

CIRCULAR FSEV N° **022** _____/

MAT.: Aclara disposiciones relativas a la tipología de Pequeño Condominio, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

SANTIAGO, **17 JUN. 2016**

**DE: JAIME ROMERO ÁLVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

Como es de su conocimiento, el D.S. N°105, (V. y U.), de 2014, que modificó el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda establecido mediante D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, incluyó una nueva tipología de proyecto de construcción denominada "Pequeño Condominio". Ésta tipología consiste, según la definición inserta en el artículo 9 letra d) del citado Decreto, en un "*Proyecto habitacional acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley 19.537, que se desarrolla en un predio urbano, en el cual se construyen de 2 a 9 soluciones habitacionales y opcionalmente equipamiento*". El objeto de la inclusión de ésta tipología en el programa es estimular alternativas de solución que permitan la permanencia de familias que forman parte del déficit habitacional, en sus comunas de origen, manteniendo su vinculación a redes familiares, de servicios públicos y urbanos, y de oportunidades laborales. Lo anterior sobre la base de un mejor aprovechamiento de la disponibilidad de terrenos con capacidad de ser razonablemente densificados, en las ciudades del país, contribuyendo con ello a evitar procesos de segregación, en consonancia con los lineamientos de equidad e integración urbana que promueve éste Ministerio.

Al respecto, es de suma importancia que los respectivos SERVIU y SEREMI del país efectúen una amplia difusión y promoción de ésta modalidad de aplicación, entre familias para quienes sea una real oportunidad de solución, y en territorios donde sea factible su desarrollo. Para ello, es pertinente aclarar los siguientes aspectos de operación:

1. Las postulaciones a la tipología de Pequeño Condominio serán siempre colectiva, considerando que cada intervención considerará a lo menos 2 viviendas, y un máximo de 9. No obstante lo anterior, puede presentarse un proyecto habitacional que sume intervenciones de entre 2 y 9 viviendas, hasta completar un máximo de 160 postulantes.
2. La tipología comprende la construcción de las viviendas de los postulantes que acreditan disponibilidad de terreno, de acuerdo al artículo 3, letra I), número 1, quienes se considerarán para estos efectos "propietarios", y, en su caso, la construcción de aquellas viviendas de postulantes que no posean derechos sobre ése inmueble, es decir "no propietarios", pero en cuyo favor se haya constituido una promesa de cesión por parte de los "propietarios", en los términos que señala el artículo 3, letra I), número 2.
3. Alternativamente, pueden presentarse proyectos en que la intervención sea en más de un lote, y en que los respectivos propietarios acrediten que se realizará el trámite de fusión conjuntamente al permiso de edificación, pudiendo incluso aceptarse postulaciones con anteproyecto. Podrán incluirse además postulantes no propietarios, no obstante lo cual la intervención final no podrá superar las 9 viviendas.
4. Los proyectos de la tipología "Pequeño Condominio" tienen derecho a percibir, adicionalmente al subsidio base por familia, los siguientes subsidios complementarios establecidos en el artículo 35:
 - Subsidio de Incentivo y Premio al Ahorro Adicional, establecido en la letra c).
 - Subsidio de Densificación en Altura, cumpliendo los requisitos que señala la letra d).
 - Subsidio por Grupo Familiar, de acuerdo a la letra e), no obstante su aplicación es incompatible con el subsidio señalado en el punto anterior, en la misma vivienda.
 - Subsidio para Personas con Discapacidad, letra f).
 - Subsidio de Equipamiento y Espacio Público, en los términos que señala la letra g), en cuyo caso podrán utilizarse los recursos para dar cumplimiento a los requerimientos de equipamiento que pudiera disponer la normativa vigente, en atención a que dada la

escala de los proyectos podría no resultar aplicable lo señalado en el artículo 46. Igualmente, en caso de no existir requerimientos normativos de equipamiento a financiar, las familias podrán disponer del subsidio para incorporar obras de equipamiento, arborización y plantaciones, ornato, mobiliario de uso común, u otra partida que surja del procedimiento participativo a que alude el artículo citado.

- Subsidio de Habilitación, en los términos a que alude la letra h).
 - Subsidio para Territorios Especiales y Localidades Aisladas, letra i).
5. En los casos en que el propietario posea una vivienda en buen estado, y no forme parte de la postulación, pero que ceda derechos a postulantes para la construcción de sus viviendas, la intervención corresponderá a la tipología de "Densificación Predial", señalada en la letra b) del artículo 9.
 6. Cuando se trate de proyectos de construcción de hasta 9 viviendas en que el terreno se adquirirá de un tercero, no se considerará "Pequeño Condominio", sino que se considerará un proyecto tradicional de la tipología de "Construcción en Nuevos terrenos", en cuyo caso deberá autorizarse la postulación con menos de 10 familias al respectivo SEREMI de Vivienda y Urbanismo, según señala el artículo 7.

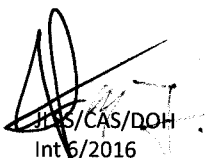
Por otra parte, cumplo con señalar que no es requisito exclusivo que los núcleos familiares que integren una intervención tengan lazos de parentesco entre sí, sin embargo es relevante señalar que la tipología representa una clara oportunidad para mantener una vinculación generacional entre familiares, que de otra forma sólo pueden acceder a una solución a través de desarrollos inmobiliarios en lugares distantes, generándose desarraigo y pérdida de redes de apoyo.

Finalmente, y según lo señalado anteriormente, agradeceré a Uds. promover activamente ésta tipología de aplicación, entre familias que puedan acceder a ésta modalidad, entre las Entidades Patrocinantes, y los respectivos municipios que constituyan territorios con adecuadas condiciones para el desarrollo de éstos proyectos.

Saluda atentamente a Uds.,



JAIME ROMERO ÁLVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO


CAS/CAS/DOH
Int 6/2016

Distribución:

- SEREMI MINVU y SERVIU (todas las regiones)
- Depto. de Operaciones Habitacionales SERVIU (todas las regiones)
- Depto. Técnico SERVIU (todas las regiones)
- Subdirección de Operaciones Habitacionales SERVIU Metropolitano
- Subdirección de Vivienda y Equipamiento SERVIU Metropolitano
- Gabinete Ministra
- Gabinete Subsecretario
- Divisiones Jurídica, Técnica de Estudios y de Fomento Habitacional, e Informática
- Depto. Gestión de Calidad, DITEC
- Equipo Plataforma Tecnológica de Subsidios, DINFO
- Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía (SIAC)
- Coordinador Regional FSEV (todas las regiones)
- División de Política Habitacional