



REF.: LLAMADO REGIONAL A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS, CAPÍTULO III, REGULADO POR EL D.S. N° 27, (V. Y U.), 2016. PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN DE LOS LAGOS.

PUERTO MONTT, 09 JUN 2023

RESOLUCIÓN EXENTA N°

286



VISTOS:

1. La ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
2. El D.L. N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
3. El Decreto Supremo N° 397, publicado en el Diario Oficial el 08.02.77, que corresponde al Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales;
4. El Decreto Supremo N° 27, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, en especial lo dispuesto en su Artículo 24;
5. La Ley 21.442, de 2022, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria;
6. La Resolución Exenta N° 1.237, (V. y U.), de 2019, que fija Procedimientos para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica para el Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios;
7. La Resolución Exenta N° 6042 (V. y U.), de 2017 y sus modificaciones, que delega facultades que indica en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
8. La Resolución Exenta N° 720, (V. y U.), de fecha 14 de marzo de 2019, que aprueba Itemizados Técnicos para proyectos de Energías Renovables: Sistemas Solares Térmicos y Sistemas Solares Fotovoltaicos, en el marco de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
9. La resolución N° 380 (V. y U.), del 09 de marzo de 2022, que regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica en el Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, que aprueba el reglamento del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios;
10. La Resolución Exenta N° 1767, de fecha 20 de diciembre de 2022, del Ministerio de Hacienda y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que autoriza a efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos en el otorgamiento de Subsidios Habitacionales durante el año 2023 en Sistemas y Programas Habitacionales que indica;
11. El Oficio Ordinario N° 116, de fecha 28 de enero de 2021 del Jefe de División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional que adjunta el Itemizado Técnico de Obras y sus anexos respectivos para proyectos asociados al Capítulo Tercero, Proyectos para Condominios de Viviendas, del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios reglamentado por el D.S. N°27, (V. y U.), de 2016, para ser aplicados en los proyectos que postulen a los llamados del mencionado capítulo, durante el año 2021;
12. El Oficio Ordinario N° 105, de fecha 14 de enero de 2022 del Jefe (S) de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional que señala que debe mantenerse el Itemizado Técnico de obras y sus anexos respectivos en su versión oficializada mediante el ordinario citado en el visto precedente;
13. La Circular N° 01, de fecha 11.01.2023, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece el Programa Habitacional correspondiente al año 2023;
14. El Oficio Ordinario N° 763, de fecha 02.05.2023, del Jefe del Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo, que establece directrices operativas de los programas de mejoramiento Hogar Mejor (D.S. N° 255 y D.S. N° 27), y del Programa de Habitabilidad Rural (D.S. N° 10);
15. Resolución Exenta N°902, (V. y U.), de fecha 05 de mayo de 2023, que autoriza a la Secretaría Regional Ministerial de Los Lagos a efectuar Llamado en Condiciones Especiales para el desarrollo de Proyectos del Programa de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S N° 27, (V. y U), de 2016, capítulo tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas;
16. El Decreto Supremo N° 47, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Plan de Descontaminación Atmosférica para la comuna de Osorno;
17. La facultad que me confiere el Decreto Supremo N° 397 de 1976, Reglamento Orgánico de las 06.05.2022, que designa SEREMI MINVU Región de Los Lagos.





CONSIDERANDO:

- a)** La necesidad de atender a condominios de viviendas en la Región de Los Lagos que presenten deterioro y sean considerados como objeto de atención del programa, de acuerdo a las condiciones señaladas en el Artículo N° 4 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016;
- b)** La necesidad de efectuar un Llamado Regional a postulación, a fin de atender Condominios de Viviendas de la Región de Los Lagos que hayan sido certificados como vivienda objeto del Programa en las condiciones establecidas en la presente resolución;
- c)** Que, las obras de reparación, normalización y mejoramiento a realizar en los condominios de viviendas configuran acciones de alta relevancia para este Ministerio;
- d)** Lo dispuesto en el artículo 24 del D.S N° 27, (V. y U), de 2016, en cuanto a la posibilidad de autorizar a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales;
- e)** Que, con el propósito de ampliar los ámbitos de decisión autónoma de las regiones en relación a la implementación de proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, dirigidos a Condominios de Viviendas Sociales y/o Económicas; de aumentar la calidad, pertinencia y focalización del Programa; así como ampliar la eficacia y eficiencia en la asignación de los recursos públicos en esta línea de atención, la División de Política Habitacional de este Ministerio ha definido como estrategia de implementación del Programa destinado al mejoramiento de condominios de vivienda, la realización de llamados regionales en condiciones especiales para el año 2023;
- f)** Que, a través de Res. Ex. N° 902 del 05 de mayo del 2023, del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, autoriza expresamente a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para efectuar Llamados en condiciones especiales para el desarrollo de Proyectos del Programa de Mejoramientos de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016 Capítulo Tercero, Proyectos para Condominios de Viviendas, para la región de Los Lagos, entre otras;
- g)** Que, se faculta a la Región a diseñar las estrategias de atención regional de la demanda en Condominios de Viviendas Sociales y/o Económicas, estableciendo los lineamientos de focalización de la política sectorial, conforme a las necesidades locales, velando por aumentar la eficacia y eficiencia en la asignación de recursos públicos en esta línea de atención.
- h)** En consideración a lo anterior, dicto la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN:

- 1.** Llámese a postulación para el otorgamiento de subsidios correspondientes al Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas, del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, a Condominios de Viviendas que se encuentren calificados como objetos del presente llamado y que se encuentren ubicados en la Región de Los Lagos, y consideren obras correspondientes a Mejoramiento de Bienes Comunes en Copropiedad.
- 2.** Los plazos correspondientes a los procesos y fases de postulación y selección de este llamado, serán los siguientes:

Hitos del proceso	Responsable	Fecha inicial	Fecha final
Certificación de Condominios	SEREMI MINVU	Publicación Llamado	14-08-2023
Digitación de las postulaciones	ENTIDAD PATROCINANTE	31-07-2023	01-09-2023
Habilitación de las postulaciones	SERVIU - SEREMI MINVU	04-09-2023	08-09-2023
Comunicación de resultados etapa de Habilitación	SEREMI MINVU	11-09-2023	20-09-2023
Ingreso al SERVIU de las carpetas del Proyecto	ENTIDAD PATROCINANTE	21-09-2023	25-09-2023





Revisión y Calificación de los Proyectos	SERVIU	26-09-2023	31-10-2023
Selección de beneficiarios	SEREMI MINVU	Fecha de Calificación de proyectos	06-11-2023

3. La condición de Condominio objeto de atención del programa, será acreditada por la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, en atención a los requisitos señalados en el artículo N° 89 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016 y de acuerdo a lo indicado en el numeral 43 de la Res. Ex. 380 (V. y U.), individualizada en el visto N° 09.

Las comunidades de copropietarios y/o residentes interesados en postular deberán presentar, a través de una Entidad Patrocinante en la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, un expediente con documentos que permitan acreditar la condición de Condominio Objeto de atención del programa. Los antecedentes que debe contener el expediente de postulación son:

- a) Ficha de presentación de la copropiedad;
- b) Ficha de diagnóstico técnico constructivo, en el que conste la priorización de las obras que conformaran el proyecto a postular, firmado por un profesional perteneciente al ámbito de la construcción;
- c) Ficha de solicitud complemento de Eficiencia Energética y Térmico, si corresponde;
- d) Ficha de solicitud de elementos críticos con grave deterioro, si corresponde;
- e) Ficha de diagnóstico socio jurídico, firmado por profesional perteneciente al equipo social de la Entidad Patrocinante, registrado en el CRAT;
- f) Copia del Plano del conjunto habitacional, archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en el que se identifique la copropiedad, sus límites, sus bloques de vivienda, subadministraciones y/o sectores, indicado en los numerales 1 y 2 del artículo N° 89 del D.S N° 27, (V. y U.), de 2016; Si por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente justificado, dicho plano no se encuentra en el archivo del CBR, excepcionalmente se podrá acompañar un plano visado por el Director de Obras Municipales. De presentarse expedientes de copropiedades pertenecientes al mismo Conjunto Habitacional, se podrá adjuntar una sola copia de este documento, singularizando cada una de las copropiedades representadas;
- g) Certificado que acredite la condición de Condominio de Vivienda Social o bien certificado de Vivienda Social de la mayoría de las unidades que componen el condominio, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales, en los términos señalados en el Ordinario N° 341, (V. y U.), de 2016, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o bien, el Certificado de Recepción de Obras, cuando en él se indique expresamente la condición de Condominio de Vivienda Social o que las viviendas fueron construidas o financiadas por SERVIU o sus antecesores legales. Alternativamente, podrá utilizarse cualquier documento oficial que indique que las viviendas fueron construidas o financiadas por SERVIU o sus antecesores legales. Tratándose de Viviendas Económicas, dicha calidad se acreditará conjuntamente con los siguientes documentos: copia de Certificado de Recepción de Obras y Plano del Conjunto Habitacional archivado en el CBR respectivo, según artículo 89, numeral 2 del D.S. N° 27/2016;
- h) Certificado de Recepción de Obras, emitido por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Dicho antecedente permitirá identificar la antigüedad, la superficie promedio de las viviendas, la condición de copropiedad y la calidad de vivienda económica, si corresponde. Aquellas copropiedades que, debido a razones de fuerza mayor debidamente acreditadas, carezcan de un certificado de recepción de obras, podrán presentar el Permiso de Edificación u otros documentos formales que permitan dichos aspectos;
- i) Copia del Reglamento de Copropiedad, con certificación de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) respectivo, en el caso de las copropiedades formalizadas. Si no se presentare dicho documento, se acompañará el Certificado de Hipotecas y Gravámenes correspondiente, actualizado, que dé fe de la existencia o no de su archivo;
- j) Copia del Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de, al menos, un departamento por cada bloque que compone la copropiedad, en el caso de condominios no formalizados. Lo anterior, con el objetivo de verificar la inexistencia de la inscripción de un reglamento de copropiedad;
- k) Copia del RUT de la comunidad de Copropietarios, otorgado por el Servicios de Impuestos Internos, si corresponde;
- l) Copia del Acta de Asamblea de Copropiedad en la que conste la elección de la directiva vigente del Comité de Administración, conforme a lo establecido en la ley de copropiedad;





- m) Carta compromiso con una Entidad Patrocinante, firmado por el representante legal de la Comunidad de Copropietarios o del Comité de Administración, o por quien lidere el proceso en la comunidad, según consta en el Diagnóstico Socio Jurídico, aunque ella no se encuentre organizada bajo las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al momento de la certificación;
- n) Planimetría esquemática que grafique las áreas a intervenir según priorización de obras señaladas en Ficha de diagnóstico técnico constructivo, firmada por EP.
Los expedientes de Certificación deben presentarse con todos y cada uno de los documentos que correspondan. La ausencia de algún antecedente y/o la presentación de documentos en blanco, incompletos, adulterados, ilegibles o cualquier otra condición que no permita realizar su evaluación, será causal de rechazo por parte de la SEREMI Región de Los Lagos, quedando fuera del proceso.
4. Se establece para el presente llamado que los expedientes de las copropiedades que serán parte del proceso de certificación, se recepcionaran en oficina de Partes de esta SEREMI **con fecha máxima el día 28 de Julio del 2023.**
5. La resolución de Certificación deberá establecer la calidad de Condominio Objeto de atención del Programa; los antecedentes de identificación de la copropiedad; la condición de formalización de la copropiedad, indicando si se encuentra "formalizada" o "no formalizada"; las partidas prioritarias y los incrementos de subsidios aplicables, de acuerdo con los artículos 85 y 86 del D.S N° 27, (V. y U.), de 2016. Debe consignar, además, todo lo detallado en el Artículo N° 49 de la Res. Ex. N° 380 V. y U.), individualizada en el visto N° 09.
6. Pueden participar en el presente llamado, las copropiedades certificadas como objeto del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrio, Capítulo Tercero por esta Seremi MINVU, durante el año 2022 y que se adapten a las condiciones del presente Llamado.
7. En atención al Artículo 27, numeral 1, del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, los antecedentes de los postulantes y del proyecto que serán requeridos al momento de ingresar las postulaciones al Sistema Informático de Postulación de Proyectos, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, serán los siguientes:
- a) Identificación de la cantidad de personas o unidades que componen la postulación;
 - b) Identificación del (la) representante legal de la copropiedad;
 - c) En el caso de copropiedades formalizadas, copia del RUT de la copropiedad otorgado por el SII, copia del acta en que conste la elección de la directiva vigente del Comité de Administración y copia del Reglamento de Copropiedad debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el caso de las copropiedades no formalizadas, copia de Certificado de Vigencia de Personalidad Jurídica de la organización funcional que representará a la comunidad de copropietarios y/o residentes;
 - d) Certificado de Recepción de Obras, otorgado por la Dirección de Obras Municipales, a fin de acreditar la antigüedad de la copropiedad y/o la superficie original promedio de las viviendas a ampliar. En caso de que dicho antecedente no exista por razones de fuerza mayor, SERVIU deberá indicar el documento oficial a emplearse;
 - e) Identificación de la empresa constructora;
 - f) Resolución de certificación de la calidad de condominio objeto del programa vigente, otorgada por la SEREMI MINVU, Región de Los Lagos;
 - g) Acta de asamblea de copropiedad en que se aprueba el proyecto a postular, especificando sus características generales;
 - h) Identificación de la cantidad y distribución de recursos requeridos mediante subsidio, con el objeto de financiar la ejecución de obras, según tipo de proyectos, obras e incrementos;
 - i) Identificación de la cantidad de recursos a aportar mediante ahorro mínimo obligatorio, aportes de terceros o aportes adicionales;
 - j) Identificación de los roles de las unidades que componen la postulación;
 - k) Identificación de la proporción de recursos correspondiente a Gastos Generales, Imprevistos, Impuesto al Valor Agregado y Utilidades;
 - l) Identificación de la cantidad de recursos requeridos mediante subsidio, con el objeto de financiar la asistencia técnica del proyecto.





8. En atención a lo establecido en el artículo 92 del D.S. N°27, (V. y U.), DE 2016, en cuanto a que todos los proyectos que postulan a este capítulo deberán contar con la correspondiente aprobación de la Asamblea de Copropietarios, según lo establecido en la Ley N° 21.442.

9. A fin de complementar y especificar los contenidos de la Carpeta del Proyecto establecidos de modo general en el Artículo 27, numeral 3, del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, y de acuerdo a lo indicado en el numeral 18 de la Res. Ex. 380 (V. y U.), individualizada en el visto N° 09 se incorpora el anexo 1, Presentación de Los Proyectos, "Contenidos Carpeta de Proyectos a SERVIU", donde se detallan los requisitos de presentación para proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes de la Vivienda en Copropiedad.

10. Se establece que los proyectos que ingresen a SERVIU en la etapa de revisión y calificación, incluyendo aquellos que contengan Obras de Acondicionamiento Térmico, deberán satisfacer las exigencias contenidas en el documento individualizado en el visto N° 11 de la presente resolución y que, por su parte, los proyectos que contengan Obras de Eficiencia Energética e Hídrica deberán, además, satisfacer las exigencias contenidas en el documento individualizado en el visto N° 8 de la presente resolución.

11. Los proyectos presentados al SERVIU (Regional y Provincial) deberán ser coherentes con la priorización de partidas, según conste en la respectiva Resolución de Certificación. En este sentido, los proyectos deberán contemplar las obras de acuerdo con el orden de priorización de dichas partidas, pudiendo omitir una partida solo con la finalidad de ajustarse al financiamiento considerando para el proyecto.

12. El ahorro mínimo a que se refiere el artículo 16 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, debe ser acreditado al momento de ingresar la Carpeta de Proyecto al SERVIU respectivo, esto según Res. Ex. N° 380 de fecha 09.03.2022 Párrafo IV: Acreditación y Mantenimiento del Ahorro.

13. Se establecen para el presente llamado los siguientes montos correspondiente al ahorro mínimo, en remplazo de los señalados en el artículo 88 del D.S. N°27, (V. y U.), de 2016.

TIPO DE CONDOMINIO	TIPO DE PROYECTO	1ª selección en el programa	2ª o posterior selección en el programa
CONDOMINIO DE VIVIENDA SOCIAL	Mejoramiento de Bienes Comunes	No aplica	No aplica
CONDOMINIO DE VIVIENDA ECONOMICA	Mejoramiento de Bienes Comunes	3 U.F.	6 U.F.

14. Se establece que, la lista de espera a la que se refiere el numeral 2 del Artículo 27 del D.S. N°27, (V. y U.), de 2016 y el literal e) del numeral 16 de la Res. Ex. N°380, de (V. y U.), individualizada en el visto 14 de la presente resolución, deberá ser equivalente, como máximo, al 200% de los recursos disponibles para la región, según resuelvo 3 de la Res. Ex. N° 902 de fecha 05.05.2023.

15. Se establece que, para el presente llamado, se aplicarán los siguientes montos de subsidios en remplazo de los señalados en el Artículo 84 del D.S N°27, (V. y U.) de 2016, de acuerdo con los siguientes detalles:

a. Para Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes:

TIPO DE CONDOMINIO OBJETO DEL PROGRAMA	MONTO MAXIMO DEL SUBSIDIO BASE POR UNIDAD DE VIVIENDA (U.F.)
Condominios de Viviendas Sociales	96
Condominios de Viviendas Económicas	59

16. Se establece que, para el presente llamado, se aplicarán los siguientes montos de incremento de subsidios para Condominios de Viviendas Sociales y Económicas, en remplazo de los señalados en el Artículo 85 del D.S. N°27, (V. y U.), de 2016, de acuerdo con el siguiente detalle:





TIPO DE INCREMENTO	MONTO UF
Ambientes salinos	12
Remoción de elementos con asbesto cemento	18
Control de plagas	6
Elementos críticos con grave deterioro	59
Regularización	30

17. Se establece que, para el presente llamado, se aplicaran los siguientes montos máximos de subsidios que señala el Artículo 98 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, para la aplicación del Artículo 86 del mismo reglamento, referido a los proyectos que incorporen Obras de Acondicionamiento Térmico y/o Eficiencia Energética o Hídrica.

TIPO DE OBRA	MONTO MAXIMO (U.F.)
Obra de Acondicionamiento Térmico	191
Obra de Eficiencia Energética e Hídrica	59

18. Con los montos de subsidio base e incrementos indicados en los resolvos N° 15 a) y 16 precedentes, no será posible financiar obras de Acondicionamiento Térmico y/o Eficiencia Energética en aquellos proyectos que hayan incrementado los subsidios según lo dispuesto en el Artículo 86 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016 y lo indicado en el resuelto N° 17, precedente.
19. Los productos de asistencia técnica y social asociada a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria corresponderán a los señalados en el numeral 7, del literal c) "Gestión Técnica Social y Legal de Proyectos", que forman parte del cuadro N° 1, inserto en el apartado "Capítulo Tercero Proyectos para Condominios de Viviendas", en la Resolución Exenta N° 1.237, indicada en el visto N°06 de la presente resolución.
20. Para el presente llamado se establecen los siguientes valores por conceptos de Asistencia Técnica.
- a. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, obras de áreas Verdes y Equipamiento, obras de cierres perimetrales y obras de accesibilidad universal:

SERVICIOS DE ASISTENCIA TECNICA	Valor en Uf por N° de Unidades del Proyecto		
	Hasta 50	Entre 51 y 100	101 y más
Organización, Habilitación y/o Gestión de la Demanda	1,5	1,5	1
Desarrollo del Proyecto Técnico: Diagnóstico Técnico Constructivo; Elaboración, Tramitación y Postulación de Proyectos Técnicos y Asesoría a la Contratación de Obras	3	2	1,5
Gestión Técnica, Social y Legal de Proyectos	2	1,5	1
Total UF	6,5	5	3,5

- b. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes Obras en Techumbre, Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones, Obras en Fachadas y/o Muros, Obras de Iluminación y Obras de Acondicionamiento Térmico, por el siguiente:





SERVICIOS DE ASISTENCIA TECNICA	Valor en Uf por N° de Unidades del Proyecto		
	Hasta 50	Entre 51 y 100	101 y más
Organización, Habilitación y/o Gestión de la Demanda	1,5	1,5	1,5
Desarrollo del Proyecto Técnico: Diagnóstico Técnico Constructivo; Elaboración, Tramitación y Postulación de Proyectos Técnicos y Asesoría a la Contratación de Obras	5	4	3,5
Gestión Técnica, Social y Legal de Proyectos	3	2,5	2
Total UF	9,5	8	7

- c. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes Obras de Redes de Servicio, Obras de Refuerzo Estructural y Obras de Eficiencia Energética e Hídrica, por el siguiente:

SERVICIOS DE ASISTENCIA TECNICA	Valor en Uf por N° de Unidades del Proyecto		
	Hasta 50	Entre 51 y 100	101 y más
Organización, Habilitación y/o Gestión de la Demanda	2	1,5	1,5
Desarrollo del Proyecto Técnico: Diagnóstico Técnico Constructivo; Elaboración, Tramitación y Postulación de Proyectos Técnicos y Asesoría a la Contratación de Obras	6	5	4
Gestión Técnica, Social y Legal de Proyectos	3,5	3	2
Total UF	11,5	9,5	7,5

- d. Asistencia Técnica Asociada a la Ley de Copropiedad:

MODALIDAD DE POSTULACION	TIPO DE SELECCIÓN	
	Copropiedad que postula para ser seleccionada por primera vez	Copropiedad que postula para ser seleccionada por segunda vez
Condominio no formalizado	3,5 UF por cada postulante	No aplica
Condominio formalizado	3,5 UF por cada vivienda	2 UF por cada vivienda

- e. El valor a pagar por concepto de Regularización de Vivienda será de 4 UF por beneficiario. Excepcionalmente, en caso que la vivienda no pueda acogerse a las condiciones especiales para su regularización y/o que la Dirección de Obras Municipales exija el acompañamiento de proyectos de especialidades (instalaciones eléctricas, sanitarias, gas y/o estructura), se pagará por cada uno de los proyectos que sean exigidos, adicionalmente 2 UF por beneficiario.
21. Los productos de Asistencia Técnica y Social asociada a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para los Condominios en segunda selección o posterior, corresponderán a los siguientes:

Capacitar a los beneficiarios en temas relevantes asociados a la copropiedad inmobiliaria.	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitación a copropietarios y residentes en convivencia comunitaria; resolución extrajudicial de conflictos; administración, uso y mantención de bienes comunes. - Realizar al menos 2 talleres de capacitación sobre copropiedad inmobiliaria, dirigido a copropietarios y residentes, lo que será acreditado mediante el Acta correspondiente, considerando los temas tratados, fecha de su realización, lista de asistentes, registro fotográfico de la actividad, metodología utilizada, acuerdos alcanzados y principales conclusiones.
Tramitar y realizar las gestiones que	<ul style="list-style-type: none"> - Actualización de la Lista de Copropietarios: Nómina en la que conste el nombre, Rut, dirección y contacto de los propietarios,





<p>permitan alcanzar la formalización de la copropiedad, de acuerdo a las exigencias de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria</p>	<p>Rol de SII e inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, de todas las unidades que conforman la copropiedad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de Asamblea de elección del nuevo Comité de Administración, si corresponde. El acta deberá contemplar los temas tratados, fecha, lista de participantes y registro fotográfico. (acta reducida a escritura pública). - Inscripción de la Modificación del Reglamento de Copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, cuando corresponda. La modificación del Reglamento deberá ser elaborada participativamente con la comunidad de copropietarios. - Elaboración o Actualización del Plan de Emergencia de la Copropiedad, lo que será acreditado mediante el documento que dé cuenta de dicho Plan.
<p>Desarrollar actividades y productos dirigidos a promover condiciones adecuadas de administración, uso y mantención de los bienes comunes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitación a Comité de Administración en temas asociados a la administración, uso y mantención de bienes comunes; rendición de cuentas y Ley de Copropiedad Inmobiliaria. <p>Realizar al menos 1 taller de capacitación dirigido al Comité de Administración, el que deberá ser acreditado mediante el Acta correspondiente, considerando los temas tratados, fecha de su realización, lista de asistentes, registro fotográfico de la actividad, metodología utilizada, acuerdos alcanzados y principales conclusiones.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboración o Actualización del Manual de Uso y Mantención de Bienes Comunes, lo que se acreditará mediante el correspondiente documento. - Elaboración o Actualización de normas de buena convivencia, lo que será acreditado mediante el correspondiente documento, cuando sea procedente.

22. Los proyectos que consideren obras de Acondicionamiento Térmico y Eficiencia Energética deberán desarrollar y considerar en el marco del PHS actividades con los siguientes temas: Nociones básicas de acondicionamiento Térmico, ventilación de la vivienda, calefacción, producción de vapor de agua al interior de la vivienda, uso eficiente de la energía.

23. Se establece que el pago de la Fiscalización Técnica de Obras aplicará conforme a los siguientes tramos y valores.

TIPOLOGIA DE PROYECTO	Valor en UF por N° de Unidades del Proyecto		
	Hasta 50	Entre 51 y 100	101 y Más
Obras de Áreas Verdes y Equipamiento, Obras de Cierres Perimetrales y Obras de Accesibilidad Universal	2,5	2	1,5
Obras en Techumbre, Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones, Obras en Fachadas y/o Muros, Obras de Iluminación y Obras de Acondicionamiento Térmico	3	2,5	2
Obras de Redes de Servicio, Obras de Refuerzo Estructural y Obras de Eficiencia Energética e Hídrica	5	4	3
Ampliación de la Vivienda en Copropiedad	6	4	3





Para determinar el valor definitivo a pagar por la Fiscalización Técnica de Obras, se sumarán los montos que correspondan al aplicar los valores del primer tramo, hasta completar las 50 primeras viviendas que integran el proyecto; a las siguientes 50 viviendas se les aplicarán los montos que correspondan del segundo tramo y así sucesivamente.

En el caso de postulaciones simultáneas correspondientes a Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, se pagará en Fiscalización Técnica de Obras un porcentaje similar al que representa cada obra o proyecto respecto al total de fondos asignados. El presupuesto total se obtiene de la sumatoria de recursos asignados simultáneamente para cada obra o proyecto que beneficia a las familias. En estos casos, se pagará también por cada servicio que comprende la Fiscalización Técnica de Obras, un valor equivalente al porcentaje asignado por este concepto a cada proyecto.

24. Establézcase que, en el caso de proyectos que superen las 7.500 Unidades de Fomento, la Fiscalización Técnica de Obras podrá ser efectuada por la misma Entidad Patrocinante, previa autorización del SERVIU mediante Resolución.
25. Si, como consecuencia de la intervención en los bienes comunes, se produjeren daños en bienes exclusivos, estos deberán ser reparados restituyéndolos al menos al estado previo a la intervención. Estas reparaciones deberán estar incluidas en el presupuesto del proyecto y no podrán exceder el 15% del monto destinado a las obras de mejoramiento de bienes comunes, considerando el subsidio base y los incrementos estipulados en el artículo 85 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016. En los casos en que los daños y, por tanto, las reparaciones en bienes exclusivos, sean producto de las obras de reparaciones en bienes comunes asociadas a obras de Acondicionamiento Térmico financiadas, a través del incremento de subsidio indicado en el artículo 86 del D.S. N° 27 D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, éstas se cargaran a dicho incremento y no al subsidio base. Estas reparaciones, también deberán restituir a lo menos al estado previo a la intervención y estar incluidas en el presupuesto del proyecto. El monto destinado a las reparaciones no podrá superar el 10% del total del incremento de subsidio indicado en el mencionado artículo 86.
26. En aquellas copropiedades que, en su Resolución de Certificación, se haya identificado la necesidad de atender las redes eléctricas por motivos de seguridad, en el marco de lo señalado en el literal g) del numeral 1 del artículo 81 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016, Obras de Redes de Servicio, podrán ejecutarse intervenciones en accesorios o dispositivos que sean considerados bienes exclusivos. En ningún caso, la intervención en los bienes exclusivos en los términos señalados podrá exceder el 10% del monto destinado a las obras de mejoramiento de bienes comunes, considerando el subsidio base y los incrementos estipulados en el artículo 85 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016.
27. Una vez finalizada la ejecución del PHS, La SEREMI deberá otorgar un Acta u Oficio de conformidad para los productos ejecutados, a través de la Asistencia Técnica asociada a la Ley de Copropiedad, la cual será requisito para cursar el último estado de pago de la EP en SERVIU.
28. La SEREMI deberá otorgar un Acta de Conformidad a la ejecución de las obras, que será requisito para que se curse el último estado de pago de las obras.
29. Establézcanse los siguientes criterios y escala de puntuación a considerar para la variable factores regionales de selección correspondiente al 40% para proyectos de bienes comunes de los proyectos correspondientes a los condominios de viviendas sociales y económicos, complementando lo establecido en el artículo N° 94 del D.S. N° 27 de 2016 (V. y U.) y de acuerdo a lo indicado en el resuelto N° 1, literal ii) de la Res. Ex. N° 902 de fecha 05.05.2023.





1. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes en Condominios de Viviendas Sociales.

Variable	Categorías	Puntos	Ponderador
Superficie promedio de las unidades vivienda del Conjunto Habitacional	Menos de 45 m2	100	10%
	Entre 46 m2 y 50 m2	75	
	Entre 51 m2 y 55 m2	50	
	Entre 56 m2 y 60 m2	25	
	Más de 60 m2	0	
Formalización Condominios Sociales Postulantes	Reglamento de la copropiedad inscrito hasta el año 2015.	100	10%
	Reglamento de la copropiedad inscrito entre los años 2016 y 2017.	50	
	Reglamento de la copropiedad inscrito en el año 2018 en adelante.	0	
	Conjunto no formalizado	100	
Ubicación geográfica de los comites o condominios postulantes al llamado especial del Programa de Condominios año 2023 en la Región de Los Lagos.	Comites o condominios ubicados en la Comuna de Puerto Montt, Calbuco, Purránque o Río Negro.	100	20%
	Comites o condominios ubicados en la Comuna de Osorno.	50	
	Comites o condominios ubicados en otras comunas de la Región de Los Lagos.	0	





2. Proyectos de Mejoramientos de Condominios de Viviendas Económicas.

Variable	Categorías	Puntos	Ponderador
Superficie promedio de las unidades de vivienda del Conjunto Habitacional.	Menos de 50 m ²	100	10%
	Entre 51 m ² y 60 m ²	75	
	Entre 61 m ² y 65 m ²	50	
	Más de 66 m ²	0	
Proyectos que incorporan incrementos detallados en el artículo 85 D.S. N° 27/2016	Remoción de elementos con asbesto cemento	100	10%
	Elementos críticos con grave deterioro	100	
	Control de plagas	50	
	Otros incrementos	0	
Ubicación geográfica de los condominios postulantes al llamado especial del Programa de Condominios año 2023 en la Región de Los Lagos.	Condominios ubicados en la Comuna de Puerto Montt	100	20%
	Condominios ubicados en otras comunas de la Región de Los Lagos	50	

- 30.** Déjese presente que de acuerdo a lo indicado en el resuelvo N° 7 de la Resolución Exenta N° 902, de fecha 05 de mayo de 2023, individualizada en el visto N°15, recae en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la facultad de seleccionar los postulantes en atención a lo indicado en el Artículo N° 22 del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016.
- 31.** Los recursos disponibles para efectuar la selección de proyectos serán los siguientes, los cuales fueron designados de acuerdo a lo indicado en el resuelvo N° 3 de la Res. Ex. N° 902 de fecha 05.05.2023 y lo indicado en el artículo 22 del D.S N° 27, (V. y U.), de 2016.

Región	Monto (UF)
Los Lagos	60.000,0
Total	60.000,0



Los recursos se dispondrán de la siguiente manera para efectuar la selección de proyectos:

Tipología de Proyectos	Monto (UF)
Condominios de Viviendas Sociales	40.000,0
Condominios de Viviendas Económicas	20.000,0
Total	60.000,0

Si no existe postulación de condominios económicos o no se entera el total de los recursos asignados a dicha tipología de condominios, el monto total podrá ser destinado a cubrir la demanda de los condominios sociales, lo que deberá ser debidamente fundado. Lo mismo aplicará en caso contrario.

De existir saldos luego de la selección regional, estos quedaran a disposición de nivel central para su redistribución, a fin de asegurar la completa asignación de los recursos del programa.

32. Se establece que los recursos otorgados mediante la asignación directa de subsidios, en los términos señalados en el Artículo 26 del D.S. N°27, (V. y U.), de 2016, serán descontados de los recursos del llamado dispuestos para la selección de los beneficiarios.

33. Los subsidios que se otorguen conforme al presente llamado, se imputarán a los recursos dispuestos en 2023 para la Región de Los Lagos, en el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016.

34. SERVIU, una vez calificados y seleccionados los proyectos y previo al inicio de las obras pondrá a disposición de la SEREMI MINVU Región de Los Lagos, los antecedentes foliados de éstos, ya sea en formato físico y/o digital.

35. La SEREMI MINVU Región de Los Lagos, en coordinación con el SERVIU, tendrán la facultad de conocer y fiscalizar todos los procedimientos realizados por la Entidad Patrocinante en el marco del presente llamado, pudiendo requerir documentación, generar los check list del presente llamado, modificaciones de proyectos y/o contratos, así como todos los antecedentes necesarios para velar por la correcta implementación del Programa. Asimismo, podrá generar las orientaciones generales y/o específicas necesarias, dirigidas a propiciar una adecuada implementación. Del mismo modo, cuando sea factible, podrá proporcionarse información de forma virtual a los representantes de la copropiedad o comité. Tratándose de la aprobación del proyecto podrán desarrollarse consultas por escrito de acuerdo a la Ley N° 21.442.

36. En todo aquello no regulado por el presente llamado, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 27 (V. y U.), de 2016 y en la Resolución Exenta N° 380, (V. y U.), de 2022.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE EN EL DIARIO OFICIAL Y ARCHÍVESE



FABIAN NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS LAGOS



que trascrito para Uti.
Marcelo González Gacitúa
Ministro de Fe

FNA/MYS/MSG/LPR/dpr
- DIARIO OFICIAL





- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIO
- DIVISIÓN JURÍDICA
- DIVISIÓN POLÍTICA HABITACIONAL
- PROGRAMA CONDOMINIOS DIVISIÓN POLITICA HABITACIONAL
- SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS
- DELEGACIÓN SERVIU OSORNO
- DELEGACIÓN SERVIU CHILOE
- SEREMI REGIÓN DE LOS LAGOS
- DEPTO. DE PLANES Y PROGRAMAS SEREMI MINVU LOS LAGOS
- SECCIÓN JURIDICA SEREMI MINVU LOS LAGOS
- OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU LOS LAGOS
- LEY 20.285 ART. 7/G





ANEXO 1: Presentación de Los Proyectos.

Carpeta de Proyectos

Las Entidad Patrocinante deberán presentar los siguientes antecedentes como parte de la Carpeta del Proyecto. La reiteración de parte de los documentos requeridos en cada uno de las letras establecidos a continuación, implica efectivamente la presentación de copias a fin de procesar más ágilmente la revisión del proyecto en las distintas unidades técnicas SERVIU.

Antecedentes Generales:

- a. Formulario de presentación del proyecto firmado por el representante legal de la Entidad Patrocinante y el representante legal de la copropiedad o comité creado al efecto mediante ley 19.418, según corresponda.
- b. Copia del Plano del Conjunto Habitacional archivado en el Conservador de Bienes Raíces, o aquel que haya sido autorizado por la SEREMI, Región de Los Lagos en el marco del proceso de Certificación.
- c. Fotocopia de Cédula de Identidad vigente del Representante Legal de la Copropiedad, o del Comité creado al efecto mediante la Ley N° 19.418, según corresponda.
- d. Acta en que conste la elección de la Directiva del Comité de Administración vigente, o del Comité creado al efecto mediante la Ley N° 19.418, según corresponda.
- e. Copia de la Resolución que aprueba el Convenio Regional de Asistencia Técnica de la Entidad Patrocinante con la SEREMI Región de Los Lagos, con constancia de encontrarse vigente.
- f. Certificado de Vigencia de la inscripción de la Constructora en el Registro Nacional de Contratistas, conforme al D.S. N°127, (V. y U.), de 1977 que aprueba Nuevo Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- g. Copia del RUT del Condominio otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, cuando corresponda.
- h. Resolución de Certificación de Condominio objeto del Programa emitida por la Seremi Región de Los Lagos.
- i. Listado de las unidades que integran el Condominio (que incluya la siguiente información: dirección, rol y datos de inscripción en el CBR de cada una de ellas).
- j. Copia del Acta de Asamblea de Copropietarios, de acuerdo a los quórums establecidos en la Ley 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, mediante la cual se aprueba el proyecto, especificando sus características generales.
- k. Reglamento de Copropiedad debidamente inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, cuando corresponda.
- l. Declaración Jurada simple de todos los ocupantes de las unidades autorizando el acceso a su inmueble, en el caso que la ejecución de la obra lo requiera.

a) Antecedentes para Revisión de Aspectos Técnicos Constructivos:

- a. Memoria Descriptiva del Proyecto.
- b. Especificación Técnica General del Proyecto.
- c. Presupuesto de Obras.
- d. Justificación de precios que exceden los señalados en la tabla de costos unitarios, cuando correspondan.
- e. Planos de las obras a realizar.
- f. Archivo fotográfico digital.
- g. Permiso de edificación, cuando corresponda.
- h. Informe de Eficiencia Energética, si corresponde.
- i. Proyecto de especialidades, cuando corresponda.





- j. Visación del Proyecto por una entidad de certificación de ascensores con inscripción vigente en el Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas (D.S. N° 22, (V. y U.), de 2009), cuando corresponda.
- k. Antecedentes de respaldo de los incrementos de subsidios del artículo N° 85, según se indica a continuación:
 - Incremento por concepto de ambiente salino: Según se indica en el artículo N° 85.
 - Incremento para remoción de elementos con asbesto cemento: Una copia del Plan de Trabajo y las copias de las autorizaciones de cada uno de los(as) jefes(as) de hogar de las viviendas en las cuales se hará retiro de material con estas características.
 - Incremento para control, erradicación y/o eliminación de plagas: Se deberá acreditar la existencia de plagas mediante acta o certificado emitido por la Dirección Municipal correspondiente, que dé cuenta de la existencia de plagas o acta o constancia de visita de inspección, emitida por la SEREMI de Salud correspondiente, que dé cuenta de la existencia de plagas.
 - Incremento para regularización: Se debe acreditar la existencia de ampliaciones irregulares y, de acuerdo al tipo de proyecto, incorporar declaración jurada simple del propietario de la vivienda en la que existe una ampliación irregular, en la que manifieste su voluntad con el fin de realizar obras de adecuación y/o demolición de dicha ampliación cuando sea el caso y la aprobación del proyecto de ampliación a ejecutar cuando corresponda.

b) Antecedentes para Revisión de Aspectos Administrativos:

- a. Acreditación de ahorro y/o aportes adicionales (si corresponde): Original y Fotocopia de Depósito a Plazo.
- b. Certificado de vigencia de la inscripción de la Empresa Constructora o Contratista, otorgado por el Registro de comercio respectivo, con una antigüedad no superior a 60 días.
- c. Nómina de contratos de obras de cualquier naturaleza que esté ejecutando el contratista.

c) Antecedentes para Revisión de Aspectos Jurídicos:

- a. Certificado de Recepción Municipal, o el documento que lo remplace en atención al último párrafo del Artículo N° 89 del D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016.
- b. Contrato de Construcción suscrito ante Notario Público, según modelo tipo preparado por el SERVIU Región de Los Lagos.
- c. Contrato de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica entre el Administrador y/o Presidente del Comité de Administración, o el Presidente del Comité creado al efecto mediante la Ley 19.418, según corresponda, y la Entidad Patrocinante, firmado ante Notario Público (según modelo entregado por SERVIU, Región de Los Lagos).
- d. Copia de la Declaración Jurada simple de los ocupantes que autorizan el acceso a su inmueble en caso de que la ejecución de la obra lo requiera.
- e. Declaración jurada del Representante Legal de la Entidad Patrocinante que señale que las unidades de viviendas individualizadas en el Listado de unidades del Condominio tienen destino habitacional.
- f. Acta del Consejo Municipal que apruebe los aportes que se efectuaran para el desarrollo del proyecto, según corresponda.

d) Antecedentes para Revisión de Aspectos Sociales:

- a. Copia Ficha de Diagnóstico Socio Jurídico, firmado por un profesional perteneciente al ámbito de las ciencias jurídicas y/o sociales.
- b. Acta de la Asamblea de difusión a las familias sobre los aspectos del Programa, sus derechos y deberes.
- c. Acta y registro de las actividades de Socialización del Diagnóstico (técnico y social) y análisis de expectativas sobre el proyecto técnico.
- d. Fotocopia simple del título profesional del encargado(a) de los servicios de asistencia técnica asociada a la Ley N° 21.442.





- e. Fotocopia simple del título profesional/técnico de quien asesora jurídicamente el proyecto en materias de la Ley N° 21.442 sobre copropiedad inmobiliaria y que forme parte del CRAT.
- f. Formulario presentación de la Asistencia Técnica asociada a la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

