Artículo 32.- Las infracciones a las normas del presente reglamento que no tengan una sanción específica, serán sancionadas, según corresponda, dejando sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o con la exclusión de la nómina de seleccionados, o con la caducidad del certificado de subsidio, o con la restitución del subsidio, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. Estas sanciones se aplicarán mediante resoluciones del SEREMI.

Del mismo modo se sancionará a aquellos postulantes que hubieren proporcionado información inexacta al postular.

La aplicación de sanciones a que se refiere este artículo, en la medida que comprometan deficiencias, omisiones u otro tipo de fallas por parte del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica permitirá al SERVIU aplicar las medidas que señala el inciso final del artículo 23 de este Reglamento.

Disposiciones Transitorias.

Artículo 1º.- El presente reglamento regirá a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo 2º.- Durante el año 2005 sólo se podrá participar en este Programa, a través de la alternativa de postulación colectiva.

Artículo 3º.- Durante los años 2005, 2006 y 2007¹, de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, podrán asignarse los subsidios correspondientes a este Programa sin necesidad de efectuar llamados a postulación, a quienes se hayan inscrito en el Registro regulado por el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984, optando por este Programa y reúnan los requisitos exigidos en los artículos 4º, 5º, 6º y 7º del Reglamento que se aprueba por el presente decreto.

ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE. RICARDO LAGOS ESCOBAR
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SONIA TSCHORNE BERESTESKY MINISTRA DE
VIVIENDA Y URBANISMO

¹ Locución reemplazada por la que aparece por el Artículo único del D.S. N° 152, (V. y U.), de 2006.