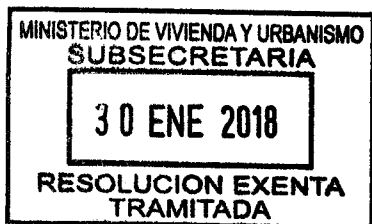


JLSS/CAS/CCC/FCM/MNEA
141 IN° 76/2018



LLAMA A PROCESO DE SELECCIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS EN LAS COMUNAS QUE INDICA, A PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO SIN FINES DE LUCRO, EN EL MES DE FEBRERO DE 2018./

SANTIAGO, 30 ENE 2018

RESOLUCIÓN EXENTA N° 000513

HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

VISTO:

- El D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en especial lo señalado en el Artículo 21 respecto a llamados en condiciones especiales;
- El D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda;
- La Resolución Exenta N° 30, (V. y U.), de fecha 04 de enero de 2018, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2018 en el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011;
- La Resolución Exenta N° 97, (V. y U.), de fecha 10 de enero de 2018, que establece las condiciones para la operación de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra I), de la Ley de Presupuestos del sector público del año 2018, y

CONSIDERANDO:

- Que es de interés de este Ministerio contribuir al mejoramiento de las condiciones de equidad urbana y habitacional, promoviendo la inclusión socio espacial y facilitando el acceso a áreas centrales bien localizadas de los grupos más vulnerables de la población;
- Que es necesario diversificar las alternativas de tenencia de vivienda en la atención a grupos vulnerables, fortaleciendo el rol de las instituciones públicas y privadas sin fines de lucro en el acceso a soluciones habitacionales;
- Lo dispuesto en la Resolución Exenta indicada en el Visto d) precedente, en cuanto a que para incrementar el número de viviendas disponibles para el arrendamiento a través del D.S. N°52, (V. y U.), de 2013, los SERVIU podrán otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes a través de llamados especiales, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, que tengan por objeto construir o mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a personas beneficiarias del Programa antes señalado;

Que no obstante la reducción del déficit habitacional cuantitativo que muestra la Encuesta de Caracterización Socio Económica, CASEN 2015, la concentración de dicho déficit se ha profundizado en la Región Metropolitana, alcanzando el 52,9% del total nacional, en gran medida debido al alto número de hogares allegados y los núcleos allegados hacinados en los primeros quintiles de ingreso, lo que se contrapone con una baja aplicación de los subsidios otorgados en la región mediante D.S. N°52, (V. y U.), de 2013, dicto la siguiente



RESOLUCIÓN:

1. Llámase a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en adelante D.S. N°49, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que presenten proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 70 viviendas, que cumplan las condiciones señaladas en el presente llamado, cuyas viviendas se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, en adelante D.S. N°52.
2. En tal sentido, se efectuarán procesos de selección los días 22 de febrero y 28 de marzo, de 2018, para los proyectos ubicados total o parcialmente en los territorios de las comunas o áreas que se indican en la siguiente tabla, de las Regiones de Valparaíso y Metropolitana:

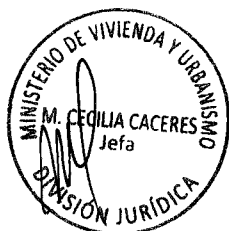
REGION	COMUNA	TERRITORIO	RECURSOS UF
Valparaíso	Valparaíso	Zona de Conservación Histórica definida en el Plan Regulador Comunal vigente.	50.000
Metropolitana	Santiago	Todo el territorio administrativo	50.000
	Estación Central		
	Independencia		
	Pedro Aguirre Cerda		
	Quinta Normal		
	Recoleta		
	San Joaquín		
	San Miguel		
	Renca		
	Macul		
Nuñoa			

El SERVIU de la Región respectiva será responsable de determinar si los proyectos que se presenten en este llamado especial se emplazan en los territorios definidos en la tabla precedente.

3. Los recursos destinados para la selección de proyectos postulantes a este llamado alcanzarán las 100.000 Unidades de Fomento, sin perjuicio de efectuarse ajustes en función de la demanda presentada y los recursos disponibles del programa 2018.
4. El número de proyectos seleccionados alcanzará hasta el número de subsidios susceptibles de financiar con los recursos señalados en el Resuelvo 3, incluidos sus respectivos servicios de asistencia técnica y fiscalización técnica de obras.
5. Para el presente llamado se aplicarán las disposiciones del D.S. N° 49, con excepción de aquellas que son modificadas por la presente resolución.

6. Postulación:

- 6.1. Podrán presentar proyectos dentro del territorio señalado en el Resuelvo 2 de la presente Resolución, las personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que cuenten con convenio marco vigente suscrito con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente para operar como Entidad Patrocinante, de acuerdo a lo señalado en el artículo 52 del D.S. N°49. En caso que las personas jurídicas postulantes no se encuentren constituidas como Entidad Patrocinante, o bien, el convenio suscrito para estos efectos no se encuentre vigente, podrán postular a través de organizaciones sin fines de lucro que se encuentren facultadas para patrocinar proyectos en el marco del citado programa, organizaciones que serán consideradas Entidades Patrocinantes Externas en el marco del presente llamado.
- 6.2. Las personas jurídicas de derecho público interesadas, podrán postular proyectos en terrenos de su propiedad, en terrenos cedidos en comodato por el Fisco u otro organismo público, o en terrenos que cuenten con una promesa o acuerdo de compraventa, financiada con recursos públicos aprobados por el Gobierno Regional. Las personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, por su parte, solo podrán hacerlo en terrenos cedidos en comodato por el Fisco o algún organismo público. En todos los casos, los terrenos deben ser aportados a título gratuito al proyecto y encontrarse libres de gravámenes, prohibiciones, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza. Para la postulación de terrenos en comodato, éste último deberá constituirse por un periodo igual o superior al indicado en el punto v. del número 6.4, del presente Resuelvo y deberá haber sido entregado para el desarrollo de objetivos compatibles con el presente llamado, por lo que el propietario del terreno



no podrá poner término anticipado al comodato si dicha acción afecta las obligaciones adquiridas por el beneficiario.

En el caso específico de terrenos que el SERVIU Metropolitano ponga a disposición de personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, el comodato, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, deberá ser otorgado conforme a la circular que el Ministro de Vivienda y Urbanismo dictará para estos efectos.

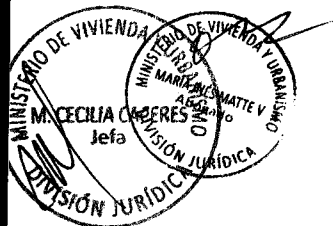
- 6.3. Para la postulación, los proyectos deberán acompañar los antecedentes señalados en las letras a) a k) del inciso segundo del artículo 10 del D.S. N°49. En el caso de proyectos desarrollados en Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica o edificios ligados a Monumentos Nacionales, que incorporen infraestructura y/o edificaciones existentes en el terreno en el que se desarrolle el proyecto, considerando su recuperación o rehabilitación como parte de la intervención, de acuerdo a lo señalado en el artículo 9 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, se aceptarán Permisos de Alteración y/o Reparación, de acuerdo a lo establecido en el punto 3, del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La presentación del contrato de construcción al que hace alusión la letra l) solo será exigible para personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, no siendo necesaria su presentación para personas jurídicas de derecho público. El Plan de Acompañamiento Social al que hace alusión la letra n) del citado artículo, no será requerido para ninguno de los casos.
- 6.4. Además de los antecedentes señalados en el punto 6.3, precedente, los postulantes deberán presentar un Plan de Administración del Inmueble, el que deberá:
- Definir la renta de arrendamiento de las unidades de vivienda según su tipología, conforme lo señalado en los puntos 6.5 y 8.7 de la presente Resolución.
 - Diseñar un plan de administración, operación, mantenimiento preventivo y correctivo periódico del edificio y sus inversiones asociadas, en el que se deberá establecer el porcentaje de los ingresos que se obtengan por concepto de arriendo que serán reinvertidos en la mantención del edificio, los mecanismos para la definición de los arrendatarios, el cobro de arriendo y la contratación del personal y el compromiso de financiar los gastos mensuales que el arriendo no cubra, en caso que ocurra.

Para la elaboración del plan al que hace alusión el inciso precedente, los postulantes deberán presentar los antecedentes de acuerdo a las indicaciones y contenidos mínimos señalados en el formato elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para dichos efectos, el que forma parte integrante de la presente Resolución.

El monto de reinversión deberá expresarse tanto en Unidades de Fomento como en un porcentaje sobre el ingreso esperado total por concepto de arrendamiento de las unidades de vivienda que sean construidas conforme a las estipulaciones del presente llamado. Con todo, el porcentaje de reinversión no podrá ser menor al 50% de dicho ingreso.

- Comprometer la ejecución de talleres a los futuros arrendatarios acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes relativos a la vida en comunidad, la tenencia de la vivienda y planes de emergencia ante situaciones de riesgo o catástrofes.
- Elaborar un plan de verificación de la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, incorporando medidas para impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones.
- Comprometer un número de años en que el propietario del terreno acepta constituir una prohibición de enajenar las viviendas en favor del SERVIU, el que no podrá ser menor a 30 ni mayor a 99 años, contados desde la Recepción Definitiva de Obras de Edificación realizada por la Dirección de Obras Municipales. En caso de terrenos fiscales o de organismos públicos entregados en comodato al postulante, la postulación deberá ir acompañada de una carta de compromiso del propietario del terreno aceptando constituir la prohibición a la que alude el presente punto, por a lo menos el periodo comprometido por el postulante.

En el caso de proyectos que se encuentren emplazados en terrenos del SERVIU, comprometidos o entregados en comodato, la prohibición a la que hace alusión el inciso anterior no se deberá constituir, sin perjuicio de lo señalado en la circular a que hace referencia el punto 6.2 del Resolvo 6 de la presente Resolución. Una vez concluido dicho comodato, el SERVIU respectivo, deberá evaluar si procede mantener la administración del inmueble, con la organización que haya sido beneficiada, o si se enajenarán las viviendas construidas, para



destinarlas a otros programas habitacionales que atiendan el déficit cuantitativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- 6.5. Los proyectos podrán considerar tipologías de vivienda que comprendan distinto número de dormitorios, las que deberán tener una superficie mínima según lo señalado en el siguiente cuadro:

Tipologías	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Casa	No aplica	42m ²	50m ²	60m ²
Departamento*	35m ²	45m ²	55m ²	65m ²

*Se entenderá como departamento aquella unidad de vivienda que cumpla con las condiciones para aplicar el subsidio de Densificación en Altura, al que hace referencia el literal d) del artículo 35 del D.S. N°49.

Los recintos que contemple cada tipología deberán cumplir con el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario señalado en el artículo 43 del D.S. N°49. La vivienda deberá contemplar en primer lugar un "Dormitorio Principal", al que se le sumará, de acuerdo a su tipología, un "Segundo Dormitorio". El tercer y cuarto dormitorio, si corresponde, podrán cumplir los requerimientos del "Dormitorio Construido Adicional". Además del número de dormitorios, las viviendas deberán incluir como programa arquitectónico a lo menos los siguientes recintos: un espacio multiuso de estar comedor, un baño y una cocina, la que podrá estar integrada al estar comedor.

Los departamentos deberán contar además con recintos de logia y bodega. Las bodegas podrán ubicarse de manera individual en las unidades de vivienda o agrupadas en áreas comunes. Sin perjuicio de lo anterior, el recinto bodega deberá estar siempre completamente conformado como recinto independiente y cerrado, con una superficie mínima de 1 m² por unidad de vivienda. En caso que las bodegas se emplacen en áreas comunes del edificio, su superficie se contabilizará para efectos del cumplimiento de la superficie mínima a la que alude el cuadro inserto en el primer inciso del presente punto. La logia no será exigible en viviendas de un dormitorio, siempre que se disponga del espacio para la lavadora y un espacio adecuado para el tendido de ropa, integrado a la cocina o baño, lo que deberá ser aprobado por el SERVIU.

En el caso de proyectos desarrollados en Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, de acuerdo a las condiciones y características que establecen los artículos 2.1.18 y 2.1.43 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, SERVIU podrá eximir tanto del cumplimiento del Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, como del Itemizado Técnico de Construcción, pudiendo rebajar hasta en 5 m² la superficie mínima por tipología, a la que hace alusión la tabla del inciso primero de este punto, siempre que a juicio del evaluador se resuelva de manera adecuada la funcionalidad de los recintos, considerando su destino e interrelación.

- 6.6. El subsidio base a considerar por unidad de vivienda variará según la superficie edificada mínima exigible, de acuerdo al cuadro inserto en el inciso primero del punto 6.5, anterior, conforme al siguiente cuadro:

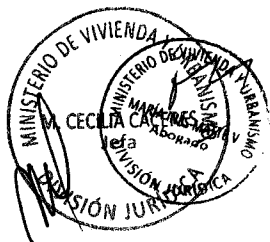
Superficie	35 m ²	42 m ²	45 m ²	50 m ²	55 m ²	60 m ²	65 m ²
Subsidio Base	140 UF	240 UF	290 UF	370 UF	450 UF	520 UF	600 UF

Para efectos del presente llamado, el subsidio base no será ajustado por el factor multiplicador al que hace alusión el inciso segundo del artículo 34 del D.S. N°49.

En los casos de proyectos desarrollados en Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, de acuerdo a lo señalado en el inciso final del punto 6.5, precedente, en los que se permita rebajar la superficie mínima por tipología, el subsidio base de la tipología correspondiente será ajustado proporcionalmente a la superficie final propuesta por el postulante.

- 6.7. El financiamiento de los proyectos estará conformado por el total del monto del subsidio y los aportes adicionales que comprometa el postulante. El monto total de subsidio se conformará por la suma del subsidio base señalado en el punto 6.6, precedente, más los subsidios complementarios señalados en las letras a), d), f), g), h) y k) del artículo 35 del D.S. N°49 aplicables a cada unidad de vivienda a construir, conforme las siguientes condiciones especiales:

- i. Para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, establecido en la letra a), del artículo 35, del D.S. N° 49, no será necesario el pronunciamiento de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva a que alude el inciso segundo de la referida



- letra a), así como tampoco la verificación del cumplimiento de los requisitos específicos de distancia a servicios establecidos en sus numerales 4., 5., 6., 7. y 8.
- ii. Para acceder al Subsidio complementario de Densificación en Altura establecido en la letra d), del artículo 35, del D.S. N° 49, los proyectos habitacionales deberán cumplir con los requisitos establecidos en los numerales 2., 3. y 4. ahí indicados.
 - iii. En caso que se proyecten viviendas que apliquen el subsidio para personas con discapacidad regulado en la letra f) del artículo 35, del D.S. N°49, el postulante solo podrá arrendar dichas unidades a personas que cumplan con las condiciones establecidas para la aplicación del mencionado subsidio. Asimismo, la vivienda deberá cumplir con el estándar señalado en el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario a que se refiere el artículo 43 del citado reglamento.
 - iv. Los proyectos podrán aplicar el subsidio de Equipamiento y Espacio Público señalado en la letra g), del artículo 35, del D.S. N°49 para la construcción del equipamiento mínimo que le sea aplicable al proyecto, de acuerdo a la tabla inserta en el artículo 46 del citado reglamento. Los recursos que no sean utilizados podrán ser destinados a obras de equipamiento adicional dentro del terreno, como locales comerciales u otros de similar naturaleza, los que serán administrados por el postulante. En caso que el equipamiento propuesto por el proyecto requiera de un financiamiento adicional, éste deberá ser financiado por el postulante, en un presupuesto separado al de las unidades de vivienda.
 - v. El postulante podrá comprometer aportes adicionales al proyecto, ya sea para el financiamiento de las unidades de vivienda como para el equipamiento adicional, los que deberán ser acreditados en conjunto con el resto de los antecedentes de postulación. Para personas jurídicas de derecho público no será exigible que enteren los aportes adicionales en el SERVIU de la Región Metropolitana, pudiendo aportarlos directamente al financiamiento del contrato de construcción del proyecto. Sin embargo, si el contrato de construcción suscrito con posterioridad establece un precio menor al financiamiento disponible sumando el subsidio y el aporte del postulante, el menor precio se descontará del monto del subsidio.
- 6.8. Los postulantes harán ingreso de los proyectos al SERVIU de la Región Metropolitana, quien hará una pre-evaluación técnica-económica y legal, debiendo pronunciarse dentro de 10 días corridos sobre la admisibilidad del proyecto. Un proyecto será admisible si, a juicio de SERVIU, la subsanación de eventuales observaciones o falta de antecedentes no hace inviable el proyecto en el marco de las condiciones del llamado, lo que deberá ser debidamente certificado por el Servicio. De resultar admisible, el proyecto será evaluado técnica-económica y legalmente conforme lo establecido en el artículo 13 del D.S. N°49, incluyendo la propuesta de administración, operación y mantención presentada por el postulante. De no resultar admisible, el SERVIU devolverá todos los antecedentes que hayan sido ingresados por éste.

SERVIU podrá objetar el plan de administración, operación y mantención presentado por el postulante, si a su juicio no cumpliera los contenidos mínimos indicados en el formato señalado en el punto ii. del número 6.4 del Resuelvo 6 de la presente Resolución y que éste fuera insuficiente para mantener el buen estado del inmueble y su operación, o bien, si identificara gastos injustificados, pudiendo incluso solicitar la modificación del monto de reinversión ofertado por el postulante. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de lo señalado en la letra c) del punto 7.2 de la presente Resolución, la evaluación de la propuesta se realizará conforme la presentación inicial entregada por el postulante.

- 6.9. Los servicios, productos y montos a pagar por concepto de asistencia técnica para el desarrollo y ejecución de proyectos serán los dispuestos en la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, de acuerdo a las actividades y servicios efectivamente realizados, los que serán pagados directamente al postulante en su calidad de Entidad Patrocinante, o bien, a la Entidad Patrocinante Externa, cuando corresponda.

Para efectos del cálculo de la asistencia técnica, se considerará el número de unidades de vivienda del proyecto como equivalente al número de familias señalado para su cálculo en la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones.

Sin perjuicio de que el plan de administración, operación y mantenimiento presentado por el postulante contemple medidas de acompañamiento a las familias o



núcleos que suscriban los correspondientes contratos de arrendamiento, estos servicios deben ser financiados por el monto de reinversión, por lo que no se pagarán los servicios de Asistencia Técnica correspondientes al Plan de Acompañamiento Social relativos a la Etapa de Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto, así como tampoco los correspondientes a la etapa de Apoyo a la Conformación del Nuevo Barrio.

Asimismo, el primer pago relativo a la Gestión Técnica y Social de Proyectos, señalada en el punto 5.2.4 del artículo tercero de la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, que se realiza contra selección y asignación del subsidio correspondiente, podrá ser materializado si además el proyecto se encuentra calificado de forma definitiva.

7. Selección y aplicación:

- 7.1. Podrán participar del llamado todos los proyectos que sean considerados admisibles.
- 7.2. Para efectos de la selección, los proyectos serán ordenados en un listado de prelación de acuerdo a la suma de puntajes obtenidos sobre la base de los siguientes criterios:

a. Vulnerabilidad socio-habitacional de la comuna donde se emplaza el Proyecto:

De acuerdo a la información entregada al MINVU por el Ministerio de Desarrollo Social respecto del Registro Social de Hogares, la que es actualizada semestralmente y a la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, se construirán indicadores de vulnerabilidad socio-habitacional de acuerdo a lo señalado en el artículo 24 del D.S. N° 49, conforme al siguiente detalle:

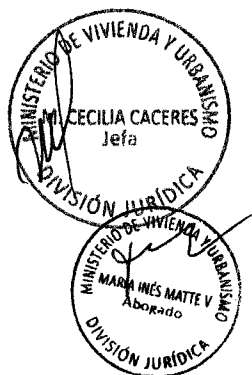
- 2 Puntos por cada punto porcentual de hogares de la comuna que se encuentren dentro del 40% más vulnerable de la población.
- 2 Puntos por cada punto porcentual de hogares de la comuna que se encuentren con un índice de hacinamiento superior a 0,25
- 2 Puntos por cada punto porcentual de hogares de la comuna que se encuentren habitando viviendas precarias.
- 2 Puntos por cada punto porcentual de hogares de la comuna que se encuentren en condición de déficit de agua potable.
- 2 Puntos por cada punto porcentual de hogares de la comuna que se encuentren en situación de pobreza según la última Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional.

b. Mejor Aprovechamiento del Terreno

- 100 Puntos si el proyecto aplica el subsidio de Densificación en Altura señalado en el literal d) del artículo 35 del D.S. N°49.
- 2 Puntos por cada unidad adicional en el cálculo de la densidad neta sobre las 100 viviendas/hectárea, con un máximo de 120 puntos.

c. Propuesta

- 2 Puntos adicionales por cada punto porcentual del financiamiento del proyecto que sea aportado por el postulante, de acuerdo a lo señalado en el punto v. del número 6.7 del Resuelvo 6 de la presente Resolución. Para efectos del cálculo del puntaje, solo se considerará el aporte del postulante a la ejecución de unidades de vivienda.
- 1 Punto por cada año adicional al mínimo de 30 años en los que el propietario del terreno acepte inscribir la prohibición de enajenar las viviendas en favor del SERVIU respectivo, conforme a lo señalado en el punto v. del número 6.4 del Resuelvo 6 de la presente Resolución. En caso que el terreno sea de propiedad del SERVIU, este puntaje se otorgará considerando el plazo en que el postulante se compromete a administrar el inmueble, de acuerdo al punto v. de número 6.4. del Resuelvo 6 de la presente Resolución.
- 1 Punto por cada punto porcentual de los ingresos por concepto de arriendo que sean destinados a la administración, operación y mantención del edificio, conforme lo señalado en el punto ii. del número 6.4 del Resuelvo 6 de la presente Resolución.
- 10 Puntos por cada tipología de vivienda incorporada en el proyecto que comprenda distinto número de dormitorios, de acuerdo a lo señalado en el número 6.5 del Resuelvo 6 de la presente Resolución.



- 7.3. Mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que se publicarán en el Diario Oficial, se aprobará la nómina de proyectos seleccionados. La difusión de dicha nómina podrá realizarse en un periódico de circulación regional o nacional u otro medio de comunicación pública.
- 7.4. En el caso que, como resultado de la evaluación de los proyectos seleccionados sin calificar, se detecte que requieren de un financiamiento mayor al señalado en la presente Resolución, los recursos adicionales deberán ser aportados por el postulante. En estos casos el proyecto no podrá ser calificado hasta que el postulante acredite el compromiso de los recursos faltantes, los que serán enterados según lo indicado en el punto v. del Resuelvo 6.7 de la presente Resolución.
- 7.5. Los proyectos seleccionados deberán iniciar obras a más tardar 90 días corridos contados desde la selección, o desde la calificación del proyecto en los casos en que no hubieran sido postulados con proyecto calificado, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 64 del D.S. N° 49. Entre la selección y el inicio de las obras, el postulante deberá suscribir un convenio con el SERVIU de la Región Metropolitana en que se comprometa a dar cumplimiento al plan de administración propuesto al momento de la postulación, así como también a todas las obligaciones derivadas del D.S. N°49, del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, del presente llamado y de todas las obligaciones que surjan de la adecuada administración del inmueble.

Las personas jurídicas de derecho privado que resulten beneficiadas, deberán hacer ingreso de una garantía equivalente al total del costo por un año del plan de administración propuesto al momento de la postulación. Esta garantía deberá ser una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca, y deberá ingresarse antes del inicio de las obras y permanecer vigente por todo el periodo en que la entidad beneficiada se haya comprometido a administrar el inmueble.

- 7.6. Una vez que las viviendas se encuentren ejecutadas y recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, el beneficiario deberá acreditar la constitución e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la prohibición de gravar y enajenar en favor del SERVIU, en reemplazo de la prohibición de enajenar, gravar y/o celebrar contratos a la que se refiere el artículo 60, del D.S. N°49. Lo anterior sin perjuicio de lo señalado en el artículo 69 del referido Decreto, relativo al pago de anticipos para la construcción.

El SERVIU no podrá recepcionar las obras ni aplicar el subsidio al pago del precio de la construcción de una vivienda si no se constituye e inscribe la prohibición señalada en el presente número, aun cuando las obras se encuentren ejecutadas en conformidad a los requerimientos del presente llamado, y en general, del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

En el caso de postulantes que acrediten terreno mediante comodato, dicho comodato deberá ser constituido por escritura pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Tanto la inscripción del comodato como la de la prohibición señalada en el presente numeral deberán materializarse antes del inicio de las obras.

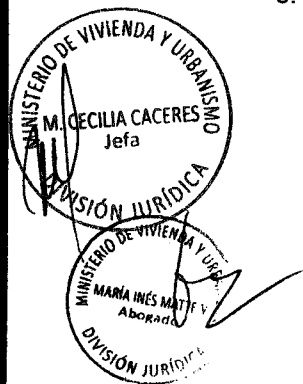
- 7.7. Los antecedentes de las postulaciones no seleccionadas, serán devueltos a los interesados, luego de publicada la resolución de selección en el Diario Oficial, por lo que no permanecerán en el banco de postulaciones.

En el caso de proyectos presentados en terrenos en comodato, si la postulación no hubiese sido considerada admisible, o bien, no hubiera resultado seleccionada, el propietario del terreno podrá dejar sin efecto el comodato otorgado.

8. Administración y Arriendo del Inmueble:

- 8.1. El beneficiario será responsable de administrar, operar y mantener tanto el edificio como las unidades de vivienda conforme las disposiciones del presente llamado y del D.S. N°52, así como de todas aquellas obligaciones a las que se comprometa en la suscripción del convenio señalado en el punto 7.5 del Resuelvo 7, anterior.

Asimismo, los postulantes podrán cumplir total o parcialmente sus obligaciones a través de personas jurídicas sin fines de lucro que contraten para dichos efectos, sin perjuicio de lo cual, el beneficiario mantendrá siempre la responsabilidad de los servicios y obligaciones comprometidas al efecto. En el caso de beneficiarios que hayan postulado a través de una Entidad Patrocinante Externa, de acuerdo a lo señalado en el punto 6.1 del Resuelvo 6 de la presente Resolución, y quieran delegar parcial o



totalmente la administración del inmueble, dicha externalización deberá realizarse con la misma Entidad Patrocinante Externa que realizó la postulación.

- 8.2. Respecto de la selección de familias, el beneficiario será responsable de definir a las familias o núcleos hábiles para el arrendamiento de las unidades, suscribir los respectivos contratos con las familias seleccionadas, cobrar la renta de arrendamiento, encargarse de la mantención del inmueble, capacitar a los arrendatarios y verificar la adecuada ocupación de la vivienda. Con todo, el beneficiario sólo podrá arrendar las unidades de vivienda a personas beneficiarias del D.S. N°52.
- 8.3. En caso que existan motivos fundados, mediante Resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrá aceptar la incorporación de familias que no estén beneficiadas por el programa del D.S. N°52, asignándoles el beneficio, siempre que dichas familias cumplan con sus requisitos de postulación.
- 8.4. A las familias beneficiadas por el D.S. N°52 que apliquen su subsidio en inmuebles construidos como consecuencia del presente llamado, o bien, quienes hayan sido beneficiados mediante la Resolución Exenta señalada en el punto 8.3 precedente, le serán aplicables las disposiciones del D.S. N° 52, con excepción de aquellas que se modifican por la presente resolución.
- 8.5. Las familias interesadas deberán entregar una nómina de las personas que habitarán en la vivienda. El número de dormitorios de la vivienda deberá ser adecuado para el número de integrantes del hogar, impidiendo que se generen factores de carencia habitacional por hacinamiento. Lo anterior deberá mantenerse durante todo el periodo del contrato de arriendo, lo que será verificado por el beneficiario dentro del plan de administración. Cualquier modificación en el núcleo del arrendatario deberá ser debidamente informada al beneficiario en su calidad de administrador, exigencia que deberá quedar consignada en el contrato de arrendamiento.

Para efectos de determinar el cumplimiento del estándar de hacinamiento, no podrán habitar la vivienda más de 2 personas declaradas dentro del núcleo postulante por cada dormitorio que contemple la tipología de vivienda respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, en el convenio suscrito entre el beneficiario y el SERVIU respectivo, al que hace alusión el punto 7.5 del Resuelvo 7, podrán establecerse situaciones extraordinarias en que el promedio de ocupación podrá superar el estándar previamente señalado. Para efectos del cálculo referido, no serán contabilizados los menores de 2 años, aun cuando estos deban ser declarados como integrantes del grupo.

- 8.6. En caso que la demanda de arrendatarios supere la cantidad de viviendas en arriendo, el beneficiario deberá priorizar a los interesados sobre la base de aspectos relacionados a su vulnerabilidad social y/o habitacional. Además, el beneficiario podrá establecer criterios adicionales para la definición de familias o núcleos arrendatarios, entre los cuales podrán incorporarse otros aspectos locales vinculados a la participación de las familias en programas sociales impulsados por el Estado o el Gobierno Local, o bien, aspectos relacionados con los objetivos de la Entidad Patrocinante Externa, en los casos que corresponda. Asimismo, los beneficiarios podrán priorizar la atención de familias pertenecientes a la comuna en que se emplaza el inmueble; sin embargo en estos casos, se deberá dejar disponible a lo menos un 10% de las unidades de vivienda, aproximando al entero superior, para incorporar familias de otras comunas, lo que deberá ser acreditado con el respectivo Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, el beneficiario no podrá arrendar las unidades de vivienda a quienes tengan vínculo de matrimonio o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive, con directivos de las instituciones postulantes, el SERVIU y/o las Entidades Patrocinantes Externas, en caso que corresponda.

- 8.7. El monto mensual de la renta de arrendamiento no podrá ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima, respectivamente, conforme lo señalado en el siguiente cuadro:

Tipologías		1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Renta de Arrendamiento	Mínima	2 UF	2,5 UF	3,5 UF	4 UF
	Máxima	3,5 UF	4 UF	5 UF	5,5 UF

Excepcionalmente, mediante Resolución fundada, el Ministro de Vivienda y Urbanismo por sí mismo, o a petición del SERVIU, podrá modificar la renta de arrendamiento propuesta en la postulación aun cuando esto modifique la renta mínima o máxima señalada en el presente Resuelvo, en atención a la variación del mercado de



arriendo de viviendas y/o de los costos derivados del programa de administración, operación y mantenimiento periódico preventivo y correctivo del edificio y sus inversiones asociadas. La modificación de la renta podrá solicitarse una vez cumplido el primer año de operación del inmueble, y luego posteriormente cada 2 años, siempre y cuando no afecte los contratos de arrendamiento ya suscritos, pudiendo aplicarse únicamente a contratos celebrados con posterioridad a la dictación de la Resolución del SERVIU respectivo.

En casos fundados de vulnerabilidad social, debidamente autorizados por el SERVIU, el beneficiario podrá rebajar total o parcialmente la renta de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el punto 8.11 de la presente Resolución.

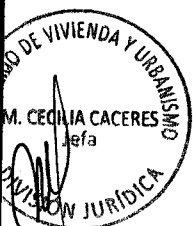
- 8.8. El beneficiario deberá suscribir contratos de arrendamiento con las familias arrendatarias de acuerdo a las condiciones establecidas en el D.S. N°52, además de aquellas consideraciones expresamente indicadas en el presente llamado. Dentro del respectivo contrato se deberá incorporar una cláusula en la que el arrendatario se comprometa a asistir a las reuniones de capacitación que el beneficiario, o quien ejerza la labor de administración del inmueble en su representación, imparta de acuerdo a lo señalado en el punto iii. del número 6.4 del Resuelvo 6 de la presente Resolución.
- 8.9. La renta de arrendamiento fijada por el beneficiario en el marco de lo señalado en el cuadro del punto 8.7, anterior, incorpora un subsidio implícito producto del aporte estatal al financiamiento del inmueble. Por lo mismo, las familias beneficiadas por el D.S. N°52 que suscriban contratos de arrendamiento de inmuebles construidos como consecuencia del presente llamado, harán uso de dicho beneficio aun cuando no reciban aporte directo del Estado para complementar la renta de arrendamiento, la que debe ser enterada íntegramente por el arrendatario.
- 8.10. El subsidio implícito a que hace referencia el punto 8.9, precedente, será de 3 Unidades de Fomento por cada mes, o su fracción proporcional, del contrato de arriendo vigente de viviendas construidas a través del presente llamado. El monto del subsidio implícito se descontará mensualmente del subsidio de arriendo otorgado en el marco del D.S. N°52.

Una vez que se agoten los recursos otorgados por el subsidio de arriendo como consecuencia de lo señalado en el inciso precedente, el subsidio de arriendo se considerará completamente aplicado y pagado. Cumplido lo anterior, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, para lo cual tendrá un plazo máximo de un año, durante el cual la renta de arrendamiento se incrementará en 2 Unidades de Fomento. En casos excepcionales debidamente autorizados por SERVIU, dicho plazo podrá extenderse por un año adicional, durante el cual la renta de arrendamiento se incrementará en 1 Unidad de Fomento adicional a la del periodo precedente. Todo lo anterior deberá ser estipulado en el contrato de arriendo respectivo, aplicándose en todo caso lo dispuesto en el artículo 40 del D.S. N°52. Los mayores recursos obtenidos por el incremento de la renta de arrendamiento en estos casos quedarán a disposición del beneficiario.

En caso que, por cualquier motivo o incumplimiento, se ponga término al contrato de arrendamiento antes de agotar los recursos otorgados por el subsidio de arriendo y el beneficiario de dicho subsidio quiera suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, podrá contar con el saldo del beneficio para suscribir un nuevo contrato para el arriendo de otra vivienda, ya sea en inmuebles construidos a través de este llamado u otros de similar naturaleza, o bien, de una vivienda dentro del mercado inmobiliario. Se entenderán inmuebles construidos a través de llamados de similar naturaleza aquellos cuya ejecución sea financiada total o parcialmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para efectos de arrendar las viviendas resultantes, preferentemente a los sectores más vulnerables de la población. La aplicación del saldo se realizará conforme al mecanismo que sea aplicable según cada caso, de acuerdo a las condiciones señaladas en el D.S. N°52 y/o los llamados respectivos.

El beneficiario deberá acompañar el proceso de reubicación de las familias que por cualquier motivo o incumplimiento, se les ponga término al contrato de arrendamiento antes de agotar los recursos otorgados por el subsidio de arriendo.

- 8.11. El beneficiario será el responsable de cobrar y administrar la renta de arrendamiento, procurando que las unidades se mantengan arrendadas de forma continua. En caso que las viviendas tengan periodos sin arrendatarios, se haya autorizado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, el monto de reinversión comprometido por el beneficiario al momento de la postulación no podrá disminuir, debiendo mantenerse dicho plan a todo efecto.



- 8.12. El programa de administración, operación y mantenimiento propuesto por el beneficiario deberá cubrir las necesidades de cuidado, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, personal asociado a la administración del inmueble y seguros, lo que debe ser financiado en su totalidad por el monto de reinversión propuesto. Por lo mismo, no podrán cobrarse gastos comunes de ningún tipo, así como tampoco monto alguno por concepto de garantía del contrato de arrendamiento. En caso que los costos del programa de mantenimiento resulten superiores al monto de reinversión propuesto, el beneficiario deberá financiar el saldo restante.

El beneficiario deberá constituir y mantener en todo momento un fondo de reserva de a lo menos 4 Unidades de Fomento por unidad de vivienda, para financiar trabajos en el inmueble que se encuentren fuera del programa de administración, operación y mantenimiento.

- 8.13. El beneficiario podrá dar término al contrato de arrendamiento en caso que se detecte cualquier infracción a las disposiciones del presente llamado o a las que le sean aplicables de acuerdo al D.S. N°52.
- 8.14. El beneficiario deberá informar anualmente al SERVIU respecto del cumplimiento de todas sus obligaciones de acuerdo al convenio suscrito conforme a lo señalado en el punto 7.5 del Resuelvo 7, entre las que deben figurar la rendición de ingresos por concepto de arriendo, la ejecución del programa de administración, operación y mantenimiento, medios de verificación de los talleres de capacitación realizados, el monto de reinversión en el inmueble, la verificación de la adecuada ocupación de la vivienda, los contratos de arrendamiento vigentes y los finiquitos relativos a aquellos contratos terminados en el periodo informado.
- 8.15. Sin perjuicio de lo anterior, el SERVIU podrá fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones del beneficiario así como también el correcto estado del inmueble y sus unidades de vivienda, pudiendo observar el informe anual entregado por el beneficiario, requerir antecedentes adicionales, solicitar al beneficiario el término de un contrato de arriendo determinado, o bien, el término anticipado del servicio de administración.
- 8.16. Podrá darse término anticipado del servicio de administración en los siguientes casos y condiciones:
- Cuando a juicio del SERVIU, el beneficiario haya incurrido en incumplimientos graves o recurrentes de las obligaciones contraídas en el convenio suscrito, señalado en el punto 7.5 del Resuelvo 7, de la presente Resolución.

En estos casos, los beneficiarios que sean propietarios del inmueble deberán hacer devolución del subsidio otorgado, proporcionalmente al tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido para alzar la prohibición de enajenar las unidades de vivienda.

En caso que el terreno le haya sido entregado en comodato al beneficiario, el SERVIU podrá colaborar con el propietario en ubicar otra entidad sin fines de lucro que asuma la administración del inmueble por el tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido por él. En estos casos, el propietario pondrá término al comodato con el administrador anterior y suscribirá un nuevo comodato con la institución acordada con el SERVIU, quien a su vez suscribirá el respectivo convenio con el nuevo administrador. El propietario también podrá asumir la administración del inmueble en caso de solicitarlo, lo que debe ser autorizado por SERVIU. Si el propietario del terreno decide no cumplir con el plazo comprometido en el comodato original, deberá hacer devolución del subsidio otorgado, proporcionalmente al tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido para alzar la prohibición de enajenar las unidades de vivienda, luego de lo cual, podrá disponer del inmueble.

En los casos que se ponga término al servicio de administración de personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, el SERVIU deberá hacer cobro del instrumento de garantía presentado por dichas personas.

- En caso que el beneficiario propietario del terreno solicite alzar la prohibición de enajenar y gravar las unidades de vivienda con anterioridad al plazo comprometido al momento de la postulación, deberá hacer devolución del subsidio otorgado, proporcionalmente al tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido. Con todo, el beneficiario no podrá solicitar el alzamiento de la prohibición de enajenar antes de transcurridos 20 años contados desde la Recepción Definitiva de Obras de Edificación realizada por la Dirección de Obras Municipales.

Los beneficiarios que administren viviendas en terrenos entregados en comodato también podrán solicitar el término anticipado del servicio de



administración. En estos casos, el SERVIU deberá proceder conforme lo señalado en los incisos tercero y cuarto de la letra i., anterior, relativos al término anticipado del servicio por incumplimiento grave.

En todos los casos en que se proceda a la restitución del subsidio, el monto devuelto será calculado sobre la Unidad de Fomento vigente a la fecha de notificación de la restitución o solicitud de alzamiento de la prohibición, según sea el caso.

La restitución podrá hacerse directamente desde el patrimonio del beneficiario o bien, deducirse del precio de enajenación del inmueble, para lo cual el SERVIU deberá autorizar la venta, alzando la prohibición inscrita en su favor. Para garantizar que el producto de la venta autorizada se destinará a la restitución proporcional del subsidio, 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, el que será endosado nominativamente a favor del SERVIU. Esta condición será determinante para que el SERVIU concurra al alzamiento de la prohibición. 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.

9. Una vez que se cumpla el plazo comprometido por el beneficiario para mantener la prohibición de enajenar, el SERVIU podrá alzar la prohibición, a solicitud del interesado, quien a su vez podrá disponer libremente del inmueble.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE



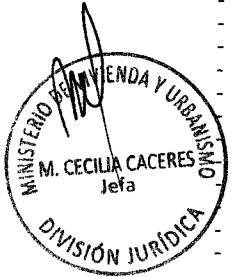
PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

TRANSCRIBIR

- DIARIO OFICIAL
- GABINETE MINISTRA
- GABINETE SUBSECRETARIO
- SECRETARIA DPH
- DIVISIONES MINVU (EXCEPTO DIVAD)
- CONTRALORIA INTERNA MINISTERIAL
- AUDITORIA INTERNA MINISTERIAL
- SERVIU REGIÓN METROPOLITANA Y REGIÓN DE VALPARAISO
- SEREMI REGIÓN METROPOLITANA Y REGIÓN DE VALPARAISO
- SIAC
- OFICINA DE PARTES
- LEY 20.285 ART 6.



MARIA INÉS MATTE V.
Abogado
DIVISIÓN JURÍDICA



M. CECILIA CÁCERES
Jefa
DIVISIÓN JURÍDICA



SUBSECRETARIO

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

IVÁN LEONHARDT CÁRDENAS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO