SEREMI Región de Los Ríos
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

AUTORIZA APLICACIÓN DE SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 35 LITERAL A) DEL DECRETO SUPREMO N° 49 (V. Y U.), DE 2011, CUYO TEXTO FUE REEMPLAZADO POR EL DECRETO SUPREMO N° 105 (V. Y U.), DE 2014, EN OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA CONSTRUIDA, RESPECTO AL BENEFICIARIO DON DAVID SAINCLAIR.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0494

VALDIVIA, 25 SEP 2026

VISTOS:

a) Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
b) D.L. N° 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
c) Decreto N° 397, V. y U., de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
d) Ley N° 20.174, que Crea la Región de los Ríos y la Provincia de Ranco.
e) Decreto N° 57, de fecha 25 de marzo de 2026, de Ministro de Vivienda y Urbanismo, que Nombra en la Planta Nacional de cargos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus Secretarías Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, a don Cristian Arriagada Patiño, pendiente del trámite de Toma de Razón por Contraloría General de la República.
f) Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
g) Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
h) Decreto Supremo N° 49, V. y U., de 2011, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014, y sus modificaciones.
i) Circular FSEV N° 016, de 15 de mayo de 2015, de Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, que Aclara aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización y de Factibilización en Operaciones de Adquisición de Vivienda Construida del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y Deroga Circular N° 5 (V. y U.), de 03 de febrero de 2014.
j) Resolución Exenta N° 37, de 26 de enero de 2021, de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, que Autoriza al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a verificar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de subsidio diferenciado a la localización, en operaciones de adquisición de vivienda construida, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014.
k) Ordinario N° 1869, de fecha 03 de diciembre de 2025, de Directora Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, que solicita autorizar subsidio complementario de Localización para el beneficiario, del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, modalidad AVC, que se indican a continuación – Sr. David Sainclair, Sra. Nataly Riquelme C., Alejandra Astete, Daysi Gorozabel F. y Francisca Canales S.
l) Informe N° 44/2026, de 17 de agosto de 2026, suscrito electrónicamente por la profesional Encargada del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, doña Lilian Etcheberrigaray Cárdenas, con fecha 17 de agosto de 2026, respecto del cumplimiento de los requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización, de la vivienda ubicada en Las Frambuesas N° 221, Los Jazmines, de la comuna de Valdivia.
m) Resolución Exenta N° 1968, (V. y U.), de 2024, que otorga subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme al artículo 27 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, alternativa individual, modalidad adquisición de vivienda construida, nueva o usada, o adscripción a nómina de oferta de proyectos habitacionales, a 205 personas que indica, pertenecientes al Programa de

Asentamientos Precarios, de las regiones que indica, y asigna subsidios adicionales a 79 de ellas para financiar el traslado y el albergue transitorio.
n) Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de Contraloría General de la República, y sus modificaciones, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1º Que, fue recibido en esta Secretaría Regional Ministerial ordinario citado en la letra k) de los vistos, mediante el cual la Directora Regional del SERVIU Región de Los Ríos, doña Nebenka Donoso San Martín, solicita autorizar subsidio complementario de Localización, del Programa Fondo Solidario a Elección de Vivienda, modalidad AVC, para una serie de personas beneficiadas con subsidio habitacional, dentro de las cuales consta don David Sainclair, para la adquisición por esta de la vivienda que se detalla a continuación:

N°	Beneficiaria	Ubicación de la vivienda a adquirir	Comuna
1	David Sainclair	Las Frambuesas N° 221, Los Jazmines	Valdivia

2º Que, la persona referida fue beneficiado con subsidio habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto Supremo mencionado en la letra h) de los vistos, según da cuenta la Resolución citada en el literal m) de los vistos. La vigencia de dicho subsidio se extiende hasta el 16 de octubre de 2026.

3º Que, el artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, en sus incisos tercero y siguientes, expresa: *"(...) Para acceder a este Subsidio Diferenciado a la Localización el terreno en que se desarrollará el proyecto o la vivienda a adquirir, según corresponda, deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:*
1. Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberá emplazarse, a lo menos un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes, según el último censo de población del cual se tenga información disponible.
2. Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, deberán emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o contar con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. N° 382, (MOP), de 1989, Ley General de Servicios Sanitarios, o en el área de Servicio de un operador de servicios sanitarios rurales que consulte simultáneamente la prestación de agua potable y saneamiento domiciliario, primario o secundario, según lo establece la ley 20.998 que regula los servicios sanitarios rurales.
3. Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno, deberán deslindar o intersecar en un punto o a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicio o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.
Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el terreno en que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir con a lo menos tres de los siguientes requisitos:
4. Que el establecimiento de educación existente más cercano cuente con, a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.
5. Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención existente más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.

6. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.
7. Que el equipamiento comercial o deportivo o cultural existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la OGUC, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.
8. Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto o se emplaza la vivienda a adquirir.
Las distancias señaladas deberán ser corroboradas por la SEREMI mediante los mecanismos de que ésta disponga, tales como visitas a terreno, certificados o documentos emitidos por algún organismo público competente en materia de educación, salud, transporte, y planificación territorial, entre otros. Las distancias señaladas deberán ser calculadas mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público.
Además, para la postulación colectiva, a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto o de la etapa en caso de Megaproyectos, deberá provenir de la comuna, o de las comunas adyacentes o de la agrupación de comunas que incluya aquélla en que está ubicado el terreno. Estas agrupaciones de comunas deberán pertenecer todas a una misma provincia y se fijarán por resoluciones de la SEREMI respectiva, publicadas en el Diario Oficial. Para efectos del presente reglamento se entenderá como comuna de residencia aquélla que corresponda al domicilio en que fue encuestado el postulante para su caracterización socioeconómica.
Cuando de la aplicación de los requisitos establecidos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización se excluyan zonas o áreas que presenten evidentes ventajas de localización respecto del contexto de su emplazamiento, mediante resolución fundada el Secretario Regional Ministerial respectivo, con el informe favorable del jefe del Departamento de Desarrollo Urbano, podrá autorizar la aplicación de este subsidio complementario considerando hasta un 10% de tolerancia en las distancias a equipamiento y servicios establecidas en los números 4 al 8 del presente literal".

4º Que, por su parte, el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, a través de la Circular FSEV citada en el literal i) de los vistos, aclaró la aplicación del subsidio complementario de localización en operaciones de Adquisición de Viviendas Construidas del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, indicando que, para acceder a este subsidio complementario, es necesario acreditar ciertas condiciones de la vivienda construida a cuya adquisición se aplique el subsidio, precisando en su Numeral 1, a propósito del Subsidio Diferenciado a la Localización, los mecanismos mediante los cuales se acreditarán estas condiciones: "Cualquier beneficiario que aplique un subsidio del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda en operaciones de AVC, podrá optar al Subsidio Diferenciado a la Localización si se cumplen los siguientes requisitos de la letra a), del artículo 35 del citado D.S. 49: a. La vivienda a adquirir deberá cumplir en cuanto a su emplazamiento con sus numerales 1) y 2). b. La vivienda a adquirir deberá cumplir con al menos 3 de los 5 atributos de distancia a servicios señalados en sus numerales 4) al 8)".

5º Que, posteriormente, mediante la Resolución citada en el literal j) de los vistos, esta Secretaría Regional Ministerial autorizó al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, a verificar el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización, exclusivamente respecto de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida (AVC), del Programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el Decreto citado en el literal h) de los vistos, cumpliendo las indicaciones señaladas en la Circular citada en el literal i) de los vistos.

En consecuencia, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos es el responsable de verificar el cumplimiento de los requisitos señalados, por los profesionales de ese Servicio o por las personas naturales o jurídicas que éste seleccione para la prestación de servicios de asesoría técnica y jurídica, en los casos a

que se refiere el artículo 54 del Decreto citado en el literal h) de los vistos, tal como fue indicado en el considerando 5° de la Resolución citada en el literal j) de los vistos.

6° Que, en virtud de lo expresado en los considerandos anteriores, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos, respecto de la vivienda a adquirir - cuya ubicación se señala en el Numeral 1 de la tabla reproducida en el considerando 1° de la presente Resolución - tuvo por acreditadas las condiciones de esta vivienda, para la obtención del subsidio diferenciado a la localización, tal como se indica en el Ordinario citado en el literal k) de los vistos.

A mayor abundamiento, el Departamento de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Regional Ministerial emitió el Informe N° 44, de 17 de agosto de 2026 - citado en el literal l) de los vistos - el cual indica respecto del cumplimiento de los requisitos y atributos de distancia a servicios señalados en sus numerales 1°, 2°, 4°, 5°, 6° y 8° del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos, lo siguiente: "La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, a través de sus unidades competentes, certifica que la Vivienda ubicada en **LAS FRAMBUESAS N°221, LOS JAZMINES, VALDIVIA,** cumple con los requisitos mínimos para acceder a este subsidio diferenciado a la localización articulo 35 letra a) D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011; tras la revisión de los antecedentes presentados por SERVIU Región de Los Ríos, respecto de la tramitación de compraventa con Subsidio FSEV. (...)", en referencia a los atributos de distancia a servicios señalados en sus numerales 1°, 2°, 4°, 5°, 6° y 8° del artículo 35 letra a) del Decreto citado en la letra h) de los vistos.

7° Que, de acuerdo con las circunstancias y antecedentes señalados, es procedente dictar la presente Resolución:

RESUELVO:

1°. AUTORÍCESE LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN, mencionado en el artículo 35 letra a) del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), de 2011, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014, y sus modificaciones, para la adquisición de la vivienda construida que se menciona a continuación:

N°	Beneficiaria	Ubicación de la vivienda a adquirir	Comuna
1	David Sainclair	Las Frambuesas N° 221, Los Jazmines	Valdivia

2°. ESTABLÉZCASE que, para la aplicación del subsidio adicional otorgado en el resuelvo 1° precedente, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, deberá verificar que el subsidio habitacional de la respectiva beneficiaria se encuentre vigente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

CRISTIAN ARRIAGADA PATIÑO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

CAP/LEC/BCC/ggs
DISTRIBUCIÓN:
- Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de SEREMI V. y U. Región de los Ríos.
- Sección Jurídica de SEREMI V. y U. Región de los Ríos.
- SIAC SEREMI V. y U. Región de Los Ríos.
- Gabinete SEREMI V. y U. Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes de SEREMI V. y U. Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.