



CIRCULAR FSEV N°

009

ANT.: Circular N° 35, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 31 de agosto de 2015.

MAT.: Instruye sobre la conformación de Mesas Técnicas como instancias de asesoría y acompañamiento técnico y social, previo al ingreso de proyectos a evaluación, en el marco del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011 en el marco del proceso de Optimización de Programas.

SANTIAGO, 09 MAY 2019

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

En el marco de una serie de medidas de optimización del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, que se encuentra implementando la División de Política Habitacional de este Ministerio, se estableció como uno de los objetivos centrales **“Simplificar procesos de evaluación y ejecución”** del mismo. En el ámbito específico de **“Agilizar procesos de evaluación”**, se emite la presente Circular, con la finalidad de precisar procedimientos y establecer directrices que permitan apoyar la gestión de los SERVIU, a través de la instalación de un modelo de trabajo denominado **Mesas Técnicas**, como instancias de asesoría en la preparación de proyectos que posteriormente ingresarán al Banco de Postulaciones, sometiéndose a los respectivos procesos de evaluación y calificación establecidos en los artículos 13 y 15 del reglamento del citado Programa.

Desde la entrada en funcionamiento del Banco de Postulaciones en marzo de 2015, los SERVIU del país han calificado un importante número de proyectos de construcción, individuales y colectivos, que incluyen más de 80 mil viviendas. Esto ha requerido de un enorme esfuerzo tanto de los SERVIU y SEREMI, como de las Entidades Patrocinantes, empresas constructoras y familias involucradas, en la preparación, tramitación y evaluación de los antecedentes. Según datos de sistema, los SERVIU tardan en promedio 7 meses en evaluar proyectos, con un rango de variabilidad entre 5 meses y 10 meses. Sin embargo, estos tiempos se ven extendidos producto de la implementación de procesos previos de evaluación no contemplados por el reglamento, que generan malestar en familias y la pérdida de recursos profesionales internos y externos, lo que en algunas ocasiones genera reclamos de usuarios que forman parte de grupos que esperan tiempos prolongados por la aprobación de sus proyectos. Conscientes de esta situación, algunos SERVIU del país han implementado procesos de apoyo previo, que han facilitado y disminuido los tiempos de espera y aprobación de proyectos, experiencias que han sido un insumo para la preparación de esta Circular.

Como antecedente, cabe mencionar que a través de la Circular N° 35, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 31 de agosto de 2015, se instruyó que 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 al Banco. La disposición señalada se mantiene sin alteración, sin embargo, esto no excluye la posibilidad de que se puedan generar instancias de consulta y coordinación en la fase previa al ingreso de los proyectos.

De esta forma, en atención a las favorables experiencias de determinados SERVIU y los requerimientos de diferentes actores involucrados en el desarrollo de proyectos habitacionales, tales como Entidades Patrocinantes, Empresas Constructoras y Comités de Vivienda, se considera relevante instaurar un modelo de trabajo que cubra esa necesidad. Este modelo se expresa en la instalación de **Mesas Técnicas**, en las que podrán participar representantes de las diferentes unidades de cada SERVIU, quienes posteriormente evaluarán los proyectos. Un trabajo de estas características, permitirá brindar de manera pertinente y oportuna la asesoría técnica y social a los proyectos que posteriormente ingresarán a evaluación al Banco de Postulaciones.

De acuerdo a lo señalado, se establecen las siguientes directrices para la instalación del modelo de trabajo Mesas Técnicas:

1. PROPÓSITO DE LAS MESAS TÉCNICAS:

Instalar dispositivos en los SERVIU y SEREMI del país, que faciliten la gestión de proyectos habitacionales, mediante un proceso de asesoría y acompañamiento técnico y social, por parte de profesionales de las diferentes unidades del SERVIU, a las Entidades Patrocinantes, a las Empresas Constructoras y a los grupos organizados, con el objeto de favorecer el avance del desarrollo y la obtención de los permisos correspondientes para ser presentados al Banco de Postulaciones.

Este proceso se desarrollará, previo al ingreso y evaluación de los proyectos al Banco de Postulaciones, lo que permitirá detectar las fortalezas y debilidades del potencial proyecto, enmarcándose en el cumplimiento de los requisitos y condiciones de la normativa vigente y de acuerdo a los montos de subsidios posibles.

Se espera que los SERVIU y SEREMI del país asuman un rol de apoyo, que contribuya a destrabar nudos de gestión interna y externa, ante otros organismos, con un foco permanente en la generación y aprobación de proyectos.

2. OBJETIVOS DE LAS MESAS TÉCNICAS:

- a. Que las Entidades Patrocinantes, las Empresas Constructoras y las familias de los grupos organizados, estén informadas en relación a los requisitos, condiciones y responsabilidades de cada uno de ellos como actores relevantes en el proceso de gestión y desarrollo de su proyecto habitacional.
- b. Que las Entidades Patrocinantes, las Empresas Constructoras y las familias de los grupos organizados, identifiquen a él o los profesionales, representantes del SERVIU, que apoyarán el proceso de gestión de su proyecto y asumirán como Ejecutivo del mismo, en calidad de interlocutor(es) válido(s)
- c. Que el SERVIU conozca la demanda de familias que han identificado su solución habitacional, a través de un proyecto de construcción, y que dicha demanda esté informada del funcionamiento de la oferta considerada para ellas.
- d. Que, producto de la asesoría y acompañamiento, se logren disminuir los tiempos en el diseño y desarrollo de los proyectos habitacionales y disminuir las objeciones u observaciones a los mismos, una vez que hayan ingresado a evaluación.

- e. Que, producto de la asesoría, se identifiquen las dificultades o aspectos críticos en la gestión del proyecto, que permita al SERVICIO a través de la mesa, brindar el apoyo requerido para superarlas, incluyendo acciones intersectoriales con organismos externos, tales como la Dirección de Obras Hidráulicas, la Dirección General de Aguas, el Ministerio de Bienes Nacionales, otros.
- f. Que los proyectos habitacionales que ingresen al SERVIU para evaluación y calificación, sean presentados acorde al cumplimiento de requisitos, condiciones y montos de subsidios, establecidos por normativa.

3. INTEGRANTES DE LAS MESAS TÉCNICAS POR PARTE DEL SERVIU

Deben participar profesionales de las diferentes Unidades del SERVIU que representan las áreas que posteriormente serán evaluadas de un proyecto. Como mínimo, deberán asistir representantes de las áreas: técnica-económica, legal, social y familiar. Dependiendo de la tipología del proyecto y de sus requerimientos específicos, se estima necesario incluir, en al menos alguna de las reuniones mencionadas en el punto 5 de esta Circular, a un profesional del área de pavimentación y del área de ingeniería del Servicio.

La finalidad, es que las personas que integrarán las comisiones que evaluarán el proyecto lo conozcan desde antes de su ingreso a evaluación, facilitando los procesos de revisión una vez sean estos ingresados al Banco de Postulaciones.

Para efectos de la puesta en marcha y seguimiento de las distintas instancias de la Mesa Técnica, deberá definirse un **Ejecutivo de Proyecto**, quien liderará las labores de coordinación requeridas, patrocinando el proyecto ante las diferentes instancias del SERVIU. Es deseable además, que una vez que el proyecto ingrese al Banco de Postulaciones y se dé inicio al proceso de evaluación contenido en el artículo 13 del D.S. N°49, este Ejecutivo Patrocinador del Proyecto tenga relación directa con el funcionario designado por el Director SERVIU como coordinador en la fase de evaluación¹, y participe de las actividades que en este marco se convoquen.

El Ministerio pondrá a disposición un sistema de apoyo en el que se deberán registrar las actividades, reuniones y acuerdos de las Mesas Técnicas, de modo que se pueda hacer un adecuado seguimiento al cumplimiento del proceso. El registro de dicha información estará a cargo del Ejecutivo del Proyecto.

4. FUNCIONAMIENTO

Cada SERVIU podrá establecer los mecanismos específicos de funcionamiento de las Mesas Técnicas. Sin perjuicio de lo anterior, se estima necesario atender las siguientes consideraciones:

- a) Para la conformación de las Mesas Técnicas, será importante el trabajo de coordinación con los diferentes municipios de la Región, quienes tienen identificada la demanda habitacional, a través de los diferentes comités de viviendas y la importancia de brindar la asesoría y acompañamiento por parte del SERVIU.
- b) Las Mesas Técnicas podrán conformarse en cualquier etapa de la génesis y gestión de un proyecto, independiente de la tipología y de la cantidad de familias que lo integren, y a requerimiento de cualquiera de los actores que intervengan en él. No obstante, considerar que el apoyo y acompañamiento de la Mesa Técnica se iniciará cuando exista un grupo organizado con una Entidad Patrocinante y/o una Empresa Constructora y un terreno ya identificado.

¹ Inciso segundo Artículo 13. De la Evaluación de Proyectos del D.S. N° 49 de 2011: "Esta evaluación será coordinada por un funcionario designado por el Director del SERVIU respectivo para estos efectos, quien consolidará para cada proyecto las diferentes áreas de evaluación cuando corresponda, velando por su consistencia y el debido cumplimiento de sus plazos"

- c) El procedimiento de Mesa Técnica no es obligatorio, ni para los SERVIU ni para las Entidades que desarrollan un proyecto, sino por el contrario, debe ser un factor de apoyo que no dilate los procedimientos de evaluación del Programa, que están claramente definidos en la correspondiente normativa, y como tal, es un proceso optativo.

5. ACTIVIDADES A CONSIDERAR:

Todas las reuniones que se desarrollen en el marco de la Mesa Técnica, deberán contar con la participación de al menos un representante de la Directiva del Comité del proyecto.

A continuación, se presentan las actividades que se consideran relevantes de ejecutar en el marco de la metodología de Mesa Técnica. Sin perjuicio de ello, el SERVIU podrá realizar otras reuniones o coordinaciones que vayan surgiendo a propósito de factibilizar un proyecto para su ingreso al Banco de Postulaciones del FSEV:

1. **CHARLA INFORMATIVA DIRIGIDA A LAS FAMILIAS DEL PROYECTO:** Dictar al menos una charla tipo capacitación con dirigentes del grupo organizado y familias integrantes del proyecto, sobre normativa y flujo de proceso del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Se trata de una actividad que puede ser abordada por el SERVIU en forma masiva, no necesariamente particular a cada agrupación o proyecto. Lo que es necesario, es que esta capacitación sea liderada por integrantes de la Mesa Técnica que apoyarán en forma posterior el o los proyectos.

El objetivo de esta actividad es dar a conocer los objetivos del Programa, requisitos, impedimentos, condiciones, responsabilidades de cada actor involucrado (comité, Entidad Patrocinante, Empresa Constructora, SERVIU), esquemas de financiamiento, objetivos del Plan de Acompañamiento Social, Factores de Puntaje para la selección de proyectos, entre otros, poniendo especial énfasis en las etapas previas y posteriores al ingreso del proyecto (flujo).

2. **REUNIÓN DE ACUERDOS Y RESPONSABILIDADES ENTRE DIRECTIVA Y SERVIU:** Realizar una reunión con los dirigentes del proyecto para establecer apoyos, cronograma de actividades, responsabilidades y definir en general todas las materias relacionadas con el funcionamiento de la Mesa Técnica. En esta misma instancia, se recomienda elaborar una ficha informativa, técnica y social del proyecto, que constituirá una base de información primaria y básica para el funcionamiento de la Mesa (antecedentes relevantes del terreno, tales como propietario, superficie, emplazamiento, factibilidades, cabida, descripción técnica del proyecto, diseño, requerimientos de habilitación, nudos críticos, financiamiento aproximado, entre otros), y que permitirá además informar oportunamente al nivel central cuando se requiera información de proyectos en preparación.
3. **VISITA A TERRENO:** Realizar al menos una visita al terreno con participación de revisor técnico del proyecto y equipo técnico de la entidad. Como resultado de esta visita, se espera contar con información que permita detectar desde un inicio situaciones evidentes de calidad de suelo y proyectar mínimamente necesidades de habilitación.
4. **PRESENTACIÓN DEL PROYECTO POR PARTE DE LA ENTIDAD:** Reunión inicial con la Entidad Patrocinante del Proyecto, la Directiva, la Empresa Constructora (de contar con ella), para que presenten la propuesta (idealmente con planimetría, diseño de planta y loteo, y otros antecedentes técnicos), con el propósito de conocer el proyecto, detectar y advertir nudos críticos que dificulten el desarrollo y financiamiento del mismo, identificando quiénes serán los responsables abordarlas y a través de qué acciones.
5. **REVISIÓN DE AVANCES:** Reuniones con la Entidad Patrocinante del Proyecto, la Directiva, la Empresa Constructora (de contar con ella), a definir cantidad según requerimientos del proyecto, para avanzar en la solución de los nudos críticos observados, si es que los hay.

6. **REUNIONES INTERSECTORIALES:** Reunión y acta de acuerdos con instituciones externas, si corresponde, que afecten el desarrollo y ejecución del proyecto, tales como la Dirección de Obras Hidráulicas, la Dirección General de Aguas, Ministerio de Bienes Nacionales, entre otros.
7. **ASAMBLEA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO:** Participar en la asamblea con las familias integrantes del proyecto, en la cual se aprueba el mismo. Si bien esta actividad se enmarca en las labores de asistencia técnica, y está definida en la Resolución Exenta N°1875, (V. y U.), de 2015, al exigir la participación del SERVIU como garante del proceso de aprobación, es perfectamente atendible que el ejecutivo del proyecto, como representante de la Mesa Técnica, pueda participar de ésta, lo que le da sentido de continuidad al proceso.

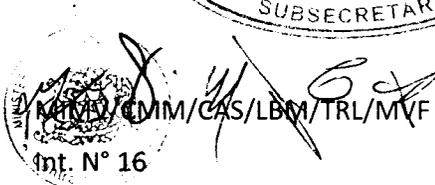
La División de Política Habitacional evaluará la factibilidad de disponer de una plataforma colaborativa para cargar información relativa a los proyectos y mesas técnicas de los respectivos Servicios, así como instruir nuevas orientaciones para que éstas se constituyan en un mecanismo efectivo de agilización de procesos de desarrollo y evaluación de proyectos.

Por otra parte, profesionales de la División de Política Habitacional tomarán contacto con cada SERVIU del país con el objeto de monitorear el cumplimiento de esta Circular, y a su vez ofrecer acompañamiento y orientación a los equipos regionales para la formación y operación del presente modelo de Mesas Técnicas. Cabe mencionar que la operación de mesas técnicas en los SERVIU del país, se incorporará de forma permanente en próximas modificaciones al reglamento del programa D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

Saluda atentamente a Uds.,



GUILLERMO ROLANDO VICENTE
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



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 Ministro
- 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° **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.

de
MJ

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.

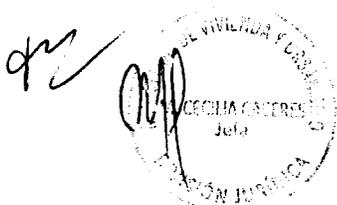
De acuerdo a lo anterior, el SERVIU podrá comprometer en principio la transferencia del terreno al valor de su avalúo fiscal, para luego ajustar dicho valor una vez que se cuente con un proyecto definitivo, en que se determine el valor fiscal prorrateado en los lotes habitacionales correspondientes,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



Cecilia Calderín
Jefa



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 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.

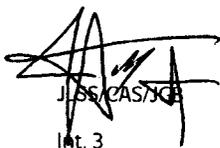




Representando lo anterior el espíritu de la norma, se aclara que no existe inconveniente en que el mínimo de familias vinculadas al proyecto para lograr su factibilidad de ejecución se alcance por medio de postulantes sin subsidio y/o familias o grupos beneficiados, que a la fecha de vincularse con el 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 Técnicos 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. 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

