

Reglamento Convenio de Programación 2021-2027
“Atención Territorial Integrada de Magallanes”.
Gobierno Regional de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena y Ministerio de
Vivienda y Urbanismo.

ANTECEDENTES

PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (DS 49 DE 2011 Y SUS MODIFICACIONES)

▪ **Objetivo del Programa**

El programa tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado.

El programa está destinado a atender preferentemente a las **familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional**. Con todo, tratándose de postulaciones colectivas, el reglamento permite que el grupo organizado incluya como máximo un 30% de familias calificadas sobre el 40% y hasta el 90% más vulnerable de la población nacional, siempre que se encuentren en las condiciones de carencia habitacional u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica que se establezcan por resolución fundada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El presente Reglamento busca establecer un procedimiento público y transparente, para la atención de las demandas habitacionales de las familias más vulnerables de la región, lo que, en concordancia con los lineamientos del Plan de Emergencia Habitacional, el Convenio de Programación MINVU GORE, 2021 – 2027, se traduce en contribuir a la reducción del déficit habitacional cuantitativo; en particular el derivado del allegamiento, hacinamiento, de la habitabilidad precaria y los campamentos.

Para la elaboración del Reglamento se han recogido las observaciones realizadas por el Consejo Regional y/o Gobierno Regional, en virtud del Convenio de Programación anterior, estableciendo parámetros razonables que permitan dar respuesta a lo siguiente:

- Atender a las agrupaciones en función del tiempo de espera de las familias que la integran. La atención de las agrupaciones debe realizarse por antigüedad, dando prioridad a las familias que llevan mayor tiempo en espera de una solución habitacional. En consecuencia, se fija un criterio objetivo en base a la antigüedad del instrumento de ahorro de las familias, más allá de la antigüedad de la agrupación. Si bien esto último puede ser un factor, se ha visto agrupaciones que, a pesar de tener una fecha de constitución de larga data, está compuesta por miembros que se han integrado recientemente o con cercanía a la fecha de postulación.
- Planificar y coordinar financieramente los proyectos habitacionales que se consideren cofinanciar, evitando la sobrecarga presupuestaria al GORE, ante proyectos con subsidio MINVU.
- Optimizar el uso de los recursos, aumentando coberturas y manteniendo el nivel y la calidad constructiva alcanzado a la fecha, pero con límites presupuestarios en la construcción de las viviendas sociales.
- Incluir en el desarrollo de proyectos a los sectores medios con carencias habitacionales y a las personas mayores.
- Considerar la atención de las necesidades habitacionales de todas las comunas de la región con criterios de descentralización y de pertinencia en relación al territorio y a las familias postulantes.

REGLAMENTO

CONDICIONES PARA ACCEDER AL COFINANCIAMIENTO DEL GORE

Al cumplimiento de los requisitos formales que exige el decreto que regula el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N°49, V. y U., de 2011, y la normativa asociada dictada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los proyectos que se presenten al cofinanciamiento del Gobierno Regional, para obtener una mejor condición urbana y calidad de viviendas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. POSTULACIÓN

- La postulación deberá ser colectiva, a través de un grupo organizado de postulantes que cuente con personalidad jurídica propia, constituida para los efectos de postular a un subsidio habitacional.
- Los representantes legales de la agrupación y/o grupo organizado deberán ser integrantes de éste y cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y postular junto al resto de los integrantes.
- Una vez conformado el grupo organizado y en el plazo de 10 días hábiles administrativos de obtenida la personalidad jurídica, los representantes deberán ingresar los antecedentes que acrediten la conformación y un listado de miembros con nombres, apellidos y rut, al SERVIU Regional, a efectos de verificar el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior y registrar al grupo organizado.
- En caso que se trate de agrupaciones ya constituidas, el plazo de 10 días hábiles administrativos se computará desde la total tramitación del presente reglamento.
- Por cada persona jurídica se permitirá solo una postulación, salvo en caso de megaproyectos, en que podrá utilizarse una misma personalidad jurídica para las distintas etapas de éste.
- La postulación deberá estar vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, quien debe efectuar dicha postulación.
- Los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante habilitada por Convenio Regional de Asistencia Técnica, acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales, si corresponde, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento y demás normativa aplicable.

2. ENTIDAD PATROCINANTE

La Entidad Patrocinante, es el ente que debe presentar el proyecto y llevar a cabo la prestación de servicios que comprende la Asistencia Técnica, Jurídica y Social, e incluye la organización de la demanda, cuando corresponda, la elaboración del proyecto habitacional, el acompañamiento social relacionado con la Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, la asesoría jurídica y técnica para la ejecución de las obras, la recepción de las mismas, su entrega a los beneficiarios y la coordinación del servicio de postventa.

2.a. Organizar la Demanda Habitacional, la que comprenderá las siguientes actividades:

- i. Informar y asesorar a cada postulante respecto de la solución habitacional y el cumplimiento de los requisitos exigidos por este programa habitacional.
- ii. Velar porque cada uno de los postulantes cumpla con los requisitos reglamentarios para acceder al subsidio habitacional.

2.b. Identificar, seleccionar y realizar los trámites necesarios para la adquisición del terreno, que incluirá las siguientes actividades:

i. Calificar el terreno a través de la evaluación de su factibilidad legal, técnica y económica para la ejecución del proyecto habitacional.

ii. Efectuar el estudio de títulos del terreno, verificando que éste se encuentre jurídicamente apto para la ejecución del proyecto.

iii. Preparar y/o revisar el contrato de promesa de compraventa y preparar y/o revisar el contrato de compraventa del terreno en que se emplazará el proyecto y realizar los trámites notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

2.c. Elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo, urbanización y alternativas de ampliación futura de las viviendas, los de instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales necesarios para la ejecución del proyecto, si correspondiere, y del permiso de edificación.

2.d. Regularizar construcciones existentes en el predio que no afectan el desarrollo del proyecto para la tipología de Densificación Predial, siempre que la regularización de éstas no involucre la ejecución de obras de construcción adicionales.

2.f. Contratar las obras, incluyendo la supervisión de éstas con el objeto de que se lleven a efecto en todos sus términos, culminando con la entrega a los beneficiarios de las viviendas terminadas y recepcionadas por la DOM.

2.g. Revisar y aprobar el contrato de compraventa.

2.h. Diseñar y desarrollar la Etapa de Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto, a que se refiere la letra a) del artículo 51.

2.i. Requerir de la empresa constructora el servicio de postventa.

2.j. Tramitar la recepción de las obras de construcción y urbanización cuando corresponda ante la DOM y los organismos o instituciones competentes.

2.k. Preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario, en la forma en que establece el D.S. 49 de V. y U.

3. REQUISITOS DE LAS FAMILIAS Y/O AGRUPACIÓN

3.a. Porcentaje de Vulnerabilidad según Registro Social de Hogares.

Con el fin de dar atención prioritaria y preferente las familias más vulnerables de la región, con mayor necesidad y carencia habitacional:

El grupo deberá conformarse prioritariamente, con al menos un **70% de familias** pertenecientes al 40% de calificación socioeconómica, según Registro Social de Hogares y aceptándose hasta un 30% de familias calificadas sobre el 40% y hasta el 90% de calificación socioeconómica, siempre que éstas se encuentren con un Déficit Habitacional Alto, de acuerdo con el Registro Social de Hogares (RSH).

3.b. Núcleo familiar:

Para ampliar la cobertura de atención de personas con necesidad habitacional, pertenecientes al déficit definido por el Ministerio de Vivienda, el grupo deberá conformarse por un mínimo de 90% de familias que acrediten núcleo familiar de 2 o más integrantes, quienes deben pertenecer al mismo Registro Social de Hogares, no ser propietario de vivienda, ni estar postulando a subsidio habitacional o tener subsidio vigente.

3.c. Integrantes del Núcleo Familiar.

Los integrantes de un núcleo que hayan resultado beneficiados en un proceso de selección anterior o mediante asignación directa, donde se haya utilizado recursos del Gobierno Regional para el financiamiento de la vivienda, no podrán ser invocados en otro núcleo por un plazo de 5 años a contar de la resolución del Ministerio de V. y U. que selecciona el proyecto. Respecto de aquellas personas que hayan sido invocadas en una declaración de núcleo siendo menores de edad, la presente limitación aplicará solo hasta que cumplan su mayoría de edad.

3.d. Antigüedad del instrumento de ahorro:

El instrumento de ahorro para la vivienda, debe tener una antigüedad mínima de 3 años al momento de la presentación del proyecto, siendo los instrumentos para su verificación los indicados en el D.S. N° 49, V. y U., de 2011. Esta exigencia no será necesaria de acreditar por aquellas familias que se encuentren en alguna de las condiciones definidas como déficit habitacional alto según RSH.

La antigüedad de la agrupación, por tanto, no será un factor determinante para efectos de la postulación.

3.e. Excepciones

En casos excepcionales, se aceptará la presentación de agrupaciones y/o familias que no cumplan con las condiciones señaladas anteriormente, siempre que la situación sea debidamente justificada y autorizada por resolución fundada del Serviu, previa consulta al Gobierno Regional.

Deberá darse especial atención para aplicar dicha excepcionalidad, a la situación de las otras comunas distintas a la capital regional, en cuanto a que, por su densidad poblacional y en definitiva su caracterización territorial, no se dificulte la conformación de grupos según se ha establecido con anterioridad, ello conforme lo establece el DS49.

4. REQUISITOS TÉCNICOS

4.a. Calificación del Proyecto.

Para asegurar el diligente inicio de obras de los proyectos que accedan al cofinanciamiento del Gobierno Regional, el proyecto deberá contar con el Permiso de Edificación aprobado o con el anteproyecto del Permiso de Edificación, emitido por la Dirección de Obras respectiva, garantizando el cumplimiento de los antecedentes exigidos por la OGUC y otras normas vigentes para la aprobación de los permisos de urbanización y de edificación.

El proyecto debe considerar la normativa aplicable en cuanto a normas de tránsito, medioambientales, factibilidad sanitaria a efectos de cumplir con el plazo de 90 días corridos para inicio de obras, desde la publicación en el Diario Oficial de la resolución que otorga el beneficio al grupo.

4.b. Costo de la Vivienda.

El costo máximo de la vivienda en cada provincia y comuna será el indicado en tabla que a continuación se expresa, incluido el terreno, precio que obedece al valor determinado por el SERVIU Regional, en base a las condiciones actuales de mercado y que se ajustará anualmente de acuerdo a las variaciones que se presenten en el tiempo de duración del Convenio, debiéndose acreditarse ante SERVIU el presupuesto asociado a los recursos aportados por el GORE.

Se considera una vivienda de 2 dormitorios con una ampliación proyectada:

Provincia	Comuna	Valor TOTAL Referencial ¹ (UF)	Aporte GORE máximo
Magallanes	Punta Arenas	2100	550
	Río Verde	2415	1390
	Laguna Blanca	2415	1390
	San Gregorio	2415	1390
Última Esperanza	Natales	2415	550
	Torres del Paine	2688	1390
Tierra del Fuego	Porvenir	2688	1390
	Primavera	2688	1390
	Timaukel	2688	1390
Antártica Chilena	Cabo de Hornos	3360	2000
	Antártica Chilena	No Aplica	

4.c. Estándar Técnico:

- La vivienda deberá cumplir como mínimo con el estándar técnico establecido en el decreto que regula el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y demás normativa del sector vivienda.
- El proyecto, debe ser **pertinente a las familias que conforman la agrupación**, por lo que debe considerar diferentes soluciones habitacionales de acuerdo a las características de las familias, según el diagnóstico elaborado por la Entidad Patrocinante, en especial lo relacionado a accesibilidad y número de dormitorios.
- El tercer dormitorio terminado, será autorizado cuando se acredite que el núcleo familiar declarado en la postulación está integrado al menos por 4 personas y siempre que la composición socio – familiar y etaria del grupo, así lo justifique de acuerdo a la calificación que realice una dupla técnico social de SERVIU al momento de revisar el proyecto.
- La superficie construida inicial de la vivienda de 2 dormitorios no deberá ser inferior 53 metros cuadrados con una ampliación proyectada de 10,48 metros cuadrados.
- En este sentido, se autorizará un tercer dormitorio para familias que presenten casos debidamente justificados a través de un informe social que la EP deberá acompañar para calificación de una dupla técnico social de SERVIU.
- El tamaño del lote por vivienda, con el fin de propender a un adecuado uso del suelo, deberá permitir una densificación máxima de 40 viviendas por hectárea o su equivalente proporcional.

¹ Este valor incluye el aporte GORE.

Las terminaciones generales y equipamiento adicional según proyecto habitacional presentado por la EP y conforme a la normativa vigente, deberá considerar a lo menos lo siguiente.

- Calefacción central.
- Ventanas de termopanel del tipo abatibles.
- Cierro perimetral en pandereta y reja metálica frontal.
- Pintura interior.
- Cerámicos en paredes de baño en sectores húmedos como tina.
- Cerámicos en sectores húmedos de la cocina.
- Terminación de piso en logia antideslizante.
- Terminación de piso para toda la vivienda.
- Cubierta prepintada de 0,5 mm de espesor como mínimo.
- Entrada vehicular de 3 metros de ancho.
- Para viviendas de 2 niveles, loseta de hormigón para el entrepiso.
- Aislación de shaft de descarga de alcantarillado.
- El cierre del frente debe tener una altura mínima de 1,6 m.

Requisitos de Urbanización adicionales:

- Cada proyecto deberá contar con una urbanización que mejore el tránsito peatonal y vehicular establecido en el D.S. 49, en sentido, se deberá contar con:
- Calles interiores de al menos 6 metros de ancho con carpeta de HCV.
- Conformación de aceras pavimentadas en vías tipo pasajes hasta el límite oficial.

4.d. Terreno:

- En cuanto al terreno, se aplica la normativa establecida en el D.S. 49 de V. y U. de 2011 y sus modificaciones, y demás normativa aplicable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

5. PROCEDIMIENTO PARA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

- La Entidad Patrocinante deberá presentar los antecedentes del proyecto incluyendo carta compromiso del Gobierno Regional, según documento tipo proporcionado por el SERVIU Regional, para la revisión del proyecto cumpliendo todos los requisitos de la normativa habitacional y de este reglamento.

EXCEPCIÓN

- En el caso de proyectos de densificación predial, pequeños condominios, construcción en sitio propio u otras líneas individuales de igual o menos de 10 familias, podrá omitirse las condiciones de este reglamento siendo posible presentarse directamente su solicitud de recursos al Gobierno Regional por parte del Serviu.

6. PROCEDIMIENTO PARA LOS PAGOS:

El costo del proyecto se determina en Unidades de Fomento, por lo que el compromiso de recursos del Gobierno Regional deberá ajustarse a la fluctuación que experimente el aporte comprometido GORE. La fluctuación será solicitada a través de una preliquidación previo al último pago que da término a los compromisos financieros.

7. MOVILIDAD HABITACIONAL, RECUPERACIÓN DE SUBSIDIO Y PROHIBICIONES.

- Cuando un beneficiario de subsidio FSEV u otro programa habitacional para cuya solución se utilice el cofinanciamiento del Gobierno Regional, al aplicarse la movilidad habitacional o por mal uso que se realice una recuperación o restitución de los aportes del Estado, los recursos del Gobierno Regional involucrados deberán tener un tratamiento similar a los recursos del MINVU.
- Durante un plazo de diez años desde la fecha de inscripción de la prohibición, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.
- En razón del subsidio recibido, la vivienda que se adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante diez años contados desde su entrega material. Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entenderá por vivienda habitada, la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.
- Asimismo, durante un plazo de diez años, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurrido dicho plazo contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al sólo requerimiento del interesado.
- Sobre la enajenación anticipada: El beneficiario que desee enajenar la vivienda antes del cumplimiento del plazo antes señalado, deberá obtener del SERVIU la autorización correspondiente, el que la otorgará bajo la condición que se le restituya el o los subsidios recibidos, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución, quedando impedido de postular al subsidio habitacional conforme a lo establecido en la letra e) del artículo 17 del D.S. 1 de V. y U.

La infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, dará derecho al SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios y aporte adicional, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

8. DE LA FISCALIZACIÓN

Para efectos de fiscalizar el correcto uso de las viviendas otorgadas con subsidio habitacional y cofinanciamiento del GORE, se designará, sin perjuicio de los funcionarios de SERVIU que ejercen dicha labor, un equipo multidisciplinario que apoye la fiscalización del correcto uso y cumplimiento de las obligaciones que establece la normativa de vivienda y en particular la escritura que transfiere el dominio de la propiedad.

Dicho equipo deberá generar informes mensuales, que determinen si los beneficiarios cumplen con las obligaciones adquiridas, y remitirlos a la Dirección de SERVIU, para efectos de que se adopte las medidas tendientes a la restitución del subsidio.

La fiscalización comprenderá además la construcción del proyecto, a fin de controlar y observar la correcta ejecución y cumplimiento según los antecedentes aprobados.

Reglamento Convenio de Programación 2021-2027
“Atención Territorial Integrada de Magallanes”.
Gobierno Regional de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena y Ministerio de
Vivienda y Urbanismo.

ANTECEDENTES

PROGRAMAS PARA SECTORES MEDIOS Y EMERGENTES D.S. 1 Y D.S. 19 AMBOS DE MINVU

- El convenio MINVU GORE, ha establecido aportes a través de la adquisición de terrenos por parte del Gobierno Regional.
- El SERVIU, remitirá información sobre terrenos que cumplan con requisitos para construcción de proyectos habitacionales de sectores medios, a fin que ellos sean adquiridos por el Gobierno Regional, para el desarrollo de tales proyectos, lo que debe quedar debidamente establecido en cada llamado que realice el Ministerio.
- Atendido que el Convenio no contempla aportes financieros diferentes a terrenos por parte del GORE, la Comisión de Seguimiento deberá proponer una adenda en este sentido, a fin que sea aprobada por el CORE.

ANEXO 1: CARTA DE FINANCIAMIENTO

CARTA DE COMPROMISO DE FINANCIAMIENTO GORE (De acuerdo a Reglamento en el marco del Convenio de Programación MINVU-GORE 2021-2027)

Nombre del proyecto:

Nombre de la agrupación:

Rut de la agrupación:

Número de familias:

Representante legal de la agrupación:

Comuna:

Entidad Patrocinante:

Rut Entidad Patrocinante:

Constructora:

Rut Constructora:

Rol del Terreno:

Datos de inscripción del terreno: Fjs ____ N° ____ Año ____ Conservador de Bienes Raíces de _____.

Terreno ____ Adquirido o ____ Prometido o Comprometido

El Gobernador Regional, manifiesta que vía Convenio de Programación MINVU-GORE existe acuerdo CORE para comprometer financiamiento a las familias para efectos de presentar el proyecto habitacional denominado _____, correspondiente a ____ soluciones habitacionales, por un total de ____ UF lo que corresponde a ____ UF por familia.

La solución habitacional corresponde a ____ Departamentos ____ Casas.

El Gobernador Regional se compromete a, una vez seleccionado el proyecto, gestionar la obtención de los recursos comprometidos ante el Consejo Regional.

El Serviu Regional deberá comunicar al Gobierno Regional cada hito comunicacional relevante del (de los) proyecto(s) habitacional(es) por oficio y/o correo electrónico a fin que sus integrantes puedan ser parte de ellos.

GOBERNADOR REGIONAL DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA