

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

(D.S. No 19, (V. y U.), de 2016)



¿Qué es el Programa de Integración Social y Territorial?

Es un programa del **Ministerio de Vivienda y Urbanismo** que incentiva a entidades privadas (empresas constructoras; inmobiliarias; cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones) para que desarrollen conjuntos habitacionales que permitan acceder a una vivienda **adecuada, bien localizada** y con **buen equipamiento**, a grupos familiares de diversa composición, ingresos, intereses y actividades u oficios, especialmente en territorios (regiones; comunas; localidades) donde ha resultado más difícil la construcción de viviendas de interés social a través de los programas de subsidio habitacional tradicionales.

¿Quiénes pueden postular a los beneficios del Programa de Integración Social y Territorial?

El Programa de Integración Social y Territorial posibilita el acceso a una vivienda en propiedad, a grupos familiares perteneciente a los sectores sociales más vulnerables y a los sectores medios (conceptos establecidos en el Reglamento del Programa y basados en la información que provee el Registro Social de Hogares), siempre que **no sean propietarios de una vivienda** y cumplan con los requisitos establecidos para el tipo de subsidio al cual postulen.

Pueden postular al subsidio destinado a los sectores sociales vulnerables:

- ✓ Grupos familiares que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional, en base a la información del Registro Social de Hogares (RSH).
- ✓ Grupos familiares que han sido beneficiados con uno de los siguientes subsidios habitacionales y que, hasta la fecha, no han podido aplicarlo para adquirir una vivienda:
 - Subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49, (V. y U.), de 2011);
 - Subsidio del Título I, tramo 1 del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (D.S. N°1, (V. y U.), de 2011);
 - Subsidio del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales (D.S. N° 18, (V. y U.) de 2017), o del Programa de Segunda Oportunidad (Res. Ex. N°262 y N°8.761, (V. y U.), ambas del 2013);
 - Subsidio de llamados efectuados a partir del año 2014, destinados a la atención de damnificados de sismos o catástrofes (conforme al D.S. N° 104, (Interior), de 1977).

Pueden postular al subsidio destinado a los sectores medios:

- ✓ Grupos familiares de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional en base a la información del Registro Social de Hogares (RSH).
- ✓ Grupos familiares que sean beneficiarios de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II (D.S. N°1, (V. y U.), de 2011).
- ✓ Grupos Familiares de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el Registro Social de Hogares (RSH), que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales contruidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

1. El Financiamiento de la vivienda¹

El conjunto habitacional incorpora viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan al proyecto. Todos los grupos familiares podrán acceder a subsidios habitacionales acordes a su situación socio económica (en base a la información del Registro Social de Hogares), las que se complementan con bonos adicionales destinados a favorecer la integración social.

Subsidios para grupos familiares pertenecientes a sectores sociales **vulnerables**
(de acuerdo a la información del Registro Social de Hogares):

- ✓ **Precio de la vivienda:** hasta 1.100 UF.
- ✓ **Ahorro mínimo:** es el ahorro acreditado al momento de la postulación al llamado con el que obtuvo el beneficio.
- ✓ **Monto máximo del subsidio:** asciende a 800 UF.
- ✓ **Subsidio para pago de aranceles:** de hasta 10 UF para escrituración, notaría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- ✓ **Bono de Integración Social:** es un subsidio adicional que corresponde a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio, más el ahorro de las familias y no puede exceder las 250 UF.
- ✓ **Bono por Captación de Subsidios:** es un subsidio adicional cuyo monto asciende a 50 UF y premia la incorporación al proyecto de un porcentaje superior al 5% de familias que ya tenían un subsidio otorgado y no lo habían podido aplicar.

Subsidios para grupos familiares pertenecientes a sectores sociales **medios**
(de acuerdo a la información del Registro Social de Hogares):

- ✓ Si el **precio de la vivienda** es desde 1.200 hasta 1.400 UF:
 - **Ahorro mínimo:** asciende a 40 UF.
 - **Monto del subsidio:** asciende a máximo 400 UF y mínimo de 250 UF (dependiendo del precio de la vivienda).
 - **Saldo:** se paga con un crédito hipotecario.
- ✓ Si el **precio de la vivienda** es desde 1.500 hasta 2.200 UF:
 - **Ahorro mínimo:** asciende a 80 UF.
 - **Monto del subsidio:** asciende a máximo 400 UF y mínimo de 250 UF (dependiendo del precio de la vivienda).
 - **Saldo:** se paga con un crédito hipotecario.
- ✓ **Bono de Integración Social:** este bono premia, con máximo de 200 UF y mínimo de 100 UF, el porcentaje de familias pertenecientes a sectores sociales vulnerables (de acuerdo a la información del Registro Social de Hogares), que se incorporen en el proyecto.
- ✓ **Bono por captación de subsidios:** este subsidio adicional, cuyo monto va desde 50 UF a un máximo de 150 UF, premia la incorporación al proyecto de un porcentaje superior al 5% de familias que ya tenían un subsidio otorgado y no lo habían podido aplicar.
- ✓ **Subsidio a la Originación:** subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo para quienes adquieran su vivienda con un crédito hipotecario que no exceda las 700 UF.
- ✓ **Garantía Estatal de Remate:** si una vivienda de este programa, con un crédito complementario de hasta el equivalente al 90% del precio de la vivienda, fuere objeto de remate judicial por incumplimiento en el servicio de la deuda, y el producto del remate no alcanzare a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU o el MINVU enterará al acreedor hipotecario, un porcentaje del saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de adjudicación de la vivienda como consecuencia del remate, incluyendo las costas del juicio, según el precio de la vivienda.

¹ Los montos mencionados en esta Cartilla, corresponden a viviendas emplazadas en la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, advirtiéndose desde ya, que, mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, pueden realizarse ajustes al monto y/o fórmula de cálculo del subsidio atendiendo a situaciones tales como variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, etc.

¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

- ✓ **Subvención mensual al dividendo por pago oportuno:** quienes hayan adquirido su vivienda con un crédito hipotecario en alguna entidad crediticia, obtendrán un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Subsidio para acondicionar viviendas destinadas a personas con discapacidad:
(de acuerdo a la información del Registro Social de Hogares):

Cuando se requiera acondicionar una vivienda para albergar a un integrante del grupo familiar con discapacidad el subsidio base y el precio de la vivienda se incrementarán en 80 UF.

2. La localización de los conjuntos habitacionales

Los proyectos ejecutados por este Programa están emplazados en barrios consolidados, con cercanía a servicios, equipamientos, áreas verdes y transporte público.

Se debe cumplir con los siguientes atributos de localización:

- ✓ Estar ubicados dentro del límite urbano.
- ✓ Estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria y/o asegurar la prestación de servicios por dicha empresa.
- ✓ Estar ubicados en zonas con acceso a servicios de la comuna:
 - Establecimiento educacional más cercano debe contar con a lo menos dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y/o media) y estar a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros;
 - Establecimiento de educación preescolar más cercano ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros;
 - Establecimiento de salud (atención primaria o nivel superior) más cercano, ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros;
 - Vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 400 metros;
 - Equipamiento comercial, deportivo o cultural de uso público de escala mediana ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.000 metros;
 - Área verde pública (de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados) existente o proyectada, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros.
- ✓ El terreno debe estar ubicado a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización este ejecutada al 100% o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

3. El diseño de los conjuntos habitacionales

Debe ser un diseño armónico en cuanto a viviendas, equipamiento, áreas verdes y estándares de urbanización.

Se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- ✓ No exceder de 300 viviendas.
- ✓ El equipamiento y áreas verdes, debe cumplir con Requisitos Técnicos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para este Programa.
- ✓ No deben haber diferencias de diseño ni de estándares del equipamiento, áreas verdes y urbanización entre las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.
- ✓ Se promueve la integración social a través de emplazamientos entremezclados de viviendas, para diversos tipos de familias.
- ✓ Debe favorecer los espacios comunes (equipamientos, áreas verdes, estacionamientos, circulaciones peatonales, etc.), para todas las familias logrando así la integración de la comunidad.
- ✓ Los equipamientos y áreas verdes deben ser adecuados y pertinentes a las condiciones geográficas, climáticas, culturales y de uso y seguridad de las familias.
- ✓ Los proyectos deben contemplar un abastecimiento eficiente de agua en las zonas de equipamiento y áreas verdes e infraestructura para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento.
- ✓ Deben garantizar accesibilidad universal en equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, acorde a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

4. La calidad de las viviendas

Se promueve un diseño y estándar equivalente para todas las viviendas del conjunto habitacional, independiente de su precio.

Se debe cumplir con lo siguiente:

- ✓ Deben ejecutarse al menos 3 tipologías de viviendas.
- ✓ Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con los mismos Requisitos Técnicos aprobados por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- ✓ El proyecto desarrolla viviendas de distintas superficies, asegurando un metraje mínimo para las distintas tipologías:
 - Las casas destinadas a familias del grupo social más vulnerable, deberán considerar una superficie mínima edificada de 47 m² y los departamentos, una superficie mínima edificada de 52 m².
 - Las viviendas (casas o departamentos) destinadas a familias del grupo social más vulnerable deberán contemplar como mínimo cuatro (4) recintos conformados: dos dormitorios (que deberán corresponder al dormitorio principal y segundo dormitorio), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.
 - Las viviendas destinadas a familias del grupo social de sectores medios deberá incluir como mínimo tres (3) recintos conformados: un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.
- ✓ Las unidades de vivienda acondicionadas para personas con movilidad reducida, deben emplazarse de manera estratégica en el conjunto, considerando acceso directo a equipamiento, áreas verdes y cercanía a vías de acceso y a servicios.
- ✓ Debe considerar sólo una planta en el caso de viviendas unifamiliares, o emplazarse en pisos con acceso a nivel de la calle, en caso de vivienda colectiva.
- ✓ Las viviendas unifamiliares deben considerar cierros entre unidades de viviendas que permitan delimitar el predio con una altura mínima de 1.80 m., además de cierros hacia bienes nacionales de uso público, o hacia bienes comunes en copropiedades tipo B; estos dos últimos deberán contemplar a lo menos un 70% de transparencia, una puerta de acceso peatonal independiente y permitir el acceso vehicular a través de un portón de 2.5 m. lineales por vivienda, como mínimo. El estándar de los cierros debe ser idéntico para todas las viviendas del proyecto.
- ✓ Las viviendas deben proporcionar confort a sus usuarios, incluyendo criterios de eficiencia energética y algunos elementos de sustentabilidad.
- ✓ Las viviendas deben proveer abastecimiento interno eficiente de agua en todas las viviendas (sanitario de doble descarga, griferías eficientes con aireadores).

Obligaciones y Prohibiciones de quienes se benefician del Programa de Integración Social y Territorial



La vivienda deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar, a lo menos durante 20 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias vulnerables, y a lo menos durante 10 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias de sectores medios.



Durante un plazo de 20 años o de 10 años, según el precio de la vivienda que se adquiera, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión del uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso.



Al momento de incorporarse o postular al Proyecto Habitacional, el interesado deberá declarar su compromiso con el proyecto y obligarse a participar en el Plan de Integración Social que llevará a efecto la Entidad Desarrolladora.



¿Qué es el Plan de Integración Social?

Las entidades desarrolladoras de proyectos habitacionales ejecutados conforme las normas de DS 19, deben ejecutar un Plan de Integración Social cuyo objetivo es apoyar a las familias en el proceso de instalación en sus viviendas, favorecer su integración en el nuevo barrio y fortalecer la cohesión social entre todas las familias.

El Plan de Integración Social considera: el conocimiento y seguimiento del proyecto habitacional; el conocimiento y promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios y como vecinos; la promoción de la organización comunitaria, de la identidad barrial y la seguridad del barrio; y, el apoyo a los vecinos en el proceso de vinculación con las redes comunitarias.

¿Cómo se desarrollará el Plan de Integración Social de este conjunto habitacional?

El Plan de Integración Social de este conjunto habitacional será ejecutado por IntegraMás, que es una consultora, conformada por profesionales con larga experiencia en programas habitacionales.

El Plan de integración Social tendrá 7 sesiones, organizadas de la siguiente forma:

SESIÓN	TALLER
1ª	Visita a Obra
2ª	Taller Introductorio DS19
3ª	Taller de Uso, Cuidado y Mantenición de la Vivienda y Espacios Comunes
4ª	Taller de Derechos y Deberes de Propietarios y Copropietarios
5ª	Taller de Organización Comunitaria e Identidad Barrial
6ª	Taller de Vinculación a Redes
7ª	Taller de Refuerzo

El Plan de Integración Social combinará la modalidad presencial y virtual; y proporcionará materiales de apoyo para facilitar la comprensión de los contenidos abordados en cada sesión.

El éxito del proceso de Integración Social depende de cada uno de nosotros.

Les invitamos a participar activamente de las actividades del Plan de Integración Social. Será una gran oportunidad para construir vínculos de confianza con vecinos y vecinas, y principalmente para construir juntos una buena vida en esta nueva casa y este nuevo barrio.

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

(D.S. No 19, (V. y U.), de 2016)

