



ORD N°: 0184 /

ANT.: D.S. N° 10, (V. y U.), de 2015.

MAT.: Reitera directrices de los procesos de revisión y aprobación de proyectos de familias seleccionadas en el marco del Programa de Habitabilidad Rural.

SANTIAGO, 06 MAR. 2018

A: DIRECTORES SERVIU Y SEREMIS MINVU TODAS LAS REGIONES

DE: SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

En virtud de las disposiciones establecidas en el D.S. N° 10, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, en adelante D.S. N° 10, en especial lo señalado en el Capítulo I Artículos 1 al 10, y Capítulo V Artículos 47 al 51, y considerando lo instruido en las Resoluciones Exentas N°3.129 de fecha 16 de mayo de 2017, que aprueba el Cuadro Normativo de Estándar Técnico del Programa Habitabilidad Rural y N°3.131 de fecha 16 de mayo de 2017, que fija el procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social, y las obligaciones que impone a las Entidades de Gestión Rural, en adelante E.G.R., la suscripción del Convenio Marco Regional, se reitera a funcionarios de SERVIU y SEREMI las directrices del proceso de revisión y aprobación de proyectos, de familias seleccionadas en el contexto de los llamados realizados durante los años 2016 y 2017.

I. De los subsidios contemplados en el Programa de Habitabilidad Rural

Como se establece en el Capítulo II del D.S N° 10 denominado "Del Subsidio y Financiamiento del Proyecto de Habitabilidad Rural", el Programa de Habitabilidad Rural contempla dos tipos de subsidio: subsidios base y subsidios complementarios, que corresponden a lo siguiente:

- a. **Subsidios Base:** presentan montos diferenciados según la tipología de proyecto que se trate y de acuerdo al tramo de calificación socioeconómica de los postulantes en el Registro Social de Hogares. Adicionalmente, estos subsidios pueden contemplar un incremento a través de la aplicación de un factor multiplicador, diseñado para asumir los mayores costos de construcción existentes en determinadas localidades, en función de su grado de aislamiento, condición que se encuentra definida en la Res. Ex. N° 3130 de fecha 16 de mayo de 2016. En consecuencia, **en condiciones normales, los montos definidos por el Programa para los subsidios base incluido el incremento por aislamiento, deben ser considerados suficientes para construir una vivienda con los estándares constructivos mínimos exigidos** por la Res. Ex. N° 3.129 citada con anterioridad. Se entiende por "condiciones normales", la existencia de un terreno que no presenta dificultades mayores para el emplazamiento de la vivienda y que en materia de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad), puede conectarse a redes existentes, sin que exista la necesidad de construir proyectos particulares que impliquen costos mayores a los posibles de financiar con el subsidio base.
- b. **Subsidios complementarios:** concebidos para abordar situaciones particulares existentes en los terrenos y en las viviendas que en ellos se emplazan, asociadas a obras cuyos mayores costos no

pueden ser financiados en su totalidad por los subsidios base, incluidos los incrementos vinculados al factor de aislamiento, cuando corresponda. En efecto, **no se trata de subsidios adicionales a los subsidios base**, sino como lo dice su nombre, **son subsidios cuyos montos complementan los montos de los subsidios base en caso que éstos resulten insuficientes**. Por lo expuesto, en los procesos de evaluación de proyectos, cada SERVIU debe **asegurar que no se estén utilizando los subsidios complementarios para financiar partidas que corresponden ser financiadas por los subsidios base**.

En el ámbito de los subsidios complementarios, cuya presentación debe estar acompañada de un diagnóstico específico que precise la necesidad de las obras a ejecutar y que incluya un presupuesto separado, fundamentado y detallado, se debe prestar especial atención a la aplicación de los subsidios denominados “Solución sanitaria y/o dotación de energía” y “Requerimientos Arquitectónicos Locales”, de acuerdo a lo siguiente:

- i. **Subsidio para solución sanitaria y/o dotación de energía:** se trata un subsidio de hasta 100 UF diseñado para financiar, en la Modalidad Vivienda Nueva, los mayores costos relacionados con la construcción de proyectos particulares de agua potable y/o alcantarillado y/o de dotación de energía eléctrica, **en caso que esos mayores costos existan**. Si no existen, los costos deberán ser financiados por los subsidios base. Al evaluar la procedencia de aplicar este subsidio y de definir los montos requeridos, se debe verificar lo señalado al respecto en el Diagnóstico Técnico Social y lo indicado en los respectivos certificados de factibilidad incluidos en los expedientes de postulación y en el expediente de proyectos ingresado a la evaluación del SERVIU. **En términos de los montos requeridos, en los presupuestos detallados se debe definir qué parte del financiamiento requerido proviene del subsidio base y qué parte se va a cargar al subsidio complementario**. Sólo ante la necesidad de complementar el financiamiento de más de una especialidad de los servicios señalados, y siempre que el presupuesto separado y detallado así lo justifique, se podrá optar hasta un máximo de 200 UF.
- ii. **Subsidio de Requerimientos Arquitectónicos Locales:** considera un monto de hasta 100 UF para vivienda nueva, hasta 30 UF para ampliación y mejoramiento de viviendas existentes y hasta 10 UF para construcción y/o mejoramiento de entorno y equipamiento comunitario. Como lo señala el D.S. N° 10, este subsidio está destinado a financiar obras “acorde a las particularidades culturales de las familias y/o del lugar en que se emplace un determinado proyecto”. Corresponde a un subsidio destinado a financiar, por ejemplo, partidas que recojan las particularidades climáticas del lugar (techumbres reforzadas con mayor inclinación para facilitar el escurrimiento de la nieve) y/o culturales (doble altura en recinto estar-comedor-cocina y/o materialidades propias del lugar), pero en ningún caso para financiar la construcción de nuevos recintos o el aumento de superficie en construcciones existentes, para cuyo caso existe la Tipología Recinto Complementario. La única excepción en este ámbito es cuando se trata de recintos adicionales obligatorios exigidos por los IPT o por el Consejo de Monumentos Nacionales en Zonas Típicas.

En coherencia con lo dispuesto en el inciso segundo letra c) del artículo 10 del D.S.10, en proyectos de la Modalidad Mejoramiento y/o Ampliación de Viviendas Existentes, el monto de Subsidio correspondiente al financiamiento de elementos de arquitectura local, sólo podrá asignarse en el evento que la vivienda original se haya construido con tales particularidades, lo que deberá acreditarse con un **informe técnico de la Entidad de Gestión Rural en que se especifiquen** claramente las características de la vivienda original, acompañado de un registro fotográfico que dé cuenta de la condición señalada.

II. Del Presupuesto de las Obras

En el marco del proceso de postulación al Programa Habitabilidad Rural, la Entidad de Gestión Rural debe acreditar las condiciones de habitabilidad de la familia (a partir de visitas técnicas al domicilio del postulante), necesidades que deberán ser establecidas en el Diagnóstico Técnico Social obligatorio, según se estipula en los numerales 2.1 y 2.4 del artículo 2° de la Resolución Exenta N° 3.131 citada con anterioridad.

A partir de esas condiciones y del conjunto de antecedentes que constituyen el Expediente de Postulación, la Entidad de Gestión Rural debe proponer soluciones de habitabilidad, cada una asociada a un **presupuesto estimado**. Las soluciones de habitabilidad que se propongan deben responder a las carencias de habitabilidad y características geográficas de sus lugares de emplazamiento (condiciones de accesibilidad, topografía, tipos de suelo, profundidad de las aguas subterráneas, disponibilidad de servicios básicos, exposición a riesgos naturales, entre otros ejemplos).

De acuerdo a lo establecido en el Cuadro de “Actividades y Productos de Asistencia Técnica según Modalidad, Tipología y/o Clase de Proyectos” que sanciona la R.E. N°3.131 de fecha 16 de mayo de 2017, que fija el procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social, corresponde a la Entidad de Gestión Rural “Elaborar presupuesto estimado de cada Tipología y/o Clase de proyecto”, lo que significa que el producto por el cual se considera aprobada esta actividad es la entrega en la etapa de Postulación de un “Presupuesto estimado para cada proyecto específico a desarrollar, precisando en cada caso el monto asociado a los subsidios base y subsidios complementarios de las tipologías y/o clases de proyecto a los que se postulará...”.

Para la aprobación de presupuestos estimados y definitivos, cada SERVIU debe contar previamente con estudios de costos, a partir de Análisis de Precios Unitarios (APU) y análisis comparativos actualizados de acuerdo a los proyectos que se desarrollan en su región, esto último deberá considerar obras de los programas FSEV, PPPF y D.S. N°1, ejecutadas en la comuna o localidad que corresponda o en territorios equivalentes, debiendo ante similitud de ofertas considerar siempre el menor valor M2 como la solución más adecuada. De esta manera podrá contar con parámetros objetivos que permitan guiar la aprobación tanto de un presupuesto estimado como del Presupuesto General Detallado.

El presupuesto para la ejecución de las obras, que se define en la etapa de aprobación del proyecto, deberá consignarse en una versión final del “Presupuesto General Detallado”, donde se individualizará cada una de las partidas indicadas en las especificaciones técnicas de las obras, en los mismos términos en que se describe el producto que debe entregar la Entidad de Gestión Rural, lo que se encuentra regulado en el cuadro de “Actividades y Productos de Asistencia Técnica según Modalidad, Tipología y/o Clase de Proyectos” de la R.E. N°3.131 de 2017.

Para todos los efectos, **es obligación del equipo evaluador de cada SERVIU proceder a rebajar el monto indicado en los presupuestos presentados**, cada vez que se constate que los montos requeridos no corresponden a los valores de mercado o bien que las tipologías relacionadas no se encuentran debidamente respaldadas en el Diagnóstico Técnico-Social y/o en los certificados de factibilidad adjuntados.

III. De los Gastos Generales y Utilidades

Corresponde a los funcionarios evaluadores de proyectos de cada SERVIU, velar por la correcta asignación de recursos estatales, por lo tanto, se insiste en que se debe prestar especial atención a los montos definidos por concepto de gastos generales u operacionales y utilidades de la empresa o contratista que ejecutará las obras. Considerando que los mayores costos de construcción en localidades más aisladas se

encuentran financiados por el factor multiplicador contemplado para los subsidios base, no corresponde cargar estos mayores costos a los gastos generales. Por otra parte, los porcentajes de gastos generales y utilidades establecidos en el presupuesto detallado solicitado para los subsidios complementarios, no pueden diferir de los porcentajes establecidos en el presupuesto general de la obra. Los ítems "Gastos Generales" y "Utilidades" deben reflejar con exactitud los montos contemplados para su financiamiento y en ningún caso ser utilizados para cuadrar presupuesto con el ánimo de obtener un mayor monto de financiamiento.

IV. De las Obligaciones de la Entidad de Gestión Rural

La obligación de prestar asesoría a las familias en materia de postulación, definición de proyecto habitacional, contratación de obras y acompañamiento durante el proceso de ejecución de obras, corresponde a la Entidad de Gestión Rural. En este contexto, se reitera que las obligaciones establecidas en el Convenio Marco Único de Asistencia Técnica (CRAT) que han suscrito las E.G.R. deben ser cumplidas a cabalidad, para lo cual SERVIU y SEREMI cuentan con el marco regulatorio que permite exigir la prestación de los servicios en forma y tiempo adecuados, y el establecimiento de sanciones cuando no se dé cumplimiento a las obligaciones o su ejecución sea deficiente.

Saluda atentamente a Uds.,


IVAN LEONHARDT CARDENAS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO


CCC/PLN/NA

Distribución:

- Gabinete Sra. Ministra
- Gabinete Sr. Subsecretario
- Directores SERVIU todas las regiones
- Seremi MINVU todas las regiones
- Contraloría Interna Ministerial
- Auditoría Interna Ministerial
- División Jurídica MINVU
- División Política Habitacional – MINVU
- Departamento Atención Déficit Habitacional
- Sistema Integrado de Atención al Ciudadano
- Oficina de Partes
