

Programa de Integración Social y Territorial

Mayo 2016



¿En qué consiste?

Construcción de **25.000 nuevas viviendas, adicionales al Programa 2016 del MINVU**, que cumplan requisitos de calidad, integración y localización.

Objetivos:

- ✓ **Ampliar la oferta de viviendas** subsidiadas en ciudades con mayor déficit.
- ✓ **Contribuir a generar empleo** y activar la industria de la construcción.
- ✓ **Favorecer la integración social** en conjuntos habitacionales de calidad y bien localizados.

Atributos de los Proyectos



- Distintas tipologías de viviendas.
- Diversidad de diseños
- Alto estándar de urbanización.



- En áreas urbanas con acceso a servicios y equipamientos



- Viviendas de distintos precios
- Familias con diferentes ingresos



- Ciudades con mayor déficit y demanda.



Calidad Viviendas

Requisitos

- * **Todas las viviendas deben cumplir estándar mínimo** del Cuadro Normativo e Itemizado Técnico DS N°1.
- * **Superficie edificada mínima exigida** (47m2 para casas; 52 m2 para departamentos).
- * Exigencia de Cierros perimetrales entre unidades de vivienda y hacia Bienes Nacionales de Uso Público.
- * Conformación de Closet.

Criterios de Selección

- * **Mayor Superficie**
 - Desde 52m2 para casas y desde 56m2 para departamentos.
 - Desde 57m2 para casas y desde 60m2 para departamentos.
- * **Incorporación Eficiencia energética:**
 - Sistemas pasivos (Ej. Ventilación pasiva o convectiva, sombreaderos, soluciones térmicas).
 - Sistemas solares térmicos.
 - Paneles fotovoltaicos.
 - Sistemas de calefacción eficiente (Ej. Estufas de EcoPellets).
- * **Viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida**
- * **Pertinencia en Diseño y Materialidad**, responden a características de la región en que se emplazan:
 - Ej. Diseños: Aleros de mayor dimensión, accesos cubiertos, loggias cubiertas en casas, celosías.
 - Ej. Materialidad: revestimiento de tejuela, madera, etc.





Calidad

Urbanización y Equipamiento



Requisitos

- * **Homogeneidad en el diseño del conjunto y en estándares de urbanización.**
- * **Equipamientos y áreas verdes:**
 - Orientados a las distintas tipologías de viviendas
 - Con localización que contribuya a la integración de todas las familias.
 - Estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto (según requisitos del D.S. N° 1).
 - Solución adecuada a condicionantes topográficas, geográfico-climáticas, escurrimiento de aguas superficiales y de seguridad para los usuarios.
- * **Accesibilidad Universal**

Criterios de Selección

- * **Eficiencia energética.** (Ej. Iluminación LED o fotovoltaica, puntos limpios, vegetación de bajo consumo de agua o sistemas de riego eficientes)
- * **Equipamiento sobre el estándar mínimo del DS N°1.** (Ej. Ciclo vías, pistas de patinaje, multicanchas, juegos infantiles de mejor estándar o inclusivos)
- * **Equipamiento básico de uso comercial o de servicios.**





Localización



Requisitos

Distancia máxima a servicios:

- hasta 1.000 m, **Establecimiento educacional**, con 2 niveles de educación.
- hasta 1.000 m, **Parvulario**.
- hasta 2.500 m, **Establecimiento de salud** (primaria o superior).
- hasta 500 m, **Vía con transporte público**.
- hasta 2.500 m, **Equipamiento comercial, deportivo o cultural** (escala mediana).
- hasta 1.000 m, **Área verde pública** (de superficie mayor a 5.000 m²)
- hasta 200 m, **Acceso directo a vía de servicio o rango superior**.





Integración social

Viviendas



- ✳ **Mínimo 3 tipologías de vivienda**
- ✳ **Mínimo 3 precios de vivienda**

Requisitos

- 20% de viv. de hasta 1.100 UF.
- 10% de viv. desde 1.200 a 1.400 UF.
- 20% de viv. de más de 1.500 UF.

Criterios de Selección

- ✳ **Estándar sobre el mínimo:**
 - en tipologías
 - Mas de 3 tipologías.
 - en precios:
 - Se incentiva mayor % de viviendas de 1.200 a 1.400 UF en comunas del Gran Valparaíso, Gran Concepción y Gran Santiago.





Integración social

Integración de Familias

Requisitos

- * **Universo a atender:** familias hasta el 90% de CSE
- * **Mínimo:** 20% de familias del 50% de CSE

Bono de Integración

- * Considera un incremento progresivo en el monto que recibirán las familias entre el 50% y hasta el 90% CSE, acorde al porcentaje de integración propuesto en la presentación del proyecto:

Incentivos a la Integración:

- Desde 20% hasta 25% → Bono de 100 UF
 - Más de 25% hasta 30% → Bono de 200 UF
 - Más de 30% hasta 35% → Bono de 250 UF
 - Más de 35% hasta 40% → Bono de 300 UF
-
- * Para las familias de hasta el 50% CSE, corresponde a la diferencia entre precio de la vivienda, monto de subsidio, ahorro y bono de captación. Es de hasta 240 UF.





Focalización Territorial

Criterios de Selección

En el proceso de selección de proyectos se asigna puntaje diferenciado según región/ciudad/comuna del proyecto:

TRAMO 1

48 comunas - 13,87% (*)

80

puntos

- Comunas del Gran Santiago, Gran Valparaíso y Gran Concepción.

TRAMO 2

32 comunas - 9,25% (*)

60

puntos

- Capitales regionales.
- Capitales provinciales sobre 150.000 habitantes.
- Territorios incluidos en el Plan de Desarrollo para Territorios Rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública (**).

TRAMO 3

47 comunas - 13,58% (*)

40

puntos

- Capitales provinciales de menos de 150.000 habitantes.
- Comunas de más de 40.000 habitantes (***)

TRAMO 4

51 comunas - 14,54% (*)

20

puntos

- Comunas de menos de 40.000 y más de 20.000 habitantes (***)

Los cupos se distribuirán regionalmente, por lo tanto la competencia se dará solo entre proyectos de la misma región y no a nivel nacional.

(*) En relación al total de Comunas de Chile

(**) Según D.S. N°1.116, Ministerio del Interior y Seguridad Pública, de 2014.

(***) Población comunal vigente, según las proyecciones INE.



Financiamiento

Precio Vivienda / Subsidio/ Ahorro / Crédito Hipotecario

* Precio de las viviendas: aumento de precios máximos de vivienda.

Ahorro de las familias:

- Según su calificación socioeconómica CSE.
- Según Precio de la Vivienda.

Subsidio Habitacional:

- Familias hasta el 50% CSE: 800 UF
- Familias desde 50% al 90% CSE: subsidio base del DS 1.

Crédito Hipotecario:

- Subvención al Pago oportuno del dividendo.
- Seguro de desempleo por todo el periodo de la deuda con subsidio para pagar la prima.

Familias	Precio de Vivienda	Monto de Subsidio	Ahorro mínimo	
Hasta el 50% CSE	Hasta 1.100 UF	800 UF	40% CSE	50% CSE
			20 UF	30 UF
Entre el 50% al 90% CSE	1.200 UF	275 UF	40 UF	
	1.400 UF	200 UF		
	Hasta 2.200 UF	125 UF	80 UF	

Financiamiento

Precio Vivienda / Subsidio/ Ahorro / Crédito Hipotecario

* Precio de las viviendas: aumento de precios máximos de vivienda

(Zona Norte, extremo Sur, Provincia de Chiloé y Plan de Desarrollo de Territorios Rezagados.)

Ahorro de las familias:

- Según su calificación socioeconómica CSE.
- Según Precio de la Vivienda.

Subsidio Habitacional:

- Familias hasta el 50% CSE: 800 UF
- Familias desde 50% al 90% CSE: subsidio base del DS 1.

Crédito Hipotecario:

- Subvención al Pago oportuno del dividendo.
- Seguro de desempleo por todo el periodo de la deuda con subsidio para pagar la prima.

Familias	Precio de Vivienda	Monto de Subsidio	Ahorro mínimo	
Hasta el 50% CSE	Hasta 1.200 UF	900 UF	40% CSE	50% CSE
			20 UF	30 UF
Entre el 50% al 90% CSE	1.300 UF	288 UF (*)	40 UF	
	1.500 UF	338 UF (*)		
	Hasta 2.400 UF	140 UF	80 UF	

(*) Monto de subsidio según zona de emplazamiento artículo 3° DS 19.

Financiamiento

Bonos / Otros subsidios / Financiamiento Proyecto

Bonos:

- Integración Social
- Captación de Subsidios

Otros Subsidios para las familias:

- Pago aranceles por gastos operacionales para familias de hasta el 50% según CSE.
- Plan Social (Preparación para la integración).

Financiamiento al Proyecto:

- Vía Préstamo de Enlace a Empresas (opcional) 300 UF por vivienda.
- Ahorros, subsidios y créditos al término del proyecto.

% subsidios captados/ total viviendas del proyecto	BONO POR CAPTACION EN UF	
	Para Familias de hasta el 50% según CSE	Para Familias de hasta el 90% según CSE.
Desde 5% y hasta 20%	50	50
Más de 20% y hasta 30%		100
Más de 30% y hasta 40%		150
Más de 40%		200

Financiamiento

Ejemplo

	Viviendas de hasta 1.100 UF (mínimo 20% del proyecto)	Viviendas de más de 1.200 UF (mínimo 10% del proyecto)	Viviendas de más de 1.500 UF (mínimo 20% del proyecto)
Subsidio Base	800 UF	200 UF (variable según precio vivienda)	125 UF (variable según precio vivienda)
Ahorro de las familias	20 UF / 30 UF	40 UF	80 UF
Bono de Integración	230 UF	250 UF* (de 100 UF a 300 UF)	250 UF* (de 100 UF a 300 UF)
Bono de Captación	50 UF	50 UF (de 50 UF a 200 UF)	50 UF (de 50 UF a 200 UF)
Crédito hipotecario	-	860 UF	1.295 UF
Precio Vivienda	1.100 UF	1.400 UF	1.800 UF

* Bono de integración de 250 UF por destinar más de un 30% de viviendas a familias de hasta el 50% de CSE.



Selección e inscripción de Familias

La oferta de viviendas de 1.100 UF estará destinada a familias con subsidio anterior o seleccionadas en un proceso especial para estos proyectos:



Implementación

(actividades y plazos)



	Actividad	Fecha	Responsable
1	Presentación, Difusión y pre-evaluación proyectos	Mayo-Junio 2016	MINVU-SERVIU-SEREMI- Entidades Desarrolladoras
2	Publicación decreto	jun-16	MINVU
3	Cierre presentación proyectos	30 de Julio 2016	Entidades Desarrolladoras
4	Evaluación y observaciones	20 de Agosto 2016	SERVIU - SEREMI - MINVU
5	Subsanación de observaciones	12 de Septiembre 2016	Entidades Desarrolladoras
6	Selección proyectos	30 de Septiembre 2016	MINVU - SERVIU
7	Plazo suscripción Convenio	30 de Octubre 2016	SERVIU – Entidad Desarrolladora
8	Plazo para inicio de obras	30 de Diciembre 2016	Entidades Desarrolladoras/Constructoras
9	Ejecución de obras	Enero 2017- Junio 2018	Entidades Desarrolladoras/Constructoras
10	Termino de etapas de obras	Marzo 2018 - Junio 2018	Entidades Desarrolladoras/Constructoras
11	Entrega de Viviendas	Marzo 2018 hasta Enero 2019	Entidades Desarrolladoras/Constructoras

Inversión Total y Empleo



Inversión proyectada

- * **Total:** 910 mil millones de pesos (US\$ 1.360 millones):
 - **Estado** (subsidios y prestamos) 426 mil millones de pesos (US\$ 636 millones).
 - **Familias** (ahorro): 26 mil millones de pesos (US\$ 39 millones)
 - **Crédito hipotecario:** 459 mil millones de pesos (US\$ 685 millones).

Empleos Estimados

- * **Total** 62.500
 - **Directos** 37.500
 - **Indirectos** 25.000

Gracias

Mayo 2016

Anexos

Cuadro Comparativo

DS 116 v/s Programa Integración Social y Territorial

	PROGRAMA D.S. N° 116	PROGRAMA INTEGRACION SOCIAL Y TERRITORIAL
Objetivos del programa	<ul style="list-style-type: none">- Reactivación económica.- Familias con subsidio sin materializar.- Revertir segregación socio espacial.- Facilitar acceso a la vivienda.	<ul style="list-style-type: none">- Revertir el déficit habitacional y la segregación socio espacial.- Facilitar el acceso a la vivienda.- Contribuir a la reactivación económica.
Propiedad del terreno	<ul style="list-style-type: none">- Privada.	<ul style="list-style-type: none">- Privada.- Municipal- SERVIU (Licitación condicionada).
Precios de las viviendas	<ul style="list-style-type: none">- Máximo 2.000 UF y 2.200 UF según zona.	<ul style="list-style-type: none">- Máximo 2.200 UF y 2.400 UF según zona.
Montos de subsidios	<ul style="list-style-type: none">- Vulnerables 700 UF.- Sectores medios según formula DS N° 1.	<ul style="list-style-type: none">- Montos de subsidio mejorados (hasta 800 a 900 UF según zona).
Ahorro de las familias	<ul style="list-style-type: none">- Monto único de ahorro según segmento.	<ul style="list-style-type: none">- Monto de ahorro diferenciado según precio de la vivienda.
Captación de subsidios	<ul style="list-style-type: none">- Bono destinado a sectores medios.	<ul style="list-style-type: none">- Bono destinado a familias de hasta el 50% de la población nacional y de hasta el 90% de la población nacional.
Incentivo a la integración social	<ul style="list-style-type: none">- Bono con monto fijo.	<ul style="list-style-type: none">- Bono con montos mejorados y estructura progresiva.
Población objetivo	<ul style="list-style-type: none">- Familias vulnerables (hasta 8.500 FPS).- Familias de sectores medios.	<ul style="list-style-type: none">- Familias hasta el 50% de la población nacional según CSE.- Familias hasta el 90% de la población nacional según CSE.
Focalización	<ul style="list-style-type: none">- Según oferta de proyectos presentada.	<ul style="list-style-type: none">- Priorización de Regiones, ciudades y comunas, en función del déficit habitacional y población comunal (relación con demanda).

Cuadro Comparativo

DS 116 v/s Programa Integración Social y Territorial

	PROGRAMA D.S. N° 116	PROGRAMA INTEGRACION SOCIAL Y TERRITORIAL
Calidad de las viviendas	<ul style="list-style-type: none">- Todas la viviendas podrán eximirse de un requisito mínimo y uno de habitabilidad del cuadro normativo del DS. 1., considera exenciones para viviendas vulnerables.	<ul style="list-style-type: none">- Todas las viviendas del proyecto deben cumplir con el cuadro normativo e itemizado técnico del DS. 1.- Closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales- Exigencia de cierros entre sitios y a BNUP para todas las viviendas.
Plazos firma convenio	<ul style="list-style-type: none">- 30 días a partir de la Res. de selección. Prórroga de 150 días.	<ul style="list-style-type: none">- 30 días a partir de la Res. de selección. Prórroga de 60 días.
Plazo inicio de obras	<ul style="list-style-type: none">- 45 días desde la Res. que aprueba convenio. Prórroga de 30 días. Nuevo plazo de 180 días desde la Res. que aprueba convenio.	<ul style="list-style-type: none">- 60 días desde la Res. que aprueba convenio. Prórroga de 60 días. Nuevo plazo de 150 días desde la Res. que aprueba convenio.
Incorporación de familias en los proyectos	<ul style="list-style-type: none">- Entidad ingresa familias:- Con subsidio FSEV, DS 1- Familias sin subsidio que cumplan requisitos	<ul style="list-style-type: none">- Ingresan familias con subsidio o familias seleccionadas en mediante llamados a postulación para oferta de proyectos del Programa (en el caso de familias de hasta el 50% de la población según CSE).
Incorporación de nuevas familias al proyecto	<ul style="list-style-type: none">- Hasta la fecha de la recepción final del proyecto.	<ul style="list-style-type: none">- Hasta 18 meses después de la recepción final del proyecto.
Boleta de garantía de fiel cumplimiento de la oferta	<ul style="list-style-type: none">- No contempla.	<ul style="list-style-type: none">- 2 UF por vivienda del proyecto.
Préstamo de enlace	<ul style="list-style-type: none">- 200 UF por vivienda.	<ul style="list-style-type: none">- 300 UF por vivienda del proyecto.
Seguimiento de obras	<ul style="list-style-type: none">- Otorga la facultad para que SERVIU verifique el avance de las obras y cumplimiento del proyecto aprobado.	<ul style="list-style-type: none">- SERVIU deberá verificar de forma mensual el avance de las obras y cumplimiento del proyecto aprobado.
Acompañamiento Social	<ul style="list-style-type: none">- No contempla.	<ul style="list-style-type: none">- Plan de Integración Social.