

Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



• Es impulsado por el MINVU en el contexto de Plan de Emergencia Habitacional

- Nueva línea programática que diversifica opciones para acceder a una vivienda, abordando el sentido de urgencia habitacional.
- Promueve el acceso colectivo a la vivienda: planes de vivienda entre organizaciones de trabajadores y sus empresas.
- Requiere de una amplia difusión, participación y colaboración.
- Se proyecta consolidar esta línea y desarrollar en el marco del PEH 16.000 viviendas.

• ¿Quiénes participan?

- **Los Trabajadores/as organizados:** agrupados colectivamente en sindicato o asociación gremial (trabajadores públicos, empresas privadas, municipales, etc.)
 - Deben tener capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda a través de un crédito hipotecario acorde a sus ingresos.
- **Los Empleadores:** empresas privadas o públicas u organismos públicos, que deseen llevar adelante planes habitacionales para sus trabajadores, para acceder a vivienda en propiedad;
 - Los empleadores deberán aportar apoyo técnico y el terreno en que se desarrollará el proyecto.
- **El Estado:** a través del MINVU, los SERVIU y las SEREMIS, **otorgan** apoyo mediante los llamados, la difusión y orientación, el subsidio habitacional y beneficios adicionales como el subsidio al pago oportuno del dividendo y un subsidio para financiar un seguro de desempleo.

• ¿Cómo se implementará?

- La **implementación del programa piloto** se realizará a través de un Llamado especial de la modalidad colectiva del Programa habitacional destinado a los Sectores Medios, D.S. N°1 para el desarrollo de proyectos de integración social, calificados por el SERVIU:
 - Resolución Ex. N°867 13-07-2022
 - Publicación Llamado en Diario Oficial 18-07-2022
 - Cierre: 30 de Noviembre 2022
 - Recursos del programa piloto 2022: 630.000 UF a distribuir según la presentación de grupos; 600 viviendas.



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



• ¿Cuáles son los requisitos de postulación?

- Aporte del terreno por parte de la empresa o la respectiva promesa de compraventa.
 - Deberá presentar certificado de dominio vigente sobre el terreno
 - Alternativamente, promesa de compraventa suscrita ante notario, con copia de la inscripción de dominio vigente a nombre del promitente vendedor:
 - Escritura de compraventa deberá ser ingresada al Conservador de Bienes Raíces (CBR) en un plazo máximo de 90 días contados desde la publicación de la selección del llamado en el Diario Oficial.
- La postulación se formaliza mediante **Convenio de Trabajo suscrito ante Notario**, en que se establecerá la voluntad de llevar adelante el proyecto, su identificación y las obligaciones y compromisos de las partes. El MINVU proveerá un modelo de Convenio de Trabajo, que debe considerar:
 - Compromiso de cesión del terreno en que se desarrollará el proyecto al grupo de postulantes.
 - Número de trabajadores que considera el proyecto, indicando número de trabajadores del sindicato o asociación gremial y quienes no lo son.
 - Características del proyecto: tipo de proyecto, tipología de viviendas, cantidad de viviendas (hasta 300 viv.) y rangos de precio de las viviendas.
 - Otros aportes de la empresa, de los trabajadores y la forma de materializarlos.
 - Conformación del **Equipo o Comité de Proyecto** conformado por representantes de la empresa, de la organización de trabajadores y a lo menos un representante que sea parte del grupo postulante. Funciones: velar por buen desarrollo y diseño del proyecto, supervisar su elaboración, contratación y ejecución, así como también supervigilar las labores de asignación y venta de las viviendas, y relacionarse con el SERVIU en lo que corresponda.
 - Las obligaciones de:
 - Contratar una empresa constructora que cuente con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU.
 - Solicitar a la empresa constructora, como parte del contrato de ejecución de obras, la presentación de un Informe "Mecanismo de Post Venta y Calidad de la Construcción", que incluya las estrategias y medios directos de atención a los trabajadores beneficiarios, en caso de fallas o deterioros constructivos que afecten al proyecto, a partir de la obtención de la recepción municipal.
 - Carta Gantt del desarrollo y ejecución del proyecto.
- Expediente de postulación es parte del Convenio de Trabajo (Lista de Antecedentes ANEXO 1, antecedentes técnicos del proyecto)



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores

¿Cuáles son las características de los proyectos y su financiamiento?

- Considerar como mínimo dos tramos de precios de vivienda, de acuerdo a los porcentaje mínimos señalados, que se destinaran a los trabajadores de la nómina presentada según su RSH :

	CONDICION MINIMA		OPTATIVO	MONTO SUBSIDIO	
	PRIMER TRAMO Mínimo 20% de viviendas del proyecto	SEGUNDO TRAMO Mínimo 60% de viviendas del proyecto	TERCER TRAMO Hasta 20% de viviendas del proyecto		
TRABAJADORES (RSH)	50% RSH	90% RSH	Contar con RSH y tope ingresos		
AHORRO	50 UF	70 UF	120 UF		
ZONA EMPLAZAMIENTO PROYECTO	Regiones de Coquimbo, Valparaíso, Libertador General Bernardo O'Higgins, Maule, Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos y Metropolitana	Hasta 1.200 U.F.	Más de 1.200 U.F. y hasta 1.600 U.F.	Más de 1.600 U.F. y hasta 2.200 U.F.	1.000 UF
	Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, Antofagasta, Atacama y Provincia de Chiloé.	Hasta 1.300 UF	Más de 1.300 U.F. y hasta 1.700 U.F.	Más de 1.700 U.F. y hasta 2.600 U.F.	1.100 UF
	Regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena.	Hasta 1.400 U.F.	Más de 1.400 U.F. y hasta 1.800 U.F.	Más de 1.800 U.F. y hasta 2.600 U.F.	1.200 UF

- Podrá considerar un tercer tramo de precios de vivienda, dependiendo de la capacidad de financiamiento de los trabajadores, y/o aportes de la empresa, no excediendo del 20% de las viviendas del proyecto.
- Si los trabajadores están sobre el 90% del RSH, se exigirá tope de ingresos del núcleo familiar (ingreso bruto menos impuestos e impositivos, se consultará al S.I.I.): \$ 1.404.569 a \$2.528.224 (\$ 1.872.759 a \$2.996.414 en regiones del Norte y extremo Sur).
- A lo menos el 50% del ahorro mínimo señalado deberá estar depositado al 30 de noviembre de 2022, en alguna de las cuentas o instrumentos de ahorro señalados en el D.S. N° 1. El 50% restante se entera a la fecha de suscripción de la respectiva escritura de compraventa.
- No será exigible la permanencia o antigüedad de la cuenta de ahorro.



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



Antecedentes de postulación

- **Apoyo de las empresas para el desarrollo del proyecto:** conformación de un Equipo de Trabajo que involucre al grupo postulante, en el diseño y desarrollo del proyecto (debe estar en el Convenio de Trabajo).
 - Caso trabajadores públicos o municipales, SERVIU con cargo a recursos de asistencia técnica podrá contratar dichas labores para la ejecución del proyecto arquitectónico y proyectos técnicos, o podrán ser ejecutados por éste.
 - Caso empresas privadas o públicas, podrán contratar los servicios de una entidad que se encargue labores de gestión del proyecto, contratación de las obras, seguimiento de la ejecución de las obras y de la adjudicación de las viviendas. No tendrán financiamiento con cargo a recursos de AT.
- **Presentar carta firmada por representantes del empleador, el representante legal de la organización de trabajadores a que corresponde el grupo postulante y una empresa constructora.**
 - Carta debe acreditar que el proyecto presentado ha sido evaluado y que está dentro del financiamiento disponible para su ejecución.
- **Formulario de incorporación al proyecto para cada trabajador incluido en la nómina de postulantes.**
 - Declaración de cada trabajador postulante que conoce el proyecto y sus características.
 - La nómina podrá incluir hasta un 20% de trabajadores que no sean parte del sindicato o asociación gremial, siempre y cuando sean trabajadores de la empresa, organismo público o municipal, según corresponda.
- **No se exige Certificado de Preaprobación de crédito que establece el D.S. N° 1.**
- **Se podrá reemplazar hasta un 30% de los trabajadores postulantes presentados,** deben cumplir con los requisitos para ser seleccionados y con el ahorro mínimo correspondiente al tramo de precio de vivienda del reemplazado.



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



Selección de los grupos postulantes

- Con los proyectos aprobados por SERVIU, se efectúa la selección de los grupos asociados a dichos proyectos.
- Se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del grupo, hasta completar el total de los recursos del llamado.
- Para determinar el puntaje del grupo, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada uno de los postulantes hábiles del grupo y se dividirá por el número total de postulantes hábiles. El resultado que se obtenga de esta división, se considerará como el puntaje del grupo.
- El puntaje individual de cada postulante, se obtendrá sumando cada uno de los puntajes obtenidos por el postulante, de acuerdo a los factores Grupo Familiar, Vulnerabilidad Habitacional y Antigüedad de la postulación (artículo 65 del D.S. N° 1)

Obligaciones Equipo de Trabajo y SERVIU para seguimiento proyectos

El **Equipo o Comité de Proyecto** estará obligado a cumplir con lo establecido en el **Convenio de Trabajo suscrito**, como con lo indicado a continuación:

- Informar a SERVIU respecto de:
 1. El estado de avance de las tramitaciones necesarias para el desarrollo del proyecto, en forma periódica.
 2. Ingreso de la solicitud de Permiso de Edificación en la Dirección de Obras, así como también los avances en su tramitación incluida su aprobación.
 3. La contratación de la empresa constructora que se hará cargo de la ejecución del proyecto, incluyendo la inscripción vigente de dicha constructora en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU.
 4. El inicio de las obras de ejecución del proyecto.
- El SERVIU, deberá verificar:
 1. Que las partes han cumplido con las obligaciones establecidas en el Convenio de Trabajo.
 2. La información sobre el estado de avance de las tramitaciones necesarias para el desarrollo del proyecto.
 3. El inicio de las obras y de forma mensual su avance conforme a la programación entregada de acuerdo a lo establecido en el Convenio de Trabajo.
 4. El cumplimiento de los porcentajes de avance de obras establecidas para el pago de las cuotas del préstamo que se entregue a la empresa.



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



Pago del subsidio

- Período de pago: hasta 24 meses contados a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha de recepción municipal del proyecto.
- Para el pago del subsidio, según D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, artículo 33, sobre documentos que se deben presentar para el pago; y el artículo 35, situaciones en que no se tiene derecho al cobro del subsidio.

Crédito hipotecario

- De acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 1.
- Deben contar con seguro de desgravamen y de invalidez permanente total o parcial, de incendio con sismo y de desempleo.
- Tendrán el beneficio de la subvención al pago oportuno del dividendo para créditos de hasta 1.200 UF; y a la prima del seguro de desempleo.

Obligaciones y prohibiciones que afectan la vivienda

- La vivienda debe ser habitada personalmente por el beneficiario y/o su grupo familiar, por lo menos 10 años desde la inscripción en el CBR.
- Durante el plazo de 10 años no se podrá enajenar ni celebrar acto o contrato alguno que importe su cesión de uso y goce, sea a título gratuito u oneroso.
- Excepcionalmente, el beneficiario podrá vender o enajenar la vivienda antes del cumplimiento del plazo referido, solo con autorización del Director SERVIU respectivo, condicionado a la autorización a la restitución del o los subsidios recibidos.
- **Opción de movilidad habitacional:** el Director SERVIU podrá autorizar la venta y enajenación de la vivienda con prohibición, sin requerir restitución, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que la vivienda sea transferida a un beneficiario del mismo programa que otorgó subsidio al vendedor o del programa equivalente que lo reemplace, o bien, a un beneficiario de un programa destinado a hogares con mayor vulnerabilidad que la del vendedor; y
 - b) Que el vendedor destine el precio de esa enajenación a la compra de otra vivienda.

Préstamos

- Suscrito el contrato de construcción por los representantes legales de los trabajadores y de su empresa con la constructora que ejecutará el proyecto, el SERVIU podrá otorgar, por una sola vez, un préstamo de enlace hasta por un plazo máximo de 36 meses.
- Este préstamo no podrá exceder del monto de subsidio correspondiente a cada vivienda del proyecto.
- La empresa constructora deberá caucionar la correcta inversión y oportuna y total devolución del préstamo mediante Boleta bancaria de garantía o Certificado de Fianza (ver detalles de garantías y restitución)
- El préstamo deberá ser entregado en tres cuotas:
 - La primera cuota será de un 20% al momento de acreditar el inicio de obras del proyecto, lo que será verificado en terreno por el SERVIU.
 - La segunda, será de un 40% una vez que SERVIU verifique en terreno que el proyecto cuenta con más de un 25% de avance de las obras.
 - La tercera cuota por el 40% restante una vez que SERVIU verifique en terreno que el proyecto cuenta con más de un 60% de avance de las obras.



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



REGIONES DE COQUIMBO A LOS LAGOS

	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
% de Viviendas del Proyecto	20,0%	60,0%	20,0%	
Precio Vivienda UF	1.200	1.600	1.800	2.000
Monto Subsidio UF (incluye bono de integración)	1.000	1.000	1.000	1.000
Ahorro UF	50	70	120	120
Credito Hipotecario UF	150	530	680	880
Dividendo	0,8	2,9	3,8	4,9
Dividendo en \$	\$27.663	\$97.743	\$125.406	\$162.290
Subvención Pago Oportuno	\$5.533	\$14.661	\$12.541	\$16.229
Dividendo en \$ con rebaja pago oportuno	\$22.130	\$83.081	\$112.865	\$146.061
Renta Mensual	\$110.652	\$390.970	\$501.622	\$649.158
% Subsidio + Ahorro	87,5%	66,9%	62,2%	56,0%
% Credito	12,5%	33,1%	37,8%	44,0%

33.179,05	UF al 08 de julio de 2022		
0,375%	Interes		4,5%
300	Plazo en Años		25

REGIONES DEL NORTE

	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
% de Viviendas del Proyecto	20,0%	60,0%	20,0%	
Precio Vivienda UF	1.300	1.700	2.000	2.200
Monto Subsidio UF (incluye bono de integración)	1.100	1.100	1.100	1.100
Ahorro UF	50	70	120	120
Credito Hipotecario UF	150	530	780	980
Dividendo	0,8	2,9	4,3	5,4
Dividendo en \$	\$27.663	\$97.743	\$143.848	\$180.732
Subvención Pago Oportuno	\$5.533	\$14.661	\$14.385	\$18.073
Dividendo en \$ con rebaja pago oportuno	\$22.130	\$83.081	\$129.463	\$162.658
Renta Mensual	\$110.652	\$390.970	\$575.390	\$722.926
% Subsidio + Ahorro	88,5%	68,8%	61,0%	55,5%
% Credito	11,5%	31,2%	39,0%	44,5%



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



REGIONES EXTREMO SUR

	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	
% de Viviendas del Proyecto	20,0%	60,0%	20,0%	
Precio Vivienda UF	1.400	1.800	2.200	2.400
Monto Subsidio UF (incluye bono de integración)	1.200	1.200	1.200	1.200
Ahorro UF	50	70	120	120
Credito Hipotecario UF	150	530	880	1.080
Dividendo	0,8	2,9	4,9	6,0
Dividendo en \$	\$27.663	\$97.743	\$162.290	\$199.174
Subvención Pago Oportuno	\$5.533	\$14.661	\$16.229	\$19.917
Dividendo en \$ con rebaja pago oportuno	\$22.130	\$83.081	\$146.061	\$179.256
Renta Mensual	\$110.652	\$390.970	\$649.158	\$796.694
% Subsidio + Ahorro	89,3%	70,6%	60,0%	55,0%
% Credito	10,7%	29,4%	40,0%	45,0%

33.179,05	UF al 08 de julio de 2022	
0,375%	Interes	4,5%
300	Plazo en Años	25



Programa de Vivienda para Organizaciones de Trabajadores



Cronograma Llamado 2022

N°	PROYECTO	NOMINA DE TRABAJADORES	FECHAS ESTIMADAS	RESPONSABLES
1	DIFUSIÓN DEL LLAMADO CON EMPRESAS Y ASOCIACIONES GREMIALES O SINDICATOS DE TRABAJADORES		20 DE JULIO AL 25 DE AGOSTO	SERVIU - SEREMI
2	MESAS TÉCNICAS DE PROYECTOS	COORDINACIÓN CON SERVIU PARA CHEQUEO PRELIMINAR DE ANTECEDENTES DE LOS POSTULANTES	HASTA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2022	SERVIU - SEREMI TRABAJADORES POSTULANTES Y SU EMPLEADOR
3	FECHA DE CIERRE PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS Y NOMINA DE TRABAJADORES POSTULANTES		HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2022	TRABAJADORES POSTULANTES Y SU EMPLEADOR
4	HABILITACIÓN DE PROYECTOS EN RUKAN, REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS	INGRESO DE FAMILIAS AL SISTEMA INFORMÁTICO RUKAN. Verificación de cumplimiento de requisitos.	HASTA EL 13 DE DICIEMBRE	SERVIU
5	FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES PROYECTO	ENVÍO A SII ANTECEDENTES FAMILIAS PARA VERIFICACIÓN DE INGRESO MÁXIMO	13 Y 14 DE DICIEMBRE DE 2022	SERVIU / MINVU
6	SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES DE PROYECTOS Y NOMINA DE POSTULANTES		HASTA EL 27 DE DICIEMBRE DE 2022	TRABAJADORES POSTULANTES Y SU EMPLEADOR
7	REVISIÓN SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES	INGRESO REEMPLAZANTES	HASTA EL VIERNES 30 DE DICIEMBRE	SERVIU – SEREMI
8	APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS POR PARTE DE SERVIU	–	HASTA EL 6 DE ENERO DE 2023	SERVIU
10	SELECCIÓN GRUPOS DE TRABAJADORES Y PROYECTOS		HASTA EL 20 DE ENERO DE 2023	MINVU
11	INICIO DE OBRAS		HASTA JULIO DE 2023	TRABAJADORES POSTULANTES Y SU EMPLEADOR - CONSTRUCTORAS





Gracias

