

CIRCULAR N° 031 /

ANT.: D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011 y D.S. N° 108, (V. y U.), de 2014.

MAT.: Remite "**Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de Vivienda**", para aplicación del subsidio habitacional a una vivienda usada, según lo establecido en artículo 5° inciso segundo y en artículo 33, letra e), inciso segundo, del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

SANTIAGO, 18 AGO 2015

DE : JEFE DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL

A : SRES(AS). DIRECTORES(AS). SERVIU, TODAS LAS REGIONES

1. Con el objetivo de asegurar la calidad y vida útil (de por lo menos 20 años) de la vivienda usada a adquirir mediante el subsidio habitacional para sectores medios, regulado por el D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, que aprueba el Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional; modificado por el D.S. N° 108, (V. y U.), de 2014:

- Se establece lo siguiente en su **Artículo 5°. De la vivienda objeto del subsidio.**, inciso segundo:

"Si el subsidio habitacional se aplica a una vivienda usada, aunque no sea económica pero que tenga las características de tal, deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad y aceptabilidad de acuerdo al Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de la Vivienda, en formato proporcionado por el SERVIU. Para determinar la aceptabilidad de una vivienda se considerarán los conceptos establecidos en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por Resolución Exenta N° 347, (V. y U.), de 2004."

- Y en su **Artículo 33. Subsidio aplicado al pago del precio de la compraventa de una vivienda.**, letra e) inciso segundo, se indica que:

"Si el subsidio se aplica al pago del precio de compraventa de una vivienda, se deberán acompañar los siguientes documentos:

e) Cuando el subsidio se aplique al pago del precio de una vivienda...

En el caso de una vivienda usada, se deberá presentar la tasación comercial de la vivienda, la que deberá establecer que ésta cumple con los recintos mínimos señalados en el número 2 del Programa Arquitectónico a que se refiere el artículo 42 de este reglamento; y el Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de la Vivienda, si corresponde."

2. Es necesario recordar que el Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de la Vivienda puede ser elaborado por:

- Un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, aprobado por D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, en la subespecialidad Tasaciones, o
- Por el SERVIU respectivo.

Si el beneficiario necesita crédito hipotecario complementario al subsidio, para financiar el precio total de la vivienda, se pueden dar dos situaciones:

- " Que la tasación realizada por el Banco o Financiera NO contenga el "Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de la Vivienda" o un equivalente, por lo que dicha entidad deberá completar el formato que se adjunta.
 - Por el contrario, que la tasación del Banco o Financiera SÍ contenga dicho Informe Técnico o un equivalente, por lo que no será necesario que dicha entidad presente el formato mencionado.
3. Según lo establecido en la Resolución N° 347, (V. y U.), de 2004, que aprueba el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional:
- **"Aceptabilidad de las edificaciones urbanas usadas:** *Previo al estudio de la Tasación propiamente tal, tratándose de viviendas urbanas usadas, en la inspección inicial de ellas el tasador evaluará sus condiciones de estructura y de habitabilidad y la posibilidad de que ellas sigan prestando servicios por lo menos 20 años más desde la fecha de la tasación y, por tanto, su aptitud frente al beneficio del Subsidio Habitacional."*
 - **"La 'Aceptabilidad' de la edificación se determinará constatando a simple vista la inexistencia de anomalías evidentes en la edificación usada, tanto en sus antecedentes administrativos como en las condiciones de estructura y de habitabilidad, que aseguran la posibilidad de que ella siga prestando servicios por lo menos 20 años más desde la fecha de la tasación y, por tanto, su aptitud frente al beneficio del Subsidio Habitacional."**
4. Se adjunta a la presente Circular el formato tipo del Informe citado en la Materia, el que además será prontamente publicado en el sitio web www.minvu.cl.
5. Finalmente, agradeceré a Uds. difundir la presente Circular y el formato mencionado, entre los funcionarios que gestionan la aplicación de subsidio habitacional a vivienda usada, en su Servicio, como también a las entidades que participen del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.

Saluda atentamente a Uds.,



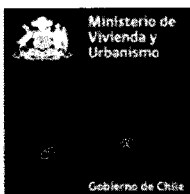
CCC/VAM/ECR

Incluye:

Informe Técnico de Habitabilidad y Aceptabilidad de Vivienda Usada.

Con copia:

- Sres(as). Secretarios(as). Regionales Ministeriales de V. y U., todas las Regiones
- Sres(as). Jefes(as). Depto. Operaciones Habitacionales SERVIU, todas las Regiones
- Sr. Subdirector Operaciones Habitacionales SERVIU Metropolitano
- SIAC MINVU
- OIRS SERVIU, todas las Regiones
- DPH
- Depto. de Atención a Sectores Medios – DPH



INFORME TÉCNICO DE HABITABILIDAD Y ACEPTABILIDAD DE VIVIENDA USADA

Para Aplicación del Subsidio Habitacional, según lo establecido en Artículo 5°, inciso segundo, y en Artículo 33, letra e) inciso segundo, del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011

RESPONSABLE QUE SUSCRIBE ESTE INFORME TÉCNICO:	
	CONSULTOR con Inscripción Vigente en el RENAC MINVU (D.S. N° 135/1978), Subespecialidad Tasaciones
	SERVIU de la Región respectiva
	ENTIDAD BANCARIA o FINANCIERA (en caso que se requiera Crédito Hipotecario complementario)

Datos Solicitante del Informe Técnico (Beneficiario de Subsidio D.S. N° 1):			
Fecha Solicitud		Fecha de la inspección	
Nombre Solicitante			
RUN		Teléfono	
Correo electrónico		Subsidio obtenido el año	
Tipo de Subsidio Habitacional D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011	Título I tramo 1	Título I tramo 2	Título II

Datos del Propietario de la Vivienda:	
Nombre Propietario	
RUN	Teléfono
Correo electrónico	

Características de la Vivienda:					
Usada	Sí	No	Económica (DFL N°2, de 1959)	Sí	No
Dirección					
Depto. N°		Piso N°		Rol SII	
Población, Villa, Conjunto, Condominio, etc.					
Comuna		Región			

Antecedentes Administrativos de la Vivienda:					
Permiso de Edificación N°		Fecha		m2	
Año de construcción de la Vivienda		Recepción Final N°		Fecha	

Antecedentes Constructivos de la Vivienda:											
Tipo de Vivienda (Casa / Departamento)										N° de pisos Vivienda	
Agrupación Vivienda (Aislada/Pareada/Continua/Edificación en Altura)											
Programa Arquitectónico Vivienda	Estar		Comedor		Cocina		Loggia		Balcón o Terraza		
	N° de Dormitorios		N° de Baños		Estacionamiento		Bodega		Otro Recinto		
Superficie de la Vivienda (m2)					Superficie del Terreno (m2)						
Materialidad Predominante de la Estructura	Techumbre										
	Muros										
	Pisos y Entrepisos										

ACEPTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN:

Constatación a simple vista de la inexistencia de **Anomalías Evidentes** en la edificación usada, tanto en sus antecedentes administrativos como en las condiciones de estructura y de habitabilidad, que aseguran la posibilidad de que ella siga prestando servicios por lo menos **20 años** más desde la fecha de la tasación y, por tanto, su aptitud frente al beneficio del Subsidio Habitacional.

(FUENTE: Resolución N° 347, (V. y U.), de 2004, Aprueba Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional).

1. Estado de conservación general de la Vivienda:							
Bueno		Regular		Malo			
Anomalías evidentes irreparables o muy difíciles de reparar:				Anomalías evidentes, pero fácilmente reparables:			
2.	Terreno: socavamiento, filtración, peligro de derrumbes, inundación, etc.	Sí	No	12.	Humedad en la Vivienda: poca ventilación, condensación	Sí	No
3.	Plagas en la Vivienda: termitas, polillas, murciélagos, palomas, etc.	Sí	No	13.	Radier / Pavimento	Sí	No
4.	Fundaciones: cimientos y sobrecimientos	Sí	No	14.	Tabiques no estructurales	Sí	No
5.	Muros estructurales	Sí	No	15.	Revestimientos exteriores	Sí	No
6.	Entrepiso	Sí	No	16.	Revestimientos interiores	Sí	No
7.	Estructura de techumbre	Sí	No	17.	Puertas y ventanas	Sí	No
8.	Red de agua potable	Sí	No	18.	Cubierta de techumbre	Sí	No
9.	Red de alcantarillado de aguas servidas	Sí	No	19.	Artefactos agua potable y alcantarillado de aguas servidas	Sí	No
10.	Red de electricidad	Sí	No	20.	Artefactos eléctricos: interruptores, enchufes, tablero, etc	Sí	No
11.	Red de gas	Sí	No	21.	Observaciones u otros daños		

Para que la Vivienda sea "Aceptable":

- Debe figurar "Bueno" o "Regular" en punto 1.
- Ninguna de las partidas constructivas de los puntos 2. al 11. debe presentar "Sí".
- Hasta 5 de las partidas constructivas de los puntos 12. al 21. pueden presentar "Sí".

EN CONCLUSIÓN:

La Vivienda cumple con las condiciones mínimas de Aceptabilidad, establecidas en el Artículo 5°, inciso segundo y en el Artículo 33, letra e) inciso segundo, del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, garantizando que se encuentra apta para aplicar el Subsidio Habitacional en ella.	Sí
	No

ANTECEDENTES DEL CONSULTOR:

Nombre Consultor			
RUN		Teléfono	
Correo electrónico			
Rol		Categoría	
Resolución N°		Fecha Resolución	

SERVIU:

Depto. o Unidad			
Dirección			
Nombre Funcionario			
RUN		Teléfono	
Correo electrónico			

ENTIDAD BANCARIA O FINANCIERA

Nombre Entidad			
Dirección Sucursal			
Nombre Responsable del Informe			
RUN		Teléfono	
Correo electrónico			

Nombre, Firma y Timbre, Responsable del presente Informe Técnico
(CONSULTOR - Funcionario SERVIU - ENTIDAD BANCARIA)