SEREMI
Región de Ñuble

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA USTED

CIRCULAR N° 027 /

ANT.: D.S. N°49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.

MAT.: Imparte instrucciones sobre la acreditación de recursos comprometidos para financiar el terreno como requisito para la evaluación y calificación de proyectos de construcción del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

SANTIAGO, 09 NOV. 2026

DE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: DIRECTORES SERVIU Y SEREMI MINVU DE TODAS LAS REGIONES

En ejercicio de la facultad contemplada en el inciso tercero del artículo 1 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, se imparten las siguientes instrucciones para la aplicación del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

De conformidad con las disposiciones del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, los proyectos habitacionales de construcción deben considerar un terreno identificado y disponer del financiamiento necesario para su materialización. Cuando la adquisición del terreno forme parte del presupuesto del proyecto o su financiamiento dependa de recursos complementarios al subsidio habitacional, la existencia, disponibilidad y suficiencia de dichos recursos constituye un antecedente indispensable para la evaluación técnico-económica y la calificación del proyecto.

La evaluación técnico-económica de los proyectos debe efectuarse sobre antecedentes verificables que formen parte del expediente administrativo, conforme al procedimiento de ingreso y evaluación previsto en el Programa. En este contexto, y con el objeto de fortalecer la correcta aplicación de las disposiciones reglamentarias vigentes, se estima pertinente reiterar y precisar los criterios que deberán observarse durante los procesos de evaluación y calificación de proyectos, especialmente en lo relativo a la acreditación del financiamiento destinado a la adquisición de terrenos que formen parte de proyectos habitacionales:

1. Principio general

La disponibilidad del terreno y la acreditación de los recursos necesarios para su adquisición constituyen elementos esenciales para la evaluación de la viabilidad de un proyecto habitacional.

En consecuencia, la evaluación y posterior calificación de los proyectos deberá sustentarse exclusivamente en antecedentes formales y verificables que formen parte del expediente del respectivo proyecto.

2. Financiamiento para la adquisición de terrenos

Cuando la adquisición de un terreno considere recursos distintos de aquellos contemplados en el programa habitacional, tales como aportes provenientes de Gobiernos Regionales, municipalidades, otros organismos públicos, entidades privadas o cualquier fuente complementaria de financiamiento, dichos recursos deberán encontrarse debidamente acreditados para efectos de la evaluación y calificación del proyecto. El origen público de los recursos no exime de la obligación de acreditar formalmente su existencia, disponibilidad y suficiencia mediante antecedentes formales que den cuenta de la decisión adoptada por la autoridad u órgano competente.

Asimismo, la sola existencia de gestiones destinadas a obtener financiamiento, o la manifestación de voluntad de entidades públicas o privadas de concurrir a la adquisición del terreno, no constituirá acreditación suficiente mientras no exista un antecedente formal que permita verificar la existencia, disponibilidad y destinación de los recursos comprometidos.

Para estos efectos, los antecedentes acompañados deberán identificar expresamente el proyecto, comité, grupo organizado o terreno al que se destinarán los recursos comprometidos, de manera que permitan verificar inequívocamente la destinación de dichos recursos. Se considerarán antecedentes idóneos para acreditar el financiamiento, siempre que den cumplimiento a lo señalado precedentemente, entre otros, los siguientes, sin que la presente enumeración tenga carácter taxativo:

- Convenios vigentes, que identifiquen el terreno y/o comité sobre el cual se hará el aporte.
- Resoluciones aprobatorias.
- Acuerdos formalmente adoptados por los órganos competentes, tales como un acta de las sesiones ejecutadas conforme sus reglamentos.
- Certificados de disponibilidad presupuestaria.
- Actos administrativos que comprometan recursos.
- Otros instrumentos equivalentes que permitan acreditar de manera objetiva la existencia del financiamiento.

3. Antecedentes insuficientes

No se considerarán suficientes aquellos antecedentes que no permitan verificar objetivamente la existencia, disponibilidad y suficiencia de los recursos comprometidos, tales como manifestaciones de intención, comunicaciones informales, actas de reuniones sin el objetivo de aprobar los recursos, cartas de apoyo o patrocinio o documentos que no contengan un acuerdo o decisión formal adoptada por la autoridad u órgano competente.

Tampoco será suficiente la intención de gestionar recursos con posterioridad a la postulación del proyecto, en el entendido que el financiamiento disponible es un elemento esencial para postular y calificar el proyecto, y no a la inversa.

4. Evaluación y calificación de proyectos

Los SERVIU deberán verificar que la totalidad de los antecedentes que respaldan el financiamiento del proyecto formen parte del expediente de evaluación.

Si el financiamiento del terreno depende de recursos externos que no hayan sido formalmente acreditados, el proyecto no podrá obtener una evaluación favorable ni alcanzar su calificación mientras no se acompañen los antecedentes correspondientes.

La existencia de gestiones destinadas a obtener financiamiento futuro no podrá asimilarse a disponibilidad de recursos para efectos de la evaluación y calificación del proyecto.

5. Registro de antecedentes

Todo documento utilizado para respaldar el financiamiento de la adquisición del terreno deberá formar parte del expediente administrativo del proyecto y mantenerse disponible para efectos de control, auditoría y fiscalización.

Asimismo, los aportes complementarios comprometidos para el proyecto deberán encontrarse debidamente registrados en el sistema informático UMBRAL y respaldados mediante la documentación pertinente, manteniendo concordancia entre la información registrada y los antecedentes que forman parte del expediente administrativo del respectivo proyecto habitacional.

La información registrada en el sistema informático UMBRAL no reemplaza la obligación de mantener en el expediente administrativo los antecedentes que acrediten el financiamiento comprometido.

6. Responsabilidad de los SERVIU

Corresponderá a los SERVIU velar por el estricto cumplimiento de las presentes instrucciones durante los procesos de ingreso, evaluación y calificación de los proyectos habitacionales, en las diferentes tipologías de construcción que contempla la normativa vigente.

La falta de acreditación formal del financiamiento del terreno deberá ser observada durante el proceso de evaluación del proyecto, correspondiendo al SERVIU exigir su subsanación previo a la calificación respectiva.

La calificación de proyectos sin contar con antecedentes suficientes que acrediten la disponibilidad del terreno o de los recursos comprometidos para su adquisición, así como su posterior selección en tales condiciones, implica la aprobación de proyectos respecto de los cuales no existen antecedentes suficientes para verificar su viabilidad, comprometiendo su adecuada ejecución y las legítimas expectativas de las familias beneficiarias.

En consecuencia, los SERVIU deberán adoptar todas las medidas necesarias para verificar que los antecedentes que sirven de fundamento a la evaluación y calificación del proyecto permitan acreditar de manera objetiva su viabilidad técnica, jurídica y financiera. El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a la determinación de las responsabilidades administrativas o de otra naturaleza que correspondan, de conformidad con la normativa vigente.

Atentamente,



NATALIA AGUILAR BRAVO
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

CHD/CAS/MVL/LBM/MVF
Int. 128/2026
Distribución:
- Gabinete Ministro de V. y U.
- Gabinete Subsecretaria de V. y U.
- División Jurídica
- División Técnica, de Estudio y Fomento Habitacional
- Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía (SIAC)
- Directores SERVIU (todas las regiones)
- SEREMI MINVU (todas las regiones)
- Coordinador Regional FSV (todas las regiones)
- Sres. Jefes de Operaciones Habitacionales SERVIU (todas las regiones)
- Sres. Jefes Departamentos Jurídicos SERVIU (todas las regiones)
- Sres. Jefes Departamentos Técnicos de Construcciones y Urbanización (todas las regiones)
- División de Política Habitacional
- Oficina de Partes
- Ley de Transparencia Art. 7/G.