



CIRCULAR
N°

7

ANT.: Ley 20.738 de fecha 14 de marzo de 2014 y Circular N° 5 de fecha 16 de agosto de 2013 Y Resolución Exenta N° 2959 de fecha 29 de agosto de 2014 ambas de Serviu Región del Maule.

MAT.: Imparte instrucciones respecto de procedimiento para abordar denuncias de casas abandonadas o arrendadas.

14 NOV 2014

DE : DIRECTOR (S) SERVIU REGIÓN DEL MAULE

A : LA INDICADA

Junto con saludarles y en relación con lo dispuesto en la recientemente publicada Ley N° 20.738, que establece normas para obtener la restitución de los dineros otorgados por concepto de subsidio habitacional a los beneficiarios de los programas regulados por el D.S. 174 de 2005 (V. y U.) y D.S. 49 de 2012 (V. y U.). La decisión de la autoridad de entregar el proceso de fiscalización del cumplimiento de las obligaciones que trae aparejada un subsidio habitacional, este Servicio viene en modificar las normas impartidas al respecto por la Circular N° 5 de fecha 05 de junio de 2014, en el siguiente sentido:

I. NORMATIVA LEGAL

A.- ANALISIS DE LA NORMA:

- 1.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización son Instituciones Autónomas del Estado relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco, y de duración indefinida.
- 2.- El Serviu en su calidad de órgano ejecutor de las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, está a cargo de implementar todas las iniciativas y acciones que sean necesarias para atender las necesidades habitacionales de las familias que viven en condiciones de vulnerabilidad lo que se materializa a través de la entrega de una ayuda estatal directa que se otorga por una sola vez al beneficiario sin cargo de restitución para éste.
- 3.- Ley N° 20.738 de fecha 14 de marzo de 2014 que modifica la Ley N° 17.635 de 1972, que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos para la vivienda.

A.1.- ANALISIS EN EL D.S N°174 DE 2005:

1.- Con la dictación en el año 2005 del D.S. N°174 del Minvu se puso en marcha el Programa Fondo Solidario de Vivienda I y II, destinado a prestar atención habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza o indigencia de acuerdo al instrumento de caracterización socioeconómica.

El citado decreto ha experimentado modificaciones a lo largo de su vigencia que dicen relación con la normativa que regula prohibiciones a las que estarían sujetos los beneficiarios de Subsidio. Siendo la última de dichas modificaciones la introducida mediante D.S N°104 de 2010 la cual agregó 6 incisos al art 1°, Título I, incisos del siguiente tenor:

Inciso 5°: "En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad al Capítulo I de este reglamento, correspondiente al programa Fondo Solidario de Vivienda I, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su grupo

familiar declarado al momento de su postulación, por al menos 5 años contados desde la entrega material”.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada, la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Es así como se estableció que las escrituras de compraventa que se suscribieran a partir de la fecha de modificación, esto es **diciembre de 2010**, llevarán inserta la siguiente cláusula: “Por el presente instrumento el comprador, beneficiario de Subsidio Habitacional correspondiente al Programa Fondo Solidario de Vivienda del DS N° 174 de 2005 declara expresamente que conoce y acepta el hecho que su condición de vulnerabilidad social ha sido elemento de la esencia para la obtención del subsidio habitacional que le permite la adquisición del inmueble singularizado. Asimismo, declara que los antecedentes e informaciones entregados con su postulación en el SERVIU, respecto de su condición de vulnerabilidad y particularmente aquellos que dicen relación con su ficha de protección social, son totalmente fidedignos y se ajustan a su situación social y habitacional. Por consiguiente el comprador se obliga a expresamente a habitar personalmente, junto a su grupo familiar y durante 5 años desde la entrega material de la vivienda materia de este acto. El plazo máximo para el inicio del cumplimiento de dicha obligación será de 30 días contados desde la entrega material del inmueble. Por su parte, el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones faculta al SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los subsidios recibidos, al valor de la unidad de fomento vigente a la fecha efectiva de la restitución.”

Inciso 7° señala: “Asimismo, durante el plazo de 5 años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe la cesión de uso y goce de la misma sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones, al solo requerimiento del interesado”.

Inciso 8° señala: “Solo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, el SERVIU, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, podrá autorizar el gravamen, enajenación o cesión de uso o goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones”.

Inciso 9°: “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”.

Inciso 10°: Para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones mencionadas en este artículo y la restitución de los subsidios recibidos, el beneficiario deberá constituir hipoteca de primer grado sobre el inmueble, a favor del SERVIU. Transcurrido el plazo de vigencia de las prohibiciones, a que se refiere este artículo, se procederá también al alzamiento de la hipoteca antes señalada, al solo requerimiento del interesado”.

A.2.- ANALISIS EN EL D.S N°49 DE 2012:

1.- Por su parte en el año 2012 se pone en marcha el D.S. N°49 que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

2.- La nueva normativa regula, al igual que el D.S. N°174, los temas relativos a las Obligaciones y prohibiciones que afectan a los beneficiarios de dicho programa habitacional. Es así que en su Párrafo X trata las Obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda construida o adquirida con aplicación del Subsidio Habitacional, puntualmente en su Artículo 34. que regula las obligaciones y prohibiciones señala: **“En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.**

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Para aquello el SERVIU podrá realizar las acciones que correspondan para supervisar el cumplimiento de las

obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente artículo. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al sólo requerimiento del interesado.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones.

3.- Por su parte esta nueva normativa viene a hacerse cargo de manera expresa en su artículo 35 de la problemática que se presenta frente a los incumplimientos de la obligación de habitar que se presenten antes de la aplicación del subsidio:

Artículo 35. Infracciones a las disposiciones de este reglamento

“Si antes de la aplicación del subsidio se detecta una infracción del postulante o de uno o más de los integrantes de un grupo organizado, el SERVIU dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o procederá a la exclusión de el o los postulantes infractores de la nómina de seleccionados, o declarará la caducidad del certificado de subsidio, según corresponda y en el caso que la vivienda se encuentre terminada, el SERVIU podrá reasignarla de común acuerdo con el respectivo grupo organizado.

Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de alguna inexactitud que a juicio del SERVIU haya incidido en la selección del beneficiario, se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, detectadas con posterioridad a la aplicación del beneficio darán lugar a que el SERVIU exija 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.

Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la Entidad Patrocinante quedarán establecidos en el convenio que suscriba con la SEREMI, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del presente reglamento.

De acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio de la SEREMI y previo informe del SERVIU, si las infracciones son imputables a la Entidad Patrocinante, las medidas a disponer podrán incluir la suspensión por un período de tiempo o en forma definitiva, a postular y a presentar proyectos conforme a este reglamento.”

II. PROCEDIMIENTO:

Con fecha 12 de abril de 2012 mediante Ord N°244, el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo ordenó instruir a los Departamentos Jurídicos de los distintos Serviu del país para dar inicio a procedimientos judiciales tendientes a obtener la restitución de los subsidios habitacionales en atención al incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el art 1, inciso 5 del D.S. N°174 de 2005.

Conforme a lo instruido en Ord N° 244 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, éste Serviu Regional procedió a través de su **Unidad de Gestión de Suelos** a confeccionar un Catastro con relación a casas abandonadas o arrendadas de acuerdo a las denuncias recibidas por este Servicio o bien, derechamente a través de visitas a terreno a los diversos conjuntos habitacionales entregados en la región entre los años 2007 a 2012. Luego se ha procedido a dar curso a acciones judiciales en base al catastro ya citado, como a diversas denuncias efectuadas.

Entre las modificaciones introducidas por la Ley 20.738 a la Ley 17.634 destaca el hecho que se normó el procedimiento a seguir en caso de detectar algún inmueble que hubiera sido adquirido por medio de uno de los programas habitacionales normados por los Decretos Supremo D.S. N° 174 de 2005 y D.S. N° 49 ambos de Vivienda y Urbanismo deshabitado o arrendado, para lo cual, entre otras medidas, establece que se deberá designar un “Ministro de Fe”.

DESIGNACION MINISTRO DE FE.- En el caso de la Oficina Regional de Serviu recaerá en un Ministro de Fe especialmente designado para tales efectos, en cambio, en las Delegaciones Provinciales, recaerá en el Delegado Provincial Respectivo y /o en quien lo reemplace .

A.- FORMA EN QUE SE DEBERÁ EFECTUAR EL PROCESO DE FISCALIZACIÓN

- 1) Personal de la Unidad de Gestión de Social y/o de la Delegación Provincial correspondiente deberán visitar el inmueble en cuestión, por lo menos, tres veces en días diferentes, mediando entre cada visita, por lo menos cinco días hábiles, en un periodo que no deberá ser inferior a dos meses.
- 2) En cada visita, se entregará a cualquier persona adulta un aviso cuyo formato se adjunta a esta circular. En caso de encontrarse el inmueble sin moradores, se fijará el aviso en la puerta del mismo. (Se adjunta formato en **anexo 1**)
- 3) En cada OIRS se designará a un responsable que será el encargado de informar a las personas que hayan sido fiscalizadas y notificadas, con el fin de orientarlas en los pasos que deban seguir con el objetivo de justificar su situación ante el Servicio.
- 4) Acreditado el incumplimiento en las tres visitas, se procederá a emitir el respectivo Informe de Fiscalización, que debe contener copia del registro fotográfico con fecha inserta, que se realizó en cada visita, dicho informe deberá ser puesto a disposición del Ministro de Fe designado al efecto. (Se adjunta formato de Informe de Fiscalización **anexo 2**).
- 5) El Ministro de Fe, previo a certificar el incumplimiento de las obligaciones impuestas por los programas de subsidio habitacional, deberá solicitar al Director del Servicio que se certifique que no existen solicitudes de autorización de exención de la obligación de habitar pendientes de conocimiento y resolución.
- 6) A la luz de los antecedentes consignados en el Informe de Fiscalización y de la certificación efectuada por el Director del Servicio, si lo estima procedente, el Ministro de fe procederá a certificar el incumplimiento de la obligación de habitar. (Se adjunta formato de Certificado de incumplimiento de obligación de habitar **anexo 3**).
- 7) El Profesional que realizó las visitas de fiscalización deberá remitir a la brevedad el Informe de Fiscalización (**anexo 2**) y el certificado extendido por el Ministro de Fe (**anexo 3**), mediante Memo u Oficio al departamento jurídico de Serviu Región del Maule, a fin de que éste inicie las acciones administrativas y/o judiciales que se estimen pertinentes.

B.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE DENUNCIAS:

- SI LA VIVIENDA SE ENCUENTRA ESCRITURADA AL MOMENTO DE LA DENUNCIA:

1.- INGRESO DENUNCIA: Las denuncias deben ser ingresadas por oficina de partes, tanto a nivel central como en las delegaciones respectivas, es decir, si un usuario formula ante la Secretaria o funcionario respectivo una denuncia, se procederá a indicarle que debe formalizarla por escrito e ingresarla a la oficina de partes en la que se encuentre, dirigida al **Director Serviu Maule** o al **Delegado Provincial** según corresponda, esto como un canal único de recepción y derivación a la Unidad respectiva, cuyo seguimiento deberá realizarse a través del Sistema Integrado de Atención Ciudadano, así mismo se deberá incorporar la denuncia al sistema informático creado para éstos efectos.

2.- DERIVACIÓN DE LA DENUNCIA POR EL DIRECTOR O DELEGADOS PROVINCIALES:

2.1.- Las denuncias son revisadas por el **Director del Servicio** o **Delegados Provinciales**, según sea el caso, y derivadas a la **Unidad de Gestión Social** y al **Departamento Jurídico**.

Para el caso en que la denuncia haya sido recibida en las Delegaciones ésta deberá ser remitida a la Unidad de Gestión Social, por medio, de un Oficio conductor al que se deberá adjuntar el correspondiente Informe de Fiscalización (**anexo 2**) que deberá ser realizado por el fiscalizador de dicha delegación especialmente designado para estos efectos y de la certificación del incumplimiento realizada por el Ministro de fe respectivo (**anexo 3**).

2.2.- De manera paralela a la confección del Informe de Fiscalización, la **Delegación** correspondiente deberá dar respuesta a la carta denuncia dentro de plazo de 10 días. Ello permitirá dar respuesta al usuario denunciante y cerrar el proceso en el Sistema de gestión documental para las Oficinas de Partes de los Servicios del Sector Vivienda, en adelante, OFPA, así como también en el sistema informático creado para éstos efectos. (Se adjunta formato tipo de respuesta **anexo 4**)

3.- UNIDAD DE GESTIÓN SOCIAL:

3.1.- Para los casos de denuncias efectuadas en la **Dirección de Serviu Maule** la Unidad deberá realizar la correspondiente fiscalización, con el objetivo de verificar los hechos denunciados y evacuar el respectivo informe que se remitirá a la brevedad, a través de un Memo Conductor al Departamento Jurídico de este Serviu Regional y con el cumplimiento de los requisitos.

4.- DEPARTAMENTO JURÍDICO:

4.1.- Una vez recepcionado el Memo Conductor por el **Departamento Jurídico**, verificará que no exista solicitudes de exención de habitar pendientes respecto de las casas detectadas como deshabitadas, luego de ello y en caso que corresponda, se dará inicio a las acciones administrativas y /o judiciales que corresponda, interponiendo en éste último caso, ante los tribunales de justicia la correspondiente acción ejecutiva tendiente a recuperar el monto del subsidio que le fuera asignado al beneficiario que incumplió la normativa legal.

5.- REASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS RECUPERADAS:

Las viviendas que se adjudique el Servicio en el procedimiento judicial de cobro de subsidio, deberán ponerse a disposición del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, para ser reasignadas dentro del plazo de 90 días.

- SI LA VIVIENDA NO SE ENCUENTRA ESCRITURADA AL MOMENTO DE LA DENUNCIA:

1.- INGRESO DENUNCIA: Las denuncias, ya sean realizadas por particulares o por las Egis o Entidades Patrocinantes, deberán contener la dirección completa de las viviendas denunciadas y tendrán que ser ingresadas por oficina de partes, tanto a nivel regional como en las Delegaciones respectivas, es decir, si un usuario formula ante la secretaria o funcionario respectivo una denuncia, se procederá a indicarle que debe formalizarla por escrito e ingresarla a la oficina de partes en la que se encuentre, dirigida al **Director Serviu Maule** o al **Delegado Provincial** según corresponda, esto como un canal único de recepción y derivación a la Unidad respectiva e incorporación al sistema informático creado para éstos efectos.

Para el supuesto, en que la denuncia sea formulada por la Egis o Entidad Patrocinante, ésta deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Acta de entrega de viviendas en la que conste la fecha efectiva de la entrega y los antecedentes del propietario y la firma de recepción conforme. Desde esta entrega material nace la obligación formal de habitar el inmueble por el periodo de 5 años según lo establece la normativa, artículo 1 D.S. 174 de 2005, artículo 39 D.S. 1 de 2011 y artículo 34 D.S. 49 de 2012. (Se adjunta formato tipo de acta de entrega material **anexo 5**).
- b) Acta Asamblea en caso que se tomara alguna medida acordada por el Comité relativa a esta materia.
- c) Informe que de cuenta del incumplimiento de la obligación de habitar, debiendo adjuntar antecedentes como son Boletas de Servicios, Fotografías, etc.

2.- DERIVACIÓN DE LA DENUNCIA POR EL DIRECTOR O DELEGADOS PROVINCIALES:

2.1.- Las denuncias son revisadas por el **Director** o **Delegados Provinciales**, según sea el caso y derivadas a la **Unidad de Gestión Social**, para corroborar en terreno la denuncia.

Para el caso en que la denuncia haya sido recibida en las **Delegaciones**, ésta deberá ser remitida a la **Unidad de Gestión Social**, por medio, de un Oficio conductor al que se deberá adjuntar el correspondiente Informe de Fiscalización, que deberá ser realizado por el fiscalizador de dicha delegación especialmente designado para estos efectos, y el certificado del ministro de fe, por medio del cual, se constata la efectividad de los hechos denunciados.

2.2.- De manera paralela a la confección del Informe de Fiscalización la Delegación correspondiente deberá contestar la carta denuncia dentro de plazo de 10 días. Ello permitirá dar respuesta al usuario denunciante y cerrar el proceso de OFPA.

3.- UNIDAD DE GESTIÓN SOCIAL:

3.1.- Para los casos de denuncias efectuados en la oficina central de **Serviu Maule** la Unidad deberá corroborar la información entregada en la denuncia, verificando los hechos denunciados y emitirá el Informe de Fiscalización el cual junto con el certificado del ministro de fe, remitirá a la brevedad, a través de un Memo Conductor, al **Departamento Jurídico** de este Serviu Regional.

3.2.- La **Unidad de Gestión Social** deberá dar respuesta a la carta denuncia dentro de plazo de 10 días, lo que permitirá dar respuesta al usuario denunciante y cerrar el proceso de Ofpa.

3.3.- Para los efectos de las denuncias realizadas en las **Delegaciones Provinciales**, una vez recepcionado los antecedentes con la denuncia, verificará los hechos denunciados y realizará el Informe de Fiscalización, el cual junto con el certificado extendido por el ministro de fe, será remitido a la brevedad, a través de un Memo Conductor, al **Departamento Jurídico** de este Serviu Regional. Paralelamente es la misma delegación la encargada de dar respuesta a la carta denuncia dentro de plazo de 10 días

4.- DEPARTAMENTO JURÍDICO:

4.1.- Una vez recepcionado el Memo Conductor, el **Departamento Jurídico** procede al análisis de los antecedentes acompañados, debiendo estudiar tanto las correspondientes Resoluciones de Asignación como las Resoluciones de Nominación de Subsidio, distinguiéndose:

* **Si ante la denuncia formulada NO corresponde dejar sin efecto la asignación de subsidio.**

* **Si ante la denuncia formulada corresponde dejar sin efecto la asignación de subsidio:**

- Detener el proceso de escrituración de los casos detectados

- Y se debe distinguir:

a) Si la Resolución de asignación fue dictada por la **Dirección Regional Serviu Maule**, será ella la encargada de emitir la correspondiente resolución que deje sin efecto dichas asignaciones.

b) Si la Resolución de Asignación fue dictada por otra autoridad competente deberá remitirse el correspondiente oficio conductor informando los hechos y remitiendo los antecedentes pertinentes.

III.- PROCESO DE REEMPLAZO.

Una vez que se haya dejado sin efecto la asignación del subsidio habitacional, será necesario buscar su correspondiente remplazo, en los términos del artículo 50 del D.S. 174 del 2005, artículo 26 del D.S. 1 del 2011 y artículo 28 del D.S. 49 del 2012.

La realización de éste proceso deberá coordinarse por la **Unidad de Gestión Social**, la unidad encargada de establecer quien es la persona idónea para recibir el beneficio en calidad de remplazante. Para efectos de lo anterior deberá crearse una nómina de postulantes susceptibles de ser beneficiarios o asignatarios de estas viviendas en el sistema informático creado para estos efectos.

IV.- PROCESO DE REVISIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES POST ENTREGA.

La **Unidad de Gestión Social** deberá realizar catastros y/o revisión de carácter semestrales y/o cuando la situación lo amerite a medida que se vayan entregando nuevos conjuntos habitacionales, para efectos de lo anterior la **Unidad de Comunicaciones** deberá informar a la Unidad de Gestión Social, mediante correo electrónico con copia al **Departamento Jurídico**, el hecho de haberse realizado la entrega de un nuevo conjunto habitacional con los antecedentes que acrediten la entrega.

Para el caso de que los conjuntos habitacionales se encuentren emplazados en las de Curicó, Linares o Cauquenes, la Unidad de Gestión de Suelos, coordinara las visitas inspectivas a dichos conjuntos, con un funcionario de dicha Delegación, el cual será designado por el Delegado Provincial respectivo.

V.- PROCESO DE EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE HABITAR.

La recientemente promulgada Ley 20.738, establece que sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada el Director del Servicio, se puede conceder autorización a los beneficiarios para que no hagan uso de su inmueble por un período de tiempo determinado.

Las razones por las que se puede otorgar ésta autorización son las siguientes:

1. **Que el beneficiario se encuentre realizando trabajos transitorios en otra localidad.**
2. **Que el beneficiario se encuentre hospitalizado.**
3. **Que le beneficiario se encuentre cumpliendo una pena privativa de libertad.**
4. **Que el beneficiario se encuentre al cuidado de un familiar cercano hasta el tercer grado de consanguinidad o segundo de afinidad inclusive, entre otros.**

Para éstos efectos de materializar la solicitud del referido permiso se dispondrá de un formulario en las dependencias del Departamento Jurídico y en cada una de las Delegaciones Provinciales, el cual deberá ser completado por el solicitante adjuntando además a dicha solicitud copia de los antecedentes fundantes. **(Anexo 6)**

La solicitud debe ser ingresada a la oficina de partes respectiva y al sistema informático creado para estos efectos, para luego ser derivada al Departamento Jurídico, quien en conjunto con la **Unidad de Gestión Social** evaluarán la pertinencia de autorizar la referida exención.

La autorización o denegación deberá tramitarse dentro del plazo de 15 días hábiles, para tales efectos se llevará un registro especial de las solicitudes ingresadas y de los casos en los cuales el Director concedió la exención de la obligación de Habitar, la que deberá ser sancionada mediante Resolución. **En caso de superar el plazo de 15 días, se entiende concedida la autorización.**

VI.- RESPECTO DEL D.S. N° 1 (V. y U.) DE 2011.

Atendido a que el procedimiento de fiscalización establecido por la Ley 20.738, no es aplicable, en el caso de las viviendas adquiridas por éste subsidio se debe continuar aplicando el procedimiento de **restitución de subsidio**.

A) ANÁLISIS NORMATIVO:

El D.S. N°1 de 2011 que aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, también se hace cargo de las obligaciones y prohibiciones a las que se encuentra afecto el beneficiario del Programa Habitacional. Es así como en su párrafo 15, trata las obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda adquirida con aplicación del subsidio habitacional y de sus efectos en caso de infracción, en este sentido el Artículo 39. Obligaciones y prohibiciones, establece: ***“En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.***

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada, la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, 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.”

En el caso de detectarse infracciones a las obligaciones antes señaladas, es el mismo decreto quien se encarga de señalar sus sanciones, es así como en su artículo 40 dispone: *“En caso de infracción a las normas del presente reglamento, se dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o se excluirá al infractor de la nómina de seleccionados, o se producirá la caducidad del certificado de subsidio, o deberá restituirse la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, como asimismo del subsidio implícito y del subsidio a la originación, cuando corresponda, todos al valor de la U.F. vigente a la fecha de la restitución, salvo que esté previsto un efecto diferente para una determinada infracción. Las medidas antes señaladas se aplicarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo o del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el caso de tratarse de llamados regionales.*

Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de inexactitud, se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la entidad patrocinante o en caso que ésta no cumpla con la ejecución del proyecto quedarán establecidos en el convenio que suscriba la entidad patrocinante con el SERVIU, de acuerdo a lo señalado en el artículo 50 del presente reglamento.

En el caso que las infracciones sean imputables a la entidad patrocinante, al Prestador de Asistencia Técnica o a quien preste la Asesoría Social, los efectos de las infracciones podrán incluir la suspensión por un período o en forma definitiva, a postular proyectos conforme a este reglamento, o a prestar Asesoría Social, de acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio del Ministro de Vivienda y Urbanismo, previo informe del SERVIU o de la SEREMI respectiva.”

B) PROCEDIMIENTO

1.- INGRESO DENUNCIA: Las denuncias deben ser ingresadas por oficina de partes, tanto a nivel central como en las delegaciones respectivas, es decir, si un usuario formula ante la Secretaria o funcionario respectivo una denuncia, se procederá a indicarle que debe formalizarla por escrito e ingresarla a la oficina de partes en la que se encuentre, dirigida al **Director del Servicio** o al **Delegado Provincial** según corresponda, esto como un canal único de recepción y derivación a la Unidad respectiva. Del mismo modo dicha denuncia debe ser ingresada al sistema informático creado para ese efecto.

2.- DERIVACIÓN DE LA DENUNCIA POR EL DIRECTOR O DELEGADOS PROVINCIALES:

2.1.- Las denuncias son revisadas por el **Director** o **Delegados Provinciales**, según sea el caso, y derivadas a la **Unidad de Gestión de Social** y al **Departamento Jurídico**.

Para el caso en que la denuncia haya sido recibida en las delegaciones ésta deberá ser remitida a la Unidad de Gestión Social, por medio, de un Oficio conductor al que se deberá adjuntar el correspondiente Informe de Visita a Terreno que deberá ser realizado por profesionales de dicha Delegación, por medio del cual, se constata la efectividad de los hechos denunciados, donde se debe indicar la singularización del inmueble y la individualización de su propietario, además se le deberá incorporar un set de fotografías. (Se adjunta formato tipo de informe de visita a terreno **Anexo 7**).

2.2.- De manera paralela a la confección del Informe de Visita a Terreno, la **Delegación** correspondiente deberá dar respuesta a la carta denuncia dentro de plazo de 10 días. Ello permitirá dar respuesta al usuario denunciante y cerrar el proceso en el Sistema de gestión

documental para las Oficina de Partes de los Servicios del Sector Vivienda, en adelante, Ofpa. (Se adjunta formato tipo de respuesta ver **Anexo 4**).

3.- UNIDAD DE GESTIÓN SOCIAL:

3.1.- Para los casos de denuncias efectuadas en la **Dirección de Serviu Maule** y que hayan sido derivadas por el **Director**, la Unidad deberá realizar la correspondiente visita a terreno, con el objetivo de verificar los hechos denunciados, luego de ello emitirá el Informe de Visita a Terreno, debiendo dicho informe señalar la individualización del inmueble, de su propietario y adjuntar el set de fotografías. Este informe, se remitirá a la brevedad, a través de un Memo Conductor al Departamento Jurídico de este Serviu Regional.

3.2.- De manera paralela a la confección del Informe Visita de Terreno la Unidad de Gestión de Suelos deberá, contestar la carta denuncia dentro de plazo de 10 días. Ello permitirá dar respuesta al usuario denunciante y cerrar el proceso de Ofpa.

3.3.- Para los efectos de las denuncias realizadas en las Delegaciones Provinciales, una vez recepcionado el Oficio Conductor con el respectivo informe de visita a terreno, éste se remitirá a la brevedad, a través de un Memo Conductor al Departamento Jurídico de este Serviu Regional.

4.- DEPARTAMENTO JURÍDICO:

4.1.- Una vez recepcionado el Memo Conductor el **Departamento Jurídico** procede al análisis de los antecedentes acompañados contrastando las escrituras de compraventa con la denuncia formulada distinguiéndose:

*** Si ante la denuncia formulada NO corresponde el inicio de acciones legales:** Si luego de revisada la escritura y contrastada con la denuncia se corrobora que los hechos denunciados no constituyen vulneración de las normas reguladoras del Subsidio Habitacional y de las cláusulas contempladas en el contrato de compraventa y se concluye que no corresponde el inicio de acción legal alguna se procederá al archivo de los antecedentes, debiendo informar al denunciante el resultado de este examen.

***Si ante la denuncia formulada corresponde el inicio de acciones legales:** Una vez revisada la escritura y contrastada con la denuncia se corrobora que efectivamente los hechos denunciados constituyen vulneración de las normas reguladoras del Subsidio Habitacional y de las cláusulas contempladas en el contrato de compraventa.

En este caso se procede al inicio de acciones legales, interponiendo ante los tribunales de justicia la correspondiente acción de restitución de subsidio habitacional, sanción contemplada tanto en la norma como en la escritura de compraventa para las infracciones a las obligaciones y prohibiciones estipuladas.

VII.- OFICINA DE PARTES.

Respecto de la recepción de la denuncia de viviendas abandonadas o arrendadas el personal de dicha Unidad deberá seguir las siguientes directrices:

1.- Los únicos datos obligatorios que se deben señalar la denuncia es la dirección completa de la vivienda en cuestión y el nombre del conjunto habitacional donde se encuentra emplazada.

2.- Las Denuncias recibidas, tanto por vía material (correo postal o de manera presencial) o por correo electrónico, se deben canalizar a través del Sistema Integrado de Atención Ciudadano.

Lo anterior se encuentra regulado mediante el **oficio número 311 del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, que instruye sobre recepción de denuncias y formación de Equipos de Fiscalización en los Servicios de Vivienda y Urbanización, para constatar situaciones de incumplimiento de obligaciones vinculadas al otorgamiento de subsidios habitacionales,

VIII.- PROCESO DE SANCIÓN ENTIDAD A PATROCINANTE.

En cada proceso de denuncias de viviendas abandonadas se deberá analizar la concurrencia de las circunstancias que podrían generar responsabilidad de la Entidad Patrocinante, según los términos establecidos ya sea, en el **artículo 35 del D.S N°49 de 2012**, que dispone: *"...Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la Entidad Patrocinante quedarán establecidos en el convenio que suscriba con la SEREMI, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del presente reglamento.*

De acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio de la SEREMI y previo informe del SERVIU, si las infracciones son imputables a la Entidad Patrocinante, las medidas a disponer podrán incluir la suspensión por un período de tiempo o en forma definitiva, a postular y a presentar proyectos conforme a este reglamento".

O en su caso según lo dispuesto en el artículo 26 del D.S. N° 1 de 2011, que establece que: *"... Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la entidad patrocinante o en caso que ésta no cumpla con la ejecución del proyecto quedarán establecidos en el convenio que suscriba la entidad patrocinante con el Serviu, de acuerdo a lo señalado en el artículo 50 del presente reglamento.*

En el caso que las infracciones sean imputables a la entidad patrocinante, al Prestador de Asistencia Técnica o a quien preste la Asesoría Social, los efectos de las infracciones podrán incluir la suspensión por un período o en forma definitiva, a postular proyectos conforme a este reglamento, o a prestar Asesoría Social, de acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio del Ministro de Vivienda y Urbanismo, previo informe del Serviu o de la Seremi respectiva."

Déjese sin efecto la circular número 5 dictada por éste Servicio con fecha 05 de junio de 2014.
Le saluda atentamente.



JUAN ORDENES DAZIANO
DIRECTOR (S) SERVIU REGIÓN DEL MAULE



CIA/ASP/MSF/SVR/E/rle
Distribución

- Dirección Regional
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo del Maule.
- Comunicaciones
- Delegaciones Provinciales.
- Oficina Constitución.
- Unidad de Gestión de Suelos
- Unidad de Gestión Social
- Contraloría Interna
- Departamento Jurídico
- Departamento Operaciones Habitacionales
- Departamento Técnico.
- Departamento de Administración y Finanzas.
- Departamento de Programación y Control.
- SIAC-OIRS
- Oficina de Partes

ANEXO N ° 1:



En _____ a _____ de _____ del año _____, siendo las _____ hrs. del día de hoy, en el domicilio de don (a) _____, ubicado en _____ N° _____, Conjunto Habitacional _____, se constituyó personal del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule, en visita de fiscalización de ocupación de dicha vivienda.

Se deja expresa constancia que el beneficiario debe dar cumplimiento a su obligación de habitar personalmente él y/o su grupo familiar declarado al momento de la postulación, indicando además que le asiste el derecho de solicitar la exención de dar cumplimiento a tal obligación, en conformidad a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N°17.635. Para tales efectos, deberá ingresar una solicitud de autorización, en la oficina de Partes del SERVIU ubicada en Alameda 4 Norte N°1154, primer piso del Edificio Alameda Office, de la Ciudad de Talca o en su defecto en la oficina de la Delegación Provincial correspondiente, en horario de 8:00 a 13:15 horas a fin de evitar acciones legales en su contra.

Funcionario: _____
Firma: _____

Copia SERVIU



En _____ a _____ de _____ del año _____, siendo las _____ hrs. del día de hoy, en el domicilio de don (a) _____, ubicado en _____ N° _____, Conjunto Habitacional _____, se constituyó personal del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule, en visita de fiscalización de ocupación de dicha vivienda.

Se deja expresa constancia que el beneficiario debe dar cumplimiento a su obligación de habitar personalmente él y/o su grupo familiar declarado al momento de la postulación, indicando además que le asiste el derecho de solicitar la exención de dar cumplimiento a tal obligación, en conformidad a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N°17.635. Para tales efectos, deberá ingresar una solicitud de autorización, en la oficina de Partes del SERVIU ubicada en Alameda 4 Norte N°1154, primer piso del Edificio Alameda Office, de la Ciudad de Talca o en su defecto en la oficina de la Delegación Provincial correspondiente, en horario de 8:00 a 13:15 horas a fin de evitar acciones legales en su contra.

Funcionario: _____
Firma: _____

Copia Beneficiario



ANEXO N ° 3:



Nº _____

CERTIFICADO DE MINISTRO DE FE.

El Ministro de Fe, especialmente designado para el efecto, del Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule que suscribe certifica que se ha visitado y notificado en tres oportunidades con fechas _____; _____ y _____ a don (ña) _____ en el inmueble de su propiedad ubicado en _____ N° _____, del Conjunto Habitacional _____, de la comuna de _____, el cual se encuentra inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de _____ a fojas _____ número _____ del Registro de Propiedad Correspondiente al año _____.

Dicho inmueble, fue adquirido por don/doña _____ con cargo al subsidio habitacional con que resultó beneficiado que se encuentra regulado por el Decreto Supremo N ° 174 FSV de 2005 (V. y U.) // Decreto Supremo N ° 49 de 2011 FSEV (V. y U.). (dejar decreto que corresponda)

En las mencionadas visitas 1.- no se encontraron moradores// 2.- se encontró que la vivienda está siendo habitada por personas distintas al propietario o su grupo familiar declarado al momento de la postulación// 3.- se ha constatado que a la vivienda se le está dando un uso distinto al habitacional. (dejar opción que corresponda) por lo que se certifica el **incumplimiento** por parte del propietario del referido inmueble de la **obligación de habitar** la cual se encuentra contemplada en el artículo 1° del D.S. N ° 174 y en el artículo 34 del D.S. N ° 49 .

(NOMBRE)
MINISTRO DE FE
SERVIU REGIÓN DEL MAULE

ANEXO N° 4: FORMATO RESPUESTA A DENUCIAS



ORD.: N° _____/_____
ANT.: Carta de fecha _____
MAT.: Respuesta a denuncia de
Vivienda Deshabitada.

TALCA,

A : Sra/Sr. _____

DE : DIRECTOR SERVIU REGION DEL MAULE.

Junto con saludarle y en relación a la carta del antecedente cumpla con informar a Ud. lo siguiente.

Que habiendo tomado conocimiento de su denuncia este Servicio, de conformidad a la normativa e instrucciones ministeriales, realizará las labores de Fiscalización que correspondan y en caso de detectar irregularidades iniciará los procedimientos administrativos y judiciales pertinentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

DIRECTOR SERVIU REGION DEL MAULE

Distribución

- Destinatario (Dirección).
- Unidad Gestión Social.
- Dirección Regional.
- Oficina de Partes.

FORMATO RESPUESTA A DENUCIAS QUE SOLICITAN ASIGNACION DE LA VIVIENDA



ORD.: N° _____ /
ANT.: Carta de fecha _____
MAT.: Respuesta a denuncia de Vivienda Deshabitada y solicita asignación.

TALCA,

A : Sra/Sr. _____

DE : DIRECTOR SERVIU REGION DEL MAULE.

Junto con saludarle y en relación a la carta del antecedente cumpro con informar a Ud. lo siguiente.

Que habiendo tomado conocimiento de su denuncia este Servicio, de conformidad a la normativa e instrucciones ministeriales, realizará las labores de Fiscalización que correspondan y en caso de detectar irregularidades iniciará los procedimientos administrativos y judiciales pertinentes.

En relación a su solicitud de obtener la vivienda denunciada, atendiendo su situación socioeconómica y condición de allegada/arrendataria, cumpro con aclarar que en caso de detectar mal uso de las viviendas o incumplimientos de la normativa, el Serviu debe iniciar un proceso judicial para recuperar dichas viviendas o la restitución del monto del subsidio.

No obstante lo anterior y atendido la situación expuesta por Ud. y que el proceso anterior no es de corto plazo, se sugiere informarse respecto de los próximos llamados, requisitos y condiciones para postular a un Subsidio Habitacional, para de esta forma solucionar en forma definitiva su situación actual, para ello, Ud. puede acercarse a nuestras oficinas de informaciones, reclamos y sugerencias, ubicadas en 2 Norte N° 925, Talca.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

DIRECTOR SERVIU REGION DEL MAULE

Distribución

- Destinatario (Dirección).
- Unidad Gestión Social.
- Dirección Regional.
- Oficina de Partes.

ANEXO N ° 5: ACTA DE ENTREGA DE VIVIENDA

En (indicar ciudad de entrega), a día, mes , año

ACTA DE ENTREGA MATERIAL DE INMUEBLE
PROYECTO: (indicar nombre del conjunto habitacional) _____

1.- Datos del Propietario:

- Nombre:
- Cédula Nacional de Identidad:
- Dirección de la Vivienda entregada:
- Fono:

2.- Datos de la E.G.I.S.:

- Nombre:
- Nombre Presentante de EGIS que realiza la entrega:
- Cédula Nacional de Identidad del representante:

3.- Datos del constructor:

- Nombre:
- Cédula Nacional de Identidad:

Información Importante:

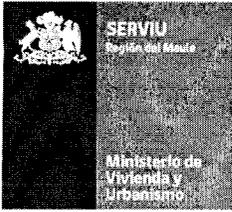
Se informa al beneficiario, que a partir del día de hoy, en que por medio del presente acto se ha procedido a efectuar la entrega material del inmueble nace su obligación de habitar personalmente y/o por su núcleo familiar declarado al momento de la postulación, el inmueble que se le ha entregado, durante el plazo del al menos cinco años contados desde esta fecha. Asimismo durante ese mismo plazo, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.

El beneficiario toma conocimiento que la infracción a cualquiera de las obligaciones, antes señaladas, faculta al SERVIU Región del Maule a exigirle la restitución de la totalidad de los subsidios recibidos, al valor de la Unidad de Fomento vigente al día de la restitución.

Firma del Beneficiario.

Firma Representante de la E.G.I.S

Firma del Constructor.



**SOLICITUD
JEFE DEPARTAMENTO JURIDICO
PRESENTE:**

AUTORIZACIÓN DE EXCENCIÓN DE OBLIGACIÓN DE HABITAR:

Marque con una X el motivo de su solicitud:

____ Encontrarse trabajando de manera transitoria en otra localidad.

____ Encontrarse hospitalizado.

____ Encontrarse cumpliendo una pena privativa de libertad.

____ Encontrarse al cuidado de un familiar cercano, hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

HECHOS QUE LO FUNDAMENTAN

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

--

Nombre: _____

Cédula Nacional de Identidad: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Firma Solicitud

ANEXO N ° 7: INFORME DE VISITA A TERRENO



INFORME DE VISITA A TERRENO

Nº _____

Proyecto:	
Comuna:	
Dirección:	
Propietario:	
Rol:	
Fecha de visita:	
Profesional que visita:	
Descripción de Estado:	
Fotografías Se adjuntan.	

Funcionario Fiscalizador

Funcionario Fiscalizador
