



CIRCULAR FSEV N° **058** _____/

MAT.: Aclaraciones a la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización del Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

SANTIAGO, **20 DIC. 2012**

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

La presente Circular se emite en virtud de la facultad que consagra el inciso final del artículo 2., del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y tiene por objeto impartir aclaraciones a la aplicación del *Subsidio Diferenciado a la Localización* (SDL), que contempla el Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

El SDL tiene por objeto favorecer el acceso de las familias beneficiadas con subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda a soluciones habitacionales bien ubicadas dentro de las ciudades, con un mínimo de urbanización consolidado y garantizando un adecuado acceso a servicios esenciales relacionados con transporte, salud, educación, entre otros. Lo anterior, en el entendido que dicho emplazamiento y acceso contribuirán a integrar a las familias vulnerables a las oportunidades de desarrollo que ofrece la ciudad, elevando con ello su calidad de vida.

En este contexto es de suma importancia que los SERVIU y las SEREMI del país velen por la correcta aplicación del SDL, en línea con sus objetivos fundamentales, de acuerdo a los siguientes lineamientos y aclaraciones:

1. Rol de la SEREMI.

El artículo 5 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, establece que el SEREMI de la respectiva región, mediante





resolución fundada, deberá aprobar la obtención del SDL, **en forma previa al ingreso del proyecto al SERVIU.**

El objeto de esta aprobación a cargo de la SEREMI respectiva, es velar para que el Subsidio Diferenciado a la Localización en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos sea aplicado en terrenos que tengan buena localización comunal, integrados al ordenamiento de la ciudad o comuna, en cumplimiento de las facultades de planificación del desarrollo urbano regional e intercomunal, de apoyo a la planificación comunal y de la actividad regional en materia habitacional que le otorga el D.S. N° 397, (V. y U.), de 1976.

Es por esto que el pronunciamiento de la SEREMI debe entenderse en un contexto de análisis territorial urbanístico global respecto al crecimiento y desarrollo adecuado de las ciudades y comunas de la región, **no debiendo en esta instancia verificarse los restantes requisitos de ubicación y distancia a servicios que establece el citado artículo**, pues de contarse con el visto bueno previo de la SEREMI, éstos serán evaluados posteriormente por el SERVIU, junto con la evaluación integral del proyecto. En función de lo señalado, cabe destacar que es facultad de la SEREMI **rechazar la aplicación del SDL sobre un terreno**, si es que en opinión de esa Secretaría no es recomendable orientar el desarrollo territorial de la región en determinadas zonas.

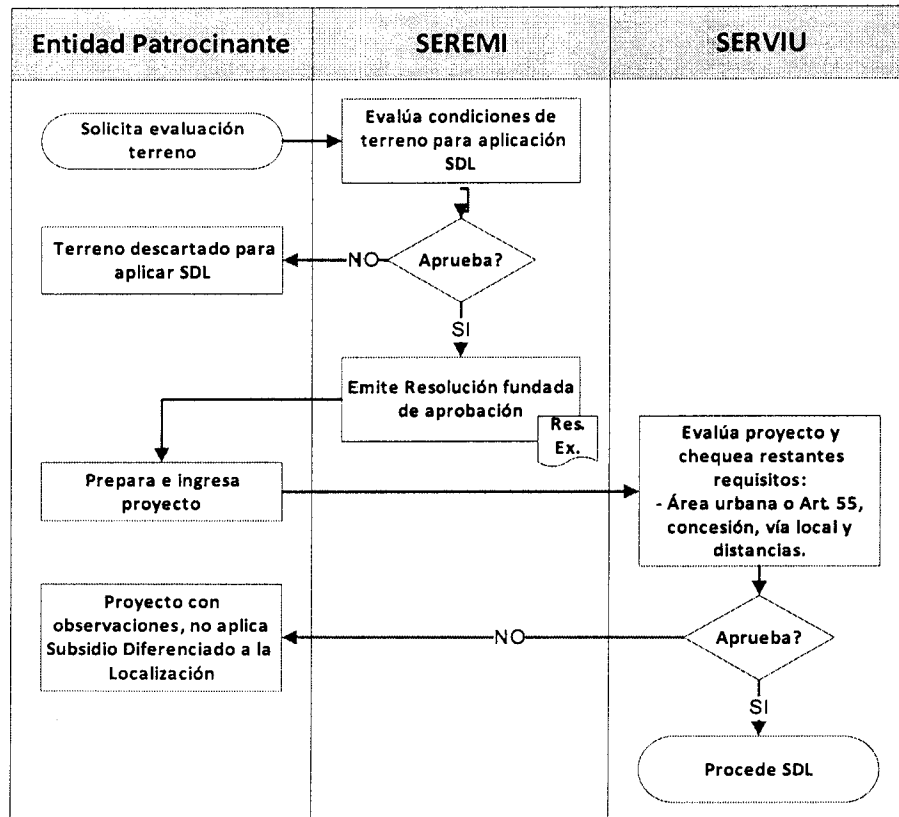
En tal sentido, no es necesario que las Entidades Patrocinantes ingresen proyectos desarrollados a la SEREMI con el objeto de evaluar la aplicabilidad del SDL, sino que las Entidades deben solicitar la autorización señalada **en forma previa a su elaboración** para el terreno donde se pretende desarrollar un proyecto, para luego desarrollar el proyecto que ingresará a evaluación al SERVIU respectivo. De contarse con la autorización para que el proyecto sea evaluado para la aplicación del SDL, se emitirá la respectiva resolución fundada del SEREMI, documento que **formará parte de los antecedentes físicos a ingresar a SERVIU**, a quien corresponde verificar posteriormente los requisitos de ubicación y distanciamiento. De no aprobarse la evaluación del SDL por parte de la SEREMI, el terreno en cuestión deberá ser descartado para optar a este subsidio adicional.

Por otro lado, es factible que el SERVIU formule observaciones a un proyecto que no cumpla con algún requisito de ubicación y distancia a servicios, **aun cuando el terreno venga con recomendación favorable de la SEREMI** para aplicar SDL, ya que deben cumplirse todos los requisitos que establece el artículo 5 para obtener el beneficio adicional.

El siguiente flujo describe el proceso de autorización de aplicación de SDL que debe aplicarse a los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, sean presentados con o sin familias asociadas:



Figura 1. Flujo aprobación de aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización



2. Aplicabilidad SDL.

El SDL es aplicable a proyectos de construcción, entendiéndose entre ellos las tipologías de Construcción en Nuevos Terrenos y sus derivaciones de Megaproyecto y Proyectos de Integración Social, en la tipología de Densificación Predial, y en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida.

No aplica el SDL en proyectos de Construcción en Sitio Propio, los cuales cuentan con un monto de subsidio base fijo de 440 Unidades de Fomento en cualquier caso y emplazamiento (salvo los incrementos en zonas extremas que señala el reglamento de 490 y 540 Unidades de Fomento).

3. Naturaleza del SDL.

El SDL es una subvención adicional que incrementa el subsidio denominado "base", reajustándolo hasta el monto señalado en la segunda columna de montos de la tabla comunal inserta en el artículo 4 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011. El monto resultante incrementado se considerará subsidio base de igual forma, con SDL incluido, al cual se agregarán si corresponde los subsidios complementarios de Grupo Familiar, de Incentivo y Premio al Ahorro Adicional, de Discapacidad y Densificación en Altura que dispone el artículo 7 del mismo decreto.



En este sentido, el SDL, al formar parte del subsidio base, puede ser destinado al financiamiento del proyecto u operación AVC, sin que sea necesaria su imputación a partidas o productos específicos, puesto que el subsidio del Fondo Solidario del Elección de Vivienda constituye un **subsidio único** para el financiamiento global del proyecto, incluyendo obras de construcción y adquisición del terreno.

En definitiva, no es necesario que se justifique el SDL mediante partidas de habilitación o la adquisición del terreno, si no que se evalúe la factibilidad económica integral del proyecto en función del monto de subsidio único total a obtenerse, sin perjuicio que el valor del terreno no puede superar en más de un 10% el valor de la tasación que practique el SERVIU, como señala el reglamento.

4. Sobre los requisitos de ubicación.

Los requisitos de ubicación señalados en las letras a), b) y c) del artículo 5 del D.S. N°49 deben cumplirse copulativamente, no pudiendo eximirse de ninguno de ellos el proyecto que proponga la aplicación del SDL.

- a) **Emplazamiento.** El emplazamiento en áreas urbanas, de extensión urbana o rural, deberá acreditarse mediante Certificado de Zonificación o de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.
- b) **Factibilidad sanitaria.** La factibilidad se acreditará mediante el documento correspondiente que señale que el terreno se encuentra, total o parcialmente, dentro del área de concesión, esto es, mediante Convenio con la empresa sanitaria, según dispone el art. 33° C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, o a través del artículo 52 bis de la misma norma. No se entenderá cumplido el presente requisito cuando el proyecto se dote de agua potable a través de un sistema de Agua Potable Rural.
- c) **Vía que enfrenta.** En lo relacionado a la condición de la vía que enfrenta el terreno a que se refiere la letra c), se entenderá cumplido este requisito tratándose de vías que tengan las características que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone para la categoría correspondiente, en cuanto a su perfil, existentes previamente a la construcción de las viviendas, abiertas a uso público, no siendo necesario que se encuentre ejecutada la pavimentación, cuando el proyecto contemple su ejecución completa hasta conectar el conjunto con la vialidad circundante. No se cumplirá este requisito invocando vías que el conjunto habitacional proyecte construir al interior del terreno, o con vías definidas en el Instrumento de Planificación Territorial, pero no existentes. Además, deberá cumplirse con lo señalado en la OGUC, en relación a que se encuentren separadas calzada y acera, según los anchos permitidos para cada clase de vía (Local o superior).

5. Sobre el acceso a servicios.



Los requisitos de distancia a servicios señalados en las letras d), e) y f) del artículo 5 del D.S. N°49 deben cumplirse copulativamente, no pudiendo eximirse de ninguno de ellos el proyecto que proponga la aplicación del SDL.

- a) **Educación.** No es exigible que el establecimiento educacional más cercano que respalde el cumplimiento del requisito cuente con matrícula disponible.
- b) **Salud primaria.** El terreno debe encontrarse **a lo menos cercano a un establecimiento de salud del nivel primario de atención**, entendiéndose que de existir establecimientos de nivel superior al primario (secundario y terciario), el requisito se cumple de mejor manera. Se entenderán por establecimientos de salud primaria todos aquellos contemplados en la red de atención primaria de salud, tales como estación médica o posta de salud rural (PSR), consultorios (Centros de Salud o CES, Centros de Salud Familiar o CESFAM, Centros Comunitarios de Salud Familiar o CECOSF) y *Servicio de Atención Primaria de Urgencia (SAPU)*. Los establecimientos de nivel secundario y terciario corresponderán a aquellos tales como *Centro de Diagnóstico Terapéutico (CDT)*, *Centro de Referencia de Salud (CRS)*, *Consultorios Adosados de Especialidades (CAE)* y Hospitales.
- c) **Transporte.** Los servicios de transporte público a considerar para el cumplimiento de este requisito serán aquellos con **recorridos determinados con trazado predeterminado, y que transporten pasajeros de forma colectiva**, tales como buses de recorridos urbanos, "metrotren", tren subterráneo y taxis colectivos. Se excluyen los servicios de taxis básicos y los buses interurbanos.

Corresponderá al SERVIU, en el marco de la evaluación del proyecto ingresado, verificar las distancias correspondientes, utilizando el medio que este determine como suficiente para ello. En este sentido, es posible utilizar herramientas tecnológicas tales como *Google Maps* o similares, cartografía, visitas a terreno, o alternativamente aceptar certificaciones emanadas de autoridades competentes. En aquellos casos en que las distancias se hayan verificado por el SERVIU sin que conste la certificación por autoridad competente, es recomendable dejar constancia de aquello en el expediente del proyecto, indicando la metodología utilizada.

6. Del sistema informático Umbral.

El Banco de Proyectos del Sistema Informático Umbral, plataforma de postulación del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, dispone de los campos correspondientes para señalar, durante la creación del proyecto, si se solicita la aplicación de SDL.

Es responsabilidad de la Entidad Patrocinante ingresar debidamente al sistema la información relativa al SDL, incluyendo el número y fecha de la resolución de la





SEREMI que autorizó la aplicación. Todo lo anterior sin perjuicio de la evaluación que corresponda al SERVIU.

El ingreso correcto de dicha información permitirá posteriormente una adecuada evaluación, una correcta calificación y, a su vez, la posibilidad de adscribir familias al proyecto, otorgándoles el monto de subsidio base correspondiente incrementado con SDL.

Figura 2. Sección en Banco de Proyectos de Umbral para ingreso de aplicabilidad de SDL.

Zonificación		
El proyecto se emplaza en:	Área urbana comuna sobre 5.000 Hab urbanos	
Subsidio a la Localización		
<input checked="" type="checkbox"/> Cuenta con autorización Seremi	N° Resolución Seremi: 2239	Fecha Resolución: 01/05/2012
<input checked="" type="radio"/> Aplica Subsidio Diferenciado a la Localización.		
<input type="radio"/> Aplica Subsidio de Factibilidad.		
<input type="radio"/> No Aplica.		

7. Origen de las familias para la aplicación del SDL.

No obstante se cuente con la autorización de la SEREMI, y el proyecto haya sido calificado por el SERVIU respectivo cumpliéndose los restantes requisitos de ubicación y distancia a servicios, para que las familias reciban el SDL, debe cumplirse con los requisitos relativos al origen de los postulantes que integran un grupo organizado o que adscriben a un proyecto o etapa de proyecto, según lo dispuesto en el inciso final del artículo 5 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011. Esto es, que el 60% de las familias del grupo organizado o del proyecto o etapa del proyecto al que adscriben provengan indistintamente o de manera alternativa de:

- La misma comuna de emplazamiento del proyecto,
- Comunas adyacentes, o
- Comunas de la agrupación de comunas definida por la SEREMI, que incluya la comuna en que está ubicado el terreno.

El cumplimiento de lo anterior puede verificarse indistintamente dentro del grupo que se adscribe a un proyecto o considerando el proyecto en si mismo.

A este respecto, se entenderán aplicables las siguientes reglas:

- Si se adscribe un grupo integrado en un 60% del modo señalado, todos los integrantes del grupo obtendrán SDL.
- Si se adscribe un grupo en que no se alcanza el 60%, ninguno de sus integrantes obtendrá SDL.
- Si durante el proceso de adscripción de familias a un determinado proyecto, o etapa de un Megaproyecto, se alcanza un 60% de familias



provenientes de las comunas definidas, **todas las familias que se encontraban anteriormente adscritas, y las que se adscribirán a futuro, obtendrán SDL.** Esto ocurrirá aunque las familias que se encontraban anteriormente adscritas no hubiesen obtenido SDL inicialmente.

- En caso de producirse una adscripción parcial de menos del 100% de los integrantes del grupo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63 del D.S. N° 49, el 60% deberá calcularse sobre la base del total que se adscribe efectivamente, **sin contar las familias que no adscriben.**
- Para calcular el 60% del proyecto se considerarán sólo las viviendas del proyecto o etapa del Megaproyecto destinadas al D.S. N° 49.
- El 60% debe cumplirse independientemente en cada etapa de un Megaproyecto.
- De producirse renunciaciones al proyecto, no se perderá el SDL obtenido, por cuanto no existe responsabilidad de la Entidad Patrocinante ni de las restantes familias adscritas en dicha situación.
- Por **comunas adyacentes** debe entenderse a aquellas comunas vecinas que comparten límites comunales dentro de una misma región del país.
- Los beneficiarios individuales que adscriban a un proyecto en que aplica SDL **recibirán siempre esta subvención adicional, independiente de la comuna de origen.** Lo anterior tendrá igualmente validez para los beneficiarios que adscriban individualmente producto de la división del grupo organizado en los casos que contempla el reglamento.
- Los beneficiarios de la tipología de Densificación Predial obtendrán SDL independientemente de la comuna de la cual provengan, siempre que la vivienda correspondiente cumpla con los requisitos de ubicación y distanciamiento a servicios que señala el artículo 5 del D.S. N° 49. Cabe destacar que a las viviendas de esta tipología **no les aplica el requisito de enfrentar una vía con características determinadas ni de contar con autorización previa de la SEREMI.**
- En los Proyectos de Integración Social, las reglas señaladas en el presente punto se entenderán cumplidas respecto a las familias y unidades de vivienda destinadas exclusivamente al D.S. N° 49.

Es importante difundir que para obtener el monto incrementado con SDL, en lugar del base mínimo comunal, es responsabilidad de la Entidad Patrocinante gestionar la adscripción de **grupos organizados de familias que cumplan con el 60%** de origen antes mencionado. De lo contrario, no se obtendrá SDL dado que se entenderá que el proyecto genera desarraigo al no incluir una mayoría de familias provenientes de comunas relacionadas.




El cumplimiento de este 60% se verificará al momento de la adscripción al proyecto de los grupos organizados correspondientes, no en el contexto de la evaluación del proyecto. El Módulo de Adscripción de la Nómina de Oferta, en el sistema informático Umbral, reconocerá el origen de las familias que se adscriben a un determinado proyecto, asignando si corresponde el monto base con SDL a las familias en cuestión. Asimismo, el sistema Umbral contemplará además un Módulo de creación y carga de Agrupaciones de Comunas para uso de las SEREMI del país, mediante el cual se definirán las agrupaciones que el Módulo de Adscripción considerará para otorgar SDL. **Es responsabilidad de la SEREMI de cada región cargar y mantener actualizadas en el sistema las agrupaciones de comunas que se definan mediante resolución, debiendo tenerse especial cuidado de que cada agrupación contemple comunas de una misma provincia. Es más, el sistema no aceptará agrupaciones incorrectamente definidas.**

Para los efectos de otorgar el SDL en relación al 60%, la comuna de la cual provienen las familias corresponderá a la del domicilio registrado en la Ficha de Protección Social de la que forma parte el núcleo familiar, la que será consultada en línea por el Módulo de Adscripción del Sistema Umbral.

Finalmente, cabe mencionar que es de suma importancia que tanto las SEREMI como los SERVIU de las distintas regiones del país verifiquen con especial atención el cumplimiento de los requisitos para obtener SDL así como las aclaraciones impartidas por la presente circular, con el objeto de resguardar el objetivo principal de este beneficio adicional, permitiendo un mejor acceso de las familias vulnerables del país a emplazamientos bien localizados dentro de las ciudades y en entornos consolidados.

Saluda atentamente a Ud.,




FRANCISCO BARRAZA VAL MENA
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARÍA

FRR/MCC/CAS

Circular Interna 007

Distribución:

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

