DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL
GRV/NLC/CAS
DIVISIÓN JURÍDICA
SPDLS/MIMV/CCHV
21.06.17

TEXTO DEL D.S. N° 49, DE 2011, QUE APRUEBA REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

DIARIO OFICIAL DE 26 DE ABRIL DE 2012
TEXTO REEMPLAZADO POR EL DS N° 105, (V. y U.), de 08.09.14
DIARIO OFICIAL DE 20 DE MARZO DE 2015

I. MODIFICACIONES:

DS N° 46, (V. y U.), de 07.09.12, DO 13.05.13.
DS N° 45, (V. y U.), de 03.05.13, DO 03.12.13.
DS N° 105, (V. y U.), de 08.09.14, DO 20.03.15.
DS N° 59, (V. y U.), de 24.11.15, DO 21.03.16.
DS N° 19, (V. y U.), de 17.05.16, DO 14.07.16.
DS N° 22, (V. y U.), de 06.07.16, DO 21.06.17.

II. CONTENIDO:

MATERIA	A R T I C U L A D O
Capítulo I: Del Programa Habitacional para familias Vulnerables	
Artículos 1 y 2	
Capítulo II: De la Operatoria del Programa	
Párrafo I: De los requisitos y alternativas de postulación	Artículos 3 al 8
Párrafo II: De los Proyectos Habitacionales	Artículos 9 y 10
Párrafo III: Del Banco de Postulaciones	Artículos 11 al 18
Párrafo IV: Del Terreno	Artículo 19
Párrafo V: De la Selección y Asignación de Subsidios Habitacionales	Artículos 20 al 28
Párrafo VI: De la Ejecución de las Obras	Artículos 29 al 32
Capítulo III: Del Financiamiento	
Párrafo I: De los Subsidios	Artículos 33 al 35
Párrafo II: Movilidad Habitacional	Artículo 36
Párrafo III: De los instrumentos y la acreditación del ahorro	Artículos 37 al 41
Capítulo IV: Estándar Técnico de los Conjuntos Habitacionales, de la Vivienda y del Equipamiento en los Proyectos Habitacionales	
Párrafo I: De los requisitos técnicos para los Proyectos Habitacionales	Artículos 42 al 46
Párrafo II: De los requisitos técnicos para la Adquisición de Viviendas Construidas	Artículos 47 y 48
Capítulo V: De la Gestión de la Demanda y el Plan de Acompañamiento Social	

Párrafo I: De la Gestión de la Demanda	Artículo 49
Párrafo II: Del Plan de Acompañamiento Social	Artículos 50 y 51
Capítulo VI: Asistencia Técnica, Jurídica y Social, el Contratista y la Fiscalización Técnica de Obras	
Párrafo I: De las Entidades Patrocinantes	Artículo 52
Párrafo II: Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos de construcción	Artículo 53
Párrafo III: Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida	Artículos 54 y 55
Párrafo IV: De la Fiscalización Técnica de Obras para Proyectos de Construcción	Artículo 56
Capítulo VII: De los Procedimientos Administrativos	
Párrafo I: De los Reemplazos, Fallecimientos y Cesiones	Artículos 57 al 59
Párrafo II: De las obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda construida o adquirida con aplicación del Subsidio Habitacional y medidas en caso de infracción	Artículos 60 al 63
Párrafo III: Prórrogas y Nuevos Plazos	Artículos 64 y 65
Párrafo IV: Del Pago del Subsidio	Artículos 66 al 71
Capítulo VIII: Definiciones Generales	
Disposiciones Transitorias	Artículos transitorios del DS N° 49, (V. y U.), de 2011. Artículos transitorios del DS N° 105, (V. y U.), de 2014.

III. DECRETO:

SANTIAGO, 13 de septiembre de 2011.

Nº 49 /

VISTO: El artículo 17 del D.L. N° 539, de 1974; el D.L. N° 1.305, de 1976, y en especial lo dispuesto en su artículo 13° letra a); la Ley N° 16.391 y en especial lo previsto en el artículo 2°, números 6 y 13; y los artículos 32, número 6° y 35, de la Constitución Política de la República de Chile,

DECRETO:

[1]"Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda

Capítulo I: Del Programa Habitacional para familias Vulnerables

Artículo 1. Objetivo del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda

El programa regulado por el presente reglamento, denominado Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en adelante también 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, en conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la ley N° 20.379, en adelante Instrumento de Caracterización Socioeconómica. Tratándose de postulaciones colectivas, el grupo organizado podrá incluir 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 Ministro de Vivienda y Urbanismo, en adelante también el Ministro. El postulante individual a la tipología de Construcción en Sitio Propio podrá pertenecer hasta el 50% más vulnerable de la población nacional.[2]

Mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrán señalar todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de este reglamento. Adicionalmente, mediante circulares del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, podrán impartirse instrucciones a los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante también SERVIU, para la aplicación y/o aclaración de las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 2. Del Subsidio Habitacional

El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante este sistema de atención un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda.

El precio de la vivienda estará conformado por el monto del subsidio habitacional, el ahorro acreditado por el postulante, y los aportes adicionales públicos y/o privados, si los hubiere. Los beneficiarios del presente programa no podrán optar a un crédito para complementar el financiamiento del precio de la vivienda a adquirir o construir.

Tratándose de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el precio de la vivienda establecido en la escritura correspondiente no podrá superar las 950 Unidades de Fomento. Para las comunas de Juan Fernández e Isla de Pascua en la Región de Valparaíso, así como las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena, la provincia de Palena en la Región de Los Lagos, y las localidades de Isla Mocha e Isla Santa María de la Región del Biobío, este precio no podrá exceder de 1.050 Unidades de Fomento.

Mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, o del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente, en adelante también SEREMI, previa autorización otorgada por el Ministro, podrá suspenderse transitoria o indefinidamente la aplicación de subsidios en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, en determinadas áreas geográficas o conjuntos habitacionales. Esta suspensión regirá solamente para subsidios otorgados con posterioridad a la fecha de la resolución señalada.

[1] Texto del presente Decreto fue reemplazado por el artículo primero del DS N° 105, (V. y U.), de 2014.
[2] Inciso segundo del artículo 1° reemplazado por el número 1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

Capítulo II: De la Operatoria del Programa

Párrafo I: De los Requisitos y Alternativas de Postulación

Artículo 3. Requisitos generales y antecedentes para postular

Para postular al subsidio habitacional los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de 18 años.

b) Si el postulante es de nacionalidad chilena, deberá presentar su Cédula Nacional de Identidad vigente y entregar fotocopia de ella. Si el postulante es de nacionalidad extranjera, deberá presentar Cédula de Identidad para Extranjeros, en la que conste su permanencia definitiva y entregar fotocopia de ella y del Certificado de Permanencia Definitiva conforme a las normas que regulan la residencia legal de los extranjeros en el país. Este Certificado podrá corresponder, alternativamente, al otorgado por el Departamento de Extranjería y Migración del Ministerio del Interior y Seguridad Pública o al de Vigencia de la Permanencia Definitiva entregado por la oficina correspondiente de la Policía Internacional de Investigaciones de Chile. Dicho Certificado no se exigirá en caso que se verifique en línea con los organismos correspondientes.[3]

c) Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado conforme a lo señalado en el artículo 39 del presente reglamento.

d) Si el postulante o uno o más integrantes del núcleo familiar declarado por éste presentan discapacidad, esta condición deberá acreditarse con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad. Esta inscripción podrá verificarse por medio del Sistema Informático de Postulación.

e) Tratándose de indígenas, para acreditar tal calidad, como asimismo la de padre, madre, cónyuge o hijo de una persona que tenga tal calidad, se estará a las disposiciones de la Ley N° 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, debiendo acompañarse documento extendido por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, en adelante también CONADI.

f) Tratándose de postulantes que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda o si los tiene su cónyuge o conviviente u otro miembro del núcleo familiar declarado, deberán presentar certificado de dominio vigente o copia de la escritura en que consten dichos derechos o el instrumento que acredite tal condición, en ambos casos con certificado de vigencia extendido con no más de 90 días corridos de anticipación a la fecha de postulación. Para el pago del certificado de subsidio, deberá acreditar haber cedido dichos derechos, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, salvo en el caso a que se refiere el inciso final del Artículo 62 del presente reglamento.[4]

g) Contar con Instrumento de Caracterización Socioeconómica, cuya información será consultada en línea al momento de la postulación o del ingreso al Banco de Postulaciones.[5]

h) Presentar Declaración de Núcleo familiar en formulario que el SERVIU respectivo proveerá para estos efectos. Las personas incluidas en esta declaración deberán cumplir con los siguientes requisitos y condiciones:

   1. Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar deberán formar parte del mismo Instrumento de Caracterización Socioeconómica.[6]

[3] Letra b) del artículo 3° sustituida por el número 2.1 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[4] Oración final agregada a la letra f) del artículo 3° por el número 2.2 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[5] Letra g) del artículo 3° reemplazada por el número 2.3 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[6] Oración reemplazada en el número 1 de la letra h) del artículo 3° por el número 2.4 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

2. Ninguno de los integrantes del núcleo identificado o sus cónyuges podrá estar postulando a un subsidio habitacional, ni tener subsidio vigente o ser propietario de una vivienda o caseta sanitaria.

3. En el referido instrumento, las personas mayores de 18 años, a excepción del cónyuge, deberán declarar bajo su firma que forman parte de dicho núcleo familiar, adjuntando fotocopia de sus respectivas cédulas de identidad. Las personas que cumplan 18 años en el año calendario del llamado y que sean integrantes del núcleo familiar, no tendrán obligación de firmar la citada declaración.

i) Declaración Jurada de Postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada y del conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el artículo 60 de este reglamento.

j) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción en Sitio Propio, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante alguno de los siguientes documentos:

1. Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia y certificado en el que conste que la propiedad no está afecta a hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años, a nombre del postulante o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes, salvo los gravámenes impuestos en virtud de la Ley N° 19.253.

2. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

3. Si se postula acreditando derecho de goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución de un derecho de goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas a favor del postulante, de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.

4. Si se postula acreditando derecho real de uso en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución del mismo a favor del postulante, de su cónyuge o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley Nº 19.253. Al momento de la entrega del Certificado de Subsidio al interesado, éste deberá entregar copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido el mencionado derecho real de uso; de lo contrario procederá su exclusión de la nómina de beneficiarios.

5. Tratándose de postulantes acogidos a la citada Ley N° 19.253, deberán acompañar escritura pública inscrita de cesión de derechos del terreno a favor del postulante, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.

6. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido usufructo o derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél, o pariente por consanguinidad o por afinidad, o colateral hasta el cuarto grado[7] inclusive. También podrá postular el cónyuge del titular del derecho anteriormente mencionado.

[7] Expresión reemplazada en el numeral 6 de la letra j) del artículo 3° por el número 2.5 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

7. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. Nº 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia. Estos derechos podrán ser acreditados por el postulante, por su cónyuge, por ambos cónyuges en comunidad o por la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.

8. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el comunero de una comunidad agrícola a que se refiere el D.F.L. Nº 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, autorizado por el Directorio de la respectiva comunidad, sobre una determinada porción del terreno, a favor del interesado que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive o colateral hasta el segundo grado inclusive, y/o de su cónyuge, en su caso.

9. Copia de inscripción de dominio vigente, extendida a nombre de una cooperativa de vivienda de la cual fuere socio el postulante.

10. Certificado otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que se ha extendido a favor del postulante o de su cónyuge el Acta de Radicación a que se refiere el artículo 89 del D.L. N° 1.939, de 1977, y que ésta se encuentra vigente.

11. Certificado emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales que acredite que el inmueble poseído por el postulante o por su cónyuge se encuentra sometido al procedimiento de regularización establecido en el D.L. Nº 2.695, de 1979, que se ha cumplido con las medidas de publicidad establecidas en el artículo 11° de dicho cuerpo legal, y que no se ha deducido oposición de terceros dentro del plazo de 30 días hábiles que señala ese precepto.

12. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, cuando éste lo haya autorizado previamente, para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.

13. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción, de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.[8]

k) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Densificación Predial, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante los siguientes documentos:

1. Contrato de promesa de compraventa o promesa de cesión de derechos del predio en que se emplazará el proyecto, otorgado por escritura pública, y

2. Copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.

l) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Pequeño Condominio, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante los siguientes documentos:

1. Copia de alguno de los documentos exigibles para acreditar dominio para la tipología de Construcción en Sitio Propio, en el caso del propietario del sitio, o de la comunidad de propietarios que formará parte del proyecto, salvo por los numerales 12. y 13.

2. Contrato de promesa de cesión de derechos del predio en que se emplazará el proyecto, para los efectos de conformar una copropiedad de acuerdo a la ley 19.537, para los postulantes no propietarios.

[8] Numerales 12 y 13 agregados a la letra j) del artículo 3° por el número 2.6 de artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

3. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, cuando éste lo haya autorizado previamente, para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad, en favor de la totalidad de las familias que componen el pequeño condominio.

4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años, en favor de la totalidad de las familias que componen el pequeño condominio.[9]

m) Tratándose de postulantes en cuyo núcleo familiar se incluyan voluntarios activos del Cuerpo de Bomberos de Chile, para optar al puntaje establecido para esos efectos en el literal a) del artículo 24, deberán adjuntar la inscripción en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios a cargo de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

n) Tratándose de postulantes o su cónyuge o conviviente civil que sean funcionarios de las Plantas de Suboficiales y Gendarmes, o de Profesionales, de Técnicos, de Administrativos y de Auxiliares, de Gendarmería de Chile, para optar al puntaje establecido para esos efectos en la letra a) del artículo 24, deberán adjuntar Certificado que acredite su calidad de funcionario y que sus labores permanentes se desarrollan al interior de recintos penitenciarios, otorgado por Gendarmería de Chile.[10]

Al momento de la postulación el interesado podrá otorgar su autorización al SERVIU para que, en caso de resultar seleccionado, entregue datos de su postulación a terceros, para el solo efecto que éstos puedan hacerle llegar información de viviendas u otra que pueda orientarlo en la elección de la solución habitacional.

Artículo 4. Impedimentos para postular y para aplicar el subsidio habitacional, en los casos que se indica [11]

Sin perjuicio de los otros impedimentos establecidos en este reglamento, no podrán postular a este subsidio ni aplicarlo las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Las que a la fecha de postular sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una caseta sanitaria o cuando lo fuere su cónyuge o conviviente o alguno de los otros miembros de su núcleo familiar declarado, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa. Este impedimento se mantendrá hasta el momento de la escrituración de la vivienda del beneficiario y su no concurrencia se acreditará mediante una declaración jurada simple del postulante, sin perjuicio de lo cual el MINVU podrá consultar directamente al Servicio de Impuestos Internos u otra entidad, la existencia de un bien raíz habitacional a nombre del postulante o de algún otro miembro del núcleo familiar declarado.

b) Los propietarios de uno o más sitios, o cuando lo sea su cónyuge. En este caso, sólo podrán postular a este subsidio para efectos de construir en alguno de dichos sitios, salvo que ninguno de esos terrenos fueren aptos para la construcción de una vivienda, lo cual deberá ser acreditado ante el SERVIU, en cuyo caso podrán postular a alguna de las otras alternativas.

c) Los que tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente a la fecha de la postulación a este subsidio, para aplicarlo a la adquisición o construcción de una vivienda, o lo tengan su cónyuge o conviviente o alguno de los miembros del núcleo familiar declarado.

d) Los que estuvieren postulando a cualquier otro programa habitacional de las Instituciones del Sector Vivienda o respecto de los cuales se hubiere efectuado reserva del subsidio de conformidad con el Título IV del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, o si lo estuvieren o lo hubieren efectuado su cónyuge o conviviente o algún otro miembro del núcleo familiar declarado.

---

[9] Letra l) del artículo 3, reemplazada por el número 2.7 del Artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[10] Letra n) agregada al artículo 3 por el número 1 del Artículo segundo del D.S. N° 59, (V. y U.), de 2015.
[11] Epígrafe del artículo 4° reemplazado por el número 3.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

e) No podrán postular en el mismo proceso de selección, por sí mismos o ser ingresados como parte de otra postulación, los miembros del núcleo familiar incluidos en la declaración del postulante.

f) No se podrán invocar como integrantes de un núcleo familiar a personas que hayan sido incorporadas en otro núcleo. Los integrantes de un núcleo que haya resultado beneficiado en un proceso de selección anterior o mediante asignación directa, no podrán ser invocados por otro núcleo hasta tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados, salvo que el respectivo titular hubiere renunciado al subsidio. Respecto de aquellos que hayan sido invocados en una declaración de núcleo siendo menores de edad, la presente limitación aplicará solo hasta que cumplan su mayoría de edad. Para estos efectos, los integrantes del núcleo que haya sido declarado serán registrados por el SERVIU.[12]

g) Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, una vivienda o una caseta sanitaria o un subsidio habitacional o una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o caseta sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge o alguno de los miembros del núcleo familiar declarado.

h) Las personas naturales que no acrediten núcleo familiar. Se exceptúan de esta exclusión:

1. Las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422.

2. Los adultos mayores de 60 años de edad, considerando para estos efectos a las personas que cumplan esa edad durante el año calendario del ingreso de los antecedentes para la postulación.

3. Las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N°19.253.

4. Las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2003 y aquéllas que figuren en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405.

5. Las personas en condición de viudez, acreditada con certificado de matrimonio y de defunción del cónyuge. Si esta condición se configura respecto del postulante con posterioridad a la asignación del beneficio y hasta el pago del subsidio, se permitirá igualmente la aplicación del beneficio.

Artículo 5. Excepciones a los impedimentos para postular

No regirá el impedimento establecido en la letra g) del artículo 4, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la vivienda o caseta sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable, a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, en adelante también DOM, el SERVIU u otra autoridad competente. En este caso tampoco regirá el impedimento establecido en la letra a) del artículo 4, en la medida que la vivienda o viviendas que sean de propiedad del postulante o miembros de su núcleo familiar estén afectas a lo señalado en el presente literal.

[12] Letra f) del artículo 4, reemplazada por el número 3.2 del Artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

b) Cuando el postulante casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria al practicarse la liquidación de la sociedad conyugal y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente en la correspondiente liquidación o hubiere restituido al SERVIU el 50% de los subsidios recibidos, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio debidamente actualizada a la fecha de la restitución.

c) Cuando la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal, a la disolución de ésta por haberse anulado el matrimonio o haberse divorciado, hubiere optado por renunciar a los gananciales, en los términos del artículo 1.783 del Código Civil.

d) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario, que hubiere inscrito a su nombre el inmueble adquirido con aplicación del subsidio obtenido, con quien se encontraba casado bajo régimen de separación total de bienes

e) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario con quien se encontraba casado bajo régimen de participación en los gananciales, siempre que no se hubiere adjudicado la vivienda.

f) Cuando el que postula sea el marido y éste hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado y sea la mujer quien adquirió la vivienda o caseta sanitaria con su patrimonio reservado según el artículo 150 del Código Civil, y ella hubiera optado por renunciar a los gananciales una vez disuelta la sociedad conyugal.

g) Cuando el postulante casado se encuentre separado de hecho y acredite haber iniciado el trámite de divorcio, mediante copia autorizada de la demanda con constancia de su notificación. Sin embargo, para el pago del subsidio deberá acreditarse la subinscripción de la sentencia de divorcio al margen de la respectiva inscripción de matrimonio y que el postulante no se hubiere adjudicado la vivienda o caseta sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente o hubiere restituido al SERVIU el 50% del total del subsidio recibido, conforme a la liquidación practicada por el SERVIU debidamente actualizada a la fecha de la restitución. Quienes postulen en esta situación, no podrán invocar al cónyuge como integrante del grupo familiar. En caso que se aplique lo señalado en la presente letra, tampoco regirá la prohibición establecida en la letra a) del artículo 4.

h) Cuando el conviviente del postulante tenga vivienda o beneficio asociado a su nombre pero el usufructo legal de esa vivienda lo tenga el cónyuge del conviviente, lo que deberá ser acreditado con el instrumento legal correspondiente.

i) Cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, y hubiere perdido el dominio de la vivienda o caseta sanitaria a que se refieren las letras a) y g) del artículo 4 de este reglamento, con anterioridad al 28 de Noviembre de 2004, fecha en que se dio a conocer al país el informe aludido. De la misma manera, cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, y con anterioridad al 31 de agosto de 2011 hubiere perdido el dominio de la vivienda o caseta sanitaria a las que se refieren las letras a) y g) del artículo 4 de este reglamento.

j) Cuando el postulante de la tipología de Construcción en Sitio Propio haya sido asignatario de una caseta sanitaria, en cuyo caso, del monto total de subsidio a obtener se le descontarán 40 Unidades de Fomento.

Las excepciones aquí establecidas serán aplicables aun cuando el postulante o alguno de los miembros de su núcleo familiar fueren propietarios de más de una vivienda o caseta sanitaria, y concurrieren respecto de todas ellas alguna de las circunstancias descritas en las letras precedentes.

Artículo 6. Postulación con exención de requisitos

Mediante resoluciones fundadas, el Ministro de Vivienda y Urbanismo o el SEREMI respectivo tratándose de llamados regionales, podrán eximir de algunos de los requisitos o condiciones de postulación del proyecto habitacional, a las familias y/o grupos organizados postulantes que vivan en condiciones de extrema marginalidad habitacional, tales como campamentos, conventillos, cités, operaciones sitio o en otras situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, para los efectos de postular de forma regular al presente Programa.

Si como consecuencia de las exenciones autorizadas no es posible calcular alguno o algunos de los factores de puntaje a que alude el artículo 24, el postulante no obtendrá puntaje por dicho concepto.

Artículo 7. Alternativas de postulación

Las alternativas de postulación serán las siguientes:

a) **Postulación Individual:** Postulación que se realiza personalmente por el interesado o por mandato de éste, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o física.

   Los postulantes podrán aplicar el subsidio a alguna de las siguientes modalidades:

   1. Adquisición de una vivienda construida nueva o usada en el mercado inmobiliario o Adscripción a una vivienda que sea parte de un proyecto de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, elegida conforme a lo señalado en el artículo 17 de este reglamento.

   2. Construcción de una vivienda en Sitio Propio o en Densificación Predial. El proyecto deberá ser desarrollado a través de una Entidad Patrocinante y será ingresado al banco de postulaciones, evaluado y calificado de acuerdo a lo señalado en los artículos 10 al 15 del presente reglamento, en forma previa a la postulación.

b) **Postulación colectiva:** Postulación que se realiza por un grupo organizado de postulantes, quienes podrán aplicar el subsidio habitacional en la modalidad de construcción de viviendas, a través de alguna de las siguientes tipologías:

   1. Construcción de viviendas que formen parte de un proyecto habitacional de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos o Megaproyecto, al que se encuentre asociado el grupo postulante.

   2. Construcción de viviendas en Sitio Propio, en Densificación Predial o en Pequeño Condominio, en proyectos aprobados por SERVIU, asociados al grupo postulante.

Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá conformar un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica constituida para los efectos de postular a un subsidio habitacional, en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de éste, cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y postular junto al resto de los integrantes. 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 cantidad de postulantes por grupo dependerá del tipo de proyecto que pretenda desarrollar:

   i. En los casos de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos, el grupo organizado deberá estar integrado a lo menos por 10 postulantes hábiles, con un máximo de 160. Excepcionalmente, en casos calificados, el SEREMI respectivo podrá autorizar grupos con un número menor a 10 familias.

   ii. En caso que el grupo postule para desarrollar un proyecto de Densificación Predial, Construcción en Sitio Propio o Pequeño Condominio, podrá contar con

un mínimo de 2 y un máximo de 160 postulantes. Para los grupos cuya cantidad de integrantes sea menos de 10 familias, no les será exigible que se constituyan como persona jurídica.

La postulación colectiva deberá estar vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, quien efectuará dicha postulación.

Artículo 8. Del procedimiento para la postulación individual para la adquisición o adscripción de una vivienda

En las operaciones de postulación individual para la adquisición de una vivienda construida nueva o usada o la adscripción de una vivienda de la Nómina de Oferta, al momento de postular, y cumpliendo con todos los requisitos que establece el reglamento, el postulante recibirá un comprobante de ingreso de sus antecedentes al Sistema Informático de Postulación, que indicará la fecha y hora de la misma, debiendo ser firmado por el postulante y el funcionario receptor de la postulación. Mediante las resoluciones a que se refieren los artículos 20 y 21 de este reglamento, se podrán establecer períodos de digitación de postulaciones en diferido, a partir de la fecha de cierre del período de recepción de postulaciones del correspondiente llamado, en cuyo caso se entregará al postulante un comprobante de recepción de los antecedentes y documentos presentados.

Al momento del ingreso de los antecedentes para la postulación, los interesados deberán identificar la región del país en la cual posteriormente aplicarán su subsidio, la que podrá ser distinta de la región en que están ingresándose los antecedentes, siempre que la región de aplicación se encuentre convocada en el llamado a concurso respectivo.

Párrafo II: De los Proyectos Habitacionales

Artículo 9. Del Proyecto Habitacional

En la modalidad de construcción de viviendas, podrán ser ingresados al SERVIU para su calificación proyectos habitacionales correspondientes a las siguientes tipologías:

a) Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), incluidos los Megaproyectos (MP): La construcción de un conjunto habitacional incluyendo su urbanización, que deberá contar con un solo permiso de edificación y/o loteo, y deberán tener un mínimo de 10 viviendas y un máximo de 160, considerando el equipamiento y áreas verdes contemplados en la normativa vigente. El proyecto podrá incorporar infraestructura y/o edificaciones existentes en el terreno en el que se desarrolle, considerando su recuperación o rehabilitación como parte de la intervención.[13]

   Se entiende por Megaproyecto la construcción de un conjunto habitacional, incluyendo su urbanización, con un mismo permiso de edificación, que puede alcanzar las 600 viviendas a desarrollarse en etapas de un mínimo de 70 y un máximo de 160 viviendas, que se emplace en terrenos[14] que cumplan con los requisitos para obtener subsidio diferenciado a la localización. Cada etapa deberá contemplar la proporción de superficies de áreas verdes, equipamiento y vialidad que correspondería según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en adelante también OGUC, como si se tratara de un loteo singular, considerando conectividad entre sus etapas. El Megaproyecto deberá ingresar en su totalidad a evaluación, incluyendo viviendas en todas las etapas a ser aplicadas con este reglamento.

b) Densificación Predial (DP): Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes, en los cuales se construyen una o más soluciones habitacionales. La construcción de la o las nuevas viviendas puede considerar la

[13] Oración final agregada al inciso primero de la letra a) por el número 4.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[14] Expresión reemplazada en el inciso segundo de la letra a) por el número 4.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

rehabilitación total o parcial de la o las viviendas existentes, para la generación de la o las unidades habitacionales adicionales.[15]

c) Construcción en Sitio Propio (CSP): La construcción de una vivienda en el sitio de propiedad del postulante. El proyecto podrá incorporar infraestructura y/o edificaciones existentes en el terreno en el que se desarrolle, considerando su recuperación o rehabilitación como parte de la intervención.

d) Pequeño Condominio (PC): Proyecto habitacional acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley 19.537, que se desarrolla en un predio urbano, en el cual se construyen de 2 a 9 soluciones habitacionales y opcionalmente equipamiento. El proyecto podrá incorporar infraestructura y/o edificaciones existentes en el terreno en el que se desarrolle, considerando su recuperación o rehabilitación como parte de la intervención.[16]

Artículo 10. De los antecedentes para la presentación de los proyectos.

Los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales, si corresponde, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento.

Para la presentación del Proyecto Habitacional al SERVIU, la Entidad Patrocinante deberá adjuntar los siguientes antecedentes:

a) Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación, incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología de edificación incluida en el proyecto, indicando en los planos la ampliación proyectada de las viviendas, cuando corresponda, con superficie inicial y final.

b) Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva. Alternativamente podrán ingresarse proyectos con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 15 del presente Reglamento.

c) Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.

d) Plano de loteo del proyecto aprobado por la DOM correspondiente, en su caso, que incluya cuadro de superficies, emplazamiento de las viviendas, áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento y áreas verdes.

e) Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.

f) Planos de los proyectos de urbanización de: pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros, con la firma del profesional competente. Tratándose de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, además deberán acompañarse los planos de proyectos de electricidad e iluminación pública, también con la firma del profesional competente.

g) Plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto, de acuerdo a especificaciones técnicas fijadas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, a escala suficiente para graficar el límite urbano y el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, el distanciamiento desde el punto más cercano del terreno al punto de acceso a transporte público, salud y educación, y la o las vías por las que se accede al proyecto, graficando a escala el corte dimensionado del perfil de dicha vía, cuando se deban acreditar para el cumplimiento de alguno de los requisitos de este reglamento.

[15] Oración final agregada en la letra b) del artículo 9° por el número 4.3 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[16] Oración final agregada en las letras c) y d) del artículo 9° por el número 4.4 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

h) Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes o, en el caso de los servicios de agua potable y alcantarillado, convenio suscrito de acuerdo al artículo 33 C del D.F.L. (MOP) N° 382, de 1989, agregado por el número 2 del artículo único de la Ley N° 20.307, salvo que se trate de un proyecto aprobado conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC. En el caso que el proyecto se encuentre emplazado dentro de un área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, éste podrá certificar la factibilidad de agua potable, si corresponde.

i) Carta Gantt del proyecto.

j) Presupuesto detallado.

k) Alguno de los siguientes documentos que acrediten la disponibilidad de terreno:

1. Copia de la inscripción de dominio a nombre del beneficiario, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.

2. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o del postulante, o de la Entidad Patrocinante o de la Inmobiliaria o de la empresa constructora con la cual haya suscrito el contrato de construcción. En estos casos el propietario del terreno deberá constituir prohibición de gravar y enajenar a favor del SERVIU, la que éste alzará para los efectos de la transferencia de las respectivas viviendas a cada beneficiario.

3. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, cuando éste lo haya autorizado previamente, para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.

4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.

5. Tratándose de terrenos fiscales, deberá acompañarse documento emitido por el SEREMI de Bienes Nacionales en que se acredite el acto administrativo en el cual conste la decisión de ese Ministerio de iniciar el procedimiento regular para la enajenación de dicho inmueble al SERVIU respectivo, en el cual se especificará la localización y superficie del terreno, así como el plazo para formalizar la venta y en ese caso el proyecto podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva si cumple con los demás requisitos exigidos para ello.

6. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

7. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

8. Certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución de derecho real de uso a favor del interesado, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley Nº 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, debiendo el beneficiario presentar al momento de la entrega del Certificado de Subsidio, copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso a su favor, cuyo incumplimiento llevará a la exclusión de la nómina de beneficiarios.

9. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad hasta el segundo grado inclusive o afinidad o colateral hasta el segundo grado inclusive, y de su cónyuge, en su caso.

10. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. Nº 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia.

11. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente a la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional, en cuyo caso, si el proyecto cumple con los demás requisitos exigidos para ello, podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva.

l) Contrato de construcción suscrito entre la Entidad Patrocinante, la empresa constructora y los representantes del postulante o del grupo organizado, en su caso, en los términos señalados en el artículo 29 del presente reglamento, excepto en caso de ejecución bajo la modalidad de Autoconstrucción Asistida, en la que deberá presentarse una declaración de autoconstrucción en formato proporcionado por SERVIU.

m) Para los proyectos técnicos ingresados sin familias, además de los antecedentes exigidos en las letras precedentes, la Entidad Patrocinante deberá acompañar al momento de presentar el proyecto habitacional una declaración notarial, de acuerdo al formato proporcionado por el SERVIU, en la que a lo menos se dejará constancia de lo siguiente:

1. Nombre de la empresa constructora encargada de la construcción del proyecto.

2. Del compromiso de destinar las viviendas del proyecto a su adquisición con un subsidio habitacional que regula el presente reglamento.

3. De la obligación que asume la Entidad Patrocinante de dar inicio a las obras respectivas, dentro de los 90 días corridos siguientes a la fecha en que se alcance el porcentaje de factibilidad de ejecución conforme al artículo 17.

4. De la obligación de comunicar al SERVIU el inicio de obras.

5. De la declaración de conocer las obligaciones que le impone el presente reglamento y las medidas que éste establece para los casos de su incumplimiento.

6. De la ficha informativa del proyecto y de las viviendas, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU, que incluya el precio de las viviendas según tipología.

n) Documento en que se describa la Etapa de Proyecto del Plan de Acompañamiento Social y el Diagnóstico Participativo a que se refiere el artículo 50 del presente reglamento.

ñ) Resolución fundada del SEREMI autorizando la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, cuando corresponda.

Párrafo III: Del Banco de Postulaciones

Artículo 11. Del Banco de Postulaciones

El Banco de Postulaciones es un módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales que participen del sistema que regula el presente reglamento, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico

administrado por cada SERVIU, y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos organizados y de los proyectos técnicos, así como también, los antecedentes de los postulantes individuales de las operaciones de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, lo que permite su identificación, clasificación y selección.

El Banco se encontrará permanentemente abierto para recibir postulaciones, las que podrán ser ingresadas sin esperar llamados a concurso. No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá disponer, mediante resoluciones, el cierre y/o apertura del Banco por un período determinado o indefinidamente, pudiendo también cerrarse en forma parcial respecto de aquellas regiones en que el SERVIU y la SEREMI respectiva así lo soliciten de manera conjunta.

Artículo 12. Del ingreso de los antecedentes para la postulación

El grupo organizado deberá ser ingresado al Banco de Postulaciones junto con el proyecto técnico. Sin perjuicio de lo señalado, se permitirá que un grupo ingrese asociado a proyectos técnicos ya ingresados al banco de postulaciones y que cuenten con viviendas disponibles para la totalidad del grupo postulante. El grupo organizado podrá postular una vez que el proyecto habitacional al que está asociado se encuentre calificado.

El ingreso de los antecedentes para la postulación se efectuará directamente en las oficinas que el SERVIU respectivo dispondrá para tal efecto, así como en las municipalidades acreditadas para ello por el SERVIU respectivo, o en otros servicios públicos con los cuales se suscriban los respectivos convenios, con arreglo a la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, o a través de los medios electrónicos que se establezcan para estos efectos.

Tratándose de postulaciones colectivas, la Entidad Patrocinante tendrá un plazo máximo de 180 días, a partir de la incorporación de la primera familia en un proyecto en preparación en el sistema informático, para el ingreso de los antecedentes a que se refiere el inciso anterior. En caso de superarse este plazo, se eliminarán los antecedentes incorporados al sistema informático.

El SERVIU estará facultado para solicitar únicamente los antecedentes requeridos en el presente reglamento y aquellos que sean estrictamente necesarios para la verificación del cumplimiento de sus requerimientos.[17]

Artículo 13. De la evaluación de Proyectos

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo pondrá a disposición de las Entidades Patrocinantes un Sistema Informático para los efectos de ingresar los antecedentes de las familias y de los proyectos habitacionales que postulen a este Programa. En caso que el sistema informático provisto permita la verificación de los requerimientos técnico-económicos, legales y/o sociales del presente programa, el SERVIU no podrá solicitar antecedentes para su verificación física al momento del ingreso y evaluación de la postulación, salvo en los casos que la información señalada por el sistema informático haya sido editada en dicho sistema para efectos de postular.[18]

Luego del ingreso, el estudio de los antecedentes del proyecto habitacional estará a cargo del SERVIU, quien realizará la evaluación técnica-económica, social y legal de los proyectos técnicos, además de la evaluación de las familias integrantes del grupo organizado. Esta evaluación será coordinada por un funcionario designado por el Director del SERVIU respectivo para estos efectos, quien consolidará para cada proyecto las diferentes áreas de evaluación, cuando corresponda, velando por su consistencia y el debido cumplimiento de sus plazos. El SERVIU tendrá plazo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el Proyecto Habitacional o Técnico.

Si los antecedentes ingresados presentan observaciones y/o no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema

[17] Incisos tercero y cuarto agregados al artículo 12 por el número 5 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[18] Expresión agregada al inciso primero del artículo 13 por el número 6 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

informático a la Entidad Patrocinante, en un solo acto. La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un sólo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles. Si las observaciones no fueran subsanadas dentro de este plazo, el SERVIU podrá disponer el rechazo del proyecto, lo que será informado a la Entidad Patrocinante por escrito, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes.

En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta 15 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas. Únicamente si subsistieren observaciones relacionadas con las familias postulantes que integran el proyecto, el SERVIU podrá otorgar a la Entidad Patrocinante un segundo período para resolverlas, de 20 días hábiles, contando con un plazo máximo de 10 días hábiles para su reevaluación, luego del reingreso por parte de la Entidad.

Si no se diere respuesta o no se resolvieren las observaciones formuladas, el proyecto será rechazado. Si el proyecto habitacional o técnico cumple a cabalidad con las disposiciones del presente reglamento, y sin observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de forma Condicional o Definitiva.

Durante el período establecido para subsanar las observaciones, podrán producirse modificaciones a la nómina de integrantes del grupo organizado, no obstante lo cual, el proyecto también deberá ser consistente con las características de las nuevas familias integrantes.

La información contenida en la base de datos y en el archivo físico del Banco será actualizada por el SERVIU si la Entidad Patrocinante aporta nuevos antecedentes para responder a las observaciones formuladas en el proceso de revisión, de modo de contar con la información completa y definitiva en relación a los proyectos habitacionales.

Artículo 14. De la Permanencia en el Banco de Postulaciones

Cuando el Proyecto Habitacional obtenga la calificación se dará inicio al periodo de postulación del grupo, asociado a los llamados a procesos de selección señalados en los artículos 20 y 21 del presente reglamento, cuando corresponda.

El grupo postulante podrá participar en hasta 3 procesos de selección consecutivos. De no resultar seleccionado serán devueltos sus antecedentes y eliminados del Banco de Postulaciones, salvo en los casos donde la Entidad Patrocinante y el grupo organizado soliciten por escrito y de manera conjunta al SERVIU continuar en el Banco de Postulaciones, en cuyo caso podrán participar en hasta dos procesos de selección consecutivos adicionales.

Durante la vigencia de la postulación y hasta el día hábil anterior al inicio del proceso de selección se podrá reemplazar integrantes del grupo acompañando carta de renuncia y/o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión.

Las modificaciones que se introduzcan a los proyectos que afecten los aspectos relacionados con el estándar técnico de los conjuntos habitacionales, de la vivienda, del equipamiento y los requisitos técnicos para la obtención de subsidios complementarios regulados en el presente reglamento, y en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario e Itemizado Técnico de Construcción, deberán ser aprobados por el SERVIU respectivo y por las familias que los integran. Asimismo, en los casos que el SERVIU estime que los cambios modifican sustancialmente el proyecto, entendiendo que ello ocurre cuando se trata de modificaciones de emplazamiento, de localización, de tipología del conjunto y de la vivienda, entre otras, podrá devolver los antecedentes, eliminándolo del Banco de Postulaciones.

Artículo 15. De la Calificación de proyectos

Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados en este reglamento y se hubieren presentado los documentos exigidos, el SERVIU le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva.

Sólo en los siguientes casos se podrá otorgar la Calificación Condicional al proyecto técnico:

a) Cuando el proyecto habitacional no cuente con Permiso de Edificación, siempre que para el ingreso al Banco se hayan acompañado todos los antecedentes exigidos por la OGUC para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la DOM.

b) Si la Entidad Patrocinante acredita la disponibilidad del terreno en los términos señalados en el número 4 de la letra k) del artículo 10, o bien, en los términos señalados en el número 13 de la letra j) y 4 de la letra l), ambos del artículo 3.[19]

c) Si al momento del ingreso de los antecedentes no se hubiere acreditado fehacientemente que los aportes adicionales comprometidos en dinero, que sean fundamentales y necesarios para el desarrollo del proyecto, se encuentran ingresados al SERVIU, a excepción de los aportes provenientes del Gobierno Regional respectivo o de otros fondos públicos.

Que el proyecto cuente con Certificado de Calificación Condicionada no impide la postulación de su grupo asociado, sin embargo se deberá subsanar su condicionalidad con anterioridad al momento de suscribir el acta de entrega de terreno para iniciar las obras de construcción.

Artículo 16. De los Proyectos ingresados con viviendas disponibles

Los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos podrán ser ingresados al SERVIU asociados a postulantes, en un número igual o menor al total de viviendas que contemple el proyecto habitacional, no pudiendo en este último caso reservarse un número inferior al 70% de las viviendas a sus postulantes asociados. En este caso, la Entidad Patrocinante respectiva deberá informar al SERVIU, al momento de ingresar el proyecto habitacional, la identificación de las familias que componen el grupo organizado y del número de viviendas disponibles para otras familias, si es que existiesen. Las viviendas correspondientes a las familias que componen el proyecto habitacional quedarán reservadas exclusivamente para esas familias, previamente identificadas en el Sistema Informático que el MINVU disponga para tal efecto. Una vez que el proyecto habitacional obtenga la calificación, las viviendas que no hayan sido reservadas serán parte de la Nómina de Oferta de Proyectos que administra el SERVIU.

Las Entidades Patrocinantes también podrán ingresar Proyectos Técnicos de la tipología Construcción en Nuevos Terrenos sin postulantes asociados, los que serán evaluados y calificados de acuerdo a lo indicado en el presente Párrafo. Esta facultad no será aplicable para el caso de los megaproyectos, donde cada etapa deberá contar con postulantes asociados de acuerdo a las condiciones señaladas en el inciso precedente.

Artículo 17. De la Nómina de Oferta de Proyectos

La Nómina de Oferta de proyectos estará compuesta por el total de viviendas disponibles de ser adscritas, derivadas de proyectos habitacionales ingresados con postulantes asociados, en un número menor al total de viviendas, y del ingreso de proyectos técnicos sin familias asociadas.

Las viviendas disponibles en la nómina de oferta podrán ser asociadas a grupos organizados para los efectos de ingresar su postulación y/o adscritas por beneficiarios que cuenten con subsidio habitacional no asociado a proyecto.

La Entidad Patrocinante que presente un proyecto técnico, deberá establecer una cantidad mínima de viviendas a adscribir o asociar que otorgue factibilidad de ejecución al proyecto, con lo cual se hace viable la construcción del mismo. Cuando dicha cantidad sea alcanzada por medio de adscripciones y/o asociaciones de familias que hayan obtenido el subsidio, deberá darse inicio a las obras de acuerdo al artículo 32 del presente reglamento. Esa cantidad no podrá ser inferior al 70% del total de las viviendas del proyecto[20]. El MINVU estará facultado para difundir en todo el país, por los medios de difusión que estime convenientes, la información correspondiente a los proyectos aprobados que forman parte de la Nómina de

[19] Expresión agregada a la letra b) del inciso segundo del artículo 15, por el número 7 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[20] Expresión “o etapa del proyecto en caso de Megaproyectos”, eliminada del inciso tercero del artículo 17 por el número 8 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

Oferta y que estén destinados para la asociación o adscripción de postulantes y beneficiarios del presente reglamento.

La adscripción al proyecto habitacional que forme parte de la Nómina de Oferta, la realizará el beneficiario en el SERVIU, a través del Sistema Informático u otro medio de que el MINVU disponga para tal efecto, obteniendo en dicho momento un Comprobante de Adscripción al Proyecto.

Artículo 18. Vigencia de la aprobación del proyecto técnico

La calificación o aprobación del proyecto técnico ingresado sin familia tendrá una vigencia de 12 meses, contados desde su calificación. Dentro de ese plazo deberá ser elegido por los beneficiarios de un subsidio habitacional regulado por este reglamento o asociado a un grupo organizado, hasta alcanzar como mínimo su factibilidad.

Si el proyecto técnico no cumple con lo establecido en el inciso precedente, será eliminado de la Nómina de Oferta de Proyectos, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en el artículo 64 del presente reglamento.

Párrafo IV: Del Terreno

Artículo 19. Del terreno

La Entidad Patrocinante que presente al SERVIU un proyecto para Construcción en Nuevos Terrenos, deberá especificar la ubicación del proyecto en un plano de emplazamiento, acreditar la disponibilidad de terreno y en el caso que acredite dominio, que el precio del terreno se encuentre totalmente pagado.

El sitio deberá estar con el pago de su impuesto territorial al día, libre de todo gravamen, exceptuadas las servidumbres que no afecten al proyecto y sin prohibiciones ni embargos, salvo aquellas prohibiciones o gravámenes que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del subsidio habitacional o las prohibiciones que graven terrenos cedidos gratuitamente por el Ministerio de Bienes Nacionales o de tierras indígenas inscritas en el registro de Tierras Indígenas. Tratándose de Proyectos de Densificación Predial, si el sitio estuviere gravado con hipoteca y/o prohibición a favor del SERVIU, éste podrá autorizar su alzamiento para el solo efecto de la subdivisión o la cesión de derechos correspondiente.

Los sitios con los que se postule deberán contar, además, con certificados vigentes de factibilidad de dación de servicios sanitarios y eléctricos compatibles con el proyecto, extendidos por las entidades competentes. Además, en los casos de proyectos a que se refiere el artículo 55 de la LGUC, deberá cumplirse con lo dispuesto al respecto en la OGUC.

El SERVIU, conforme a las normas e instrucciones vigentes en la materia, podrá permitir la postulación de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, para lo cual suscribirá una carta compromiso con el grupo postulante o con la Entidad Patrocinante, mediante la cual se autorice que el proyecto habitacional se desarrolle en dicho terreno, debiendo en este caso destinarse el total de las viviendas del proyecto a beneficiarios de este Programa, pudiendo obtener un Certificado de Calificación Definitiva. Mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará la forma en que los SERVIU podrán comprometer con los grupos postulantes o las Entidades Patrocinantes el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad, los que se transferirán como mínimo a un precio equivalente al de su avalúo fiscal.

En los casos en que el precio del terreno forme parte del presupuesto del proyecto, antes de iniciar la evaluación, el SERVIU por sí mismo o por quien contrate o designe para tal efecto, deberá realizar una Tasación Comercial, aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Si el precio de adquisición del terreno a ser financiado con subsidio habitacional excediere en más de un 10% dicha tasación, el proyecto habitacional no será evaluado. No se requerirá la tasación señalada en el presente inciso en proyectos que cumplan con la totalidad de los requerimientos indicados en los números 1. al 8. del subsidio complementario señalado en la letra a) del artículo 35 de este reglamento, siempre que el

monto destinado a la adquisición del terreno no supere el 30% del monto total del subsidio otorgado, ni tratándose de terrenos de propiedad del SERVIU, en los que se comprometa el desarrollo de proyectos habitacionales, en cuyo caso el valor se fijará teniendo presente lo señalado en el inciso anterior.

Si hasta con un año de anterioridad a la fecha de ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones existiese una operación de transferencia del terreno en que el precio fuere menor al valor de la tasación efectuada por el SERVIU, el monto a pagar por dicho Servicio para la adquisición del terreno no podrá exceder el valor de esa transferencia, incrementado en hasta un 10%.

La tasación de terrenos de propiedad del SERVIU, en los que se comprometa el desarrollo de proyectos habitacionales, se hará respecto a los lotes con destino habitacional, incluyendo bienes comunes en caso de copropiedades, y excluyendo las áreas destinadas a cesiones y a bienes nacionales de uso público.

Párrafo V: De la Selección y Asignación de Subsidios Habitacionales

Artículo 20. Llamados a procesos de selección

El MINVU convocará a procesos de selección destinados al desarrollo del Programa regulado por el presente reglamento en los que podrá definir zonas o alternativas de postulación. Extraordinariamente, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el SEREMI podrá realizar llamados a procesos de selección a ser aplicados en la región o en una o más provincias o comunas de la región.

En ambos casos los llamados se efectuarán mediante resoluciones que deberán ser publicadas en el Diario Oficial con 14 días corridos de anterioridad, a lo menos, al inicio del proceso de selección determinado en la misma resolución.

La resolución que disponga el llamado al proceso de selección, indicará a lo menos los recursos dispuestos para la selección de los postulantes y las fechas asociadas al proceso respectivo.

Podrán participar de los llamados que se efectúen, tratándose de postulaciones individuales, las personas que presenten sus antecedentes al SERVIU en el período que se establezca en el llamado correspondiente. Podrán participar los grupos organizados que a la fecha que disponga el llamado correspondiente a la alternativa de postulación colectiva, hayan obtenido el certificado de calificación de su proyecto habitacional asociado.

El proceso de selección se desarrollará entre la fecha máxima establecida para la obtención de la calificación del proyecto habitacional en postulaciones colectivas, o la fecha de inicio de postulaciones individuales, fijadas en la resolución que efectúe el llamado a concurso en el cual se encuentre participando el grupo, y la de publicación en el Diario Oficial de la resolución de selección correspondiente. Durante este proceso no podrán producirse reemplazos en los grupos postulantes.

Artículo 21. Llamados en Condiciones Especiales

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá efectuar o autorizar a la SEREMI, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales. Dichas resoluciones establecerán cuales de los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias señaladas en este reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuáles requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas.[21]

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, el MINVU o el SEREMI, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, podrán efectuar mediante

[21] Oración reemplazada en el artículo 21 por el número 9 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

resoluciones fundadas llamados a procesos de selección en condiciones especiales en la alternativa individual, para seleccionar familias que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379, para los efectos de incorporarse solo a proyectos seleccionados mediante el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016. Dichas resoluciones establecerán los montos de ahorro y subsidios así como los precios máximos de vivienda, conforme a lo señalado en el artículo 3° letra a) del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 y los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias señaladas en el presente Reglamento que serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuales requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas.[22]

Artículo 22. De los Puntajes

La determinación del puntaje individual se efectuará sumando cada uno de los factores obtenidos por el postulante.

En el caso de la postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada uno de los postulantes del grupo conforme al artículo siguiente y se dividirá por el número total de familias integrantes de éste. En el caso de grupos asociados a megaproyectos, este puntaje será calculado sobre la base del total de familias asociadas a las distintas etapas del megaproyecto. El resultado que se obtenga será el puntaje del grupo que postula al subsidio respectivo.

Artículo 23. De la selección

La selección de postulantes se podrá realizar a través de procesos independientes según las distintas alternativas de postulación, modalidades y tipologías de aplicación.

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del postulante o del grupo postulante, ordenados de mayor a menor puntaje, hasta enterar el total de los recursos disponibles para cada alternativa de postulación.

Si los recursos asignados en el llamado respectivo no son suficientes para completar el monto total de subsidio solicitado por el postulante alcanzado por el puntaje de corte, tanto ese postulante como los que le siguen en el orden de prelación, serán excluidos de la selección.

En la postulación colectiva se aplicará la regla del inciso anterior para el grupo postulante alcanzado por el puntaje de corte, en que el monto de los recursos debe ser suficiente para atender al grupo en su totalidad. De lo contrario quedará excluido dicho grupo y los que le siguen en el orden de prelación.

Los grupos asociados a megaproyectos podrán ser seleccionados si los recursos del llamado son suficientes para atender a la totalidad de los grupos asociados. En caso que los recursos no resulten suficientes, se omitirá este megaproyecto y se podrán seleccionar el o los grupos que le siguen en el orden de prelación, hasta agotar los recursos disponibles.

En caso de empate, si los recursos no alcanzaren para atender a todos los que se encuentren en tal situación, se dará prioridad a quienes tengan un mayor puntaje por Núcleo Familiar, luego a quienes tengan un mayor puntaje en el factor de Vulnerabilidad Habitacional, luego a quienes tengan un mayor puntaje en el factor de Antigüedad de la Postulación, y finalmente mayor puntaje en el factor de Antigüedad y Permanencia del Ahorro, y en caso de mantenerse el empate, se dirimirá por sorteo.[23]

Artículo 24. Factores de Puntaje [24]

Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los siguientes:

---

[22] Inciso segundo agregado al artículo 1 por el Artículo Tercero del DS N° 19, (V. y U.,), de 2016.
[23] Inciso final del artículo 23 reemplazado por el número 10 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[24] Artículo 24 reemplazado por el número 11 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

a) Núcleo Familiar:

50 puntos por cada uno de los integrantes del grupo familiar señalado en la Declaración de Núcleo Familiar, incluidos el conviviente civil y el conviviente, de ser el caso, exceptuando al postulante. El postulante unipersonal no obtendrá puntaje por este concepto.

40 puntos adicionales por cada menor entre 6 y hasta 18 años de edad, integrantes del núcleo familiar identificado en la Declaración de Núcleo, al 31 de diciembre del año calendario del llamado.

50 puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años de edad, incluido en la Declaración de Núcleo, al 31 de diciembre del año calendario del llamado.

100 puntos adicionales por cada miembro integrante del Núcleo Familiar declarado que tuviese 60 o más años de edad, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario del llamado

40 puntos adicionales por cada integrante del núcleo familiar que acredite ser voluntario activo del Cuerpo de Bomberos y que se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios a cargo de la Junta Nacional de Cuerpo de Bomberos de Chile.

20 puntos por cada integrante del núcleo familiar que haya cumplido efectivamente con su Servicio Militar en modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar, y que ha quedado en condición de Acuartelado en el Proceso de Selección de Contingente a partir del año 2004.

40 puntos adicionales si el postulante o su cónyuge, o conviviente civil, pertenece a las Plantas de Suboficiales y Gendarmes, o de Profesionales funcionarios, de Profesionales, de Técnicos, de Administrativos y de Auxiliares, de Gendarmería de Chile, cuyas funciones permanentes se desarrollen al interior de recintos penitenciarios, certificada esta situación por Gendarmería de Chile, y, que tengan domicilio en la región de preferencia que manifiesten al postular, o donde se emplace el proyecto, en cuyo caso el domicilio corresponderá al registrado en el certificado a que se refiere la letra n) del artículo 3. Este puntaje será incompatible con el de cumplimiento de Servicio Militar.

Para el puntaje final de este factor, se sumarán los puntos mencionados anteriormente, no pudiendo este puntaje ser mayor a 600 puntos.

b) Vulnerabilidad Habitacional

Se considerará como Puntaje de Vulnerabilidad Habitacional aquél que resulte de la suma de los siguientes ítems:

i. Hacinamiento

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo al índice de hacinamiento del núcleo familiar al que pertenece el postulante:

Índice de Hacinamiento	Puntaje
Menor que 2,5	0
Entre 2,5 y menor que 5	140
5 o más	280

El índice de hacinamiento corresponderá al cuociente entre el número de personas y el número de habitaciones usadas como dormitorios calculado en base a los antecedentes

consignados en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar del cual forma parte el núcleo familiar del postulante.

ii. Tipo de vivienda

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Tipo de Vivienda consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar del cual forma parte el núcleo familiar del postulante, complementada con la variable Materialidad de Pisos en el primer indicador:

Tipo de Vivienda (indicador)	Valor
Casa con piso de tierra	140
Pieza dentro de la vivienda	
Mejora, mediagua	
Rancho, ruca o choza	
Vivienda de desecho	

iii. Distribución de Agua

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Distribución de Agua consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar del cual forma parte el núcleo familiar del postulante:

Distribución de Agua	Puntaje
Con llave dentro del sitio pero fuera de la vivienda	30
No tiene sistema de agua potable, acarrea el agua	

iv. Sistema de baño

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Sistema de Baño consignado en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar del la cual forma parte el núcleo familiar del postulante:

Sistema de Baño	Puntaje
Cajón, letrina o WC sobre pozo negro, acequia, canal u otro sistema	30
No tiene sistema de baño	
WC conectado a alcantarillado o fosa séptica	0

c) Antigüedad de la postulación

i.Individual

40 puntos por cada postulación en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 160 puntos, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento u otros llamados a postulación habitacional efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda.

ii.Colectiva:

80 puntos por cada postulación de cada integrante del Comité postulante en que no haya sido seleccionado, en llamados a concurso regulados por el presente reglamento u otros llamados a postulación habitacional efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda, con un máximo de 160 puntos por cada postulante.

d) Antigüedad y permanencia del ahorro

1 punto por cada mes de antigüedad del instrumento para mantener y acreditar el ahorro, contados desde el mes de apertura del citado instrumento hasta el mes de inicio del proceso de selección, con un máximo de 40 puntos.

10 puntos si el promedio del saldo medio mensual del semestre previo al ingreso de los antecedentes de la postulación, es igual o superior al 12,5% del saldo acreditado en dicho momento.

e) Condiciones especiales de vulnerabilidad

300 puntos adicionales por cada miembro del núcleo familiar declarado que estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad. Adicionalmente, en esta situación el núcleo familiar postulante recibirá una bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en las letras a), b), c) y d) precedentes.

600 puntos si el postulante o su cónyuge o conviviente civil invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura. Adicionalmente el núcleo familiar postulante recibirá una bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en las letras a), b), c) y d) precedentes.

150 puntos adicionales, si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos de hasta 24 años, incluidos los que cumplan 25 en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se otorgará este puntaje si en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, se identifique al postulante con cónyuge, conviviente civil o conviviente.

Artículo 25. De la aprobación de la nómina de postulantes seleccionados

Tratándose de llamados nacionales, las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobadas por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo y respecto de los llamados regionales, éstas serán aprobadas mediante resoluciones del SEREMI respectivo, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial.

En caso que las Resoluciones indicadas en el inciso precedente no publiquen las nóminas de postulantes beneficiados, éstas se deberán publicar en un periódico de circulación nacional o en el sitio web del MINVU o del SERVIU y/o de la SEREMI respectiva durante los 15 días posteriores a la publicación de dicha Resolución. Las nóminas de postulantes seleccionados deberán contener a lo menos el número de cédula de identidad del postulante y el puntaje obtenido. En caso de postulaciones colectivas, deberán indicar además, el nombre y código de la agrupación.

Artículo 26. De los reclamos

Una vez efectuada la publicación señalada en el artículo anterior, los postulantes al respectivo llamado que se sientan perjudicados, tendrán un plazo de 10 días corridos, contados desde la fecha de dicha publicación, para presentar por escrito ante el SERVIU, las observaciones y reclamos que les mereciere la selección.

Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes ni a la entidad patrocinante, los que serán resueltos administrativamente mediante

resoluciones del SERVIU, sin perjuicio de los derechos establecidos en la Ley N° 19.880 y de las facultades que la Ley Nº 10.336 otorga a la Contraloría General de la República.

Los postulantes, sean individuales o colectivos, cuyos reclamos fueren acogidos y cuyos puntajes fueren superiores al puntaje de corte del respectivo llamado, serán incluidos en una nueva nómina de postulantes seleccionados, la que será aprobada mediante Resolución fundada del SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectivo[25], de acuerdo a la prelación que les corresponda. Los subsidios que se otorguen se imputarán a los recursos autorizados correspondientes al año del llamado a postulación.

Artículo 27. De la Asignación Especial de Subsidios

De la cantidad de recursos dispuesta anualmente a nivel nacional para el Programa regulado por el presente reglamento, podrá reservarse hasta un 30% para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, debidamente calificados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de los damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes de zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes conforme a la Ley Nº 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el D.S. Nº 104, de Interior, de 1977. Los subsidios que se otorguen con cargo a estos recursos podrán ser asignados directamente por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo. En estas resoluciones podrá eximirse a los beneficiarios del cumplimiento de uno o más requisitos, liberarlos de impedimentos, o modificarse condiciones, requisitos y/o impedimentos[26] e incluso disponerse el aumento de los montos de subsidio establecidos en este reglamento. Asimismo, en el uso de esta facultad se podrán otorgar subsidios para proyectos habitacionales, pudiendo diferirse la determinación de la nómina de beneficiarios hasta antes que el SERVIU realice la recepción de las obras del proyecto, nómina que en todo caso deberá ser sancionada mediante Resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, quien podrá delegar esta función en el SEREMI respectivo. En éste último caso, el proyecto habitacional deberá ser desarrollado por una Entidad Patrocinante, y será evaluado conforme al procedimiento establecido en el Párrafo III, del Capítulo II del presente reglamento.

Por otra parte, y con cargo al porcentaje establecido en el inciso precedente, mediante resoluciones fundadas el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá otorgar subsidios adicionales a aquellos proyectos habitacionales en que por razones de fuerza mayor o imposibles de prever al momento de la calificación del proyecto, y que estén claramente fundamentadas, el subsidio otorgado sea insuficiente para su correcta ejecución, o bien, cuando se requiera de mayores recursos para la recontratación de obras luego de un término anticipado del contrato original. En caso de corresponder, los SERVIU deberán realizar las acciones necesarias con el objeto de recuperar los recursos que hayan sido aplicados y de iniciar los procedimientos administrativos que eventualmente procedan.

Para las familias beneficiadas por un subsidio habitacional del presente Programa, el SERVIU podrá, además, disponer de recursos adicionales para atender los gastos que pudiere irrogar su traslado y aquéllos destinados a solventar su albergue transitorio, si se da alguna de las siguientes situaciones:

a) Cuando sea necesaria la disposición inmediata de los terrenos que ocupan, como consecuencia de la ejecución de obras que cuenten con financiamiento estatal u otras de interés público, y

b) Cuando existan razones de seguridad o salubridad, en la medida que esté comprometida la integridad física o la vida de las familias.

Cuando se transfieran recursos al MINVU para el otorgamiento de subsidios o financiamiento complementario de proyectos, por parte de otros organismos públicos, éstos podrán ser asignados directamente a los beneficiarios sin que se contabilicen en el 30% señalado en el inciso primero del presente artículo.

[25] Expresión reemplazada por el número 12 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.
[26] Oración sustituida por el número 13.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

En las resoluciones a las que se refieren los incisos primero y segundo del presente artículo, por medio de las cuales se asignen directamente subsidios habitacionales a grupos organizados, el Ministro podrá delegar en la SEREMI de la región que corresponda la facultad para autorizar reemplazos o sustituciones de familias beneficiadas mediante dichos instrumentos. La SEREMI deberá velar por el cumplimiento por parte del reemplazante o sustituto de lo establecido en los artículos 57 y 58 del presente reglamento, sin perjuicio de las condiciones bajo las cuales fue beneficiada la persona que reemplaza o sustituye. Si la resolución que asignó el beneficio eximió del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos establecidos para la obtención de un subsidio del Programa, la SEREMI deberá evaluar la correspondencia de aplicar dicha exención para el reemplazante propuesto o para el sustituto que corresponda.[27]

Artículo 28. Del Certificado de Subsidio

A contar de la publicación en el Diario Oficial de la resolución que otorga el subsidio, el MINVU por intermedio de los SERVIU entregará a cada uno de los postulantes seleccionados en un plazo no mayor a 15 días hábiles, un Certificado de Subsidio Habitacional que deberá indicar a lo menos:

a) Nombre y Cédula de Identidad del beneficiario y del cónyuge, cuando corresponda.

b) Fecha de inicio y plazo de vigencia del beneficio.

c) Monto del ahorro acreditado y del subsidio susceptible de obtener según la modalidad de aplicación.

d) Región en que aplicará el subsidio.

e) Identificación del sitio con que postula, en caso de postulación a la tipología de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeño Condominio.

f) Alternativas de postulación: individual o colectiva.

El período de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde la fecha de su emisión, consignada en el respectivo Certificado.

Si un certificado de subsidio fuere objeto de pérdida por cualquier causal, el beneficiario correspondiente deberá dar aviso al SERVIU respectivo tan pronto tenga conocimiento del hecho, entregando una Declaración Jurada que dé cuenta de ello, requiriendo que se deje sin efecto el certificado original y el otorgamiento de otro nuevo a su favor. El SERVIU verificará que no se haya hecho uso del documento y extenderá un nuevo certificado, si corresponde, en el que se señalará expresamente que se trata de un certificado de reemplazo y que se deja sin efecto el certificado original.

Párrafo VI: De la Ejecución de las Obras

Artículo 29. Del Contrato de Construcción

El contrato de construcción suscrito entre el postulante o el grupo organizado, la Entidad Patrocinante y la empresa responsable de la construcción de las viviendas deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto.

El contrato señalará el monto necesario para la ejecución total del mismo, independiente que el proyecto no cuente con todas las familias asociadas para completar su cabida. En este evento, incluirá una cláusula que permita la adhesión unilateral a dicho contrato por parte de otras familias beneficiarias del subsidio que se asocien o adscriban con posterioridad.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante Resolución fundada, podrá aprobar un contrato de construcción tipo para los efectos del presente programa. Cada SERVIU según

[27] Incisos finales del artículo 27 agregados por el número 13.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

corresponda podrá aceptar modificaciones de las partes al contrato aprobado, en atención a las condiciones particulares de cada proyecto y/o grupo. No obstante lo anterior, el contenido mínimo del contrato será:

a) Identificación de los contratantes.

b) Identificación del emplazamiento del o los proyectos.

c) Obras a ejecutar.

d) Presupuesto del proyecto.

e) Fuentes de financiamiento.

f) Plazo de ejecución de las obras.

g) Garantías asociadas al contrato.

El contrato a que se refieren los incisos anteriores deberá incluir además una cláusula que establezca el derecho de la Entidad Patrocinante o del grupo organizado de ponerle término anticipado en caso que la obra estuviere paralizada por un período de 15 días o más, por motivos imputables a la empresa constructora.

En los casos de proyectos técnicos, ingresados al Banco sin familias asociadas, el contrato deberá suscribirse y presentarse en conjunto con el ingreso de los antecedentes para la postulación del grupo organizado que se asocie a él.

El contrato de construcción no será exigible a los Proyectos Habitacionales de postulantes en las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial que hayan optado por la modalidad de Autoconstrucción Asistida, siendo reemplazado por una declaración de autoconstrucción.

El contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997 y por D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, ambos de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el Registro respectivo. Este requisito no será exigible a los constructores personas jurídicas integradas por sociedades en que a lo menos uno de sus socios cuente con inscripción vigente en alguno de esos registros, lo que deberá acreditarse por los interesados con copia de los instrumentos públicos correspondientes.

Sin perjuicio de las responsabilidades del contratista establecidas en la LGUC y en el Código Civil, en el contrato se establecerá que el contratista deberá ofrecer un servicio de post venta, por un período mínimo de 120 días a contar de la entrega material de la vivienda a las familias beneficiadas, durante el cual se deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción que a juicio de SERVIU le sean atribuibles.

Cuando el beneficiario, o grupo beneficiado en el caso de postulaciones colectivas, decida poner término anticipado al contrato de construcción en acuerdo con la Fiscalización Técnica de Obras y el SERVIU respectivo, por razones no imputables al beneficiario, el SERVIU podrá asignar un incremento de hasta un 5% del monto contratado para efectos de la recontratación de la obra a una nueva empresa contratista, previo informe favorable del Departamento Técnico de la oferta económica presentada por el nuevo contratista.[28]

Artículo 30. De las Garantías en el Contrato de Construcción

El contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, la

[28] Inciso final del artículo 29 reemplazado por el número 14 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.) de 2016.

que le será devuelta contra entrega por parte de éste de la boleta bancaria de garantía a que se refiere el inciso siguiente. Esta boleta deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 30 días el plazo fijado para el término de las obras, por un monto igual al 2,5% del precio del contrato, expresada en Unidades de Fomento. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de esta boleta bancaria de garantía aun estuviere pendiente la recepción de las obras, el contratista deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. El SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta boleta en caso que el contratista incumpla alguna de las condiciones establecidas en el contrato o las normas o leyes a que dicho contrato se encuentra sujeto, o bien, las disposiciones del presente reglamento, incluyendo el oportuno reemplazo o renovación de la misma. Para el caso de proyecto de la tipología megaproyectos, el SERVIU respectivo, en razón de la envergadura del mismo, podrá solicitar que la boleta de garantía a la que alude el presente inciso sea tomada por un monto de hasta el 5% del precio del contrato.

Una vez recibidas las obras por parte del SERVIU respectivo y antes del vencimiento de la boleta de garantía del fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores señalada en el inciso precedente, el contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a nombre del SERVIU, por un valor equivalente al 2,5% del monto total del contrato, expresada en Unidades de Fomento, para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, procediendo el SERVIU a devolverle la boleta de garantía a que se refiere el inciso anterior.

La boleta de garantía que responde por el buen comportamiento de las obras tendrá una vigencia de a lo menos un año, contado desde la fecha de recepción definitiva efectuada por la Dirección de Obras Municipales. Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo 18 y siguientes de la LGUC que puedan interponerse en los plazos ahí establecidos.

La boleta señalada en el inciso anterior será devuelta al contratista siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista, lo que será verificado por el SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad a que se ha hecho referencia en el inciso anterior.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Artículo 31. De la Ejecución del Subsidio Mediante el Procedimiento de Autoconstrucción Asistida

En los casos de las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial, la ejecución de las obras de construcción de las viviendas podrá ser llevada a cabo mediante la modalidad de autoconstrucción asistida que establece el presente artículo, en la que el beneficiario individual, o el grupo de beneficiarios, asumen directamente la ejecución de las obras relativas a su solución habitacional, para lo cual contarán con el apoyo y la asesoría de una Entidad Patrocinante y/o el SERVIU.

Podrán acogerse al procedimiento de autoconstrucción asistida los postulantes de las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial que así lo hayan declarado al momento de la postulación, la que se realizará a través de una Entidad Patrocinante quien desarrollará el proyecto en las condiciones requeridas para éste procedimiento de aplicación, especificando los materiales, herramientas y servicios necesarios de adquirir para la ejecución del proyecto, sus especificaciones y cantidades.

En estos casos el subsidio se aplicará mediante una tarjeta, u otro instrumento afín, personal e intransferible que el SERVIU emitirá a nombre del beneficiario una vez aprobado el proyecto. Ésta podrá utilizarse en establecimientos comerciales adheridos a esta modalidad, para la adquisición de los insumos a utilizar en la construcción de la vivienda.

Este procedimiento de ejecución permitirá además de la compra de materiales, la adquisición o arriendo de herramientas, o bien, la contratación de servicios que sean necesarios relacionados con la construcción de la vivienda, tales como retiro de escombros, demoliciones, transporte de materiales, entre otros, los que deberán estar considerados en los proyectos aprobados por el SERVIU

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante Resoluciones fundadas, aprobará un listado de materiales, herramientas, insumos y servicios que podrán ser adquiridos, arrendados y/o contratados por los beneficiarios. No obstante lo anterior, en caso de ser requerido, el SERVIU, mediante resoluciones fundadas, podrá autorizar en cada región la modificación de dicha nómina, solo para incorporar o eliminar nuevos materiales y/o herramientas en función de las circunstancias locales.

Una vez seleccionado el postulante que haya optado por este procedimiento de ejecución de obras de construcción, el SERVIU respectivo ingresará los datos del beneficiario al sistema informático que se disponga para estos efectos, detallando el monto total que será utilizado para la compra de materiales de construcción, diferenciándolo de aquellos recursos que se destinarán para los efectos señalados en el inciso cuarto del presente artículo. La suma de los montos debe ser coincidente con el total del financiamiento del proyecto, incluyendo los subsidios aplicables, el ahorro y otros aportes adicionales debidamente acreditados

En atención a los datos ingresados por el SERVIU, el MINVU emitirá la tarjeta o el instrumento afín, que permita la adquisición de insumos a utilizar para la ejecución de la vivienda, los que deberán ser adquiridos en comercios que hayan sido habilitados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el registro de dichas compras, quienes a su vez, solicitarán el pago al SERVIU respectivo de los materiales entregados al beneficiario. Mediante Resoluciones fundadas el Ministro de Vivienda y Urbanismo establecerá las condiciones para ingresar al sistema de proveedores de autoconstrucción asistida, pudiendo limitar los montos de adquisición de materiales en atención al cumplimiento de hitos de avance físico de la obra. Asimismo, podrá regularse la operación de la contratación de insumos y servicios a los que hace referencia el siguiente inciso.

Los recursos para la contratación de otros insumos y/o servicios aprobados para el proyecto, pero que no operen como adquisición directa de materiales en los proveedores autorizados de acuerdo al inciso precedente, estarán disponibles con cargo al subsidio del beneficiario, por los montos ingresados al sistema informático para estos efectos, y serán pagados contra la completa prestación del servicio contratado, lo que deberá ser acreditado por la Entidad Patrocinante, por intermedio de la cual se deberán solicitar estos pagos.

El MINVU podrá aplicar las medidas indicadas en el artículo 61 del presente reglamento, a los beneficiarios que hagan un uso indebido de la tarjeta, así como también, podrá eliminar del sistema de proveedores a cualquier comercio adherido que haya incurrido o colaborado en dicha infracción. Lo anterior no obsta la posibilidad de emprender acciones legales para la restitución de los recursos que no hubiesen sido aplicados para los fines originalmente otorgados.

Cada beneficiario, o grupo de beneficiarios que opten por el procedimiento de autoconstrucción asistida como forma de ejecución de su subsidio, contarán con la asesoría de una Entidad Patrocinante, la que además de las labores establecidas en el párrafo I del capítulo VI, deberán realizar la fiscalización técnica de las obras de construcción y capacitar a las familias en los aspectos esenciales y de mayor complejidad del proyecto específico.

Mediante Resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo se podrán establecer aspectos más específicos respecto del procedimiento de autoconstrucción asistida del que trata el presente artículo, estableciendo criterios objetivos y procedimientos no discriminatorios para regular esta modalidad de ejecución.

Artículo 32. Del inicio de obras

En los casos donde se contemple la contratación de una empresa para la ejecución de las obras asociadas a la aplicación del subsidio, dicho contratista tendrá a cargo la ejecución física de las obras, debiendo para ello ajustarse al contrato, a los proyectos aprobados y a la reglamentación vigente.

Las obras de construcción deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos siguientes a la fecha de publicación en el diario oficial de la Resolución que otorga el beneficio del grupo o postulante individual asociado al Proyecto Habitacional. En los proyectos técnicos ingresados sin familias, las obras deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos desde que se alcance la factibilidad de ejecución, conforme al inciso tercero del artículo 17 del presente reglamento. Al momento del inicio y durante la ejecución de las obras, el contratista deberá tener todos los antecedentes que conforman el proyecto calificado en la obra y a disposición del SERVIU para el debido monitoreo e inspección.

Capítulo III: Del Financiamiento

Párrafo I: De los Subsidios

Artículo 33. Financiamiento de la vivienda

Para efectos de financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar el monto de ahorro señalado en la escritura de compraventa, en casos de adquisición de vivienda construida, o el acreditado para financiar el proyecto, en la modalidad de construcción[29], los aportes adicionales, si correspondiere y el subsidio habitacional, en ese mismo orden. Si aplicado el ahorro, el aporte adicional si correspondiere, y el subsidio habitacional, se excediera del precio de venta se reducirá el monto del subsidio hasta alcanzar el precio de la vivienda.

El subsidio habitacional estará compuesto por un subsidio base y/o los subsidios complementarios señalados en los artículos 34 y 35 del presente reglamento, según corresponda.

Artículo 34. Montos del Subsidio Base

El monto de subsidio base, expresado en Unidades de Fomento, según tipología de aplicación y conforme a la calificación socioeconómica obtenida por el postulante, en virtud de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica, será la siguiente:[30]

Tramo de calificación socioeconómica	Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)	Construcción en Sitio Propio (CSP)	Construcción en Densificación Predial (DP)	Construcción en Pequeño Condominio (PC)	Adquisición de Vivienda Construida (AVC)
Familias calificadas dentro del 50% más vulnerable	**330**	**500**	**550**	**550**	**280**
Familias calificadas sobre el 50% y hasta el 60% más vulnerable	**310**	**480**	**530**	**530**	**-**
Familias calificadas sobre el 60% y hasta el 80% más vulnerable	**300**	**470**	**520**	**520**	**-**
Familias calificadas sobre el 80% y hasta el 90% más vulnerable	**260**	**430**	**480**	**480**	**-**

Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto a que se refiere el inciso anterior, como así mismo el monto del Subsidio Diferenciado a la Localización al que se refiere la letra a), del siguiente artículo,[31] con el objeto de determinar el monto del subsidio base en cada comuna del país y/o determinadas localidades. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general

[29] Expresión reemplazada en el artículo 33 por el número 15 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[30] Inciso primero del artículo 34 reemplazado por el número 16.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local de construcción o adquisición de la vivienda objeto de este programa.

Artículo 35. Subsidios complementarios

a) Subsidio Diferenciado a la Localización

El Subsidio Diferenciado a la Localización es una subvención adicional de hasta 200 Unidades de Fomento a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes, destinada al financiamiento de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno,[32] o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, en razón de sus condiciones de emplazamiento.

Tratándose de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, corresponderá al SEREMI de la región respectiva, mediante resoluciones, autorizar la aplicación de este subsidio antes del ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones, verificando el cumplimiento de los requisitos de ubicación del terreno y de la distancia a los servicios señalados en los incisos tercero y cuarto del presente literal. La SEREMI tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles desde el ingreso de los antecedentes que dan cuenta de la localización de un terreno determinado, para pronunciarse formalmente sobre la aplicabilidad del subsidio complementario al que hace mención el presente literal. En casos excepcionales, mediante resoluciones fundadas del SEREMI, se podrá rechazar la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización, sin perjuicio que se cumplan los requisitos de ubicación y distancia a servicios, si a juicio de esa Secretaría Ministerial no resulta conveniente desarrollar el proyecto en atención a razones tales como que éste contribuye a consolidar fenómenos de segregación socio espacial debido a una excesiva concentración de vivienda social, a déficit de equipamiento y servicios, a baja disponibilidad de medios de transporte y a proximidad a usos peligrosos o molestos, como vertederos y fuentes contaminantes, entre otros.

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.[33]

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[34] 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.

---

[31] Expresión intercalada en el inciso segundo del artículo 34 por el número 16.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[32] Expresión agregada en el inciso primero de la letra a), y en el párrafo segundo del numeral 3., del inciso tercero de la letra a) del artículo 35, por el número 17.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[33] Expresión agregada en el número 2 de la letra a) del artículo 35, por el número 17.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[34] Expresión reemplazada en el número 3 de la letra a) del artículo 35, por el número 17.3 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

Adicionalmente, tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Propio en caso que deban financiar la adquisición del terreno[35] 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 deber án 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.

b) <u>Subsidio de Factibilización</u>

El Subsidio de Factibilización es una subvención adicional de hasta 120 Unidades de Fomento a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes, destinada al

[35] Expresión agregada al inciso primero y al párrafo segundo del número 3. De la letra a) por el punto 17.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

financiamiento de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, emplazados en áreas rurales, o en áreas urbanas o de extensión urbana donde no aplique el Subsidio Diferenciado a la Localización. Se podrá aplicar cuando a lo menos el 80% de los integrantes del grupo postulante, o el postulante individual, provengan de la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional. En las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de los Lagos, y las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y la Antártica Chilena, este subsidio complementario podrá alcanzar hasta las 170 Unidades de Fomento.

Tratándose de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos a desarrollarse en zonas en que no aplique el Subsidio Diferenciado a la Localización, el Subsidio de Factibilización será de hasta 180 Unidades de Fomento, en todas las comunas del país, con excepción de las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de Los Lagos, y las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y la Antártica Chilena, en las que éste será de hasta 240 Unidades de Fomento, si el terreno en que se emplaza el proyecto cumple con alguna de las siguientes condiciones:

i. Emplazamiento en áreas urbanas o de extensión urbana en a lo menos un 50% de su superficie, y donde se cumplan además 3 de las 5 distancias a servicios indicadas en los números 4. al 8. de la letra a) anterior,

ii. Emplazamiento a no más de 1.000 metros al exterior del límite urbano de la entidad urbana más cercana, medidos en línea recta desde el punto más cercano del terreno, y donde se cumplan además 3 de las 5 distancias a servicios indicadas en los números 4. al 8. de la letra a) anterior, o

iii. Emplazamiento fuera del límite urbano, y donde se cumplan además 4 de las 5 distancias a servicios indicadas en los números 4. al 8. de la letra a) anterior, y el terreno se encuentre a una distancia no mayor a 100 metros de una vía de servicio o de rango superior existente.[36]

c) Subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional.

El subsidio base podrá ser incrementado por un subsidio adicional, de hasta un máximo de 30 Unidades de Fomento. Por cada Unidad de Fomento que exceda el ahorro mínimo exigido se otorgará un subsidio adicional de 1,5 Unidades de Fomento.

Para calcular el monto de este subsidio, el ahorro adicional acreditado por el postulante se considerará sólo en números enteros, donde decimales inferiores a 0,5 se aproximará al entero inferior, y decimales igual o superior a 0,5 se aproximará al entero superior.

d) Subsidio de Densificación en Altura.

Cuando se trate de proyectos habitacionales de Construcción en Nuevos Terrenos, Pequeño Condominio y en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el subsidio base podrá incrementarse hasta en 110 Unidades de Fomento, en todas las comunas del país, con excepción de las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de los Lagos, y las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y la Antártica Chilena, en las que podrá incrementarse hasta en 140 Unidades de Fomento, si cumple copulativamente con los siguientes requisitos:

1. Que el terreno donde se emplace el proyecto o la nueva vivienda a adquirir cumpla las condiciones establecidas para aplicar el Subsidio Diferenciado a la Localización, con excepción de los proyectos de la tipología de Pequeño Condominio.[37]

2. Que se trate de una edificación de 3 o más pisos habitables. Excepcionalmente, mediante resolución fundada, el Director SERVIU podrá autorizar la aplicación de este subsidio a edificaciones de a lo menos 2 pisos.

[36] Inciso segundo agregado al literal b) por el número 17.4 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[37] Oración agregada al número 1 de la letra d), por el número 17.5 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

3. Que para el caso de proyectos habitacionales de construcción se contemple una densidad neta mínima de viviendas por hectárea, la que será establecida mediante Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

4. Que se trate de un condominio acogido a la Ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

5. Que las unidades de vivienda tengan una superficie edificada y habilitada a entregar al postulante no inferior a 55 metros cuadrados, incluyendo el dormitorio principal, un segundo dormitorio y un tercero con las características del Dormitorio Construido Adicional, establecidos en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario a que se hace referencia en el artículo 43 de este reglamento. Tratándose de Adquisición de Vivienda Construida Usada, la superficie construida deberá alcanzar los 50 metros cuadrados, y contar con el programa arquitectónico señalado en el mismo artículo.

Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, en todas las comunas del país de más de 40 mil habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas para el año de ingreso del proyecto,[38] el subsidio a que se alude en el inciso anterior podrá incrementarse hasta en 40 Unidades de Fomento adicionales por familia cuando se cumpla con 4 de los 5 requerimientos indicados en los números 4. a 8. del subsidio complementario señalado en la letra a) del presente artículo. Para la aplicación del incremento señalado en el presente inciso, el proyecto deberá contemplar una densidad neta mínima de viviendas por hectárea, la que será establecida mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Excepcionalmente, en proyectos de la Región Metropolitana que cumplan con las disposiciones del inciso anterior, el subsidio podrá incrementarse en hasta 40 Unidades de Fomento adicionales si dicho proyecto se encuentra ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros del acceso a una estación existente de la red de transporte de pasajeros Metro S. A., medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrollará el proyecto.

La obtención del subsidio complementario al que hace mención la presente letra, inhabilitará para postular al del Programa de Protección del Patrimonio Familiar regulado por el D.S N° 255, (V. y U.), de 2006, o del programa que lo reemplace, en lo que tiene relación con la ampliación de la vivienda. Asimismo, la obtención de este subsidio complementario excluirá la posibilidad de ser beneficiario del Subsidio por Grupo Familiar regulado en la letra e) del presente artículo.

e) <u>Subsidio por Grupo Familiar.</u>

En proyectos de construcción, cuando se trate de postulaciones en que el grupo familiar del postulante se encuentre compuesto por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona Adulto Mayor, según conste en la declaración de núcleo familiar presentada al momento de la postulación, dicho postulante recibirá un subsidio adicional de hasta 70 Unidades de Fomento. Las viviendas donde se aplique este subsidio deberán contar a lo menos con tres dormitorios conformados de acuerdo a lo establecido en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario a que hace referencia el artículo 43 de este reglamento, respecto del dormitorio principal, segundo dormitorio y dormitorio proyectado, y con una superficie edificada mínima de 50 metros cuadrados construidos. Solo será posible aplicar este incremento, cuando la vivienda objeto de éste subsidio aún no haya obtenido la Recepción de la Dirección de Obras Municipales.

f) <u>Subsidio para personas con discapacidad.</u>

En caso que el postulante o uno o más integrantes del grupo familiar estuviere afectado por discapacidad acreditada mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el artículo 55 de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, el subsidio base se incrementará hasta en 20 Unidades

[38] Expresión intercalada en el inciso segundo de la letra d), por el número 17.6 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

de Fomento, siempre que la vivienda contemple la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante.

Si en razón de su discapacidad el postulante o el integrante del núcleo familiar afectado por una discapacidad se encuentre en condiciones de movilidad reducida que dificulten su desplazamiento, lo que se acreditará mediante un certificado emitido por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de la SEREMI de Salud correspondiente o el organismo competente, en que se califique dicha situación, o a través de una consulta en línea al Servicio de Registro Civil e Identificaciones, el subsidio base se incrementará hasta en 80 Unidades de Fomento, debiendo igualmente la vivienda contemplar la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad señaladas en el inciso anterior, y cumplir además con los requerimientos establecidos en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, a que se refiere el artículo 43, en la sección correspondiente a personas con discapacidad.

Las obras adicionales que financiará este mayor monto de subsidio deberán estar consideradas en el proyecto habitacional.

g) Subsidio de Equipamiento y Espacio Público

Los proyectos de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeño Condominio tendrán un financiamiento adicional de hasta 20 Unidades de Fomento por familia para la ejecución de equipamiento, áreas verdes o espacios públicos, de acuerdo a los requerimientos de las familias integrantes del proyecto definidos mediante el procedimiento de participación del Plan de Acompañamiento Social, de acuerdo al Artículo 50 de este reglamento. En las comunas de la Provincia de Palena, en la Región de los Lagos, y las comunas de las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y la Antártica Chilena, este subsidio complementario podrá alcanzar hasta las 25 Unidades de Fomento por familia.

En los casos en que el proyecto contemple cesión de áreas verdes de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se podrán otorgar dos Unidades de Fomento adicionales por familia por cada punto porcentual por sobre al porcentaje mínimo que corresponda ceder al proyecto, de acuerdo a la fórmula de cálculo establecida en dicho artículo y sus cesiones máximas, con un tope de 6 Unidades de Fomento por familia.

El monto que resulte disponible, se deberá destinar al financiamiento del equipamiento mínimo establecido en la tabla inserta en artículo 46 de este reglamento y de otras obras adicionales, las que serán definidas de acuerdo al proceso participativo al que se refiere el inciso primero. Estas obras adicionales deberán representar, a lo menos, un 40% del monto total del presente subsidio complementario, las que serán presentadas en un presupuesto separado, fundamentado y detallado que permita al SERVIU respectivo su evaluación.

Los recursos disponibles producto del subsidio complementario al que hace mención el presente literal, deberán utilizarse al interior del proyecto habitacional, salvo en el caso de megaproyectos, donde cada etapa deberá contemplar a lo menos el equipamiento mínimo definido en el artículo 46 del presente reglamento mientras que las obras adicionales podrán concentrarse en una o más de sus etapas, siempre que se cuente con la autorización de la mayoría de las familias asociadas a cada una de dichas etapas. En estos casos, la categoría del equipamiento a construir deberá corresponder a una escala coherente con los recursos que se reúnan para su financiamiento, lo que será evaluado por parte del SERVIU en función del presupuesto detallado presentado.

Se deberá presentar el proyecto técnico correspondiente a él o los equipamientos, áreas verdes o espacio públicos que considera el proyecto habitacional, incluyendo el proyecto de arquitectura, estructura, paisajismo y especialidades que correspondan, con sus especificaciones técnicas y permisos de edificación pertinentes, para su construcción. Las obras susceptibles de ser financiadas con el presente subsidio complementario deberán establecer un presupuesto separado, fundamentado y detallado para la debida evaluación del SERVIU

respectivo, quien determinará la suficiencia y calidad de la obra de acuerdo a los antecedentes presentados y el monto que implican.

h) Subsidio de Habilitación.

En proyectos de Construcción, podrá aplicarse un subsidio de habilitación que podrá destinarse al pago de obras de mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas, pilotajes profundos u otro tipo de fundaciones especiales, obras asociadas a la construcción sobre suelos salinos, pavimentación cuando la vía proyectada tenga una pendiente superior al 10%, plantas elevadoras de aguas servidas u otra solución sanitaria especial ya sea individual o colectiva, obras especiales para mitigación por zonas de inundación, control de plagas, demolición de edificaciones o elementos existentes, retiro de escombros, soterramiento de tendidos eléctricos en los casos que fuera exigible por alguna norma general o reglamentaria de carácter general, obras de habilitación asociadas a la construcción sobre suelos salinos, obras especiales para mitigación por zonas de inundación, ejecución de vías colectoras o superiores previstas en el instrumento de planificación territorial respectivo[39] u otras obras de similar naturaleza.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, la Entidad Patrocinante deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, las obras de habilitación que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

El monto de subsidio a otorgar para la habilitación corresponderá al del presupuesto aprobado por el SERVIU y no podrá exceder las 150 Unidades de Fomento por cada familia. En los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos, el total de este subsidio se utilizará a favor de todo el grupo postulante en conjunto. Tratándose de postulaciones colectivas de las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial o Pequeños Condominios, podrán disponerse montos individuales superiores a los señalados en este inciso, siempre que el total del subsidio de habilitación del proyecto no supere el subsidio máximo disponible para la suma de cada uno de sus integrantes. Sin perjuicio de lo anterior, dicho monto podrá incrementarse en hasta 130 Unidades de Fomento adicionales en los casos en que fuere necesario ejecutar alguna o algunas de las obras que se señalan a continuación:

a. Muros de contención y estabilización de taludes: Cuando el estudio de mecánica de suelos indique la presencia de suelos especiales y el proyecto de obras civiles asociado establezca, a través de memoria de cálculo y planos de proyecto que se requieren de mayores dimensiones, refuerzos o condiciones de apoyo y/o anclaje de las obras de contención y/o estabilización.

b. Pilotajes profundos u otro tipo de fundaciones especiales: Cuando el proyecto justifique la ejecución de fundaciones especiales, según estudio de mecánica de suelos y proyecto de ingeniería estructural, en el que quede establecido que el tipo de fundación resuelve la condición de apoyo para el suelo especial.

c. Obras asociadas a la construcción sobre suelos salinos: Cuando en el proyecto se incorporen las indicaciones incluidas las resoluciones del MINVU o SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectivo, que aprueben el Itemizado Técnico Nacional, Regional de Suelos Salinos y/o incluidas en la NCh 3394, en materia de fundaciones y/o instalaciones sanitarias.

d. Rellenos Estructurales Masivos: Cuando el proyecto requiera rellenos estructurales para poder lograr descargas gravitacionales a redes públicas aguas servidas y/o aguas lluvias, deberá ser acreditado mediante el respectivo proyecto topográfico, mecánica de suelos y de factibilidad de servicios respectivos. En caso que los rellenos se utilicen únicamente para posibilitar las descargas de aguas lluvias, se deberá acompañar además un informe suscrito por profesional competente que justifique técnicamente que no es posible la evacuación de las aguas lluvias vía infiltración en el terreno. Además, de existir algún tipo de interconexión con las

[39] Expresión agregada en el inciso primero de la letra h), por el número 17.7 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

redes de alcantarillado, se deberá acompañar un estudio suscrito por un profesional competente que justifique la descarga a dicha red desde un punto de vista técnico.[40]

Excepcionalmente, mediante resolución fundada, el Director del SERVIU podrá autorizar la calificación de proyectos cuyas obras de habilitación superen los recursos señalados en el inciso anterior. El ejercicio de esta facultad no asigna ni compromete recursos, sino que permite el ingreso y calificación de proyectos específicos y no podrá superar en el lapso de un año calendario, el 1,5% del programa anual regional de recursos para la asignación de subsidios, establecido para el Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

i) Subsidio para Territorios Especiales y Localidades Aisladas

Tratándose de Áreas de Desarrollo Indígena, territorios insulares y localidades aisladas de comunas con aislamiento crítico, definidas en el marco de la Política Nacional de Desarrollo de Localidades Aisladas de la Subsecretaría de Desarrollo Regional, conforme a lo establecido en el DS N° 608 (Interior), de 2010, o territorios incluidos en el Plan de Desarrollo para Territorios Rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme a lo establecido en el DS N°1.116 (Interior), de 2014,podrá disponerse de hasta 50 Unidades de Fomento adicionales por familia para el financiamiento del proyecto habitacional.[41]

En los proyectos donde este subsidio complementario sea aplicado, el Ministro de Vivienda y Urbanismo por medio de resoluciones fundadas podrá establecer condiciones especiales para el cumplimiento del Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, con el objeto que la solución habitacional recoja las particularidades climáticas, geográficas y/o culturales de las familias asociadas.

j) Subsidio por Superficie Adicional para Adquisición de Vivienda Construida

Tratándose de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, ya sea nueva o usada, al monto del subsidio base señalado para dicha tipología en la tabla del inciso primero del Artículo 34 del presente Reglamento, se adicionarán 2 Unidades de Fomento por cada medio metro cuadrado de superficie que exceda los 37,5 metros cuadrados, hasta un máximo de 50 Unidades de Fomento.

Se contabilizará como superficie de la vivienda a adquirir aquella que cuente con Recepción Municipal, la que deberá quedar debidamente registrada en la escritura de compraventa del inmueble.

k) Subsidio para Proyectos de Mediana Escala

Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, podrá disponerse de hasta 50 Unidades de Fomento adicionales por familia para el financiamiento del proyecto habitacional, en los siguientes casos:

1. Proyectos que no sobrepasen las 70 viviendas, emplazados en comunas de más de 40 mil habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas para el año de ingreso del proyecto,[42] y que cumplan con 4 de los 5 requerimientos indicados en los números 4. a 8. del subsidio complementario señalado en la letra a) del presente Artículo.

2. Proyectos que no sobrepasen las 30 viviendas, emplazados en comunas de hasta 5.000 mil habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas para el año de ingreso del proyecto,[43] y que apliquen el subsidio complementario señalado en la letra b) del presente Artículo.

---

[40] Inciso tercero de la letra h), reemplazado por el número 17.8 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[41] Inciso primero de la letra i), reemplazado por el número 17.9 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[42] Expresión intercalada en el número 1 de la letra k), por el número 17.10 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[43] Expresión intercalada en el número 2 de la letra k), por el número 17.11 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

Para la aplicación de este subsidio complementario, en cualquiera de sus alternativas, el proyecto no puede ser parte de un proyecto mayor a desarrollarse en etapas consecutivas o colindantes, lo que será evaluado por el SERVIU respectivo.

Párrafo II: Movilidad Habitacional

Artículo 36. Bono de Movilidad Habitacional

La movilidad habitacional es un mecanismo que permite al vendedor de una vivienda, en que el precio de la compraventa sea de hasta 900 Unidades de Fomento y de hasta 1.010 Unidades de Fomento para las viviendas a adquirir dentro de las comunas de la región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo o Magallanes y Antártica Chilena o de la provincia de Palena de la Región de Los Lagos, recibir por una sola vez[44] un bono de 50 Unidades de Fomento si la vivienda que enajena es adquirida por un beneficiario de subsidio de este reglamento y siempre que el producto de la enajenación o parte de éste, sea destinado a la adquisición de otra vivienda, de igual o mayor precio que la vivienda enajenada, hasta un valor máximo de 2.200 Unidades de Fomento. No podrán recibir el Bono de Movilidad Habitacional quienes sean propietarios o asignatarios de otra vivienda o cuando lo fuese su cónyuge o conviviente civil[45].

Las 50 Unidades de Fomento que se otorguen según lo señalado en el inciso precedente deberán formar parte del precio de la compraventa de la nueva vivienda que adquiera el beneficiario de este bono, lo que deberá constar en el respectivo contrato.

La asesoría técnica y jurídica que sea prestada con motivo de la compraventa de una vivienda adquirida a través de un subsidio otorgado por el presente reglamento, podrá hacerse extensiva al vendedor de la vivienda para la materialización del bono de movilidad. El monto asociado a la prestación de este servicio será fijado por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

La adquisición de otra vivienda por parte del vendedor deberá efectuarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, de la enajenación de la vivienda que dio lugar a éste bono.

El SERVIU procederá a autorizar el pago de este bono contra entrega de copia autorizada de los siguientes documentos:

a) Escritura de compraventa de la vivienda enajenada con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del beneficiario de subsidio de este reglamento o de su cónyuge.

b) Escritura de compraventa de la vivienda adquirida con constancia de la inscripción de dominio correspondiente a favor del vendedor de la primera vivienda, dentro del plazo señalado en el inciso cuarto de este artículo.

Párrafo III: De los instrumentos y la acreditación del ahorro

Artículo 37. Ahorro mínimo [46]

Para postular a los Subsidios Habitacionales regulados por este reglamento el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo, y con posterioridad a la selección, el ahorro adicional, a más tardar 150 días corridos luego de la fecha de la resolución que otorga el subsidio, que se señala en este artículo, en alguno de los instrumentos señalados en el artículo siguiente. El monto de ahorro mínimo a enterar, expresado en Unidades de Fomento,

[44] Expresión intercalada en el inciso primero del artículo 36, por el número 18.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[45] Frase agregada al final del inciso primero del artículo 36, por el número 18.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[46] Artículo 37 reemplazado por el número 19 2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

será el que se indica en la tabla siguiente, conforme a la calificación socioeconómica obtenida por el postulante en virtud de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica:

Tramo de calificación socioeconómica	**Alternativa de postulación**	**Ahorro mínimo al momento de la postulación (UF)**	**Ahorro adicional post selección (UF)**
Familias calificadas dentro del 40% más vulnerable o dentro del 50% tratándose de la tipología de construcción en sitio propio	**Individual**	**10**	**-**
Familias calificadas dentro del 50% más vulnerable	**Colectiva**	**10**	**-**
Familias calificadas sobre el 50% y hasta el 60% más vulnerable		**15**	**15**
Familias calificadas sobre el 60% y hasta el 80% más vulnerable		**25**	**15**
Familias calificadas sobre el 80% y hasta el 90% más vulnerable		**50**	**30**

Artículo 38. De los instrumentos para mantener el ahorro

Los instrumentos para mantener y acreditar ahorro en dinero para postular al subsidio habitacional serán los siguientes:

a) Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o Cooperativas de Ahorro y Crédito regidas por las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sujetas a la fiscalización de la citada Superintendencia.

b) Cuenta de ahorro regida por el Título I de la Ley N° 19.281, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, sujetas a las normas dictadas al efecto por el Banco Central de Chile y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sometidas a la fiscalización de la respectiva Superintendencia.

c) Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social sujeto a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o regido por leyes especiales, entre cuyas facultades expresas se contemple la de captar ahorro de sus afiliados, siempre que el respectivo Servicio de Bienestar suscriba previamente un convenio con el MINVU para estos efectos.

d) Cuenta de aporte de capital para la vivienda a que se refiere el artículo 31 del D.F.L. N° 5, de Economía, de 2003, que fijó el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley General de Cooperativas.

e) Otro tipo de cuentas de ahorro regidas por las normas dictadas al efecto por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que contemplen la facultad de suspender el giro del ahorro, en las condiciones que señala el artículo 41.

Para los efectos del presente reglamento todos los instrumentos señalados precedentemente se denominarán cuentas de ahorro.

Artículo 39. De la acreditación del ahorro para postular al Subsidio Habitacional

Para postular a los Subsidios Habitacionales que regula este reglamento el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo requerido para estos efectos en alguno de los

instrumentos señalados en el artículo anterior, mediante la presentación de los documentos que se indican, según corresponda:

a) En caso que la entidad captadora de ahorro tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, fotocopia de la libreta de ahorro; o certificación emitida por ésta en que conste a lo menos el número de la cuenta y el tipo de libreta o cuenta; o una copia del Registro de Ahorro, en que se detalle número de cuenta de ahorro, la fecha de apertura y el tipo de cuenta. En todo caso deberá acompañarse mandato otorgado al SERVIU respectivo, para que solicite el saldo existente en la cuenta, el bloqueo de los fondos y su aplicación;

b) En caso que la entidad captadora no tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, certificación emitida por dicha entidad en que conste el número, el tipo de libreta o cuenta y el saldo final. Luego de emitida dicha certificación, la entidad captadora deberá suspender la facultad de girar el ahorro, conforme lo señalado en el artículo 41, del presente reglamento.

La certificación que acredite el ahorro mínimo, expresado en Unidades de Fomento, deberá ser extendida con la información referida al último día hábil del mes anterior al de la postulación individual o del ingreso de los antecedentes para la postulación del grupo organizado al Sistema Informático respectivo, en formato proporcionado por el MINVU.

En caso que los integrantes del grupo opten por asociarse a un proyecto habitacional que establezca un monto de ahorro mayor al mínimo requerido para efectos de la postulación, éste deberá acreditar haber sido enterado conforme lo dispuesto en el inciso precedente, salvo en el caso de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, en que el ahorro adicional, si corresponde, deberá acreditarse al momento de firmar la respectiva compraventa.

Artículo 40. De la información del ahorro

La entidad captadora informará al SERVIU, por un medio electrónico o a través de un certificado, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros ni se le han realizado cargos desde el día hábil anterior al ingreso de la postulación individual o del grupo organizado al Banco de Postulaciones y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al MINVU de la información correspondiente. En caso de no contar o no entregarse esta acreditación, la respectiva postulación podrá ser dejada sin efecto.

Artículo 41. De la suspensión para girar el ahorro

Al momento del ingreso de los antecedentes para la postulación, la facultad de girar los ahorros quedará automáticamente suspendida, así como la de la entidad captadora de efectuar cargos a la cuenta de ahorro por otros conceptos. En consecuencia, con posterioridad a la correspondiente certificación la entidad captadora deberá abstenerse de cursar giros o de efectuar cargos a la cuenta de ahorro.

No quedarán incluidos en esta suspensión los giros destinados a:

a) El pago del precio de la vivienda.

b) El pago anticipado de parte del precio de la vivienda, si antes de la suscripción de la escritura correspondiente el SERVIU lo autoriza, conforme a lo señalado en el artículo 68 de este reglamento.

c) El traspaso directo del saldo de la cuenta a otra de las cuentas de ahorro mencionadas en el artículo 38, y

d) Los giros que pudieren hacerse con cargo a depósitos enterados con posterioridad a la emisión del certificado de ahorro o al envío al MINVU de la respectiva información para postular al subsidio, siempre que dichos giros no disminuyan el monto que se certificó o informó, expresado en Unidades de Fomento.

En caso de detectarse giros posteriores se aplicarán las medidas señaladas en el artículo 61 de este reglamento, según corresponda.

La suspensión de que trata este artículo quedará sin efecto si el ahorrante deja de pertenecer al banco de postulaciones, por lo que la entidad captadora que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión, una vez que el MINVU o el SERVIU comunique tal circunstancia.

También quedará sin efecto la suspensión respecto de aquellos titulares que, habiendo resultado beneficiados en la postulación en que participaron, renuncien al subsidio o no hagan uso de él durante su período de vigencia. En ambos casos, la entidad captadora que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión una vez que el SERVIU le comunique que el respectivo certificado de subsidio le ha sido devuelto.

Capítulo IV: Estándar Técnico de los Conjuntos habitacionales, de la Vivienda y del Equipamiento en los Proyectos Habitacionales

Párrafo I: De los requisitos técnicos para los Proyectos Habitacionales

Artículo 42. Estándar Técnico de los Conjuntos en Proyectos Habitacionales de Construcción

Los Proyectos de Construcción deberán cumplir con el estándar técnico definido en el presente Capítulo, procurando resolver la funcionalidad de los espacios públicos y/o comunes y su adecuada inserción en el contexto urbano, facilitando el desarrollo de las condiciones de habitabilidad.

No podrá accederse a las viviendas o edificios colectivos de viviendas que conforman el proyecto, a través de áreas verdes o destinadas a equipamiento. Asimismo, en Condominios tipo A acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria conforme a la Ley N° 19.537, el acceso desde el exterior del proyecto a toda zona de uso común destinada a estacionamiento de vehículos, deberá ser a través de una vía con ancho de perfil mínimo de vía local o pasaje, de acuerdo a la OGUC, la que contemplará calzada pavimentada de a lo menos 3,5 metros. En cuanto a las vías sin salida en este tipo de condominios, se deberá contemplar un radio de giro interior de a lo menos 6 metros, medidos desde la proyección del eje del pasaje, de manera de permitir el giro de vehículos en 180°.

Cuando se trate de edificios colectivos de viviendas todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior.

Los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos deberán considerar cierres perimetrales, en deslindes y frentes para todos los lotes del conjunto, de acuerdo a las características que se establezcan en las resoluciones a que se refieren los artículos 43 y 44 de este reglamento. Deberá evitarse que se enfrenten cierros opacos, concentrados a lo largo de una vía, como asimismo conformando áreas verdes por más de uno de sus costados.

Artículo 43. Estándar Técnico de las Viviendas en Proyectos Habitacionales de Construcción

La vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino de los mismos en su interrelación, de modo de que además del cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigidas, permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y de uso de las familias beneficiadas.

La vivienda deberá cumplir a lo menos con el estándar que señala el presente Capítulo y con las características, superficies, dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario que se fijarán mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El programa arquitectónico de la vivienda a construir deberá incluir como mínimo cuatro recintos conformados: una zona de estar - comedor - cocina, a lo menos dos dormitorios conformados y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo de Proyectos

Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, considerando las áreas de circulación. Los dormitorios corresponderán al dormitorio principal y segundo dormitorio señalados en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario. Por recinto conformado se entenderá aquél que se encuentra contenido por paramentos, piso y cielo construidos, incluyendo las puertas y ventanas correspondientes. Los paramentos deben conformarse de piso a cielo.

En el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario podrán establecerse disposiciones especiales y/o exenciones relacionadas con el programa arquitectónico definido por el presente decreto para viviendas destinadas a familias de hasta 2 integrantes, tales como adultos mayores, personas afectadas por discapacidades, y proyectos emplazados en áreas rurales, entre otras. Alternativamente, se aceptará que la vivienda incluya un mínimo de tres recintos conformados: una zona de estar-comedor-cocina, el dormitorio principal y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, considerando las áreas de circulación, siempre que la superficie interior de la vivienda sea a lo menos de 50 m^2. La superficie interior resultará del total de la superficie conformada inicialmente de la vivienda, o bien adicionándole a ésta la superficie de espacios proyectados para futuras ampliaciones, que pueden entregarse sin estar habilitados, pero que deben estar contenidos en la estructura inicial de la vivienda. La contabilización de esta superficie interior proyectada como ampliación deberá realizarse de acuerdo a alguna de las siguientes alternativas:

a) Si la estructura y envolvente inicial de la vivienda genera uno o más espacios no habitables destinados a ampliación, conformados por techumbre, todos sus muros exteriores y la estructura de piso o entrepiso, si corresponde, como ocurre en espacios interiores de doble altura, se contabilizará el 50% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

b) Si la estructura inicial de la vivienda genera uno o más espacios semi exteriores destinados a ampliación, conformados por techumbre, estructura de piso o entrepiso y a lo menos los muros por dos costados, como ocurre en espacios tales como terraza techada o cobertizo, se contabilizará el 35% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

c) Si la estructura inicial de la vivienda genera uno o más espacios semi exteriores destinados a ampliación, conformados por techumbre y a lo menos dos muros, se contabilizará el 25% de su superficie en planta proyectada, cuya altura de piso a cielo corresponda a la de locales habitables según la OGUC o 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

Si la vivienda considera inicialmente tres dormitorios construidos, para el segundo y tercer dormitorio será exigible lo establecido en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, opción “Segundo Dormitorio” y “Dormitorio Construido Adicional”, respectivamente, sin perjuicio de lo señalado en las letras d) y e) del artículo 35 de este reglamento, relativo al programa de recintos y superficies mínimas establecidas para la obtención de los subsidios complementarios que indican.

Los proyectos a los que se pueda aplicar el Subsidio de Densificación en Altura definido en el artículo 35 de este reglamento, deberán además incluir un recinto loggia, de acuerdo a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, salvo por aquellos casos en donde las viviendas resultantes contemplen un patio de uso exclusivo, en cuyo caso aplicarán las condiciones especiales definidas en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario.

Todos los recintos deberán contar con ventilación y luz natural a excepción del baño, el que en todo caso deberá consultar algún mecanismo alternativo de ventilación. No obstante lo anterior, la cocina podrá tener luz y ventilación a través de la loggia.

Las viviendas que contemplen inicialmente dos o menos dormitorios, deberán considerar además como ampliación proyectada, los recintos faltantes para alcanzar finalmente tres

dormitorios, de acuerdo a lo señalado en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, sección “Dormitorio proyectado” para cada uno de ellos. Estas ampliaciones no podrán afectar negativamente las dimensiones y espacios mínimos de separación insertos en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, ni convertir recintos habitables en no habitables. Los proyectos de ampliación proyectada deberán formar parte del proyecto de vivienda y contar con el permiso de edificación correspondiente aprobado y pagado.

De acuerdo a lo anterior, el programa arquitectónico de la vivienda, según la dotación inicial de dormitorios, será el siguiente:

DOTACIÓN INICIAL DE DORMITORIOS	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO CONSTRUIDO	AMPLIACIONES PROYECTADAS
1 dormitorio	- Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal	- 2 dormitorios, cada uno según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
2 dormitorios	- Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo dormitorio	- 1 dormitorio, según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario
3 dormitorios	- Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - 2 dormitorios según unidad “Segundo dormitorio” y “Dormitorio construido adicional” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario	- No se exige ampliación
3 dormitorios aplicando Subsidio de Densificación en Altura Art. 35 letra d)	- Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad “Dormitorio construido adicional” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario - Loggia, cuando corresponda.	- No se exige ampliación
3 dormitorios aplicando Subsidio por Grupo Familiar Art. 35 letra e)	- Estar – comedor – cocina - Baño - Dormitorio principal - Segundo Dormitorio - Tercer dormitorio según unidad “Dormitorio proyectado” de la Tabla de Espacios de usos Mínimos para el Mobiliario	- No se exige ampliación

La superficie construida inicial de la vivienda no deberá ser inferior a:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MINIMA
Construcción en Sitio Propio	45 m^2
Densificación Predial	42 m^2
Pequeño Condominio	42 m^2
Construcción en Nuevos Terrenos	42 m^2

Excepcionalmente, y tratándose de proyectos de Construcción en Sitio Propio, Pequeño Condominio y Densificación Predial, el SERVIU podrá eximir del cumplimiento del requisito de presentar proyecto de ampliación y de alcanzar la superficie construida inicial señalada en el cuadro precedente, siempre que la aplicación de las normas de edificación, técnicas y urbanísticas contenidas en la OGUC y/o en el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente no lo permitan, en función de las características del terreno, en cuyo caso de igual forma los recintos de la vivienda deberán cumplir las condiciones establecidas en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y en la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario.

Las viviendas para personas con discapacidad deberán incluir obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afecten a quienes presentan tal condición en el grupo familiar del postulante, obras que deberán estar consideradas en el proyecto.

Cuando dicha discapacidad corresponda a condiciones de movilidad reducida, las viviendas deberán ser de un piso, contemplándose la ejecución de rampas que permitan salvar diferencias de nivel entre el espacio público y la vivienda, o ubicarse en el piso que cuente con acceso directo al exterior cuando se trate de edificación en altura. Al interior de la vivienda no podrán producirse diferencias de nivel ni peldaños de ningún tipo, debiendo cumplirse además con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, en su sección correspondiente a personas con discapacidad. La vivienda deberá contemplar un diseño adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas, con un espacio que permita giros en 360°, de un diámetro mínimo de 1,50 metros en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y a lo menos en un dormitorio.

Tratándose de viviendas para postulantes unipersonales correspondientes a personas con discapacidad con movilidad reducida, que apliquen el Subsidio de Densificación en Altura, la vivienda deberá igualmente tener una superficie edificada de 55 m^2, pero el programa arquitectónico de la vivienda podrá incluir a lo menos una zona de estar - comedor - cocina, loggia, el dormitorio principal conformado y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y a la Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario para personas con discapacidad, considerando las áreas de circulación. No se exigirá proyecto de ampliación de la vivienda en éstos casos.

Tratándose de viviendas destinadas a familias con integrantes adultos mayores, en las que se aplique Subsidio de Densificación en Altura, estas deberán ubicarse preferentemente en el piso que cuente con acceso directo al exterior y cercanas a las áreas verdes del conjunto, cuando corresponda.

Artículo 44. Materialidad Constructiva

El proyecto, según el tipo y zona geográfica correspondiente, deberá cumplir con los requisitos mínimos determinados en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución del MINVU. Los SEREMI podrán aprobar Itemizados Técnicos Regionales, propuestos por los respectivos SERVIU, los que deberán ser informados a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU.

Artículo 45. De las Viviendas Tipo

Los SERVIU podrán evaluar y calificar tipologías de vivienda tipo para ser presentadas por la Entidad Patrocinante en distintos proyectos habitacionales a desarrollar posteriormente en la región, sin que sea necesario evaluarlos en cada oportunidad respecto de los requisitos

establecidos en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, así como en lo referido a la materialidad establecida en el Itemizado Técnico de Construcción.

Asimismo, la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá desarrollar o bien convocar a la presentación de tipologías de vivienda tipo presentadas por Entidades Patrocinantes, empresas constructoras, inmobiliarias, oficinas de arquitectura u otros prestadores afines. Cuando se requiera que las tipologías sean aplicables en comunas de más de una Región, se deberá tener en consideración todos los requerimientos establecidos tanto nacional como regionalmente. Las tipologías de vivienda que sean certificadas por esta vía, podrán incorporarse a proyectos a desarrollarse exclusivamente en las Regiones en las que fueron autorizadas por la referida División, y los SERVIU deberán evaluarlas conforme lo establecido en el inciso precedente.

El SERVIU respectivo, o la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo según corresponda, dispondrán como máximo de 30 días hábiles desde el ingreso de los antecedentes del proyecto para la evaluación de la tipología de vivienda tipo presentada por la entidad patrocinante. Producto de la referida evaluación, la tipología será informada con o sin observaciones, emitiéndose la respectiva certificación y adjuntándose las observaciones en caso que corresponda. Los proyectos que ingresen al banco de postulaciones incorporando tipologías de vivienda tipo, deberán acompañar el certificado de evaluación en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto.

Artículo 46. Del equipamiento de los proyectos habitacionales

Los proyectos de construcción, incluyendo proyectos habitacionales de construcción simultánea, edificación colectiva o condominios Tipo A y B, acogidos a la Ley N° 19.537, con excepción de las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio, deberán considerar áreas verdes y equipamiento, los que podrán localizarse en los terrenos cedidos conforme a lo establecido en la OGUC. El estándar del equipamiento se determinará según la cantidad total de viviendas del proyecto habitacional presentado o de la etapa en caso de Megaproyectos.

Para los Proyectos Habitacionales de menos de 30 viviendas presentados de acuerdo a este reglamento, deberá observarse lo señalado en la OGUC, sin perjuicio que deberán conformarse las áreas verdes de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción a que hace referencia el artículo 44, y el equipamiento, área verde o espacio público que se defina de acuerdo al proceso participativo contemplado para estos efectos en el Plan de Acompañamiento Social

En Proyectos Habitacionales de 30 o más viviendas, se deberá considerar como mínimo la conformación del equipamiento, área verde y/o espacio público que se señala a continuación y el adicional definido según lo señalado en el inciso anterior.

Nº DE VIVIENDAS	EQUIPAMIENTO MÍNIMO
De 30 a 70	- Áreas verdes conformadas de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción a que se alude en el artículo 44. A lo menos el 50% de la superficie de áreas verdes deberá concentrarse en un solo paño continuo, el cual deberá tener un ancho mínimo de 7 m. - Plaza con Juegos Infantiles y Área Recreacional Deportiva, que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Áreas Verdes, Deporte y Recreación de acuerdo a lo señalado en la OGUC. Tanto la Plaza con Juegos Infantiles como el Área Recreacional Deportiva, deberán contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego de acuerdo a lo señalado en la OGUC.
Más de 70	- Áreas verdes conformadas de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en el Itemizado Técnico de Construcción referido en

	el artículo 44. A lo menos el 50% de la superficie de áreas verdes deberá concentrarse en un solo paño continuo, el cual deberá tener un ancho mínimo de 10 m. - Plaza con Juegos Infantiles y Área Recreacional Deportiva: que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Áreas Verdes, Deporte y Recreación de acuerdo a lo señalado en la OGUC. Tanto la Plaza con Juegos Infantiles como el Área Recreacional Deportiva, deberán contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego de acuerdo a lo señalado en la OGUC. - Sala Multiuso: cuya superficie mínima será de 0,6 m^2 por cada vivienda del proyecto habitacional, que se podrá ubicar en los terrenos destinados a Equipamiento, de acuerdo a lo señalado en la OGUC. El programa arquitectónico de la Sala Multiuso debe contemplar a lo menos tres recintos: un espacio multifuncional y dos baños, con inodoro y lavamanos cada uno, uno de ellos adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas con un espacio que permita giros en 360° de un diámetro mínimo de 1,50 metros, incluyendo barras de apoyo. Para los baños se considerarán las dimensiones de uso que establece el Cuadro Normativo para los artefactos señalados. La Sala Multiuso deberá ubicarse en el piso que cuente con acceso al exterior, cumplir con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad que señala la OGUC para edificios de uso público y deberá estar, a lo menos en un 80% conformada como espacio cerrado, pudiendo constituirse el restante 20% a través de espacios intermedios o parcialmente cerrados contiguos al espacio totalmente conformado.

Sólo en casos debidamente justificados, mediante resolución fundada, el Director del SERVIU podrá eximir del cumplimiento del estándar de equipamiento dispuesto en el presente artículo, pudiendo exigir el reemplazo de estas obras por otras equivalentes, cuando en razón de las características del terreno en que se emplace el proyecto no sea posible cumplir con las obras y/o las superficies señaladas.

Párrafo II: De los Requisitos Técnicos para la Adquisición de Viviendas Construidas

Artículo 47. Estándar Técnico en la adquisición de viviendas nuevas

Las viviendas destinadas a la aplicación de un subsidio para la Adquisición de Vivienda Nueva, deberán cumplir como mínimo con el estándar que señala el artículo 42 del presente reglamento, con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y en la Tabla Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario, según corresponda, y con la materialidad establecida en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 48. Estándar Técnico en la adquisición de viviendas usadas

Cuando el subsidio habitacional se aplique a la adquisición de una vivienda usada, se exigirá un programa arquitectónico de a lo menos 3 recintos conformados: un dormitorio con cabida para una cama de 150 cm. x 190 cm., una sala de estar-comedor-cocina y un baño con inodoro, lavamanos y ducha. En este caso no serán exigibles las condiciones establecidas en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario y en el Itemizado Técnico de Construcción, a los que se alude en el presente Capítulo.

Capítulo V: De la Gestión de la Demanda y el Plan de Acompañamiento Social

Párrafo I: De la Gestión de la Demanda

Artículo 49. Del Sistema de Información Territorial de la Demanda[47]

Los SERVIU tendrán a su cargo un Sistema de Información Territorial de la Demanda, a través del cual podrán identificar, cuantificar, caracterizar a las familias que requieran una solución habitacional, conocer su ubicación en el territorio e informar respecto de las alternativas de solución habitacional y de los requisitos de postulación. Lo anterior, con el objeto de garantizar a las familias el acceso a una adecuada información, además de otorgar a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, antecedentes actualizados de la demanda habitacional existente en la región, permitiendo una mejor planificación y seguimiento del programa. El sistema comprende el acompañamiento de las familias hasta su vinculación a alguna de las alternativas de solución previstas en el presente programa, a través de una entidad patrocinante en los casos que corresponda.

El MINVU pondrá a disposición de todos los SERVIU del país una plataforma informática común, la que será utilizada como soporte del sistema a que se refiere el presente artículo.

Como consecuencia de la postulación el postulante quedará registrado en el Sistema de Información Territorial de la Demanda.

Para efectos de las postulaciones colectivas las familias que hayan ingresado con anterioridad al Sistema de Información Territorial de la Demanda, podrán conservar el tramo registrado en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica hasta por 12 meses respecto de dicho ingreso.[48]

Párrafo II: Del Plan de Acompañamiento Social

Artículo 50. Plan de Acompañamiento Social

Los proyectos habitacionales regulados por este Programa, deberán contemplar el diseño e implementación de un Plan de Acompañamiento Social, considerando las características y requerimientos de las familias destinatarias. Este Plan tiene por objetivos acompañar a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proyecto habitacional, apoyando la instalación en sus viviendas y favoreciendo su integración en el nuevo barrio.

El Plan de Acompañamiento Social deberá contemplar los objetivos, actividades, recursos, productos, metas, indicadores, plazos y medios de verificación para cada una de las áreas de intervención definidas en el artículo siguiente, además de disponer de un cronograma de las actividades programadas. Este Plan de Acompañamiento Social estará conformado por tres etapas:

a) **Etapa de Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto:** esta etapa comprende el desarrollo de las labores necesarias para la organización de la demanda, el ingreso de la postulación, la ejecución del proyecto habitacional y hasta la entrega de las viviendas a las personas beneficiarias. Esta etapa será desarrollada por la Entidad Patrocinante del Proyecto, la que deberá informar periódicamente al SERVIU del avance de estos planes, quien supervisará su efectivo cumplimiento, así como aprobar todos los ajustes o modificaciones que la Entidad Patrocinante solicite realizar.

   En esta etapa el plan de acompañamiento se conformará a partir de un Diagnóstico Participativo con las familias pertenecientes al grupo organizado, el que se realizará

[47] Expresión “y Gestión” eliminada del epígrafe y del inciso primero del artículo 49, por el número 20.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[48] Incisos finales agregados al artículo 49, por el número 20.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

durante la labor de Organización de la Demanda y deberá ser presentado al momento del ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones. Este diagnóstico también deberá definir el equipamiento adicional al mínimo establecido en el artículo 46 del presente reglamento y su resultado constará en un Acta de la Asamblea, a cuya firma concurra la mayoría de los integrantes del grupo. Formarán parte de esta Acta los planos, fotos, o cualquier antecedente con el que se haya presentado el proyecto final aprobado por las familias integrantes.

Por otra parte, la Entidad Patrocinante deberá procurar la entrega de las respectivas escrituras de compraventa a las familias y coordinar el servicio de post venta con la empresa constructora por el plazo establecido en el penúltimo inciso del artículo 29.

b) **Etapa Posterior de Apoyo a la Conformación del Nuevo Barrio:** etapa que comenzará desde la entrega material de las viviendas y, como mínimo, hasta los nueve meses siguientes de producida ésta, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos. Esta etapa será ejecutada por el SERVIU, directamente o a través de personas naturales o jurídicas que seleccione para su desarrollo. En este último caso, las labores a ejecutar podrán ser contratadas por separado o en conjunto, debiendo asegurar el desarrollo integral de todas ellas.

Artículo 51. Propósitos y áreas del Plan de Acompañamiento Social

1. La Etapa de Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto, del Plan de Acompañamiento Social, tendrá los siguientes propósitos y áreas de intervención:

1.1. Para Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos

A) Área de Ingreso de la Postulación al sistema de postulación del MINVU:

Concretar la postulación de las familias que cumplen con los requisitos establecidos en el presente reglamento, en la alternativa de solución habitacional más pertinente para cada una de ellas.

a.1 Informar e involucrar a las familias en el diseño del proyecto habitacional y del Plan de Acompañamiento Social correspondiente a la Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto.

a.2 Aprobar el proyecto habitacional y la Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto del Plan de Acompañamiento Social, por parte de los integrantes del grupo organizado.

a.3. Realizar la postulación de las familias, de acuerdo al presente reglamento.

B) Área de seguimiento del proyecto habitacional:

Informar e involucrar a las familias en el desarrollo y avance del proyecto de construcción.

C) Área de apoyo a futuros propietarios:

c.1. Apoyar el sistema de asignación de las viviendas, cuando corresponda.

c.2. Asesorar a las familias en la organización del traslado.

c.3. Asesorar a las familias en temas relacionados con:

I. El adecuado uso, cuidado y mantención de la vivienda, el equipamiento y el espacio público,

II. El conocimiento general de las redes sociales y comunitarias existentes en la localidad donde se emplazará el proyecto.

D) Área Formación de nuevos Propietarios y Copropietarios, cuando corresponda:

d.1. La promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, y como vecinos.

d.2. Alcances de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda a condominios de vivienda social.

1.2. Para Proyectos de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio:

En los proyectos habitacionales, modalidad de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio regulados por este Programa, se deberá apoyar la instalación de las familias en sus viviendas y orientarlas acerca del correcto y seguro uso de ellas.

De acuerdo a lo señalado en el inciso anterior, a estas tipologías les serán exigibles las siguientes áreas y propósitos de intervención:

a) Informar e involucrar a las familias en el diseño, desarrollo y avance del proyecto de construcción.

b) Aprobación del proyecto de construcción por parte de las familias.

c) En los casos donde el beneficiario opte por aplicar su subsidio bajo la modalidad de Autoconstrucción Asistida, incorporar acciones de capacitación asociada a los procesos de autoconstrucción, según el perfil y habilidades de el o los grupos familiares incluidos en el proyecto habitacional, el que deberá culminar con la certificación de la capacitación proporcionada.

d) Para el caso de proyectos de la tipología Pequeño Condominio, apoyar la constitución de la copropiedad inmobiliaria.

e) En el transcurso de los 2 meses posteriores a la entrega material de las viviendas a las familias, se debe realizar una capacitación acerca del adecuado uso, cuidado y mantención de la vivienda y sus medidas de seguridad y prevención de riesgos, con especial énfasis en la solución sanitaria tratándose de viviendas emplazadas en zonas rurales.

f) Verificar la ocupación efectiva de las viviendas entregadas.

2. La Etapa Posterior del Plan de Acompañamiento Social, de Apoyo a la Conformación del Nuevo Barrio, que será aplicable únicamente a las personas postulantes beneficiadas bajo la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos, tiene como fin promover la integración e instalación de las familias en el nuevo barrio a través de las siguientes áreas y propósitos:

A) Área Organización Social y Redes Comunitarias:

a.1. Reforzar la organización comunitaria, la promoción de la identidad barrial y la seguridad del barrio.

a.2. Vincular las familias con las redes comunitarias.

B) Área Formación de nuevos Propietarios y Copropietarios, cuando corresponda, la que tiene como propósitos:

b.1. Promover los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios, copropietarios, cuando corresponda, y como vecinos.

b.2. Apoyar la constitución de la copropiedad inmobiliaria, en el caso de los condominios de vivienda social.

b.3. Orientar acerca del adecuado uso, cuidado y mantención de la vivienda, del equipamiento y del espacio público.

b.4. Diseñar planes de emergencia ante situaciones de catástrofe.

C) Área Fiscalización de la Ocupación de Viviendas:

Verificar la ocupación efectiva de las viviendas entregadas.

Capítulo VI: Asistencia Técnica, Jurídica y Social, el Contratista y la Fiscalización Técnica de Obras

Párrafo I: De las Entidades Patrocinantes

Artículo 52. De las Entidades Patrocinantes

Se denominará Entidad Patrocinante toda Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto del presente Programa.

Para operar en el presente Programa las Entidades Patrocinantes deberán suscribir previamente un Convenio Marco regional con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el presente reglamento, así como también las labores a realizar, entre otras, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social descritas en el presente Reglamento, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes. Junto con ello, se fijaran las condiciones para acceder al Sistema Informático como usuario y se fijarán las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada.

Las cooperativas cerradas de vivienda, reguladas por el D.F.L. N°5, del Ministerio de Economía, de 2003, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, serán consideradas como grupo organizado para los efectos de la postulación al presente programa, pudiendo además actuar como Entidad Patrocinante para gestionar su proyecto habitacional. En este caso la cooperativa suscribirá un Convenio con el SERVIU para actuar como Entidad Patrocinante en el proyecto, en el que quedarán establecidas las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir el Convenio Marco a que se refiere el inciso anterior. La cooperativa deberá contratar la realización de las labores correspondientes a la Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por el D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, en los rubros, especialidades y categorías que corresponda.

Los SERVIU, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán evaluar la prestación de servicios de asistencia técnica que desarrollen las Entidades Patrocinantes al amparo de este Programa, con el fin de aportar antecedentes a las SEREMIS que les permitan decidir fundadamente la continuidad del convenio marco respectivo.

El SERVIU podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a petición fundada del Director del SERVIU respectivo.

Tratándose de proyectos que el SERVIU desarrolle como Entidad Patrocinante en terrenos de su propiedad, en la resolución señalada en el inciso anterior el SEREMI dispondrá los mecanismos para determinar la nómina de familias que se incorporarán al proyecto a desarrollar, considerando convocatorias a familias individuales y grupos organizados, en la proporción que se establezca, utilizando para su priorización los siguientes criterios:

a. ser titular de un subsidio habitacional sin aplicar;

b. antigüedad de la inscripción en el Sistema de Información Territorial de la Demanda a que se refiere el Artículo 49. de este reglamento;

c. los factores de puntaje indicados en el Artículo 24. de este reglamento;

d. la condición de damnificado a causa de catástrofes naturales, o

e. haber obtenido la calificación de grupo organizado hábil para la postulación a programas habitacionales sin haber obtenido el subsidio;

f. casos de urgente necesidad habitacional, los que no podrán superar el 5% de las familias que participarán del desarrollo del proyecto.

La actuación del SERVIU como Entidad Patrocinante, en relación a la prestación de los servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social, será regulada mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.[49]

Párrafo II: Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos de construcción

Artículo 53. De la Asistencia Técnica, Jurídica y Social para proyectos habitacionales de construcción

La prestación de servicios que comprende la Asistencia Técnica, Jurídica y Social 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.

Las labores de Asistencia Técnica, Jurídica y Social serán de plena responsabilidad de la Entidad Patrocinante y consistirán en:

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.

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.

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.

[49] Inciso final del artículo 52 reemplazado por los actuales tres incisos finales, por el número 21 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

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.

e) 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.

f) Revisar y aprobar el contrato de compraventa.

g) 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.

h) Requerir de la empresa constructora el servicio de postventa.

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

j) 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 este reglamento.

La Entidad Patrocinante no podrá delegar las labores de asistencia técnica, jurídica y legal, salvo en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, donde podrá entregar la ejecución de las actividades establecidas en las letras i) y j) del inciso precedente a la Empresa Constructora que suscribió el contrato de ejecución de obras, a petición expresa de ésta última. No obstante lo anterior, la Entidad Patrocinante será responsable de la totalidad de las labores señaladas en el presente artículo. El SERVIU deberá pagar a quien realice estas labores los honorarios establecidos en la Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo que regule la Asistencia Técnica, Jurídica y Social.

Los pagos que el SERVIU deba realizar por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en este Programa con motivo de la Asistencia Técnica, Jurídica y Social, serán regulados por Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, estando prohibido formular cobro alguno a los postulantes por las referidas actividades, trámites y gestiones. No obstante lo anterior, la Entidad Patrocinante podrá solicitar a los postulantes provisiones de fondos a rendir para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto habitacional, debiendo rendir cuenta documentada a los postulantes de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición, con constancia de su aprobación por los postulantes o por el o los representantes del grupo organizado, en su caso, al formular el cobro de sus honorarios al SERVIU.

Párrafo III: Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida

Artículo 54. Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida Usada

La asesoría técnica y jurídica para la Adquisición de Viviendas Construidas usadas podrá ser desarrollada por el SERVIU, directamente o a través de personas naturales o jurídicas que seleccione para la prestación de dichos servicios, de tal forma que los postulantes seleccionados puedan elegir entre éstas, a partir del momento de la entrega del respectivo certificado de subsidio.

Por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se establecerán los pagos que el SERVIU realizará por conceptos de honorarios por las actividades, trámites y gestiones que corresponda realizar por esta asesoría, estando prohibido al prestador formular cobro alguno a los beneficiarios por dichas actividades, trámites y gestiones. A esta asesoría le corresponderá desarrollar, previo al pago del subsidio, las siguientes labores:

a) Realizar un informe técnico de la vivienda que se pretende adquirir, para determinar que cumple con condiciones de habitabilidad satisfactorias en todos sus recintos.

b) Efectuar el Estudio de Títulos, verificando que la vivienda se encuentra legalmente apta para su adquisición.

c) Efectuar la tasación comercial de la vivienda, la que podrá ser realizada por el SERVIU aplicando las metodologías descritas en el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, o por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, en la subespecialidad Tasaciones.[50]

d) Preparar la escritura de compraventa de la vivienda.

e) Efectuar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, para la inscripción de dominio y de las prohibiciones y gravámenes que correspondan.

f) Verificar, al momento de la suscripción de la escritura de compraventa, que la vivienda que se pretende adquirir mantiene al día y sin deudas pendientes el pago de sus servicios básicos y contribuciones.

g) Cautelar, al momento de la entrega al beneficiario, que la vivienda mantenga las condiciones que establece el informe técnico a que se refiere la letra a) de este inciso.

h) Prestar al vendedor que adquiera otra vivienda de acuerdo a lo señalado en el artículo 36 de éste reglamento, los servicios señalados en las letras b), d), e) y f), si procede.

En aquellas operaciones en que la tasación a que se refiere la letra c) precedente no la haya efectuado directamente el SERVIU, éste podrá, si lo estima conveniente, efectuar una nueva tasación comercial de la vivienda, aplicando el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional antes mencionado.

Si el precio de venta excediere en más de un 20% el valor de la respectiva tasación realizada por la asesoría técnica o el SERVIU, éste objetará el pago del subsidio devolviendo la totalidad de los antecedentes de la operación.

Artículo 55. Asistencia Técnica y Jurídica en Adquisición de Vivienda Construida Nueva

Para la Adquisición de Viviendas Construidas nuevas, corresponderá al vendedor de la vivienda realizar las labores de asistencia técnica descritas en el artículo anterior, con excepción de las letras a) y c), las cuales deberán ser efectuadas directamente por el SERVIU respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas labores que sean realizadas por el vendedor serán visadas por el SERVIU.

Al vendedor le estará prohibido formular cobro alguno a los beneficiarios por dichas actividades, trámites y gestiones, lo cual quedará establecido en la respectiva escritura de compraventa de la vivienda.

Si el precio de venta excediere en más de un 20% el valor de la tasación exigida en la letra c) del artículo anterior, el SERVIU objetará el pago del subsidio devolviendo la totalidad de los antecedentes de la operación.

Párrafo IV: De la Fiscalización Técnica de Obras (FTO) para Proyectos de Construcción

Artículo 56. Fiscalización Técnica de Obras

La Fiscalización Técnica de Obras corresponderá a la supervisión de la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados y las normas vigentes que debe realizar el SERVIU, directamente por medio de sus profesionales o con el apoyo de personas naturales o jurídicas contratadas para esta labor.

[50] Letra c) del artículo 54, reemplazada por el número 22 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

El SERVIU pagará por este servicio los honorarios que se determinen por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, identificando las actividades, trámites, obligaciones y gestiones que le corresponde realizar a este prestador.

Capítulo VII: De los Procedimientos Administrativos

Párrafo I: De los Reemplazos, Fallecimientos y Cesiones

Artículo 57. De los reemplazos

Se podrá reemplazar hasta el 20% del número total de beneficiados que integran el grupo postulante, debiendo quien se desiste hacer devolución al SERVIU del respectivo Certificado de Subsidio, acompañando carta de renuncia firmada y/o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión. En casos calificados, a petición del Director del SERVIU, mediante resoluciones fundadas el SEREMI podrá autorizar que el reemplazo de postulantes exceda dicho porcentaje.

Si con posterioridad a la selección y hasta antes del pago del subsidio se produjera la renuncia al subsidio respecto de uno o más beneficiarios de una postulación grupal, la Entidad Patrocinante podrá requerir por escrito al SERVIU que dichas personas sean reemplazadas por otras que cumplan con todos los requisitos para ser postulante hábil. El reemplazante deberá estar caracterizado dentro del mismo porcentaje de vulnerabilidad que el reemplazado, según el Instrumento de Caracterización Socioeconómica.[51] El ahorro deberá estar cumplido por el reemplazante al ingreso al Sistema Informático de Postulación de la solicitud de reemplazo, de acuerdo a los artículos 37 y siguientes del presente reglamento.

Tratándose de reemplazos de familias de grupos postulantes que no han obtenido beneficio, el reemplazante deberá cumplir con todos los requisitos que exige el presente reglamento para ser postulante hábil. El reemplazante deberá acreditar haber enterado el ahorro al ingreso al Sistema Informático de Postulación de la solicitud de reemplazo, de acuerdo a los artículos 37 y siguientes del presente reglamento.

Los beneficiarios fallecidos podrán ser igualmente reemplazados en caso que no sea aplicable el procedimiento de sustitución señalado en el artículo 58 de este reglamento.

Artículo 58. Del Fallecimiento del Beneficiario

En caso de fallecer el postulante o beneficiario de subsidio se designará un sustituto, mediante resolución fundada del Director del SERVIU respectivo. Para estos efectos se considerará como sustituto al cónyuge o conviviente sobreviviente, siempre que haya sido declarado por el causante en su solicitud de postulación. Si éste no hubiere sido declarado por el postulante se podrá designar como sustituto a aquel ascendiente, descendiente o colateral del causante que tuviere el mejor derecho para obtenerlo, siempre que acredite que a la fecha del fallecimiento vivía con el postulante y a sus expensas. El SERVIU atenderá, además, para efectuar esta designación, a que el sustituto esté en condiciones de poder cumplir todas las obligaciones asumidas por el causante al postular, que actúe representado en caso de ser menor de edad, y que no esté afecto a los impedimentos y prohibiciones para postular señaladas en este reglamento, salvo por lo dispuesto en la letra h) del artículo 4.

El fallecimiento que de origen a esta sustitución se acreditará mediante el respectivo certificado de defunción.

Las normas precedentes se aplicarán desde la fecha de postulación hasta la expiración del plazo de vigencia del respectivo certificado de subsidio, o de su prórroga o de su nuevo plazo, en su caso. Si dicho certificado ya hubiere sido emitido al producirse el deceso, será reemplazado por otro certificado a nombre del sustituto designado.

[51] Oración del inciso segundo del Artículo 57, reemplazada por el número 23 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

Artículo 59. De la mujer casada que postula al Subsidio Habitacional y la cesión del Certificado de Subsidio

La mujer casada que postule al subsidio habitacional se presumirá separada de bienes conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N° 18.196. No obstante lo anterior, dicha presunción no operará en el evento que la mujer beneficiaria del certificado de subsidio lo ceda a su cónyuge. Siempre procederá la cesión del certificado de subsidio entre cónyuges.

Párrafo II: De las Obligaciones y prohibiciones que afectan a la vivienda construida o adquirida con aplicación del Subsidio Habitacional y medidas en caso de infracción

Artículo 60. Obligaciones y Prohibiciones

En razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco 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 cinco años, 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 los casos donde aplique el subsidio de densificación en altura incrementado de acuerdo a lo señalado en el inciso segundo y tercero de la letra d) del artículo 35, la prohibición para enajenar señalada en el inciso anterior, deberá extenderse hasta alcanzar los 10 años.

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.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones.

Artículo 61. Infracciones a las Disposiciones de este Reglamento

Si antes de la aplicación del subsidio se detecta una infracción del postulante o de uno o más de los integrantes de un grupo organizado, el SERVIU dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o procederá a la exclusión de el o los postulantes infractores de la nómina de seleccionados, o declarará la caducidad del certificado de subsidio, según corresponda y en el caso que la vivienda se encuentre terminada, el SERVIU podrá reasignarla de común acuerdo con el respectivo grupo organizado.

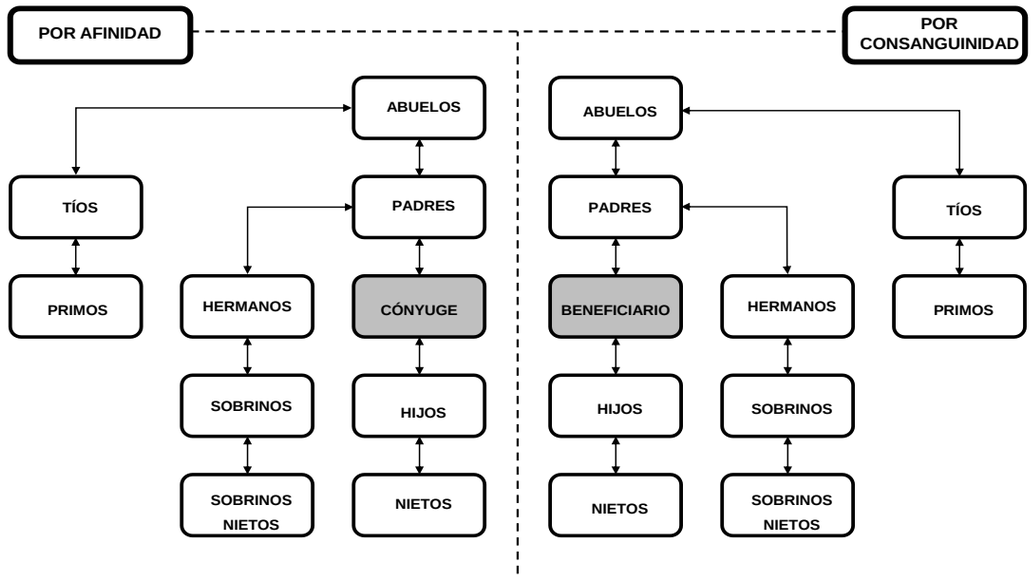
Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de alguna inexactitud que a juicio del SERVIU haya incidido en la selección del beneficiario, se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior.

Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, detectadas con posterioridad a la aplicación del beneficio, darán lugar a que el SERVIU exija la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

Los efectos en caso de infracciones que sean imputables a la Entidad Patrocinante quedarán establecidos en el convenio que suscriba con la SEREMI, de acuerdo a lo señalado en al artículo 52 del presente reglamento.

Artículo 62. Prohibición de Venta entre Parientes

El subsidio destinado a la adquisición de una vivienda construida, ya sea nueva o usada, no podrá aplicarse al pago del precio de una vivienda que se pretenda adquirir entre parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive y en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive, situación que involucra a los siguientes parientes:



La prohibición a que se refiere el inciso anterior no regirá en caso que el subsidio se aplique a la adquisición de derechos hereditarios en una vivienda en que el postulante seleccionado o su cónyuge sean comuneros, en cuyo caso el monto del subsidio que se pagará corresponderá al porcentaje de los derechos sobre la vivienda que adquiera el postulante de los otros comuneros.

Artículo 63. Autorización de Venta

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61, el SERVIU autorizará también la venta de la vivienda afecta a prohibiciones en razón de los subsidios recibidos, bajo la condición que el pago del precio de esa enajenación se destine a la adquisición de una vivienda o se restituya al SERVIU la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

La adquisición de la vivienda a cuyo precio se aplique el producto de la enajenación autorizada deberá efectuarse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de la inscripción de dicha enajenación en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, quedando afecta la vivienda que se adquiera a la prohibición de enajenar por el plazo que restare a las prohibiciones constituidas originalmente.

Para garantizar que el producto de la venta autorizada se destinará a la adquisición de una vivienda que reúna los requisitos, características y condiciones exigidos en el inciso primero, dentro del plazo establecido, y que se constituirá sobre ella prohibición de enajenar por el plazo señalado en el inciso anterior, el precio de la enajenación deberá enterarse mediante depósito a plazo renovable automáticamente, por períodos no superiores a noventa días, expresado en Unidades de Fomento, con interés, tomado en un banco o sociedad financiera a nombre del vendedor, o con un Certificado de Subsidio otorgado al comprador, en su caso, instrumentos que serán endosados nominativamente a favor del SERVIU. Esta condición será determinante para que el SERVIU concurra al alzamiento de la o las prohibiciones. Si no se cumple con estas condiciones, el SERVIU podrá hacer efectiva esta garantía para aplicar su valor a la restitución de él o los subsidios recibidos, devolviendo al vendedor el excedente, si lo hubiere.

En caso de cumplirse todos los requisitos exigidos para la adquisición de una nueva vivienda, el SERVIU procederá a reendosar el depósito a plazo o el certificado de subsidio en los casos que éste último actúe como garantía, a favor del vendedor de la nueva vivienda,

contra entrega de copia autorizada de la escritura respectiva en que consten sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, incluida la correspondiente a la prohibición de enajenar.

El otorgamiento por el SERVIU de las autorizaciones a que se refieren los incisos precedentes y el alzamiento de la correspondiente prohibición, se podrá efectuar desde la fecha de la inscripción de la prohibición que afecta a la vivienda cuya enajenación se autoriza.

Párrafo III: Prórrogas y Nuevos Plazos

Artículo 64. Autorización de prórrogas o nuevos plazos

El Director del SERVIU, mediante resoluciones fundadas, podrá otorgar prórroga o nuevo plazo en los siguientes casos:

a) Para la vigencia del subsidio habitacional, si no concurrieren los requisitos exigidos para su pago, según lo establecido en el Capítulo VII de este reglamento.

b) Para la adquisición de otra vivienda cuando se autorice anticipadamente la venta de la obtenida mediante el presente reglamento, debiendo en tal evento mantenerse las garantías indicadas, de modo que cubran la prórroga o el nuevo plazo concedido.

c) Para la adquisición de una vivienda por parte del vendedor en el caso de aplicación del Bono de Movilidad Habitacional.

d) Para el inicio de obras.

e) Para la evaluación y calificación del Proyecto Habitacional y/o Técnico y de su permanencia en la Nómina de Oferta, cuando corresponda.

f) Para la elección de adscripción de una vivienda dentro de la Nómina de Oferta en el caso de postulación individual.

Los subsidios prorrogarán automáticamente su vigencia por 12 meses más cuando el beneficiario se encuentre asociado a un proyecto que haya iniciado obras, lo cual deberá verificarse en el sistema informático que el MINVU disponga para estos efectos.

Los beneficiarios que se encuentren asociados a un proyecto que resulte eliminado por no haber iniciado sus obras, no haber obtenido certificado de calificación definitiva o no haber alcanzado la factibilidad de ejecución dentro de los plazos correspondientes, y a cuyos subsidios restare menos de 12 meses de vigencia, obtendrán automáticamente una prórroga de vigencia de 12 meses adicionales a la vigencia original.

Artículo 65. Alternativas de aplicación en casos especiales

Cuando las familias se encuentren adscritas o asociadas a un proyecto habitacional y éste no se lleve a cabo debido a que pierde su vigencia, no se cumple el plazo para responder observaciones, no se responden adecuadamente según lo señalado en el artículo 13., o cuando no se cumple el plazo para el inicio de obras, produciéndose la eliminación del proyecto, cada beneficiario podrá optar alguna de las siguientes alternativas:[52]

a) Elegir una vivienda de otro proyecto que forme parte de la Nómina de Oferta.

b) Desarrollar con una Entidad Patrocinante un nuevo proyecto habitacional para ser calificado por el SERVIU.

c) Aplicar el subsidio a la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada.

[52] Encabezado del inciso único del artículo 65, reemplazado por el número 24 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

Párrafo IV: Del pago del subsidio

Artículo 66. Subsidio aplicado al pago del precio de la Adquisición de Vivienda Construida, nueva o usada

El SERVIU pagará el subsidio, incluidos todos los subsidios complementarios que correspondan, cuando la vivienda se encuentre inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario.

Si el subsidio se aplica al pago del precio de compraventa en una operación de adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, se deberán acompañar los siguientes documentos:

a) Certificado de Subsidio Habitacional.

b) Copia autorizada de la respectiva escritura de compraventa con constancia de la inscripción de dominio a favor del beneficiario o de su cónyuge, o copia de la inscripción de dominio respectiva, siempre que en ésta conste el precio de la compraventa y su forma de pago.

   Tratándose de viviendas adquiridas en primera transferencia, la escritura antes indicada debe contener, además de los antecedentes que señala el artículo 18 de la LGUC, una cláusula en la cual se indique el número del Permiso de Edificación y que el legajo de antecedentes respectivo, archivado en la DOM, se entenderá formar parte integrante de dicha escritura de compraventa.

   En las escrituras respectivas no podrán establecerse otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, aguas lluvias, alcantarillado y desagües.

c) Copia de la inscripción a favor del SERVIU de las prohibiciones de enajenar y de celebrar actos y contratos a que se refiere el artículo 60, la que no será exigible si constan en la copia de la respectiva escritura de compraventa.

d) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales.

e) Escritura pública a que se redujo el permiso de edificación, tratándose de viviendas nuevas, para los efectos de acogerse a las franquicias, exenciones y beneficios que establece el D.F.L. N° 2, de 1959.

Para proceder al pago, el SERVIU exigirá la presentación de los documentos señalados en el presente artículo, sea durante la vigencia del Subsidio o a más tardar dentro de los 90 días corridos posteriores al vencimiento del mismo, siempre que se acredite que la escritura respectiva y la solicitud de recepción municipal fueron ingresadas a trámite al Conservador de Bienes Raíces y al Municipio, respectivamente, durante la vigencia del Certificado de Subsidio.

Artículo 67. Subsidio aplicado al pago del precio de la construcción de una vivienda.

El SERVIU pagará el subsidio, incluidos todos los subsidios complementarios que correspondan, cuando las viviendas se encuentren con Recepción Definitiva de Obras de Edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del beneficiario.

El SERVIU pagará el subsidio, deducido el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos a cuenta del pago de éste, si existen, contra la presentación de los siguientes documentos:

a) Copia de la inscripción de las prohibiciones de enajenar constituidas a favor del SERVIU a que se refiere el artículo 60 de este reglamento. No deberán cumplir con lo anteriormente señalado los titulares de dominio o derecho de goce, o derecho real de uso de tierras indígenas, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley Nº 19.253, y los titulares de derecho

real de uso, quienes deberán acompañar declaración jurada en el sentido de conocer las prohibiciones que afectan al usuario contenidas en el artículo 819 del Código Civil. Estas inscripciones no serán exigibles si constan en copia autorizada de la respectiva escritura.

b) Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes.

c) Si se hubiere postulado acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

d) Si se hubiere postulado acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

e) Si se hubiere postulado acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 767 y 812 del Código Civil.

f) Si se hubiere postulado acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. Nº 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces.

g) Si se hubiere postulado con terreno en trámite de regularización, conforme al D.L. N°2.695, de 1979, copia del acto administrativo en el que conste la regularización de la posesión del inmueble, otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales.

h) Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales.

i) Contrato de construcción o de provisión de vivienda, cuando corresponda, que contenga una cláusula que indique que las especificaciones técnicas detalladas y los planos completos de arquitectura e instalaciones domiciliarias de la unidad habitacional, conocidos y aprobados por las partes, forman parte integrante de dicho contrato.

j) Presentación de un informe emitido por el Fiscalizador Técnico de Obras, en que conste que las obras fueron construidas según las especificaciones técnicas correspondientes y que no existen observaciones pendientes al proyecto. Este informe también debe incluir una liquidación del presupuesto del contrato con indicación del saldo pendiente por pagar.

k) Escritura pública a que se redujo el permiso de edificación, tratándose de viviendas nuevas, para los efectos de acogerse a las franquicias, exenciones y beneficios que establece el D.F.L. N° 2, de 1959, en los casos que proceda. Para estos casos, se reemplazará el requisito de contar con la Recepción Municipal Definitiva, pudiendo ésta ser parcial.

Tratándose de viviendas terminadas de un proyecto que puedan habilitarse independientemente, el SERVIU podrá pagar el subsidio correspondiente a cada vivienda, una vez cumplidos los requisitos para el pago exigidos en el presente artículo.

En caso de acreditarse disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, para proceder a pagar el subsidio al contratista no será exigible el requisito de presentar los documentos señalados en las letras a) y b) precedentes.

Para proceder al pago, el SERVIU exigirá la presentación, a más tardar a los 90 días corridos posteriores al vencimiento del subsidio, de los documentos señalados en el presente artículo, siempre que se acredite que la escritura respectiva y la solicitud de recepción municipal fueron ingresadas a trámite al Conservador de Bienes Raíces y al Municipio, respectivamente, durante la vigencia de dicho subsidio.

Artículo 68. Pago de anticipos para adquisición del terreno en proyectos de construcción

Tratándose de Proyectos de Construcción con Calificación Definitiva o Condicional sólo por la causal descrita en la letra b) del artículo 15, para la adquisición del terreno el SERVIU podrá otorgar anticipos a cuenta del pago total de los subsidios, en cuyo caso, el dominio del terreno debe quedar inscrito a nombre del SERVIU respectivo, salvo para proyectos de las tipologías Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio.[53]

Para proceder al pago del subsidio destinado a la adquisición del terreno deberán presentarse los siguientes antecedentes:

a) Para proyectos de la tipología Construcción en Nuevos Terrenos, copia de la inscripción de dominio del terreno a favor del SERVIU respectivo, con certificado de vigencia, extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación. Para proyectos de las tipologías Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio se deberá constituir la prohibición a que hace alusión el inciso tercero artículo 60 del presente reglamento.[54]

b) Copia del respectivo contrato de construcción.

En los casos de grupos beneficiados donde el SERVIU o el municipio respectivo asuma como Entidad Patrocinante las labores de Asistencia Técnica, Jurídica y Social, el SERVIU podrá autorizar el giro anticipado a cuenta del pago del subsidio para la adquisición del terreno, en forma previa a la elaboración del proyecto, debiendo realizar las labores que se señalan en la letra b) del artículo 53.

Artículo 69. Pago de anticipos para la construcción

Tratándose de proyectos habitacionales que reúnan los requisitos para iniciar obras de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 del presente reglamento, si las disponibilidades de caja lo permiten, el contratista podrá solicitar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinados a financiar la ejecución física de las obras.

El monto del anticipo destinado a este objeto podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 5%, el que será girado conforme a lo señalado en el artículo 68 de este reglamento. En los casos en que se acredite disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, el monto anticipable podrá alcanzar hasta el 100% del total de los subsidios, sin la deducción señalada anteriormente. El contratista podrá solicitar al SERVIU un máximo de dos giros mensuales, anticipos que serán siempre en proporción al número de familias adscritas al proyecto.

Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

Para proceder al primer giro deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Acompañar copia del contrato de construcción.

b) Si el terreno no se encuentra a nombre de SERVIU, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, se deberá acreditar la constitución e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU. Para el alzamiento de estos gravámenes a fin de proceder a la transferencia de las viviendas a los beneficiarios, se deberá caucionar el total de los recursos anticipados, mediante una boleta bancaria de garantía por el mismo monto, extendida en los mismos términos señalados en el artículo 71, salvo que el alzamiento y la transferencia se realicen en el mismo acto.

---

[53] Oración final agregada al inciso primero por el número 25.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[54] Letra a) del inciso segundo del artículo 68, reemplazada por el número 25.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

c) Para proyectos de Densificación Predial, Pequeño Condominio y de Construcción en Sitio Propio, se deberá acreditar que el terreno en el que se emplazará la vivienda respectiva está afecto a prohibición de enajenar a favor del SERVIU, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, la que será alzada al constituirse la prohibición a que se refiere el artículo 61 de este reglamento.

d) Acompañar la boleta bancaria de garantía a que se refiere el artículo 71 del presente reglamento.

El primer giro del anticipo deberá estar constituido por el ahorro, aportes adicionales para el proyecto y por anticipos a cuenta del pago del subsidio. Si el ahorro y/o los aportes adicionales para el proyecto superan el monto del primer anticipo, el excedente formará parte de los siguientes giros.

El monto total de los anticipos que podrá girar el SERVIU durante el desarrollo de la obra no podrá superar la sumatoria de los siguientes factores:

a) El valor del avance físico de obras correspondiente a partidas terminadas, calculado de acuerdo al presupuesto aprobado por el SERVIU, acreditado mediante informe emitido por el Fiscalizador Técnico de Obras que señale el valor del avance de las obras ejecutadas a conformidad, todo ello expresado en su equivalente en Unidades de Fomento, y

b) El monto total de las garantías entregadas al SERVIU para caucionar los giros anticipados, que se encuentren vigentes y que hayan sido extendidas de acuerdo al artículo 71 de este reglamento.

Artículo 70. Pago de anticipos contra recepción de viviendas

Una vez recepcionadas las viviendas por parte de la Dirección de Obras Municipales, el contratista podrá solicitar el pago de hasta el 95% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 5% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU. Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

La boleta mencionada en el inciso anterior deberá ser pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento. Esta boleta de garantía deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

Artículo 71. Boleta de garantía para el pago de anticipos para la construcción

Los anticipos deberán ser caucionados con boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del giro solicitado, no siendo exigible para el primer giro acreditar avance de obras. No será exigible la boleta bancaria de garantía cuando exista un avance de obras igual o superior al monto total de anticipos solicitados, pudiendo el SERVIU pagar anticipos al contratista hasta por el 95% del avance físico de obras.

Para el segundo giro y los siguientes el SERVIU podrá aceptar como caución suficiente la boleta bancaria de garantía entregada para caucionar el primer giro, siempre que se acredite el cumplimiento de los avances físicos exigidos en el inciso anterior y que el monto de dicha boleta bancaria de garantía sea suficiente para caucionar los giros solicitados, o que exista un avance de obras igual o superior al total de anticipos solicitados. En caso que el monto de la boleta bancaria de garantía no fuere suficiente para caucionar el total de los anticipos solicitados, deberá complementarse o reemplazarse por otra que cubra esos anticipos.

La boleta bancaria de garantía deberá ser extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo

menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento. Esta boleta de garantía deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

Si el terreno se encuentra inscrito a nombre del SERVIU, o se trata de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, esta o estas boletas de garantía por anticipo se devolverán una vez que las obras se encuentren terminadas y debidamente recepcionadas por el Fiscalizador Técnico de Obras. En caso que el terreno no se encuentre inscrito a nombre del SERVIU, esta o estas boletas de garantía se devolverán una vez que se haga entrega de la boleta señalada en la letra b) del inciso cuarto del artículo 69.

El SERVIU hará efectivas dichas boletas de garantía unilateralmente, aun encontrándose vigente el subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. Nº 63, (V. y U.), de 1997, o se constituya en quiebra o se encuentre en estado de notoria insolvencia. Para estos efectos se entenderá que se encuentra en notoria insolvencia, por ejemplo, cuando registre documentos protestados o impagos en el sistema financiero, que no hubieren sido debidamente aclarados, o mantenga deudas en mora con establecimientos comerciales o instituciones financieras, o no esté dando cumplimiento a sus compromisos financieros, tales como obligaciones previsionales y tributarias.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere este artículo, el contratista podrá entregar Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Capítulo VIII: Definiciones Generales

Artículo 72. Definiciones

Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

1.1. **Adscripción o Adscripción a proyecto:** Procedimiento mediante el cual un beneficiario de subsidio se integra a un proyecto habitacional calificado que cuente con viviendas disponibles para ese efecto.

1.2. **Alternativa o Alternativa de Postulación:** Opción de las familias de postular al presente programa de manera individual o colectiva.

1.3. **Aportes Adicionales:** Recursos provenientes de fuentes públicas o privadas, que tienen por objeto complementar el financiamiento del proyecto o adquisición de la vivienda. Los aportes adicionales ingresarán por caja al SERVIU respectivo y serán administrados como cuenta de fondos recibidos en administración, en favor del proyecto específico.

1.4. **Asociación o Asociación a Proyecto:** Vínculo entre una familia o grupo postulante con un proyecto. La asociación implica la reserva de las viviendas del proyecto para las familias asociadas.

1.5. **Caseta sanitaria:** Edificación compuesta por recinto baño, cocina y/o lavadero, que cuenta con servicios de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas.

1.6. **Familia monoparental:** El postulante que es madre o padre soltero, divorciado o viudo, que tenga a su cargo hijos menores de 24 años, aun cuando cumplan 25 años en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se considerará la familia como

monoparental si en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica[55], se identifica al postulante con cónyuge o conviviente.

1.7. **Modalidad o Modalidad de Aplicación:** Opción de aplicar el subsidio para la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, o bien para la construcción de una solución habitacional definitiva.

1.8. **Nómina de Oferta de Proyectos:** Registro de viviendas en proyectos calificados por el SERVIU, que se encuentran disponibles para la adscripción o asociación[56] de los postulantes beneficiados.

1.9. **Núcleo familiar:** Conjunto de personas declaradas por el postulante y que se encuentran incluidas en un Instrumento de Caracterización Socioeconómica[57].

1.10. **Postulante o grupo postulante:** Aquél que cumple con los requisitos y condiciones exigidos conforme a este reglamento, para participar en el proceso de selección del llamado en el que formalizó su postulación.

1.11. **Proyecto Habitacional:** Conjunto de antecedentes que consideran tanto los del proyecto técnico como los del grupo organizado o de la postulación individual en los casos de operaciones de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial.

1.12. **Proyecto Técnico:** Conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde.

1.13. **Subsidio Habitacional o Subsidio:** Es una ayuda estatal directa, que se otorga al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que deberá tener el beneficiario para financiar la adquisición o construcción de una vivienda.

1.14. **Superficie edificada:** Es la superficie construida de la vivienda o el equipamiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 y calculada de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11, ambos de la OGUC.

1.15. **Superficie interior:** Es la superficie construida interior de la vivienda o el equipamiento, medida entre paramentos, considerando todos los recintos conformados, hasta una altura mínima de piso a cielo de a lo menos 1,60 metros bajo cubiertas inclinadas.

1.16. **Tipología o Tipología de Construcción:** Opciones para el desarrollo de proyectos de construcción que se incluyen en el presente programa, las que pueden ser Construcción en Nuevos Terrenos, incluidos Megaproyectos, Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio.

1.17. **Vivienda Construida:** Vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la DOM correspondiente, la cual puede ser Vivienda Nueva o Vivienda Usada.

1.18. **Vivienda Nueva:** Aquella vivienda que al momento de la compraventa cuente con recepción municipal definitiva igual o menor a tres años y que no haya sido transferida con anterioridad.

1.19. **Vivienda Usada:** Vivienda que al momento de la compraventa ha sido transferida al menos en una ocasión, o cuenta con recepción municipal definitiva mayor a tres años".

---

[55] Expresión reemplazada en el numeral 1.6 del artículo 72, por el número 26.1 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[56] Frase agregada en el numeral 1.8 del artículo 72, por el número 26.2 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[57] Expresión reemplazada en el numeral 1.9 del artículo 72, por el número 26.3 del artículo 2° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.

ARTÍCULO TERCERO DEL DECRETO N° 105, (V. Y U.), DE 2014.- Establécese que las disposiciones transitorias contenidas en D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones se mantienen vigentes en todo aquello que no sea modificado por el presente Decreto y para los efectos que aun sean procedentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL DECRETO N° 105, (V. Y U.), DE 2014:

Artículo 1° transitorio. En el caso de los subsidios otorgados al amparo del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, en la modalidad de adquisición de vivienda construida, el SERVIU sólo podrá autorizar prórrogas o ampliaciones de plazo de vigencia de subsidios conforme a lo dispuesto en el artículo 3° transitorio del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, hasta un plazo de 120 días corridos a partir de la publicación en el Diario Oficial del presente Decreto.

Artículo 2° transitorio: Las modificaciones al D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, dispuestas por el presente decreto, regirán para los llamados a selección que se realicen desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a partir de esa fecha, incluso a proyectos y grupos o familias beneficiados con anterioridad, por ser más favorables para ellos, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

Artículo 3° transitorio: Las Entidades Patrocinantes que desarrollen proyectos para Grupos beneficiados con cargo al programa 2012 bajo la modalidad de Grupos sin Proyecto del D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, o que los adscriban en proyectos que cuenten con viviendas disponibles en la Nómina de Oferta, durante los 120 días posteriores a la publicación del presente decreto en el Diario Oficial, tendrán derecho a percibir un incremento de un 40% en los honorarios correspondientes a los servicios de las áreas A1, A2, A3, C2 y C3, establecidos en la Resolución 420, (V. y U.), de 2012, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social al programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011. En caso de que lo hagan con posterioridad a los 120 días señalados, o que el grupo sin proyecto asociado haya sido beneficiado con cargo al programa del año 2013 o 2014, las Entidades tendrán derecho a percibir un incremento de 25% de los honorarios correspondientes a los servicios de las áreas A1, A2, A3, C2 y C3 ya señaladas. Con todo, las Entidades Patrocinantes que se acojan a esta disposición transitoria, deberán efectuar el diagnóstico participativo del grupo patrocinado al que se refiere el artículo 50 del presente decreto, a más tardar al terminar el primer mes de iniciada la ejecución de las obras.

Artículo 4° transitorio: La familias que hayan sido beneficiadas bajo la modalidad de Grupos sin Proyecto en el marco del D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, y que a la fecha de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial no se encuentren asociados a un proyecto habitacional, podrán adscribir individual o grupalmente a viviendas disponibles en la Nómina de Oferta de Proyectos, conforme lo dispuesto en el artículo 17 del presente reglamento, o bien, aplicar su subsidio de forma individual a la Adquisición de una Vivienda Construida nueva o usada.

Artículo 5° transitorio: La familias que se encuentren en grupos ingresados en el Banco de Grupos Sin Proyecto del D.S. Nº 49, (V. y U.), de 2011, a la fecha de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial, podrán asociarse a proyectos técnicos que ingresen al banco para efectos de postular.

Artículo 6° transitorio: Las modificaciones a los requerimientos de conformación de áreas verdes establecidos en el número 8 de la letra a) del artículo 35, entrarán en vigencia 120 días corridos después de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

Artículo 7° transitorio: Las personas damnificadas beneficiadas con un subsidio sin aplicar en las modalidades de Construcción en Sitio Propio, Autoconstrucción Asistida y Proyecto Tipo, en el marco del Plan de Reconstrucción del terremoto del 27 de febrero de 2010, podrán optar a la

homologación de dicho subsidio a las condiciones del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones.[58]

DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL DS N° 49, (V. Y U.), DE 2011, EN SU TEXTO ORIGINAL

Artículo 1° transitorio. Los proyectos calificados, de forma definitiva o condicional, según lo prescrito en el D.S. N° 174, (V. y U), de 2005, podrán mantener dicha calificación hasta por 12 meses, plazo que se contará desde la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por el presente decreto, salvo que el grupo organizado conjuntamente con la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, EGIS, se desistan por escrito ante el SERVIU respectivo.

Los proyectos habitacionales precedentemente indicados pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta, quedando las viviendas reservadas para el grupo postulante, o el postulante individual, en el caso del Capítulo Tercero. Dichos proyectos deberán postular a los llamados a concurso que se dispongan mediante el presente reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, las familias podrán renunciar al respectivo proyecto habitacional y optar a otro proyecto de la Nómina de Oferta. En el caso que el proyecto al que las familias renuncien sea de Construcción en Nuevos Terrenos, podrá ser elegido por otros beneficiarios del programa que se aprueba por este decreto.

Los proyectos que a la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por el presente decreto cuenten con Certificado de Proyecto Ingresado al Banco de Proyectos, serán evaluados según lo establecido en el D.S. N° 174, (V. y U), de 2005, pudiendo obtener Certificado de Calificación hasta un plazo de 180 días corridos a partir de dicha fecha, luego de lo cual pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta según lo establece el inciso segundo de este artículo. Los proyectos que no obtengan la calificación en el plazo señalado, serán eliminados del Banco, debiendo todos sus antecedentes devolverse a la EGIS correspondiente.

El procedimiento para la prestación de los Servicios de Asistencia Técnica, incluida la Inspección Técnica de Obras, y los honorarios correspondientes, en los proyectos a que se refiere este artículo, se encontrarán regulados por lo dispuesto en la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997.

Artículo 2° transitorio. Los grupos postulantes que a la fecha de publicación en el Diario Oficial del reglamento que se aprueba por el presente instrumento, se encuentren integrando proyectos con Certificado de Proyecto Ingresado en el Banco de Proyectos del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, serán traspasados automáticamente al Banco de Grupos Postulantes, en calidad de Grupo Organizado Hábil, con lo cual podrán participar en 3 llamados a postulación consecutivos al sistema que se aprueba por este decreto, conservando las exigencias de postulación con que ingresaron a dicho programa. Los postulantes individuales del Capítulo Tercero podrán participar en 3 llamados a postulación consecutivos al sistema que se aprueba por este decreto, conservando las exigencias de postulación con que ingresaron a dicho programa.[59]

Artículo 3° transitorio. Las prórrogas y las ampliaciones del plazo de vigencia de subsidios de las modalidades de construcción y adquisición de vivienda construida, de inicio de obras y de levantamiento de condicionalidades del Programa Fondo Solidario de Vivienda, reguladas por el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrán ser tramitadas de acuerdo al artículo 67 del reglamento que se aprueba por este decreto.

Artículo 4° transitorio. Los beneficiarios de subsidios de la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida del Programa Fondo Solidario de Vivienda, regulado por el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, otorgados ya sea a través de llamados regulares, especiales y asignaciones directas[60], podrán aplicarlos a proyectos de la Nómina de Oferta de Proyectos a que se refieren los artículos 61 y siguientes del sistema que se aprueba por el presente decreto, que cuenten

[58] Artículo 7° transitorio reemplazado por el artículo 4° del DS N° 22, (V. y U.), de 2016.
[59] En el artículo 2° transitorio, la locución “2 llamados a postulación”, las dos veces que allí aparece, fue reemplazada por la expresión “3 llamados a postulación”, por el número 8 del artículo único del DS N° 46, (V. y U.), de 2012.
[60] Locución reemplazada por Artículo 1° transitorio del DS N° 45, (V. y U.), de 2013.

con viviendas disponibles, por los montos de subsidios correspondientes al respectivo proyecto de construcción.

Artículo 5° transitorio. Tratándose de grupos postulantes en que al menos un 60% de las familias que los componen forman parte del Catastro de Campamentos elaborado por el MINVU, vigente a la fecha de entrada en vigencia del reglamento que se aprueba por este instrumento, no será necesario para postular al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda que cumplan con los requisitos establecidos para la postulación colectiva en el inciso final del artículo 19 del aludido sistema.

Artículo 6° transitorio. En caso de proyectos seleccionados a través del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrá anticiparse el 100% del monto total de los subsidios para ser destinados a la ejecución de las obras, cuando se acredite la disponibilidad de terrenos fiscales en trámite de cesión por el Ministerio de Bienes Nacionales, sin la deducción del 10%, exigida en el inciso segundo del artículo 79 del reglamento que se aprueba por este decreto, pudiendo además hacerse devolución de la o las boletas bancarias de garantía que caucionan los anticipos para la ejecución física de las obras, contra recepción municipal e informe del ITO que señale que éstas se ejecutaron en su totalidad y conforme al proyecto aprobado por el SERVIU.

Cuando se proceda a la recontratación de obras de proyectos seleccionados a través del D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, podrá aplicarse lo establecido en el inciso tercero del artículo 79 del reglamento que se aprueba por este instrumento.

Artículo 7° transitorio. Las EGIS a las que se refiere el D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, que hubieren suscrito la versión del Convenio Marco Regional que comenzó a regir a contar del mes de octubre del año 2010, podrán actuar como Entidades Patrocinantes, siempre que suscriban, para tal efecto, un Addéndum al convenio referido con la SEREMI respectiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL DS N° 22, (V. Y U.), DE 2016:

Artículo primero transitorio: Lo señalado en los números 16.1 y 19 del Artículo 2° de este decreto que modifica el DS N° 49, (V. y U.), de 2011, regirá para proyectos que ingresen al Banco de Postulaciones y personas reemplazantes, a partir del 30 de junio de 2018. Las familias que ingresen en proyectos en el intertanto, acreditarán el monto de ahorro que se señala a continuación, según su tramo de calificación socioeconómica:

Tramo de calificación socioeconómica	**Ahorro mínimo (UF)**
Familias comprendidas dentro del 40% más vulnerable de la población o las que hayan ingresado acreditando Ficha de Protección Social del primer y segundo quintil de vulnerabilidad ajustado en base a las condiciones de carencia habitacional, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 3.509, (V. y U.) de fecha 11 de mayo de 2012.	10
Familias sobre el 40% más vulnerable de la población o las que hayan ingresado acreditando Ficha de Protección Social del tercer quintil de vulnerabilidad o superior, ajustado en base a las condiciones de carencia habitacional, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 3.509, (V. y U.) de fecha 11 de mayo de 2012.	15

Artículo segundo transitorio : En el Programa contenido en el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, a que alude el Artículo 2° de este decreto los grupos organizados registrados en el Sistema de Información Territorial de la Demanda hasta el 31 de diciembre de 2016, que cumplieron con las condiciones de composición según caracterización socioeconómica vigente a esa fecha, podrán mantener dicha acreditación sin que sea aplicable lo señalado en la modificación incorporada en el número 1., del Artículo 2° de este decreto, si se asocian o adscriben a un proyecto ingresado o que ingrese al Banco de Postulaciones, hasta el plazo de un año a contar de la fecha de su inscripción en el Sistema, y si mantienen a lo menos a un 80% de las personas registradas originalmente en éste. Con posterioridad al plazo señalado, o de no cumplirse la

condición de mantener al 80% de los registrados originalmente, deberán postular cumpliendo la totalidad de los requisitos, condiciones e impedimentos vigentes.
La familias que se encontraban en grupos ingresados en el Banco de Grupos Sin Proyecto del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, a la fecha de la publicación en el Diario Oficial del DS N° 105, (V. y U.), de 2014, serán registrados automáticamente en el Sistema de Información Territorial de la Demanda, y podrán asociarse o adscribirse a un proyecto y postular, siempre que no se encuentren postulando o hayan obtenido un subsidio habitacional en otros programas habitacionales, manteniendo las condiciones con las que obtuvieron Certificado de Grupo Organizado Hábil siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
a. Que se mantenga a lo menos a un 80% de las personas registradas originalmente al ser traspasados al Sistema.
b. Que el proyecto se encuentre ingresado al Banco de Postulaciones a más tardar al 31 de diciembre de 2017.
De no cumplirse las condiciones señaladas, el grupo organizado postulará cumpliendo la totalidad de los requisitos, condiciones e impedimentos vigentes. En caso que el proyecto contemple más familias que las inscritas originalmente en el Sistema de Información Territorial de la Demanda, la composición del grupo a que alude el número 1. del Artículo 2° de este decreto se aplicará sólo a las familias nuevas.
Para acceder al subsidio complementario a que alude la letra c) del Artículo 35. del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, las personas que postulen conforme a lo establecido en el presente artículo podrán acreditar el ahorro adicional en forma previa a la entrega del respectivo certificado de subsidio.

Artículo tercero transitorio: En el Programa contenido en el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, a que alude el Artículo 2° del presente Decreto, los reemplazos de postulantes, a partir del Certificado de Proyecto Ingresado, y/o beneficiarios que se hagan respecto a un integrante de un grupo organizado, que fue registrado con Ficha de Protección Social (FPS), se ajustarán al siguiente esquema:

Reemplazado con FPS	Remplazante con RSH
Primer Quintil ajustado en base a las condiciones de carencia habitacional, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 3.509, (V. y U.) de fecha 11 de mayo de 2012, o aquellas que fueran eximidas de acreditar puntaje.	Hasta el 40% más vulnerable de la población.
Segundo y Tercer Quintil ajustado en base a las condiciones de carencia habitacional, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 3.509, (V. y U.) de fecha 11 de mayo de 2012.	Sobre el 40% y hasta el 90% más vulnerable de la población, y que cuente con las condiciones de carencia habitacional u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica que se establezcan por la resolución que se establece mediante el número 1 del Artículo 2° de este Decreto, a partir del momento en que ésta se dicte.

Con todo, deberá velarse porque el ahorro del reemplazante sea el mismo acreditado por el reemplazado, o acreditarse otra alternativa que asegure la completitud del financiamiento del proyecto, tales como aportes de terceros, o ajustes al presupuesto.

Artículo cuarto transitorio: En el Programa contenido en el DS N°49, (V. y U.), de 2011, a que alude el Artículo 2° de este decreto, hasta que se cuente con información del Censo del año 2017 respecto de la población urbana a nivel comunal, podrá utilizarse para los efectos de acreditar la población comunal de 5.000 habitantes urbanos a que se refiere la letra a) del Artículo 35. del DS N° 49, (V. y U.), de 2011, correspondiente al Subsidio Diferenciado a la Localización, tanto la información del Censo 2002 como las estimaciones de población que provea oficialmente el Instituto Nacional de Estadísticas al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo quinto transitorio: Tratándose de personas beneficiadas en la alternativa colectiva sin proyecto habitacional entre los años 2012 y 2014, que opten por aplicar el subsidio a la adquisición de una vivienda construida, el monto del Subsidio complementario de incentivo y premio al ahorro adicional a que alude la letra c) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, alcanzará a 3 Unidades de Fomento por cada Unidad de Fomento adicional. El subsidio máximo a obtener será de hasta 90 Unidades de Fomento.

Artículo sexto transitorio: Las modificaciones dispuestas por el presente decreto, regirán para los llamados que se realicen desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a partir de esa fecha, incluso a familias beneficiadas con anterioridad, por ser más favorable para ellas, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.