



CIRCULAR FSEV N°

007

ANT.: Circular N° 11, de fecha 21 de abril de 2015, que Imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, introducidas por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.

MAT.: Aclara sobre presentación de antecedentes para el ingreso a evaluación de proyectos de urbanización de proyectos habitacionales que postulan al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

SANTIAGO, 16 ABR 2019

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SERVIU Y SEREMI V. Y U. TODAS LAS REGIONES

Con la finalidad de uniformar procesos entre las regiones del país, y de simplificar los procesos asociados al ingreso de proyectos habitacionales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, se emite la presente circular, que tiene por objeto precisar los procedimientos y aclarar consultas relativas al ingreso al Banco de Postulaciones de los proyectos de urbanización respectivos.

En este sentido, y tal como está indicado en la letra f) del artículo 10 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2014, al momento de la presentación de los antecedentes de los proyectos habitacionales, tratándose de los planos de los proyectos de urbanización, es posible presentar los correspondientes a *"pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros, con la firma del profesional competente"*, agregándose también para los casos de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria la opción de presentar los *"planos de proyectos de electricidad e iluminación pública, también con la firma del profesional competente"*. Estas disposiciones permiten que los proyectos se presenten al Banco de Postulaciones en calidad de informativos, pudiéndose tramitar la aprobación ante los organismos competentes con posterioridad a la obtención del subsidio, según las normas correspondientes. Lo anterior con el objeto de facilitar la preparación de proyectos, y en atención a la incerteza respecto a la obtención de los subsidios al momento de presentarlos a postulación.

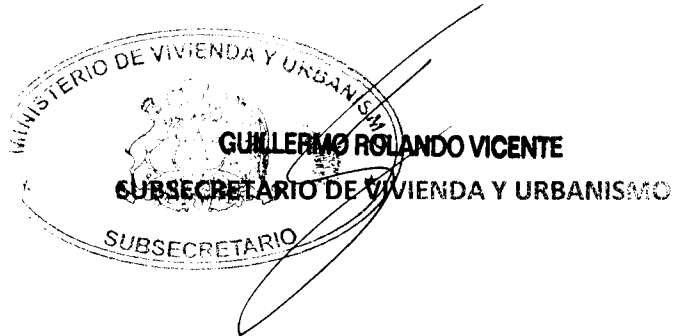
Esta medida de flexibilización fue incorporada en las modificaciones del D.S. N° 49 del año 2015, mediante la normativa vigente en el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014. Tal como se señala en la Circular N° 11 de esta Subsecretaría de 2015, esta corresponde a una de las medidas relevantes para la flexibilidad en los procedimientos de evaluación de proyectos habitacionales, por lo que las unidades encargadas tanto de la recepción de antecedentes como de su evaluación, deben velar por la aplicación de estas medidas, velando por la adecuada coordinación y funcionamiento de las unidades implicadas en el proceso, sin perjuicio que las Entidades Patrocinantes a cargo de los proyectos cumplan con las exigencias técnicas, económicas y normativas dispuestas.

100



Finalmente, se solicita que la presente Circular se difunda a todos aquellos funcionarios que estén relacionados en el proceso, especialmente en la verificación del ingreso de proyectos y en la evaluación de los contenidos técnicos, jurídicos y sociales de los mismos.

Saluda atentamente a Ud.



MIMV/CMM/CAS/GVM

Int N° 20/2018

Distribución:

- Gabinete Ministro.
- Gabinete Subsecretario.
- Divisiones Jurídica, Técnica de Estudios y de Fomento Habitacional, e Informática
- Comité de Reconstrucción
- Directores SERVIU (todas las regiones)
- Sres. SEREMI MINVU (todas las regiones)
- Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía (SIAC)
- Coordinador Regional FSV (todas las regiones)
- Sres. Jefes de Operaciones Habitacionales SERVIU (todas las regiones)
- División de Política Habitacional



CIRCULAR FSEV N° 0 1 1

MAT.: Imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, introducidas por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.

SANTIAGO,

21 ABR. 2015

DE: JAIME ROMERO ÁLVAREZ
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

En virtud de la entrada en vigencia del D.S. N°105, (V. y U.), de 2014, que modifica el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y que fuera publicado en el Diario Oficial el 20 de marzo del presente año, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objetivo de destacar las modificaciones más relevantes contenidas en el nuevo texto, precisar definiciones, procedimientos y establecer directrices que permitan facilitar su aplicación.

Las modificaciones introducidas tienen entre sus objetivos diversificar y potenciar las alternativas de solución habitacional, para brindar a las familias una vivienda adecuada a sus necesidades y a las condiciones del entorno en que se inserten, procurando mejorar el estándar en equipamientos y espacios públicos, privilegiando la postulación asociada a proyectos y otorgando a las Regiones nuevas herramientas y atribuciones para mejorar la gestión.

Para avanzar en el desarrollo de los objetivos señalados, es necesario que las Regiones internalicen los lineamientos contenidos en estas modificaciones y asuman una participación activa en la difusión del Programa y convocatoria a los actores involucrados, promoviendo sus ventajas, tipologías de aplicación y oportunidades que se generan. Asimismo, es de suma importancia que las Regiones establezcan procedimientos expeditos para la operación del Programa, asumiendo un rol ejecutivo en la resolución de conflictos y nudos que puedan incidir en la generación de proyectos.

Una de las modificaciones más importantes tiene relación con el cambio de enfoque, orientado a la postulación de familias que necesariamente cuenten con acompañamiento técnico y social, mediante la vinculación a proyectos, otorgando además un rol protagónico a los SERVIU en materia de orientación y gestión de la demanda, a través de la incorporación del "Sistema de Gestión e Información Territorial de la Demanda".

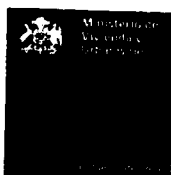
A. PRINCIPALES MODIFICACIONES

1. Nuevo Texto

El nuevo texto del reglamento modifica su articulado original, con el objeto de adaptarlo de mejor forma a la operatoria de postulación, selección y aplicación. La nueva estructura se compone de 8 capítulos;

1. El primero hace una definición del Programa, sus alcances y su población objetivo.
2. El segundo capítulo concentra toda la operación del Programa, desde los requisitos y alternativas de postulación hasta la ejecución de las obras para proyectos de construcción, pasando por la presentación de proyectos y los procesos de selección.
3. El tercer capítulo se refiere al financiamiento, definiendo los montos del subsidio base aplicable a cada tipología, sus subsidios complementarios y las condiciones que rigen para el requisito del ahorro mínimo.
4. En el cuarto capítulo se establece el estándar técnico mínimo de los proyectos habitacionales.





5. El capítulo quinto se refiere a la gestión de la demanda y su debido acompañamiento a lo largo del proceso.
6. El capítulo sexto define las condiciones para las Entidades Patrocinantes que postulen proyectos al Programa.
7. El capítulo séptimo hace referencia a procesos administrativos
8. Finalmente, el capítulo octavo contiene las definiciones generales del reglamento.

2. Diversificación de soluciones

- Se establecen incentivos a las tipologías de radicación, cuyo objeto es favorecer la permanencia de las familias en áreas urbanas consolidadas, conservando su vinculación a redes de apoyo, y acceso a bienes urbanos, mediante la incorporación de una nueva tipología denominada "Pequeños Condominios" y permitiendo flexibilidades en las ya existentes: Densificación Predial y la Construcción en Sitio Propio.
- Se introduce la facultad de realizar llamados nacionales o regionales según modalidad de aplicación (Construcción en Nuevos Terrenos, en Sitio Propio, Densificación Predial, Pequeños Condominios y Adquisición de Vivienda Construida).
- Se incorpora la Autoconstrucción Asistida como procedimiento de ejecución para proyectos de las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial.
- Para conjuntos de Construcción en Nuevos Terrenos, se incentivan proyectos de densificación en altura, de manera de contribuir a la integración social a través de un uso intensivo y eficiente del suelo urbano disponible.
- Se incorporan incentivos a proyectos de mediana escala en las grandes ciudades y proyectos de baja escala en ciudades pequeñas o territorios rurales, que promuevan el arraigo de las familias en sus comunas de residencia y favorezcan mejores condiciones para el desarrollo de la convivencia entre vecinos.
- Se incorporarán flexibilidades al Cuadro Normativo con el objeto de adecuar de mejor manera las viviendas a las características de sus destinatarios.

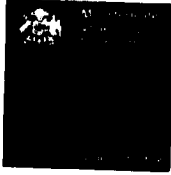
3. Acompañamiento de la Demanda

- Se incorpora el Sistema de Gestión Territorial de la Demanda, como etapa previa a la postulación. El Sistema permitirá proporcionar información actualizada de la demanda y sus características sociales, vinculándolas con los diferentes programas habitacionales del Ministerio y promoviendo el contacto con las Entidades Patrocinantes (EP).
- Se remplace el Plan de Habitación Social por el Plan de Acompañamiento Social, que se desarrolla en dos etapas:
 - En la elaboración del Proyecto Habitacional, desarrollado por la EP, que incluye la organización de la demanda, el desarrollo del proyecto técnico, social y jurídico, la entrega de las viviendas y la postventa de la solución habitacional.
 - En el seguimiento y consolidación del nuevo barrio, a cargo de los SERVIU, para que durante un período mínimo de 9 meses posteriores a la entrega de la vivienda, promueva una adecuada convivencia entre vecinos.

4. Banco de Postulaciones y Grupos Sin proyecto

- Se crea un único Banco denominado "Banco de Postulaciones". En dicho Banco las familias serán ingresadas y evaluadas como parte del proyecto habitacional y se considerarán postulando una vez que éste se encuentre calificado. Por lo tanto, al estar los grupos postulantes asociados a un proyecto habitacional calificado, no será necesario el proceso de adscripción.
- Se permitirá que las EP destinen en sus proyectos habitacionales hasta un 30% de viviendas a la Nómina de Oferta, sin familias asociadas, con el objeto de adscribir o asociar familias, con posterioridad al ingreso del proyecto.





- Los Proyectos Habitacionales podrán participar de 3 postulaciones consecutivas, o hasta 5 en los casos donde la Entidad Patrocinante y las familias así lo soliciten. El objetivo de esto último es que las entidades junto con las familias ratifiquen la validez y vigencia del proyecto presentado. Esta solicitud deberá estar ingresada en forma previa al siguiente llamado a postulación en que el proyecto pudiere concursar. Los proyectos que agoten su máximo de postulaciones serán eliminados por el SERVIU, quien hará devolución de todos los antecedentes a la EP respectiva.
- Se incluyen incentivos para las EP que atiendan Grupos Sin Proyecto, beneficiados con anterioridad a la modificación, incrementando en estos casos los honorarios correspondientes a la Asistencia Técnica.
- Los Grupos Sin Proyecto ingresados al Banco respectivo con anterioridad a la publicación del DS N° 105, (V. y U.), de 2014, podrán ser evaluados y habilitados bajo las condiciones en las que fueron ingresados. Una vez habilitados, de acuerdo al artículo 5° transitorio, podrán asociarse a proyectos que cuenten con viviendas en la Nómina de Oferta para efectos de postular, sin que sean necesario el cumplimiento de nuevos requisitos de postulación.

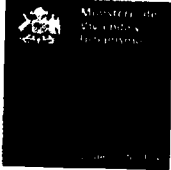
5. Financiamiento

- Se mejoran los montos del subsidio, reemplazando la tabla de **subsidio base** por comuna, por un monto de subsidio base por tipología a nivel nacional. A los valores de esta tabla se le aplicarán **factores de corrección** establecidos mediante Resolución MINVU-DIPRES, permitiendo recoger las particularidades regionales y comunales y otros aspectos como costo de mano de obra, de materiales, etc.
- Tanto el subsidio de **Localización** como el de **Factibilización** pasan a ser subsidios complementarios. El subsidio de localización continúa favoreciendo aspectos que den cuenta de una adecuada localización en áreas urbanas, mientras que el de factibilización busca el fomento de la radicación de familias en su comuna de residencia. Ambos componentes son incompatibles entre sí.
- Se aumenta a 15 UF el **ahorro** mínimo obligatorio para familias pertenecientes al III quintil de vulnerabilidad.
- Se mejora el premio al ahorro, otorgando hasta 30 UF. El ahorro adicional se debe acreditar al momento del ingreso al SERVIU de los antecedentes del proyecto habitacional. Para los grupos que se encuentran postulando al programa, que hayan sido ingresados con anterioridad a la publicación del DS N° 105, este ahorro adicional deberá ser acreditado una vez seleccionados, previo a la entrega de los certificados de subsidio.
- Se otorgará puntaje de selección por mantención de saldos medios y antigüedad de la cuenta de ahorro.
- Se incorporan dos tramos **adicionales al Subsidio de Densificación en Altura**:
 - ✓ Subsidio de 150 UF si el terreno en que se emplazará el proyecto cumple con 4 de las 5 distancias a servicios que se establecen como requisitos del Subsidio de Localización (para el tramo existente, de 110 UF, se debe cumplir con 3 de los 5 requisitos de distancia).
 - ✓ Subsidio de 190 UF en la Región Metropolitana si se cumplen los requisitos anteriores, y además el proyecto se encuentra a 1.000 mts. de una estación de Metro.

Los tramos de subsidio señalados son alternativos entre sí, es decir no acumulables. Por otro lado, se reemplaza la exigencia de elementos estructurales compartidos para definir edificación en altura, por la exigencia de densidad neta mínima del proyecto, definida por resolución MINVU.

- Se incorpora un subsidio de **equipamiento y espacio público** de hasta 20 UF que contribuya a mejorar los espacios de uso colectivo en los conjuntos habitacionales. Se deberá financiar el estándar mínimo exigido por el reglamento y obras adicionales diseñadas con participación de las familias.
- Se incorpora un Subsidio de **Habilitación** de 100 UF para obras de mejoramiento de terrenos tales como mitigaciones, urbanización de costo mayor, entre otras, contra presupuesto y proyecto. Este subsidio podrá incrementarse hasta las 150 UF en obras sobre suelos salinos y zonas de





inundación. Además, el Director del SERVIU mediante resoluciones fundadas, con copia a la División de Política Habitacional, podrá autorizar el ingreso y calificación de proyectos de mayor costo por concepto de habilitación. Esta autorización permitirá el ingreso y evaluación de proyectos excediendo el monto nominal de habilitación. La suma total de los recursos autorizados en un año calendario, en el marco de esta facultad, no deberá superar el 1,5% de los recursos aprobados para la Región, para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Este monto podrá ajustarse en caso de modificaciones al programa inicial de la región.

- Para localidades con **aislamiento** crítico, acorde con la política nacional de desarrollo de localidades aisladas (SUBDERE) y territorios especiales, se establece un subsidio adicional de 50 UF.
- Se incorpora un subsidio de 50 UF adicionales para lograr el desarrollo de proyectos habitacionales en una escala pequeña y mediana que permita la utilización de terrenos en áreas consolidadas de grandes ciudades, o en comunas de menor población, y que por su tamaño resultan más difíciles de factibilizar económicamente. En comunas de más de 40 mil habitantes se aplicará en proyectos de hasta 70 viviendas y en ciudades menores, de hasta 5.000 habitantes, en proyectos de hasta 30 viviendas.

6. Medidas para una mejor gestión de suelos

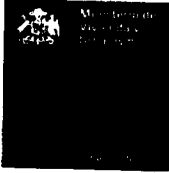
- Se establece que SERVIU podrá transferir terrenos de su propiedad como mínimo al precio equivalente al avalúo fiscal, considerando además sólo los lotes habitacionales, descontando del valor la superficie de calles y áreas verdes que pasarán a ser bienes nacionales de uso público. No se requerirá en estos casos realizar tasación comercial del terreno.
- En el caso que un terreno cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos para obtener Subsidio a la Localización, incluyendo las distancias a servicios señaladas, no se requerirá de la tasación del terreno, siempre que su costo no supere el 30% del valor de los subsidios.
- Se incorpora la facultad de los SERVIU para anticipar pago total de terreno, aun cuando no se haya logrado la incorporación de familias por la totalidad de viviendas que componen el proyecto.
- Se fomenta fuertemente el desarrollo de proyectos en densidad, ya sea en altura o densificación predial, rebajando el consumo del suelo urbano.
- Se incorpora la posibilidad que las EP públicas puedan adquirir terrenos para grupos seleccionados, antes de la calificación del proyecto (hoy es facultad solo de los SERVIU).

7. Incentivo a la Adquisición de Vivienda Construida y Movilidad habitacional

- Se incorpora la posibilidad de que una vivienda construida, nueva o usada, aplique subsidio a la altura en su tramo de 110 UF (o el correspondiente en territorios especiales), si cumple con los requisitos de localización para ello.
- Se incorpora el servicio de asistencia técnica para el vendedor que reciba el bono de movilidad habitacional, estimulando el mercado secundario de viviendas.
- Se acepta que el certificado de subsidio opere como garantía de compra, para alzar la prohibición de venta a familias beneficiadas que quieran vender su vivienda antes del vencimiento del plazo de dicha prohibición, para la adquisición de una nueva vivienda.

8. Focalización Se modifican los puntajes de selección, aumentando el puntaje para adultos mayores, núcleos monoparentales y personas con discapacidad.
- Se aumentan los puntajes a familias que habiten en condiciones de hacinamiento y en viviendas de tipo precario, según el instrumento de caracterización social.
 - Se elimina el requisito de acreditar ingreso familiar, debido a que resulta compleja su verificación, y no incorpora criterios de focalización.
 - Se incorpora puntaje para familias que tengan entre sus integrantes a voluntarios del Cuerpo de Bomberos de Chile.





B. ASPECTOS RELEVANTES PARA LA PUESTA EN MARCHA DE LAS MODIFICACIONES.

1. Del Ingreso de proyectos habitacionales y de la conformación de la Nómina de Oferta

Para la postulación de un proyecto habitacional con familias asociadas, todos los componentes deben ser evaluados y calificados en conjunto, conforme lo establecido en el artículo 13 del reglamento, de tal forma que la selección de dicho proyecto permita el inicio de sus obras de acuerdo a lo señalado en el artículo 32 del mismo texto, sin proceso de adscripción alguno.

Los proyectos habitacionales podrán establecer hasta un 30% de las viviendas sin asociar familias, las que formarán parte de la nómina de oferta. Dicho porcentaje será opcional, producto del acuerdo entre la empresa constructora que suscribe el contrato de ejecución y la entidad patrocinante del proyecto, lo que permite dar inicio a las obras sin contar con el total de las familias asociadas al proyecto. No obstante, el subsidio seguirá siendo otorgado a las familias que componen el proyecto, por lo que no procede el pago por viviendas que aún formen parte de la nómina de oferta. Cuando un proyecto habitacional resulte beneficiado, independiente del porcentaje de viviendas que tenga en la Nómina de Oferta, estará obligado a iniciar obras de acuerdo a los plazos que establece el reglamento.

2. De la Asociación y la Adscripción a Proyectos Habitacionales.

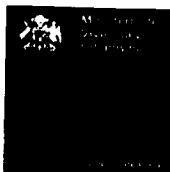
Si un proyecto habitacional tuviera viviendas en la nómina de oferta y quisiera incorporar familias, el procedimiento dependerá del estado del proyecto:

- Si el proyecto se encuentra en evaluación, podrán **asociarse** familias hasta la última subsanación de observaciones por parte de la EP.
- Si el proyecto se encuentra calificado pero sin seleccionar, podrán **asociarse** familias, pero el proyecto volverá al estado "en evaluación", perdiendo el estado de "Calificado". Este nuevo periodo de evaluación se regirá bajo los plazos establecidos en el actual artículo 13 del reglamento, y sólo se evaluarán las características de las nuevas familias, las validaciones normativas que correspondan a la conformación definitiva del grupo y las modificaciones que sean necesarias al proyecto.
- Una vez calificado el proyecto, las viviendas que conformen la nómina de oferta podrán ser **adscritas** por familias que hayan obtenido con anterioridad un subsidio habitacional. Sin embargo, un proyecto habitacional calificado que presente adscripción de familias beneficiadas, no podrá volver al estado "en evaluación" para asociar nuevas familias.
- Si el proyecto se encuentra calificado y seleccionado, las viviendas en dicha nómina podrán ser invocadas por la EP para una nueva postulación colectiva, en cuyo caso el proyecto técnico se entenderá aprobado y solo serán evaluadas las familias para viabilizar su postulación. En estos casos, la postulación de las nuevas familias no afectará los plazos de inicio de obras del proyecto habitacional original, al que se incorporarán las nuevas familias postulantes cuando resulten seleccionadas.

3. De la Adscripción y la Asociación a Proyectos Técnicos.

- Las EP podrán ingresar al Banco de Postulaciones solamente el componente técnico del proyecto sin incluir familias, lo que se ha denominado en el reglamento "**proyecto técnico**", destinándose todas sus viviendas a la Nómina de Oferta.
- Una vez calificados, estos proyectos técnicos podrán **adscribir** familias con subsidio independiente de la modalidad de postulación, hasta alcanzar su factibilidad de ejecución, la que será a lo menos de un 70%, luego de lo cual deberá iniciar obras en los plazos señalados para estos efectos.
- Los proyectos técnicos también podrán **asociar** familias organizadas para los efectos de postular, en cuyo caso pasará a considerarse como cualquier proyecto habitacional.
- En caso que un proyecto técnico calificado presente adscripción de familias beneficiadas, podrá además asociar familias organizadas con el objeto de postular, no obstante, 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.

- La EP que haya ingresado un proyecto con un porcentaje de factibilidad mayor al 70% podrá, en razón de las dinámicas de adscripción o asociación que presente el proyecto, solicitar por escrito al SERVIU rebaja dicho porcentaje, hasta un mínimo de un 70%.

4. Aplicación de Nuevas Condiciones

De acuerdo al artículo 2° transitorio, las modificaciones podrán aplicarse a proyectos y grupos o familias que hayan sido beneficiadas con anterioridad a la publicación del mencionado decreto modificatorio, en la medida que éstas resulten más favorables para ellos en aquellas actuaciones aún no realizadas y/o en los efectos aún no producidos.

De acuerdo al desarrollo del programa a la fecha, será necesario difundir, fomentar y/o colaborar con la gestión de la aplicación de las nuevas condiciones, a lo menos, en las siguientes situaciones:

- **Subsidio de Grupos sin Proyecto y AVC.** De acuerdo a los artículos 2° y 4° transitorios, todos los beneficiarios de la alternativa de postulación colectiva sin proyecto, de cualquier tipología, que a la fecha de publicación no cuenten con proyecto ingresado, incluyendo además aquellos beneficiarios de la alternativa individual, podrán adscribirse a proyectos de construcción o adquirir viviendas nuevas o usadas, según corresponda, de acuerdo a los montos y condiciones establecidas en el texto modificado, sin que sea necesario para ello ningún acto administrativo adicional.
- **Proyectos desfinanciados.** Todo proyecto que haya sido ingresado en el marco de la Circular N°20, de fecha 24 de abril de 2013, de la División de Política Habitacional, y que se encuentre actualmente desfinanciado en el banco de proyectos, podrá actualizar su financiamiento conforme a los montos de subsidio establecidos en el nuevo reglamento, debiendo de cualquier forma, dar cumplimiento a los requerimientos señalados para cada uno de los subsidios complementarios que correspondan y a los montos requeridos según el presupuesto con el que fueron calificados.
Los proyectos que se encuentran calificados condicionalmente solo a causa de su desfinanciamiento, podrán ser calificados definitivamente mediante Resolución del Director del SERVIU respectivo en la que se apruebe la actualización de los montos de subsidio, lo que deberá quedar regularizado posteriormente en la plataforma informática mediante requerimiento de servicio vía plataforma Aranda.

También en el marco de la Circular N°20, existe el caso de proyectos que se encontraban desfinanciados y que recibieron un incremento de subsidio para una parte de las familias asociadas en ese momento, pudiendo actualizarse también su financiamiento global y calificación de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior.

Entendiendo que las actuales condiciones de financiamiento permitirán el adecuado desarrollo e ingreso de proyectos, la presente Circular deroga la citada Circular N°20, de la División de Política Habitacional, de 2013.

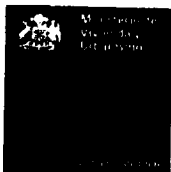
5. Condiciones de pago de subsidio

Los proyectos que ya se encuentren en obras podrán optar a reducir el porcentaje de retención que se deduce del monto total del subsidio de un 10% a un 5%, tal como lo establece el nuevo texto reglamentario en su artículo 69. Para acogerse a esta disposición, la EP deberá solicitarlo por escrito al SERVIU quien exigirá que se efectúen las modificaciones respectivas al contrato de construcción y sus garantías.

6. Traslado al Banco de Postulaciones

- Se ha inhabilitado el ingreso a los antiguos bancos de grupos y de proyectos, programándose próximamente la apertura del Banco de Postulaciones, mediante resolución fundada de la Ministra de Vivienda y Urbanismo.





- Los Proyectos y Grupos con proyecto que hayan sido ingresados con anterioridad a la modificación reglamentaria, podrán continuar su evaluación conforme las condiciones originales, salvo por aquellas actuaciones aun no realizadas, como los reemplazos de familia, en las que deberán ceñirse a lo indicado en el reglamento modificado.
- Cuando un Proyecto sea calificado y su Grupo asociado se encuentre en estado Hábil, el Director(a) del SERVIU respectivo o el Jefe(a) del Departamento de Operaciones Habitacionales, solicitará por correo electrónico al Jefe de la División de Política Habitacional, con copia al Jefe del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables, su **traslado al Banco de Postulaciones**, pudiendo postular en los llamados vigentes. El traslado al Banco de Postulaciones se realizará únicamente si los datos son compatibles, el proyecto se encuentra calificado y la totalidad de las familias asociadas al proyecto estén en estado hábil o beneficiado.
- Los proyectos o grupos con proyecto que no hayan sido ingresados (que no cuenten con CPI o CGI) a los respectivos bancos antes de la modificación reglamentaria que da origen a la presente circular, podrán ser ingresados en cuanto se produzca la apertura del Banco de Postulaciones.
- Los Proyectos ingresados con viviendas reservadas cuyo grupo organizado no haya sido ingresado, deberán ser reingresados bajo las nuevas condiciones al Banco de Postulaciones.
- Los grupos que se encuentren ingresados al Banco de Grupos Sin Proyecto en cualquier estado, podrán continuar su evaluación hasta quedar en estado Hábil. Luego, mediante solicitud formal del grupo, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 5° transitorio, una EP podrá asociarlo a un proyecto técnico desarrollado por ésta y que haya sido ingresado al Banco de Postulaciones, manteniendo la habilidad del grupo, lo que le permitirá postular en los siguientes llamados.
- Los Grupos creados en el sistema pero cuyos antecedentes físicos no han sido ingresados a SERVIU, serán liberados del banco, pudiendo incorporarse a las nuevas vías de postulación, de éste u otro programa habitacional, cumpliendo los requisitos correspondientes.

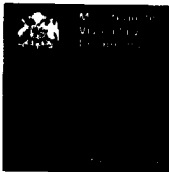
7. **Subsidios Adicionales**

- De acuerdo al inciso 2 del artículo 27, se podrá asignar directamente incrementos de subsidio a proyectos habitacionales, sin embargo esta facultad queda restringida a razones de fuerza mayor o imposibles de prever al momento de la calificación del proyecto, lo que deberá ser claramente fundamentado por los SERVIU en sus solicitudes.
- Es ese sentido, cualquier proyecto que sea ingresado al Banco de Postulaciones deberá ajustarse a los montos máximos establecidos en el nuevo texto del reglamento, incluyendo tanto los subsidios complementarios que le sean aplicables como también la facultad que le es conferida al Director del SERVIU en el inciso final del literal h) del artículo 35, en lo que respecta al monto del subsidio complementario de habitación.
- Los proyectos que hayan sido ingresados bajo la Circular N° 20, de fecha 24 de abril de 2013, de la División de Política Habitacional, derogada por la presente circular, y que aun considerando los montos reajustados mantengan un déficit de financiamiento, podrán ser calificados, sin embargo no se garantizará la disponibilidad de recursos para la asignación de los aportes adicionales. Es recomendable efectuar ajustes al proyecto de manera de adecuar su financiamiento, o gestionar la concurrencia de otras fuentes para su financiamiento.

8. **Renuncia sin Reemplazo**

- Los Grupos con Proyecto ingresados con anterioridad a la publicación del DS N° 105, que quieran continuar su proceso de postulación conforme a la normativa con la que fueron ingresados, no podrán presentar la renuncia de familias sin generar de forma simultánea un reemplazo. Los antecedentes de esta renuncia y reemplazo deben ser ingresados por parte de la EP al SERVIU y regularizados por este último en la plataforma informática.
- El Banco de Grupos Sin Proyecto, por su parte, no tiene continuidad directa en el actual reglamento, pudiendo generar renunciaciones sin reemplazos, las que deberán ser ingresadas por el Grupo Organizado al SERVIU y regularizados por este último en la plataforma informática.





- En cualquiera de los escenarios descritos, el grupo resultante deberá cumplir íntegramente los requisitos actualmente aplicables a las postulaciones colectivas.
- En las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio sí procederán las renunciaciones sin reemplazo.

9. Prórroga de Subsidios para Adquisición de Vivienda del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005

Respecto del artículo 1° transitorio, que establece una fecha límite para otorgar prórrogas para subsidios entregados al amparo del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, y sus modificaciones, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida, se aclara que el plazo de 120 días corridos contados a partir de la fecha de publicación, corresponde a la fecha máxima de ingreso formal de la solicitud de dicha prórroga. Es decir, los interesados tendrán hasta el 20 de julio del presente año para hacer ingreso de la solicitud de prórroga de su subsidio, luego de lo cual, el SERVIU podrá otorgar el plazo que corresponda a la luz de los antecedentes tenidos a la vista. Respecto de estos subsidios, y luego de la fecha indicada, no procederán nuevas prórrogas ni nuevos plazos.

10. Procedimientos de Evaluación de Proyectos Habitacionales

- La evaluación de proyectos será coordinada por un funcionario del SERVIU designado para estos efectos por el Director. Esta designación persigue dos objetivos:
 - Contar con un funcionario que asuma un rol coordinador, que consolide y asegure la consistencia entre las distintas áreas de evaluación del proyecto, y
 - Proporcionar a los actores externos una contraparte única y conocida para interactuar en el proceso de evaluación.

El Director del SERVIU podrá designar a uno o más funcionarios para desempeñar esta labor, quienes deberán tener un adecuado nivel de conocimiento respecto de los requerimientos del Programa, y sus instrumentos complementarios. También deberán velar para que no se efectúen exigencias adicionales a las reglamentarias, y a su vez para que las EP y familias cumplan con los requisitos mínimos establecidos.

Respecto de la presentación de proyectos, se aclara que los correspondientes a urbanización deben ser exigidos para la calificación solamente con firma del profesional responsable, sin perjuicio de la responsabilidad que cabe a las EP de formular proyectos factibles técnica, económica y normativamente, y de las facultades que asisten a los SERVIU para evaluar su desempeño.

Complementando lo anterior, se solicita a los SERVIU disponer todas las medidas que sean necesarias para coordinar el funcionamiento de las unidades técnicas, jurídicas y sociales que participarán en la tarea de evaluar los proyectos que ingresen al Banco de Postulaciones.

11. Incentivos para la atención de Grupos sin Proyecto beneficiados

En el marco del artículo 3° transitorio, se establecen incentivos a las EP para la atención prioritaria de Grupos beneficiados Sin Proyecto, poniendo especial énfasis en la antigüedad de su beneficio.

De esta forma, se incrementan los honorarios correspondientes a las labores de Asistencia Técnica relacionadas principalmente al desarrollo de proyectos, buscando que las EP hagan ingreso (CPI) de proyectos habitacionales, siendo mayor el incentivo cuando se realice antes del 20 de Julio del presente año, para familias beneficiadas el año 2012. Es necesario que todos los SERVIU y SEREMI de Vivienda y Urbanismo fomenten esta política de incentivos, facilitando la atención de estas familias por parte de las EP con convenio vigente en la Región.

Por otro lado, el artículo 4° transitorio permite la adscripción libre y sin restricciones de familias beneficiadas colectivamente sin proyecto, con el objeto de facilitar su incorporación a éstos, u optar a la adquisición de una vivienda construida.





12. Atención de damnificados

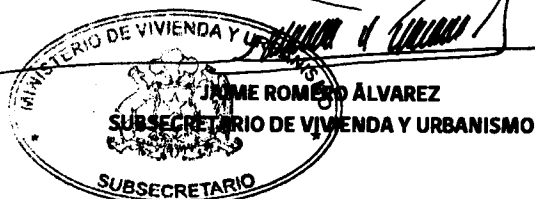
Se ha incluido el artículo 7° transitorio que permitirá que las familias damnificadas beneficiadas en el marco del Plan de Reconstrucción del terremoto acaecido el 27/F del 2010 en la zona central del país, en las tipologías de autoconstrucción y vivienda tipo, y que aún no han podido aplicar su subsidio, opten a la homologación de beneficios. Es muy relevante que los SERVIU utilicen esta herramienta para resolver casos pendientes, para lo cual deberán informar a la División de Política Habitacional respecto de los casos que requerirán de este procedimiento, indicando su identificación, sus características y situación actual.

13. Exigencia de Área Verde conformada

Las modificaciones incorporan un cambio en los requerimientos para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, relacionados con el requisito de distancia al área verde, exigiéndose en proyectos que ingresen al Banco de Postulaciones partir del 20 de julio próximo que ésta se encuentre conformada.

Finalmente, es necesario destacar que las modificaciones señaladas entregan una serie de herramientas y procedimientos que se espera sean utilizadas y aplicadas a cabalidad por todos los actores que colaboran en el funcionamiento de este programa habitacional destinado a las familias más vulnerables del país, propiciando la generación de proyectos con equipamientos adecuados, especialmente para las familias que cuentan con un subsidio sin aplicar.

CCC/CAS/JGB



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





CIRCULAR FSEV N° 0 1 1 /

MAT.: Imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, introducidas por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.

SANTIAGO,

21 ABR. 2015

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

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

En virtud de la entrada en vigencia del D.S. N°105, (V. y U.), de 2014, que modifica el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y que fuera publicado en el Diario Oficial el 20 de marzo del presente año, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objetivo de destacar las modificaciones más relevantes contenidas en el nuevo texto, precisar definiciones, procedimientos y establecer directrices que permitan facilitar su aplicación.

Las modificaciones introducidas tienen entre sus objetivos diversificar y potenciar las alternativas de solución habitacional, para brindar a las familias una vivienda adecuada a sus necesidades y a las condiciones del entorno en que se inserten, procurando mejorar el estándar en equipamientos y espacios públicos, privilegiando la postulación asociada a proyectos y otorgando a las Regiones nuevas herramientas y atribuciones para mejorar la gestión.

Para avanzar en el desarrollo de los objetivos señalados, es necesario que las Regiones internalicen los lineamientos contenidos en estas modificaciones y asuman una participación activa en la difusión del Programa y convocatoria a los actores involucrados, promoviendo sus ventajas, tipologías de aplicación y oportunidades que se generan. Asimismo, es de suma importancia que las Regiones establezcan procedimientos expeditos para la operación del Programa, asumiendo un rol ejecutivo en la resolución de conflictos y nudos que puedan incidir en la generación de proyectos.

Una de las modificaciones más importantes tiene relación con el cambio de enfoque, orientado a la postulación de familias que necesariamente cuenten con acompañamiento técnico y social, mediante la vinculación a proyectos, otorgando además un rol protagónico a los SERVIU en materia de orientación y gestión de la demanda, a través de la incorporación del "Sistema de Gestión e Información Territorial de la Demanda".

A. PRINCIPALES MODIFICACIONES

1. Nuevo Texto

El nuevo texto del reglamento modifica su articulado original, con el objeto de adaptarlo de mejor forma a la operatoria de postulación, selección y aplicación. La nueva estructura se compone de 8 capítulos;

1. El primero hace una definición del Programa, sus alcances y su población objetivo.
2. El segundo capítulo concentra toda la operación del Programa, desde los requisitos y alternativas de postulación hasta la ejecución de las obras para proyectos de construcción, pasando por la presentación de proyectos y los procesos de selección.
3. El tercer capítulo se refiere al financiamiento, definiendo los montos del subsidio base aplicable a cada tipología, sus subsidios complementarios y las condiciones que rigen para el requisito del ahorro mínimo.
4. En el cuarto capítulo se establece el estándar técnico mínimo de los proyectos habitacionales.



5. El capítulo quinto se refiere a la gestión de la demanda y su debido acompañamiento a lo largo del proceso.
6. El capítulo sexto define las condiciones para las Entidades Patrocinantes que postulen proyectos al Programa.
7. El capítulo séptimo hace referencia a procesos administrativos
8. Finalmente, el capítulo octavo contiene las definiciones generales del reglamento.

2. Diversificación de soluciones

- Se establecen incentivos a las tipologías de radicación, cuyo objeto es favorecer la permanencia de las familias en áreas urbanas consolidadas, conservando su vinculación a redes de apoyo, y acceso a bienes urbanos, mediante la incorporación de una nueva tipología denominada "Pequeños Condominios" y permitiendo flexibilidades en las ya existentes: Densificación Predial y la Construcción en Sitio Propio.
- Se introduce la facultad de realizar llamados nacionales o regionales según modalidad de aplicación (Construcción en Nuevos Terrenos, en Sitio Propio, Densificación Predial, Pequeños Condominios y Adquisición de Vivienda Construida).
- Se incorpora la Autoconstrucción Asistida como procedimiento de ejecución para proyectos de las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial.
- Para conjuntos de Construcción en Nuevos Terrenos, se incentivan proyectos de densificación en altura, de manera de contribuir a la integración social a través de un uso intensivo y eficiente del suelo urbano disponible.
- Se incorporan incentivos a proyectos de mediana escala en las grandes ciudades y proyectos de baja escala en ciudades pequeñas o territorios rurales, que promuevan el arraigo de las familias en sus comunas de residencia y favorezcan mejores condiciones para el desarrollo de la convivencia entre vecinos.
- Se incorporarán flexibilidades al Cuadro Normativo con el objeto de adecuar de mejor manera las viviendas a las características de sus destinatarios.

3. Acompañamiento de la Demanda

- Se incorpora el Sistema de Gestión Territorial de la Demanda, como etapa previa a la postulación. El Sistema permitirá proporcionar información actualizada de la demanda y sus características sociales, vinculándolas con los diferentes programas habitacionales del Ministerio y promoviendo el contacto con las Entidades Patrocinantes (EP).
- Se remplaza el Plan de Habilitación Social por el Plan de Acompañamiento Social, que se desarrolla en dos etapas:
 - En la elaboración del Proyecto Habitacional, desarrollado por la EP, que incluye la organización de la demanda, el desarrollo del proyecto técnico, social y jurídico, la entrega de las viviendas y la postventa de la solución habitacional.
 - En el seguimiento y consolidación del nuevo barrio, a cargo de los SERVIU, para que durante un período mínimo de 9 meses posteriores a la entrega de la vivienda, promueva una adecuada convivencia entre vecinos.

4. Banco de Postulaciones y Grupos Sin proyecto

- Se crea un único Banco denominado "Banco de Postulaciones". En dicho Banco las familias serán ingresadas y evaluadas como parte del proyecto habitacional y se considerarán postulando una vez que éste se encuentre calificado. Por lo tanto, al estar los grupos postulantes asociados a un proyecto habitacional calificado, no será necesario el proceso de adscripción.
- Se permitirá que las EP destinen en sus proyectos habitacionales hasta un 30% de viviendas a la Nómina de Oferta, sin familias asociadas, con el objeto de adscribir o asociar familias, con posterioridad al ingreso del proyecto.



- Los Proyectos Habitacionales podrán participar de 3 postulaciones consecutivas, o hasta 5 en los casos donde la Entidad Patrocinante y las familias así lo soliciten. El objetivo de esto último es que las entidades junto con las familias ratifiquen la validez y vigencia del proyecto presentado. Esta solicitud deberá estar ingresada en forma previa al siguiente llamado a postulación en que el proyecto pudiere concursar. Los proyectos que agoten su máximo de postulaciones serán eliminados por el SERVIU, quien hará devolución de todos los antecedentes a la EP respectiva.
- Se incluyen incentivos para las EP que atiendan Grupos Sin Proyecto, beneficiados con anterioridad a la modificación, incrementando en estos casos los honorarios correspondientes a la Asistencia Técnica.
- Los Grupos Sin Proyecto ingresados al Banco respectivo con anterioridad a la publicación del DS N° 105, (V. y U.), de 2014, podrán ser evaluados y habilitados bajo las condiciones en las que fueron ingresados. Una vez habilitados, de acuerdo al artículo 5° transitorio, podrán asociarse a proyectos que cuenten con viviendas en la Nómina de Oferta para efectos de postular, sin que sean necesario el cumplimiento de nuevos requisitos de postulación.

5. Financiamiento

- Se mejoran los montos del subsidio, reemplazando la tabla de **subsidio base** por comuna, por un monto de subsidio base por tipología a nivel nacional. A los valores de esta tabla se le aplicarán **factores de corrección** establecidos mediante Resolución MINVU-DIPRES, permitiendo recoger las particularidades regionales y comunales y otros aspectos como costo de mano de obra, de materiales, etc.
- Tanto el subsidio de **Localización** como el de **Factibilización** pasan a ser subsidios complementarios. El subsidio de localización continúa favoreciendo aspectos que den cuenta de una adecuada localización en áreas urbanas, mientras que el de factibilización busca el fomento de la radicación de familias en su comuna de residencia. Ambos componentes son incompatibles entre sí.
- Se aumenta a 15 UF el **ahorro** mínimo obligatorio para familias pertenecientes al III quintil de vulnerabilidad.
- Se mejora el premio al ahorro, otorgando hasta 30 UF. El ahorro adicional se debe acreditar al momento del ingreso al SERVIU de los antecedentes del proyecto habitacional. Para los grupos que se encuentran postulando al programa, que hayan sido ingresados con anterioridad a la publicación del DS N° 105, este ahorro adicional deberá ser acreditado una vez seleccionados, previo a la entrega de los certificados de subsidio.
- Se otorgará puntaje de selección por mantención de saldos medios y antigüedad de la cuenta de ahorro.
- Se incorporan dos tramos **adicionales al Subsidio de Densificación en Altura**:
 - ✓ Subsidio de 150 UF si el terreno en que se emplazará el proyecto cumple con 4 de las 5 distancias a servicios que se establecen como requisitos del Subsidio de Localización (para el tramo existente, de 110 UF, se debe cumplir con 3 de los 5 requisitos de distancia).
 - ✓ Subsidio de 190 UF en la Región Metropolitana si se cumplen los requisitos anteriores, y además el proyecto se encuentra a 1.000 mts. de una estación de Metro.

Los tramos de subsidio señalados son alternativos entre sí, es decir no acumulables. Por otro lado, se reemplaza la exigencia de elementos estructurales compartidos para definir edificación en altura, por la exigencia de densidad neta mínima del proyecto, definida por resolución MINVU.

- Se incorpora un subsidio de **equipamiento y espacio público** de hasta 20 UF que contribuya a mejorar los espacios de uso colectivo en los conjuntos habitacionales. Se deberá financiar el estándar mínimo exigido por el reglamento y obras adicionales diseñadas con participación de las familias.
- Se incorpora un Subsidio de **Habilitación** de 100 UF para obras de mejoramiento de terrenos tales como mitigaciones, urbanización de costo mayor, entre otras, contra presupuesto y proyecto. Este subsidio podrá incrementarse hasta las 150 UF en obras sobre suelos salinos y zonas de

inundación. Además, el Director del SERVIU mediante resoluciones fundadas, con copia a la División de Política Habitacional, podrá autorizar el ingreso y calificación de proyectos de mayor costo por concepto de habilitación. Esta autorización permitirá el ingreso y evaluación de proyectos excediendo el monto nominal de habilitación. La suma total de los recursos autorizados en un año calendario, en el marco de esta facultad, no deberá superar el 1,5% de los recursos aprobados para la Región, para el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Este monto podrá ajustarse en caso de modificaciones al programa inicial de la región.

- Para localidades con **aislamiento** crítico, acorde con la política nacional de desarrollo de localidades aisladas (SUBDERE) y territorios especiales, se establece un subsidio adicional de 50 UF.
- Se incorpora un subsidio de 50 UF adicionales para lograr el desarrollo de proyectos habitacionales en una escala pequeña y mediana que permita la utilización de terrenos en áreas consolidadas de grandes ciudades, o en comunas de menor población, y que por su tamaño resultan más difíciles de factibilizar económicamente. En comunas de más de 40 mil habitantes se aplicará en proyectos de hasta 70 viviendas y en ciudades menores, de hasta 5.000 habitantes, en proyectos de hasta 30 viviendas.

6. Medidas para una mejor gestión de suelos

- Se establece que SERVIU podrá transferir terrenos de su propiedad como mínimo al precio equivalente al avalúo fiscal, considerando además sólo los lotes habitacionales, descontando del valor la superficie de calles y áreas verdes que pasarán a ser bienes nacionales de uso público. No se requerirá en estos casos realizar tasación comercial del terreno.
- En el caso que un terreno cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos para obtener Subsidio a la Localización, incluyendo las distancias a servicios señaladas, no se requerirá de la tasación del terreno, siempre que su costo no supere el 30% del valor de los subsidios.
- Se incorpora la facultad de los SERVIU para anticipar pago total de terreno, aun cuando no se haya logrado la incorporación de familias por la totalidad de viviendas que componen el proyecto.
- Se fomenta fuertemente el desarrollo de proyectos en densidad, ya sea en altura o densificación predial, rebajando el consumo del suelo urbano.
- Se incorpora la posibilidad que las EP públicas puedan adquirir terrenos para grupos seleccionados, antes de la calificación del proyecto (hoy es facultad solo de los SERVIU).

7. Incentivo a la Adquisición de Vivienda Construida y Movilidad habitacional

- Se incorpora la posibilidad de que una vivienda construida, nueva o usada, aplique subsidio a la altura en su tramo de 110 UF (o el correspondiente en territorios especiales), si cumple con los requisitos de localización para ello.
- Se incorpora el servicio de asistencia técnica para el vendedor que reciba el bono de movilidad habitacional, estimulando el mercado secundario de viviendas.
- Se acepta que el certificado de subsidio opere como garantía de compra, para alzar la prohibición de venta a familias beneficiadas que quieran vender su vivienda antes del vencimiento del plazo de dicha prohibición, para la adquisición de una nueva vivienda.

8. Focalización Se modifican los puntajes de selección, aumentando el puntaje para adultos mayores, núcleos monoparentales y personas con discapacidad.

- Se aumentan los puntajes a familias que habiten en condiciones de hacinamiento y en viviendas de tipo precario, según el instrumento de caracterización social.
- Se elimina el requisito de acreditar ingreso familiar, debido a que resulta compleja su verificación, y no incorpora criterios de focalización.
- Se incorpora puntaje para familias que tengan entre sus integrantes a voluntarios del Cuerpo de Bomberos de Chile.



B. ASPECTOS RELEVANTES PARA LA PUESTA EN MARCHA DE LAS MODIFICACIONES.

1. Del ingreso de proyectos habitacionales y de la conformación de la Nómina de Oferta

Para la postulación de un proyecto habitacional con familias asociadas, todos los componentes deben ser evaluados y calificados en conjunto, conforme lo establecido en el artículo 13 del reglamento, de tal forma que la selección de dicho proyecto permita el inicio de sus obras de acuerdo a lo señalado en el artículo 32 del mismo texto, sin proceso de adscripción alguno.

Los proyectos habitacionales podrán establecer hasta un 30% de las viviendas sin asociar familias, las que formarán parte de la nómina de oferta. Dicho porcentaje será opcional, producto del acuerdo entre la empresa constructora que suscribe el contrato de ejecución y la entidad patrocinante del proyecto, lo que permite dar inicio a las obras sin contar con el total de las familias asociadas al proyecto. No obstante, el subsidio seguirá siendo otorgado a las familias que componen el proyecto, por lo que no procede el pago por viviendas que aún formen parte de la nómina de oferta. Cuando un proyecto habitacional resulte beneficiado, independiente del porcentaje de viviendas que tenga en la Nómina de Oferta, estará obligado a iniciar obras de acuerdo a los plazos que establece el reglamento.

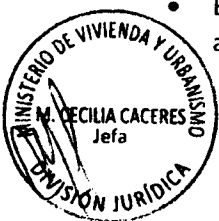
2. De la Asociación y la Adscripción a Proyectos Habitacionales.

Si un proyecto habitacional tuviera viviendas en la nómina de oferta y quisiera incorporar familias, el procedimiento dependerá del estado del proyecto:

- Si el proyecto se encuentra en evaluación, podrán **asociarse** familias hasta la última subsanación de observaciones por parte de la EP.
- Si el proyecto se encuentra calificado pero sin seleccionar, podrán **asociarse** familias, pero el proyecto volverá al estado "en evaluación", perdiendo el estado de "Calificado". Este nuevo periodo de evaluación se regirá bajo los plazos establecidos en el actual artículo 13 del reglamento, y sólo se evaluarán las características de las nuevas familias, las validaciones normativas que correspondan a la conformación definitiva del grupo y las modificaciones que sean necesarias al proyecto.
- Una vez calificado el proyecto, las viviendas que conformen la nómina de oferta podrán ser **adscritas** por familias que hayan obtenido con anterioridad un subsidio habitacional. Sin embargo, un proyecto habitacional calificado que presente adscripción de familias beneficiadas, no podrá volver al estado "en evaluación" para asociar nuevas familias.
- Si el proyecto se encuentra calificado y seleccionado, las viviendas en dicha nómina podrán ser invocadas por la EP para una nueva postulación colectiva, en cuyo caso el proyecto técnico se entenderá aprobado y solo serán evaluadas las familias para viabilizar su postulación. En estos casos, la postulación de las nuevas familias no afectará los plazos de inicio de obras del proyecto habitacional original, al que se incorporarán las nuevas familias postulantes cuando resulten seleccionadas.

3. De la Adscripción y la Asociación a Proyectos Técnicos.

- Las EP podrán ingresar al Banco de Postulaciones solamente el componente técnico del proyecto sin incluir familias, lo que se ha denominado en el reglamento "**proyecto técnico**", destinándose todas sus viviendas a la Nómina de Oferta.
- Una vez calificados, estos proyectos técnicos podrán **adscribir** familias con subsidio independiente de la modalidad de postulación, hasta alcanzar su factibilidad de ejecución, la que será a lo menos de un 70%, luego de lo cual deberá iniciar obras en los plazos señalados para estos efectos.
- Los proyectos técnicos también podrán **asociar** familias organizadas para los efectos de postular, en cuyo caso pasará a considerarse como cualquier proyecto habitacional.
- En caso que un proyecto técnico calificado presente adscripción de familias beneficiadas, podrá además asociar familias organizadas con el objeto de postular, no obstante, 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.

- La EP que haya ingresado un proyecto con un porcentaje de factibilidad mayor al 70% podrá, en razón de las dinámicas de adscripción o asociación que presente el proyecto, solicitar por escrito al SERVIU rebaja dicho porcentaje, hasta un mínimo de un 70%.

4. Aplicación de Nuevas Condiciones

De acuerdo al artículo 2° transitorio, las modificaciones podrán aplicarse a proyectos y grupos o familias que hayan sido beneficiadas con anterioridad a la publicación del mencionado decreto modificatorio, en la medida que éstas resulten más favorables para ellos en aquellas actuaciones aún no realizadas y/o en los efectos aún no producidos.

De acuerdo al desarrollo del programa a la fecha, será necesario difundir, fomentar y/o colaborar con la gestión de la aplicación de las nuevas condiciones, a lo menos, en las siguientes situaciones:

- **Subsidio de Grupos sin Proyecto y AVC.** De acuerdo a los artículos 2° y 4° transitorios, todos los beneficiarios de la alternativa de postulación colectiva sin proyecto, de cualquier tipología, que a la fecha de publicación no cuenten con proyecto ingresado, incluyendo además aquellos beneficiarios de la alternativa individual, podrán adscribirse a proyectos de construcción o adquirir viviendas nuevas o usadas, según corresponda, de acuerdo a los montos y condiciones establecidas en el texto modificado, sin que sea necesario para ello ningún acto administrativo adicional.
- **Proyectos desfinanciados.** Todo proyecto que haya sido ingresado en el marco de la Circular N°20, de fecha 24 de abril de 2013, de la División de Política Habitacional, y que se encuentre actualmente desfinanciado en el banco de proyectos, podrá actualizar su financiamiento conforme a los montos de subsidio establecidos en el nuevo reglamento, debiendo de cualquier forma, dar cumplimiento a los requerimientos señalados para cada uno de los subsidios complementarios que correspondan y a los montos requeridos según el presupuesto con el que fueron calificados.
Los proyectos que se encuentran calificados condicionalmente solo a causa de su desfinanciamiento, podrán ser calificados definitivamente mediante Resolución del Director del SERVIU respectivo en la que se apruebe la actualización de los montos de subsidio, lo que deberá quedar regularizado posteriormente en la plataforma informática mediante requerimiento de servicio vía plataforma Aranda.

También en el marco de la Circular N°20, existe el caso de proyectos que se encontraban desfinanciados y que recibieron un incremento de subsidio para una parte de las familias asociadas en ese momento, pudiendo actualizarse también su financiamiento global y calificación de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior.

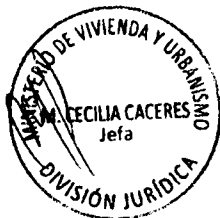
Entendiendo que las actuales condiciones de financiamiento permitirán el adecuado desarrollo e ingreso de proyectos, la presente Circular deroga la citada Circular N°20, de la División de Política Habitacional, de 2013.

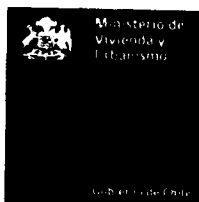
5. Condiciones de pago de subsidio

Los proyectos que ya se encuentren en obras podrán optar a reducir el porcentaje de retención que se deduce del monto total del subsidio de un 10% a un 5%, tal como lo establece el nuevo texto reglamentario en su artículo 69. Para acogerse a esta disposición, la EP deberá solicitarlo por escrito al SERVIU quien exigirá que se efectúen las modificaciones respectivas al contrato de construcción y sus garantías.

6. Traslado al Banco de Postulaciones

- Se ha inhabilitado el ingreso a los antiguos bancos de grupos y de proyectos, programándose próximamente la apertura del Banco de Postulaciones, mediante resolución fundada de la Ministra de Vivienda y Urbanismo.





- Los Proyectos y Grupos con proyecto que hayan sido ingresados con anterioridad a la modificación reglamentaria, podrán continuar su evaluación conforme las condiciones originales, salvo por aquellas actuaciones aun no realizadas, como los reemplazos de familia, en las que deberán ceñirse a lo indicado en el reglamento modificado.
- Cuando un Proyecto sea calificado y su Grupo asociado se encuentre en estado Hábil, el Director(a) del SERVIU respectivo o el Jefe(a) del Departamento de Operaciones Habitacionales, solicitará por correo electrónico al Jefe de la División de Política Habitacional, con copia al Jefe del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables, su **traslado al Banco de Postulaciones**, pudiendo postular en los llamados vigentes. El traslado al Banco de Postulaciones se realizará únicamente si los datos son compatibles, el proyecto se encuentra calificado y la totalidad de las familias asociadas al proyecto estén en estado hábil o beneficiado.
- Los proyectos o grupos con proyecto que no hayan sido ingresados (que no cuenten con CPI o CGI) a los respectivos bancos antes de la modificación reglamentaria que da origen a la presente circular, podrán ser ingresados en cuanto se produzca la apertura del Banco de Postulaciones.
- Los Proyectos ingresados con viviendas reservadas cuyo grupo organizado no haya sido ingresado, deberán ser reingresados bajo las nuevas condiciones al Banco de Postulaciones.
- Los grupos que se encuentren ingresados al Banco de Grupos Sin Proyecto en cualquier estado, podrán continuar su evaluación hasta quedar en estado Hábil. Luego, mediante solicitud formal del grupo, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 5º transitorio, una EP podrá asociarlo a un proyecto técnico desarrollado por ésta y que haya sido ingresado al Banco de Postulaciones, manteniendo la habilidad del grupo, lo que le permitirá postular en los siguientes llamados.
- Los Grupos creados en el sistema pero cuyos antecedentes físicos no han sido ingresados a SERVIU, serán liberados del banco, pudiendo incorporarse a las nuevas vías de postulación, de éste u otro programa habitacional, cumpliendo los requisitos correspondientes.

7. Subsidios Adicionales

- De acuerdo al inciso 2 del artículo 27, se podrá asignar directamente incrementos de subsidio a proyectos habitacionales, sin embargo esta facultad queda restringida a razones de fuerza mayor o imposibles de prever al momento de la calificación del proyecto, lo que deberá ser claramente fundamentado por los SERVIU en sus solicitudes.
- Es ese sentido, cualquier proyecto que sea ingresado al Banco de Postulaciones deberá ajustarse a los montos máximos establecidos en el nuevo texto del reglamento, incluyendo tanto los subsidios complementarios que le sean aplicables como también la facultad que le es conferida al Director del SERVIU en el inciso final del literal h) del artículo 35, en lo que respecta al monto del subsidio complementario de habilitación.
- Los proyectos que hayan sido ingresados bajo la Circular N° 20, de fecha 24 de abril de 2013, de la División de Política Habitacional, derogada por la presente circular, y que aun considerando los montos reajustados mantengan un déficit de financiamiento, podrán ser calificados, sin embargo no se garantizará la disponibilidad de recursos para la asignación de los aportes adicionales. Es recomendable efectuar ajustes al proyecto de manera de adecuar su financiamiento, o gestionar la concurrencia de otras fuentes para su financiamiento.

8. Renuncia sin Reemplazo

- Los Grupos con Proyecto ingresados con anterioridad a la publicación del DS N° 105, que quieran continuar su proceso de postulación conforme a la normativa con la que fueron ingresados, no podrán presentar la renuncia de familias sin generar de forma simultánea un reemplazo. Los antecedentes de esta renuncia y reemplazo deben ser ingresados por parte de la EP al SERVIU y regularizados por este último en la plataforma informática.
- El Banco de Grupos Sin Proyecto, por su parte, no tiene continuidad directa en el actual reglamento, pudiendo generar renunciaciones sin reemplazos, las que deberán ser ingresadas por el Grupo Organizado al SERVIU y regularizados por este último en la plataforma informática.



- En cualquiera de los escenarios descritos, el grupo resultante deberá cumplir íntegramente los requisitos actualmente aplicables a las postulaciones colectivas.
- En las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio sí procederán las renunciaciones sin reemplazo.

9. Prorroga de Subsidios para Adquisición de Vivienda del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005

Respecto del artículo 1° transitorio, que establece una fecha límite para otorgar prórrogas para subsidios entregados al amparo del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, y sus modificaciones, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida, se aclara que el plazo de 120 días corridos contados a partir de la fecha de publicación, corresponde a la fecha máxima de ingreso formal de la solicitud de dicha prórroga. Es decir, los interesados tendrán hasta el 20 de julio del presente año para hacer ingreso de la solicitud de prórroga de su subsidio, luego de lo cual, el SERVIU podrá otorgar el plazo que corresponda a la luz de los antecedentes tenidos a la vista. Respecto de estos subsidios, y luego de la fecha indicada, no procederán nuevas prórrogas ni nuevos plazos.

10. Procedimientos de Evaluación de Proyectos Habitacionales

- La evaluación de proyectos será coordinada por un funcionario del SERVIU designado para estos efectos por el Director. Esta designación persigue dos objetivos:
 - Contar con un funcionario que asuma un rol coordinador, que consolide y asegure la consistencia entre las distintas áreas de evaluación del proyecto, y
 - Proporcionar a los actores externos una contraparte única y conocida para interactuar en el proceso de evaluación.

El Director del SERVIU podrá designar a uno o más funcionarios para desempeñar esta labor, quienes deberán tener un adecuado nivel de conocimiento respecto de los requerimientos del Programa, y sus instrumentos complementarios. También deberán velar para que no se efectúen exigencias adicionales a las reglamentarias, y a su vez para que las EP y familias cumplan con los requisitos mínimos establecidos.

Respecto de la presentación de proyectos, se aclara que los correspondientes a urbanización deben ser exigidos para la calificación solamente con firma del profesional responsable, sin perjuicio de la responsabilidad que cabe a las EP de formular proyectos factibles técnica, económica y normativamente, y de las facultades que asisten a los SERVIU para evaluar su desempeño.

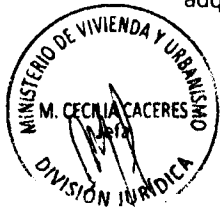
Complementando lo anterior, se solicita a los SERVIU disponer todas las medidas que sean necesarias para coordinar el funcionamiento de las unidades técnicas, jurídicas y sociales que participarán en la tarea de evaluar los proyectos que ingresen al Banco de Postulaciones.

11. Incentivos para la atención de Grupos sin Proyecto beneficiados

En el marco del artículo 3° transitorio, se establecen incentivos a las EP para la atención prioritaria de Grupos beneficiados Sin Proyecto, poniendo especial énfasis en la antigüedad de su beneficio.

De esta forma, se incrementan los honorarios correspondientes a las labores de Asistencia Técnica relacionadas principalmente al desarrollo de proyectos, buscando que las EP hagan ingreso (CPI) de proyectos habitacionales, siendo mayor el incentivo cuando se realice antes del 20 de Julio del presente año, para familias beneficiadas el año 2012. Es necesario que todos los SERVIU y SEREMI de Vivienda y Urbanismo fomenten esta política de incentivos, facilitando la atención de estas familias por parte de las EP con convenio vigente en la Región.

Por otro lado, el artículo 4° transitorio permite la adscripción libre y sin restricciones de familias beneficiadas colectivamente sin proyecto, con el objeto de facilitar su incorporación a éstos, u optar a la adquisición de una vivienda construida.



12. Atención de damnificados

Se ha incluido el artículo 7º transitorio que permitirá que las familias damnificadas beneficiadas en el marco del Plan de Reconstrucción del terremoto acaecido el 27/F del 2010 en la zona central del país, en las tipologías de autoconstrucción y vivienda tipo, y que aún no han podido aplicar su subsidio, opten a la homologación de beneficios. Es muy relevante que los SERVIU utilicen esta herramienta para resolver casos pendientes, para lo cual deberán informar a la División de Política Habitacional respecto de los casos que requerirán de este procedimiento, indicando su identificación, sus características y situación actual.

13. Exigencia de Área Verde conformada

Las modificaciones incorporan un cambio en los requerimientos para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, relacionados con el requisito de distancia al área verde, exigiéndose en proyectos que ingresen al Banco de Postulaciones partir del 20 de julio próximo que ésta se encuentre conformada.

Finalmente, es necesario destacar que las modificaciones señaladas entregan una serie de herramientas y procedimientos que se espera sean utilizadas y aplicadas a cabalidad por todos los actores que colaboran en el funcionamiento de este programa habitacional destinado a las familias más vulnerables del país, propiciando la generación de proyectos con equipamientos adecuados, especialmente para las familias que cuentan con un subsidio sin aplicar.

CCC/CAS/JCB

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

