

CIRCULAR N°

23

ANT.:

1) Circular FSEV N°11, de 21 de abril de 2015, que imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

2) Circular FSEV N°20, de 6 de julio de 2015, sobre el subsidio de aquellos beneficiarios que al renunciar son reemplazados por otros beneficiarios

MAT.:

Complementa instrucciones sobre renuncia de personas beneficiarias adscritas o asociadas a proyectos habitacionales regulados por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, en casos de proyectos con dificultades severas de ejecución.

SANTIAGO, 29 SEP 2026

DE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN

En el marco del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y considerando las instrucciones impartidas mediante la Circular FSEV N°20, de 2015, y la Circular FSEV N°11, de 2015, se ha estimado necesario complementar dichas directrices respecto de la situación de personas beneficiarias que se encuentran vinculadas a proyectos habitacionales que presentan dificultades severas para su ejecución o continuidad.

La Circular FSEV N°20 estableció que el Programa contempla la posibilidad de que personas beneficiarias renuncien a un proyecto habitacional y sean reemplazadas por otras personas beneficiarias de un subsidio, permitiendo con esto, excepcionalmente, que una persona titular de subsidio ingrese como reemplazante, conservando el renunciante su beneficio para aplicarlo individualmente en otra solución habitacional. Y por su parte, anteriormente, la Circular FSEV N°11 precisó que, para grupos con proyecto, la renuncia de familias debe efectuarse de manera simultánea a su reemplazo, debido a la necesidad de resguardar la factibilidad técnica, social y financiera de los proyectos habitacionales, y asegurar su materialización en beneficio del conjunto de las familias participantes.

La exigencia de simultaneidad entre renuncia y reemplazo se fundamenta en la necesidad de mantener la estructura de financiamiento aprobada para el proyecto habitacional y resguardar la continuidad de las obras, evitando que la salida de personas beneficiarias genere déficits financieros que perjudiquen a las restantes familias adscritas o asociadas al proyecto. Asimismo, dicha regla constituye una herramienta destinada a preservar la viabilidad de los proyectos habitacionales y el adecuado uso de los recursos públicos comprometidos.

Sin perjuicio de lo anterior, diversos SERVIU han informado la existencia de proyectos que, debido a circunstancias extraordinarias, presentan paralizaciones prolongadas, término anticipado de contratos de construcción, pérdida de capacidad operativa de las Entidades Patrocinantes, insolvencia de empresas constructoras, hallazgos arqueológicos o patrimoniales que han requerido la ejecución de medidas de rescate o mitigación, dificultades asociadas a permisos o autorizaciones indispensables para la ejecución de las obras, u otras situaciones análogas que han impedido el normal desarrollo del proyecto durante extensos períodos de tiempo, generando incertidumbre respecto de su continuidad o materialización efectiva.

En estos casos, la aplicación estricta de la regla de simultaneidad puede producir efectos particularmente gravosos para las personas beneficiarias y sus familias, quienes permanecen

vinculadas a proyectos cuya materialización se encuentra severamente comprometida, viéndose impedidas de aplicar oportunamente su subsidio habitacional por otras vías contempladas en la normativa.

Lo anterior resulta especialmente relevante considerando que el artículo 65 del D.S. N°49 contempla distintas alternativas para que las familias beneficiarias puedan acceder a una solución habitacional cuando el proyecto al cual se encuentran vinculadas no logra materializarse, evidenciando que uno de los objetivos fundamentales del Programa es permitir la aplicación efectiva y oportuna del subsidio habitacional. Asimismo, el artículo 29 del mismo reglamento reconoce que el financiamiento total del proyecto se determina con independencia del número de familias asociadas en determinadas etapas de su desarrollo, permitiendo la incorporación posterior de personas beneficiarias. En este contexto la permanencia indefinida de las familias en proyectos cuya ejecución se encuentra severamente comprometida puede afectar el acceso oportuno a una solución habitacional definitiva, lo que resulta contrario a los objetivos del Programa y a los principios de eficiencia y eficacia que deben orientar la actuación administrativa.

En consecuencia, y con el objeto de resguardar el derecho de las familias a acceder a una solución habitacional definitiva, sin desatender la necesidad de proteger la viabilidad financiera de los proyectos habitacionales, se imparten las siguientes instrucciones:

Como regla general, se ratifica plenamente lo dispuesto en la Circular FSEV N°20, de 2015, y en el numeral 8 de la Circular FSEV N°11, de 2015, en orden a que la renuncia de una persona beneficiaria adscrita o asociada a un proyecto habitacional debe efectuarse conjuntamente con la incorporación de un reemplazante, en todos aquellos casos en que el proyecto mantenga condiciones normales de ejecución y continuidad. Excepcionalmente, podrá autorizarse la renuncia de una persona beneficiaria sin reemplazo simultáneo cuando se trate de un proyecto habitacional que presente dificultades severas de ejecución, calificadas mediante informe fundado del SERVIU respectivo.

La presente instrucción establece una excepción específica y de aplicación restrictiva a lo dispuesto en la Circular FSEV N°20, de 2015, y en la Circular FSEV N°11, de 2015, que sólo podrá aplicarse en los casos y condiciones establecidos en esta Circular, y que se señalan a continuación:

1. Dificultades severas de ejecución

Para efectos de esta Circular, se entenderá que un proyecto presenta dificultades severas de ejecución cuando concurra una o más de las siguientes circunstancias:

- a) Paralización total de obras por un período igual o superior a 6 meses continuos.
- b) Término anticipado del contrato de construcción sin que se haya contratado una nueva empresa constructora dentro de los 6 meses siguientes.
- c) Desistimiento, abandono, o inexistencia de patrocinio de la Entidad Patrocinante sin que se haya vinculado a una nueva entidad dentro de los 6 meses siguientes.
- d) Insolvencia, liquidación, quiebra, abandono de obras o pérdida de inscripción habilitante de la empresa constructora.
- e) Pérdida de vigencia de permisos, autorizaciones u otros antecedentes indispensables para la ejecución del proyecto, sin que exista una estrategia aprobada para su regularización.
- f) Existencia de litigios, procesos judiciales o administrativos que impidan razonablemente prever la reanudación de las obras dentro de los 6 meses siguientes.
- g) Cualquier otra circunstancia que permita concluir fundadamente, mediante Informe del SERVIU, que la ejecución del proyecto se encuentra en riesgo y que no existe una expectativa razonable de reanudación o término dentro de un plazo previsible.

2. Procedimiento

La autorización para renunciar sin reemplazo simultáneo deberá ser aprobada mediante resolución fundada del Director del SERVIU respectivo, previo informe técnico, jurídico y social que acredite:

- a) La existencia de alguna de las circunstancias señaladas en la sección precedente.
- b) El tiempo de paralización o afectación del proyecto.
- c) La voluntad expresa de la persona beneficiaria de desvincularse del proyecto.
- d) La evaluación de los efectos de dicha renuncia sobre la continuidad y financiamiento del proyecto. La autorización sólo procederá cuando a juicio de SERVIU la renuncia

no comprometa la viabilidad del proyecto, o cuando existan medidas suficientes para enfrentar sus efectos, tales como la posibilidad de incorporar demanda nueva.

La autorización otorgada conforme a esta Circular no implicará, por sí sola, el otorgamiento de subsidios adicionales, incrementos de financiamiento ni recursos extraordinarios para el proyecto habitacional.

El SERVIU respectivo deberá adoptar las medidas necesarias para procurar la reposición posterior de los cupos que resulten vacantes, mediante los mecanismos contemplados en la normativa vigente. Las personas que se incorporen con posterioridad para efectos de reponer dichos cupos deberán contar con subsidio habitacional vigente, en atención a que el renunciante aplicará su subsidio en forma individual, y cumplir los requisitos aplicables para su adscripción al proyecto. La reposición podrá efectuarse especialmente mediante adscripciones posteriores u otros procedimientos compatibles con el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

La persona beneficiaria que renuncie en conformidad a esta Circular conservará su subsidio habitacional en las condiciones originalmente otorgadas y podrá aplicarlo, según corresponda, a:

- a) La adquisición de una vivienda construida, nueva o usada.
- b) La adscripción o asociación a otro proyecto habitacional, o a un proyecto del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, conforme a sus disposiciones.
- c) Cualquiera de las alternativas de aplicación permitidas por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

En caso de existir incrementos, complementos o beneficios especiales asociados exclusivamente al proyecto original, éstos no se entenderán automáticamente conservados por el beneficiario, debiendo sujetarse a las reglas generales aplicables a cada modalidad de aplicación.

Para el efectivo control y seguimiento de esta medida, los SERVIU deberán informar semestralmente a la División de Política Habitacional los casos autorizados conforme a esta Circular, indicando el proyecto involucrado, causal invocada, cantidad de personas beneficiarias desvinculadas, medidas de mitigación adoptadas y estado actual del proyecto.

Con la presente instrucción, el Ministerio busca atender situaciones excepcionales que afectan a familias beneficiarias adscritas o asociadas a proyectos habitacionales cuya ejecución se encuentra severamente comprometida, resguardando tanto la continuidad de los proyectos como la posibilidad de que dichas familias accedan oportunamente a una solución habitacional definitiva por las vías contempladas en la normativa vigente

Saluda atentamente a Uds.,



NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CHHD/CAS/LBM/FAR
Int N°129

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 Subsecretaria
- 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