

CIRCULAR FSEV N° 035

MAT.: Imparte directrices y procedimientos que permitan mejorar la atención de la demanda y la gestión de la oferta de proyectos en el marco del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

SANTIAGO, **31 AGO. 2015**

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

**A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

En el marco del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus recientes modificaciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objetivo precisar procedimientos y establecer directrices y definiciones que permitan mejorar la atención de la demanda y la gestión de la oferta de proyectos.

### **1. Ingreso de Proyectos**

El D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, establece con claridad cuáles deben ser los antecedentes a solicitar para el ingreso de proyectos, sean estos habitacionales o técnicos, sus procedimientos asociados y sus plazos de evaluación. En este sentido, aun cuando pueden generarse instancias de consulta y coordinación previa entre las Entidades Patrocinantes y el SERVIU, no resulta admisible la creación de una instancia formal de preparación y evaluación de proyectos fuera del Banco de Postulaciones, así como tampoco la solicitud de antecedentes adicionales a los indicados por el Programa para el ingreso del proyecto a dicho Banco.

Para el ingreso de proyectos al Banco de Postulaciones, el SERVIU debe comprobar que la Entidad Patrocinante haya creado el proyecto en el sistema informático y que adjunte los antecedentes solicitados por el programa, es decir, que la documentación relativa al proyecto y sus familias forme parte del legajo de antecedentes presentados, no siendo procedente la postergación o el impedimento del ingreso de un proyecto que cumpla con lo anteriormente indicado. La evaluación del contenido de éstos, así como también la consistencia de la información que contienen entre sí y con el sistema informático debe ser parte de la evaluación que el SERVIU realice al proyecto presentado.

### **2. Evaluación de Proyectos**

La evaluación de proyectos debe remitirse a la verificación del cumplimiento del estándar definido por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, incluyendo las consideraciones del Cuadro Normativo y Tabla de Usos Mínimos para el Mobiliario y el Itemizado Técnico de Construcción, ya sea este último Nacional o Regional, según sea el caso. En ningún caso el SERVIU podrá solicitar como requisito de calificación el cumplimiento de estándares superiores a los instrumentos citados y/o la normativa vigente que le sea aplicable al proyecto.

En el evento que el proyecto tenga observaciones, éstas deben ser enviadas por el Coordinador designado por el Director del SERVIU para estos efectos, en un solo acto, según los plazos indicados en el Artículo 13 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.



La incorporación de los primeros incisos de los artículos 42 y 43 del citado reglamento, están dirigidos a aspectos estrictamente funcionales relativos al conjunto y la vivienda, que producto de las particularidades del proyecto impidan la normal relación entre recintos o circulación en el conjunto habitacional. No resulta procedente utilizar esta facultad para generar observaciones, objeciones o exigencias relativas a aspectos de diseño, estéticos, u otros, aun cuando éstas últimas puedan incluirse en las observaciones a manera de sugerencia, sin condicionar la calificación del proyecto.

El proceso de evaluación de proyectos debe remitirse estrictamente a la verificación del cumplimiento de los requisitos, y evitando injerencia directa en los diseños, aun cuando es tarea de la Entidad Patrocinante proponer soluciones adecuadas a los requerimientos de las familias, conjugando las variables que representan el estándar normativo, el emplazamiento y el marco de financiamiento, entre otras que inciden en el desarrollo de proyectos.

### **3. Cálculo de subsidio a destinar en la adquisición de un terreno comprometido de propiedad del SERVIU**

De acuerdo a lo señalado en la letra c) del punto 4.1.2 del Oficio Ord. N°814, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, de fecha 31 de diciembre de 2014, el SERVIU podrá comprometer terrenos de su propiedad a precio de avalúo fiscal para el desarrollo de proyecto del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y adicionalmente, el artículo 19 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, señala que dicho compromiso se hará únicamente respecto de los lotes con destino habitacional, incluyendo bienes comunes en el caso de copropiedades, pero excluyendo las áreas destinadas a cesiones y bienes nacionales de uso público.

Sin embargo, el SERVIU al momento de comprometer terrenos de su propiedad para el desarrollo de un proyecto, no cuenta con la información respecto a que porción del lote será destinada a lotes habitacionales, En éste sentido, se debe aclarar que, si bien ambos procedimientos se encuentran relacionados, persiguen objetivos distintos. Mientras el compromiso del terreno permite dar certezas al desarrollo de un proyecto habitacional, el cálculo de la superficie que será utilizada para la conformación de lotes habitacionales en dicho terreno tiene como fin establecer el monto del subsidio de cada beneficiario que será destinado a la compra del terreno que efectivamente será ocupado por el grupo beneficiario.

De acuerdo a lo anterior, el SERVIU podrá comprometer en principio la transferencia del terreno al valor de su avalúo fiscal, para luego ajustar dicho valor una vez que se cuente con un proyecto definitivo, en que se determine el valor fiscal prorrateado en los lotes habitacionales correspondientes, y su imputación al subsidio de cada familia.

### **4. Facultad de Calificar Proyectos con un mayor monto de habilitación.**

El inciso final de la letra h) del artículo 35 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, entrega al Director del SERVIU respectivo la facultad de permitir la calificación de proyectos donde el subsidio de habilitación sea insuficiente para el financiamiento de las partidas aplicables al proyecto indicadas en el inciso primero del mencionado literal.

Para el uso de esta facultad, el Director del SERVIU deberá emitir una Resolución previa a la creación e ingreso del proyecto específico al Banco de Postulaciones, donde se especifiquen los motivos que justifican esta mayor necesidad de recursos, así como también, el monto adicional autorizado

Al momento de la creación e ingreso al Banco de Postulaciones, la Entidad Patrocinante deberá dar cuenta de la Resolución que autoriza la calificación por un monto de habilitación mayor. Si producto de las observaciones del proyecto fuese necesario modificar las condiciones de habilitación presentadas por la Entidad Patrocinante en el proyecto original y las nuevas condiciones requeridas para el desarrollo del proyecto demandaran un financiamiento mayor al aplicable al proyecto, haya o no usado la facultad de calificación por un mayor monto de obras de habilitación en su presentación inicial, la Entidad Patrocinante

podrá solicitar al Director del SERVIU durante el periodo de subsanación de observaciones, la autorización de los mayores montos solicitados, en el uso de esta facultad conferida. Esto no será extensivo a proyectos que ya cuentan con calificación, aun cuando ésta fuera condicional, resguardándose en todo caso que no se supere el marco global anual disponible para esta facultad, no pudiéndose utilizar marco correspondiente a años consecutivos para un mismo proyecto ni autorizar con cargo a marcos no utilizados de años anteriores.

El SERVIU deberá llevar un registro detallado de todos los proyectos a los que se les haya aplicado esta facultad, incluyendo los montos autorizados, con el objeto de vigilar que el uso de este mecanismo no supere, en un año calendario, el 1,5% del programa anual destinado al Fondo Solidario de Elección de Vivienda para la Región, de acuerdo a la circular de distribución de recursos que se encuentre vigente. Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá implementar medidas que controlen el adecuado uso de esta prerrogativa. El monto del subsidio de las familias vinculadas a este proyecto considerará en la resolución de selección el monto autorizado por el Director, no siendo necesaria una asignación adicional.

Asimismo, en caso que un proyecto haya ingresado desfinanciado al antiguo banco de proyectos del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, en el marco de lo señalado en la Circular N°20 de la División de Política Habitacional, de 2012 y requiera aplicar las condiciones incluidas en el D.S. N°105, (V. y U.), de 2015 de acuerdo a lo indicado en el artículo 2° transitorio, se aclara que podrán incorporar financiamiento con cargo al subsidio de habilitación en la medida que las partidas susceptibles de ser financiadas por este subsidio complementario se encuentren presentes en el proyecto calificado y sean claramente reconocibles desde el presupuesto detallado entregado por la Entidad Patrocinante al ingresar el proyecto. En caso que dichas partidas existiesen en el proyecto pero no fueran claramente reconocidas en el presupuesto, el SERVIU podrá solicitar a la Entidad Patrocinante que modifique los formatos entregados originalmente, separando y detallando aquellas obras a financiar por el subsidio de habilitación. En este último caso, la corrección del presupuesto se encuentra orientada a identificar las partidas posibles de financiar con cargo al subsidio de habilitación y no podrá alterar y/o modificar el proyecto calificado en ningún otro aspecto.

##### **5. Factibilidad de proyectos por asociación y adscripción**

El D.S. N°105, (V. y U.), de 2015, que reemplazó el texto del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, introdujo modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda particularmente enfocadas en mejorar la tasa de aplicabilidad de los subsidios otorgados. Así es como se mejoraron diversos aspectos de gestión y financiamiento, entre los cuales destacan la eliminación de la postulación de grupos sin proyecto y el aumento de los umbrales de factibilidad de los proyectos, de tal forma de acortar el tiempo entre su calificación y ejecución.

Respecto de lo primero, fue necesario abordar distintas iniciativas desde la incorporación del Sistema de Información y Gestión de la Demanda hasta la aplicación de las nuevas condiciones para quienes hayan obtenido subsidios que no hayan sido posibles de aplicar, pasando por incentivos concretos para que la demanda de grupos hábiles sin proyecto pudieran ser incorporados a proyectos con el objeto de postular en los nuevos procesos de selección.

En relación a lo segundo, la factibilidad mínima de ejecución de los proyectos se elevó de 50% a 70% buscando disminuir la incertidumbre en la conformación de la demanda asociada a los proyectos, privilegiando un pronto inicio de obras una vez alcanzado dicho porcentaje.

Asimismo, se conformaron dos figuras para la creación de proyectos: los Proyectos Habitacionales y los Proyectos Técnicos. Si bien el segundo es un subconjunto del primero, ambos responden a situaciones diferentes. El principal descriptor del Proyecto Habitacional, ya sea para Construcción en Nuevos Terrenos o Megaproyectos, es que desde su origen se encuentra vinculado a familias en un número suficiente para asegurar su ejecución en el evento que las familias vinculadas resulten o estén beneficiadas.



Representando lo anterior el espíritu de la norma, se aclara que no existe inconveniente en que el mínimo de familias vinculadas al proyecto para lograr su factibilidad de ejecución se alcance por medio de postulantes sin subsidio y/o familias o grupos beneficiados, que a la fecha de vincularse con el proyecto no se encuentren asociados a otro proyecto. En los casos en que los proyectos habitacionales se encuentren únicamente vinculados a familias beneficiadas, solo procederá la evaluación del proyecto, debiendo iniciarse las obras en un plazo máximo de 90 días desde su calificación.

Por otra parte, la creación de Proyecto Técnico de la tipología Construcción de Nuevos Terrenos responde a aquellas situaciones donde se encuentran disponibles los elementos que permiten el desarrollo de un proyecto, sin que se encuentre definida la demanda. En estos casos, tal como se señalaba en la Circular N° 11 de la División de Política Habitacional, de 2015, los Proyectos Técnicos podrán presentar la adscripción de familias beneficiadas en conjunto con la asociación de familias organizadas con el objeto de postular, no obstante lo cual, la suma del total de familias adscritas con subsidio y de familias asociadas para postular deberá alcanzar a lo menos el porcentaje que da factibilidad al proyecto. A diferencia de los proyectos Habitacionales, se entiende que ambos procesos no se realizan simultáneamente, ya que de lo contrario conformarían un Proyecto Habitacional, por lo mismo, se deberá primero ingresar el proyecto Técnico y una vez que éste se encuentre calificado, adscribir a las familias beneficiadas, luego de lo cual podrá realizarse, en un solo acto, la asociación de postulantes que alcance como mínimo el porcentaje de factibilidad declarado para el proyecto.

Saluda Atentamente a usted,



J. S. CASAS  
Int. 3



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
- Oficina de Partes

