

Anexo Técnico

Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda
DS N°49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones

ANEXO COMPLEMENTARIO ESTÁNDAR TÉCNICO DE LOS PROYECTOS

Ingreso del proyecto de construcción

a. Las Cooperativas tendrán que ingresar su proyecto de construcción al SERVIU, para su calificación, de acuerdo a lo siguiente:

- I. La Cooperativa, dentro del plazo de 90 días corridos a partir de la publicación en el Diario Oficial de la resolución que selecciona los grupos organizados, deberá presentar el Diagnóstico Participativo al que se refiere el inciso segundo de la letra a), del artículo 50 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, relativo al Plan de Acompañamiento Social, incluyendo opcionalmente la definición del equipamiento adicional al que se refiere el inciso señalado, la que deberá incluirse al momento del ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones. El documento deberá ser evaluado por el SERVIU en un plazo de 10 días hábiles, quien podrá otorgar un nuevo plazo para subsanar observaciones y efectuar su reevaluación. Al ingreso del proyecto de construcción, el SERVIU podrá solicitar a la Cooperativa la actualización de su contenido, de corresponder.
- II. La Cooperativa tendrá un máximo de 9 meses, a partir de la publicación de la resolución de selección, para desarrollar el proyecto habitacional e ingresarlo al Banco de Postulaciones. Dicho plazo podrá ser prorrogado, mediante resolución fundada del Director del SERVIU.
- III. Para el ingreso del proyecto, la Cooperativa deberá adjuntar los antecedentes señalados en el artículo 10 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, salvo los señalados en las letras g), h), k), m), n) y ñ). El proyecto ingresado deberá ajustarse al marco de financiamiento establecido en el presente anexo. Una vez ingresado, el proyecto será evaluado por el SERVIU de acuerdo a lo estipulado en los artículos 13 al 15 del citado reglamento. Si la cooperativa no ingresa el Proyecto en el plazo máximo estipulado para ello, el SERVIU podrá asumir el patrocinio del proyecto o bien, invitar a Entidades Patrocinantes con Convenio vigente en la región a presentar una propuesta técnica, social y legal para asesorar a las familias que componen el proyecto.
- IV. De incluir el proyecto equipamiento consistente en recintos para el funcionamiento de locales comerciales comunitarios u otros de similar naturaleza, al momento de su ingreso la Cooperativa deberá presentar una declaración en que se comprometa a su administración para la obtención de recursos en beneficio de la copropiedad.
- V. Al ingresar el proyecto la Cooperativa deberá adjuntar un Informe de Gastos Comunes para la Copropiedad, que incluya una estimación mensual de costos operativos y de mantención que deberán pagar los futuros copropietarios, al menos por el primer año de operación, indicando además las estrategias adoptadas en el diseño del proyecto y recomendaciones de operación, para disminuir su valor.
- VI. Se permitirá el ingreso del proyecto sin contar con el proyecto de estructuras o de especialidades a los que hace referencia la letra c) del artículo 10 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, en cuyo caso obtendrá calificación condicional. Para levantar dicha condicionalidad y obtener el certificado de calificación definitiva, deberán presentarse los proyectos señalados, y ser aprobados por el SERVIU.

- VII. Podrán ingresarse para su evaluación, proyectos que consideren, de manera total o parcial, obras de recuperación, rehabilitación y/o ampliación de la vivienda o inmueble existente, de acuerdo a lo establecido en la letra a), del artículo 9 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y que modifiquen el programa arquitectónico inicial existente, con el objeto de transformarla para acoger a más de un núcleo familiar, generando así unidades habitacionales adicionales.
- VIII. En el caso de proyectos que consideren recuperación o rehabilitación de un inmueble como parte de su intervención, de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior, alternativamente a un permiso de Obra Nueva, podrán presentar para su postulación Permiso 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. En estos casos, el SERVIU podrá eximir del cumplimiento del Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, o del Cuadro Normativo Abreviado dispuesto en la Resolución Exenta N°149, (V. y U.), de 2025, siempre que a juicio del evaluador se resuelva de manera adecuada la funcionalidad de los recintos, considerando su destino e interrelación.

Estándar técnico

b. Dependiendo de la cantidad de personas que compongan el núcleo familiar acreditado al momento de ingresar el proyecto a SERVIU, éstos deberán considerar tipologías de vivienda que comprendan distinto número de dormitorios, las que deberán tener una superficie mínima según lo señalado en el siguiente cuadro:

2 dormitorios (familias de hasta 3 integrantes o monoparentales de hasta 2 integrantes)	2 dormitorios y 2 baños (familias de 4 o más integrantes, o monoparentales de hasta 3 integrantes)	3 dormitorios (de acuerdo a la tabla inserta en el noveno inciso, del artículo 42., del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011)
50 mt ²	55 mt ²	55 mt ²

Con todo, en los casos donde se consideren viviendas de 50 metros cuadrados, al subsidio base indicado en la tabla inserta en resuelvo 8.2., de la Resolución Exenta N°149, (V. y U.), de 2025, se le descontarán 70 Unidades de Fomento. El número de dormitorios por cada unidad según la tabla anterior deberá ser definido de acuerdo a las necesidades de las familias que integran la Cooperativa, y se entenderá aprobado por éstas por el hecho de ingresar el proyecto al SERVIU con su respectivo permiso.

c. El Director SERVIU, en conjunto con la Cooperativa, y dependiendo de las características de los núcleos familiares que la conforman, podrá autorizar flexibilidades en el diseño y la distribución de recintos interiores de las viviendas, siempre que se mantenga el estándar de superficie establecido en el cuadro anterior.

En los casos de viviendas de 1 dormitorio, se podrá acceder al baño a través de este recinto.

En los proyectos en extensión que cuenten con viviendas de 2 dormitorios o menos, no será necesario considerar la ampliación proyectada, mencionada en el inciso octavo del artículo 43, del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

d. Excepcionalmente, si un proyecto contempla un área común de lavado, no será necesario considerar la logia en las unidades, y su superficie se contabilizará para efectos del cumplimiento de la superficie mínima a la que alude el cuadro inserto en el literal b) del presente apartado de estándar técnico, dividiéndolas por el número de unidades de vivienda del proyecto.

Además, la logia no será exigible en el caso de proyectos que consideren unidades de vivienda de un dormitorio, siempre que se disponga del espacio para la lavadora en el recinto baño o cocina, y un espacio adecuado para el tendido de ropa, integrado también a dichos recintos.

e. Establécese que los proyectos podrán considerar de manera total o parcial, obras de recuperación, mejoramiento, y/o ampliación de la vivienda o inmueble existente, de acuerdo a lo establecido en la letra d), del artículo 9 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, modificando el programa arquitectónico inicial de la vivienda existente, con el objeto de transformarla para acoger a más de un núcleo familiar, cuando corresponda.

f. Sin perjuicio de lo anterior, la estructura de financiamiento del proyecto deberá considerar según corresponda, las obras y/o partidas mencionadas en el siguiente orden de priorización, las que se entenderán como requerimientos técnicos a cumplir para lograr un estándar arquitectónico adecuado:

- I. Obras de tipo estructural: serán aquellas destinadas a reparar y/o reforzar elementos constructivos que sean parte de la estructura original de la vivienda, con el fin de que ésta pueda resistir los nuevos requerimientos que deberá asumir al adaptar los recintos a las nuevas funciones que se definan, o en caso de proyectarse posibles ampliaciones. Dentro de estas obras se considera el aumento de luces de vigas y losas, refuerzo de entrepisos y vigas, construcción de losas, instalación de pilares, muros de contención refuerzos de muros.
- II. Obras de instalaciones y/o urbanización: destinadas a modificar y/o reparar, construir o poner en servicio las redes e instalaciones domiciliarias sanitarias (agua potable y/o alcantarillado), eléctricas y/o de gas. El objetivo de la intervención con este tipo de proyectos es reponer y/o mejorar las instalaciones de redes de electricidad, sanitaria y gas, para evitar problemas existentes, ya sea por recalentamiento, por la falta de capacidad y/o mala instalación de la electricidad, la mala o precaria instalación de las redes de gas, al igual que las instalaciones de redes de alcantarillado de aguas servidas o de agua potable. Las obras podrán ser, entre otras, cambio de tablero, redes y reforzamiento eléctrico; obras de redes de instalaciones sanitarias, y la instalación de redes de gas. Todas estas instalaciones deben cumplir con la normativa correspondiente de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- III. Obras de habitabilidad de muros y cubierta: destinadas al mejoramiento de elementos que protegen exteriormente a la vivienda. En el caso de la reparación de la techumbre, podrán ser partidas destinadas a mejorar la estructura de envigado y refuerzos, aleros, reposición y/o cambio de cubierta y caballetes, canales y bajadas, según corresponda. En el caso de muros, se podrán considerar partidas de reparación superficial de paramentos interiores y/o de fachadas, destinadas a corregir desaplomes, pérdida de geometría, grietas, asentamientos, pérdida de masa, manteniendo los revestimientos y terminaciones, entre otros.
- IV. Obras de Mantención: destinadas a reparar y/o mejorar las terminaciones interiores y exteriores de la vivienda, tales como revestimientos interiores o exteriores, reposición de estucos, ventanas, puertas y sus marcos y alféizares, dinteles, molduras, pavimentos, pinturas y barnices, cierros y cierros perimetrales, entre otros.

g. El subsidio complementario de Equipamiento y Espacio Público al que hace referencia la letra g), del artículo 35 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, podrá financiar obras de entorno y bienes comunes al interior del lote tales como recintos para comercio, talleres u otros servicios

comunitarios, corredores cubiertos o sombreaderos, terrazas exteriores de uso común, balcones, cubiertas verdes habitables, ornato y/o huertos o plantaciones en espacios comunes, cierros del lote, ya sean perimetrales y/o hacia el espacio público, o entre unidades, intervenciones artísticas tales como instalación de figuras y paisajes, materializados mediante mosaicos, murales de pintura y/o arte urbano, entre otras.

De incluir el proyecto equipamiento consistente en recintos para el funcionamiento de locales comerciales comunitarios u otros de similar naturaleza, al momento de su ingreso la Cooperativa deberá presentar una declaración en que se compromete a su administración para la obtención de recursos en beneficio de la copropiedad.

Pago de Subsidios y Prohibiciones

h. El pago de la parte del subsidio destinada a la adquisición del terreno, será girado por el SERVIU directamente al vendedor del terreno, una vez suscrito el contrato de compraventa, debiendo presentarse los siguientes antecedentes, según corresponda:

- I. Copia de la inscripción de dominio en favor del SERVIU respectivo, con certificado de vigencia extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación.
- II. Contrato de mutuo suscrito entre el SERVIU y la Cooperativa, en los casos en que se opte al préstamo para enterar el ahorro a que alude el Resuelvo 9. de la Resolución Exenta N°149 (V. y U.) de 2025.

i. El pago de los subsidios para la construcción se regulará de acuerdo a lo señalado en el Capítulo VII: De los procedimientos administrativos, del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

j. La vigencia de los subsidios otorgados según lo dispuesto en la Resolución Exenta N°149, (V. y U.), de 2025, será de 36 meses a contar de 15 días hábiles posteriores a la fecha de publicación de la resolución de selección en el diario oficial.

k. El SERVIU transferirá las viviendas a la Cooperativa una vez que concurran los requisitos para el pago del subsidio de construcción y, cuando corresponda, en los casos en que se haya restituido la totalidad del préstamo otorgado.

l. Las Cooperativas deberán asignar las viviendas en uso y goce a sus socios, lo que deberá quedar establecido en la respectiva escritura pública las que deberán ser inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá constituir la prohibición a favor del SERVIU que impida la enajenación de las viviendas y cualquier otro gravamen que no sea la cesión del uso y goce a sus socios por el plazo señalado resuelvo 2. de la Resolución Exenta N°149, (V. y U.), de 2025. Previo a la calificación definitiva del proyecto, la Cooperativa deberá presentar al SERVIU, copia de los estatutos en que se incluya la voluntad de los socios de asignar las viviendas en uso y goce a lo menos por los plazos establecidos en la prohibición señalada.

m. Para el pago del subsidio a que se refiere el artículo 67 del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, los antecedentes indicados en las letras a) a la g) de dicho artículo serán reemplazados por lo señalado en el numeral precedente.