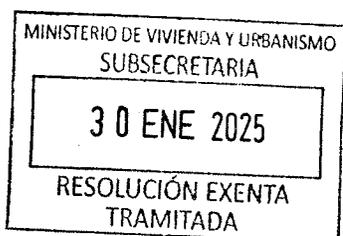




CCC/LBM/MNEA
Int. N° 25/2025



ESTABLECE CONDICIONES Y REQUISITOS RESPECTO A LOS LLAMADOS A PROCESOS DE SELECCIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011, EN LA ALTERNATIVA DE POSTULACIÓN COLECTIVA E INDIVIDUAL, PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS, Y PARA LAS TIPOLOGÍAS DE PEQUEÑO CONDOMINIO, DENSIFICACIÓN PREDIAL Y CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, INCLUYENDO EL PROCEDIMIENTO DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA, DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 1, DE DICHO REGLAMENTO. /

SANTIAGO, 30 ENE. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N°

153

VISTOS: HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

- a) La Ley N° 21.450, (V. y U.), de fecha 27 de mayo de 2022, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- b) La Ley 21.558, (V. y U.), de fecha 25 de abril de 2023, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas;
- c) Lo dispuesto en la Glosa 06, del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2025, aprobado por Ley N° 21.772, relativa a los proyectos de "Vivienda Tipo Industrializadas";
- d) Lo dispuesto en la Glosa 3, letras h) y m), asociadas a la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por Ley N° 21.772, relativas a la construcción de viviendas para destinar al arriendo;
- e) Lo dispuesto en la Glosa 3, letra o), asociada a la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por Ley N° 21.772, relativa a la contratación de servicios de escrituración e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces;
- f) Lo dispuesto en la Glosa 11 Asociada a la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por la Ley N° 21.772, relativa a la presentación de informes emitidos por revisores independientes de obras de edificación, para proyectos habitacionales;
- g) Lo dispuesto en el inciso tercero, del artículo primero del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que regula el Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, de efectuar llamados a postulación en condiciones especiales;
- h) La Resolución Exenta N° 59, (V. y U.), de fecha 17 de enero de 2023, que establece condiciones y mecanismos de aprobación de proyectos de viviendas industrializadas tipo y fija el procedimiento para revisión de proyectos que incorporen el uso de viviendas industrializadas tipo, desarrollados en el marco de los programas habitacionales Fondo Solidario Elección de Vivienda, D. S. N°49 (V. y U.) de 2011, y de Habitabilidad Rural, D. S. N° 10 (V. y U.), de 2015;
- i) El Oficio Ordinario N° 1.295, de fecha 27 de agosto de 2021, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual se actualizan los lineamientos para el desarrollo del Plan de Acompañamiento Social;



CONSIDERANDO:

a) Que es de interés de este Ministerio contribuir al mejoramiento de las condiciones de equidad territorial mediante el fomento al desarrollo de proyectos habitacionales para familias vulnerables a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, facilitando y mejorando las condiciones de dichos procesos;

b) El objetivo contenido en el Plan de Emergencia Habitacional relativo a promover la generación de oferta de viviendas asequibles y adecuadas, sean en propiedad individual o colectiva, especialmente las facultades contempladas en el artículo 16 de la Ley citada en el Visto a), precedente.

c) Que es necesario darles continuidad a medidas específicas adoptadas en los llamados a concurso dispuestos durante el año 2024, para el programa citado en el Visto g), respecto de requisitos específicos de postulación, ejecución de obras, y Asistencia Técnica, entre otras, que han sido aprobados mediante las Glosas presupuestarias descritas en los Visto c), d), e), y f).

d) Que, de acuerdo a lo establecido en el inciso tercero, del artículo primero del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que regula el Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, se podrán señalar todas aquellas operaciones o actos que incidan en la aplicación práctica de dicho reglamento, razón por lo que dicto la siguiente

RESOLUCIÓN

1. DISPÓNESE que los antecedentes de postulación de los proyectos podrán ser presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en los respectivos llamados a concurso del programa citado en el Visto g), los que serán validados por el SERVIU en la forma que se dispondrá especialmente para ello y que será informada oportunamente a través de resolución de su Director o Directora. Con todo, para proceder a la calificación de un proyecto, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos del proyecto, con posterioridad a la selección, y en forma previa al inicio de obras.

En ese sentido, los proyectos podrán ser ingresados usando metodología BIM (Building Information Modeling), en la forma en que los SERVIU lo indiquen expresamente en la resolución señalada en el inciso anterior.

Por otra parte, para proceder a la calificación, y en el caso de los proyectos de las tipologías de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyecto, las Entidades Patrocinantes deberán Ingresar en el sistema SIBIS los datos y georreferenciación de los terrenos correspondientes a los proyectos, disponible en <https://portalsibis.minvu.cl/iniciosolicitud.aspx>, en la categoría "Oferta Externa".

2. Mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se podrán aprobar planimetrías que definan polígonos en que se cumplan los requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización a que alude la letra a) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, en cuyo caso, los proyectos que se emplacen en dichas áreas podrán ingresar directamente al SERVIU, entendiéndose aprobada la obtención de dicho subsidio complementario, respecto dicho requisito.

Respecto a la superficie de área verde conformada, señalada en el numeral 8 de la letra a) del artículo mencionado en el párrafo anterior, para computar los 5.000 metros cuadrados que allí se señalan, podrán considerarse distintos paños de no menos de 500 metros cuadrados cada uno, y que cumplan con las condiciones para ser considerados como área verde indicadas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Conforme a lo dispuesto en la Glosa descrita en el Visto f), se podrán presentar al SERVIU proyectos que cuenten con un Informe favorable de un Revisor Independiente de Obras de Construcción, con inscripción vigente en 1ª categoría en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que den cuenta del cumplimiento de los requisitos correspondientes al estándar técnico del reglamento y del presente llamado, según corresponda. En tal caso, no se requerirá que el SERVIU evalúe los contenidos correspondientes a lo informado por los revisores, para los efectos de la calificación de los proyectos, entendiéndose aprobados, si corresponde.



4. El SERVIU podrá aceptar, en aquellos casos de ingreso de postulaciones de Densificación Predial y Pequeño Condominio, contratos de promesa de donación de derechos de un inmueble, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26, de la Ley citada en el Visto b). Sin perjuicio de lo anterior, se deberán acompañar junto a dicho documento, los antecedentes descritos en el punto 4., de la letra k), del artículo 10., del D.S. N° 49., referidos a la acreditación de disponibilidad de terreno.

5. Las certificaciones indicadas en las letras j), k) y l), del artículo 3, y en la letra h), del artículo 10, del D.S. 49, (V. y U.), de 2011, correspondientes al terreno acreditado y sus factibilidades, de quienes postulen a la modalidad de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial, o Pequeño Condominio, podrán haber sido emitidas hasta con un año de anticipación a la fecha de postulación.

6. Las viviendas industrializadas tipo que se presenten como parte de un proyecto habitacional del programa regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, no requerirán el permiso de edificación para solicitar la calificación definitiva, y en su lugar, deberán seguir las indicaciones que establece la Resolución citada en el Visto h), en sus anexos a, b y c, incluyendo un plano de emplazamiento suscrito por un profesional competente, y los antecedentes asociados al loteo y urbanización, y los que corresponda según lo establecido en el artículo 10., del reglamento antes mencionado.

7. De acuerdo a lo establecido en las Glosas citadas en el Visto d), los proyectos habitacionales de las tipologías Construcción Nuevos Terrenos, Pequeño Condominio, Densificación Predial, y Construcción en Sitio Propio, alternativa colectiva, podrán considerar viviendas para arriendo, según se disponga en los actos que regulen su aplicación. En los casos de Construcción en Nuevos Terrenos, hasta un 20% de las viviendas de dichos proyectos podrán ser destinadas al arriendo para familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013.

Además, las tareas de administración, operación y mantención de las unidades del proyecto o inmueble que se dispongan para tales fines, las realizará el SERVIU respectivo a través de terceros mediante un Administrador contratado para tales fines. El SERVIU podrá efectuar directamente dicha administración en casos debidamente fundados, cuando así lo autorice el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Respecto de las condiciones de administración, operación, mantención, cuidado, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, gestión comunitaria, gestión del personal asociado a la administración de las unidades que se dispongan para arriendo, y todas las obligaciones derivadas del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, y las que surjan de la adecuada administración del inmueble. Con todo, para efectos de las unidades que se dispongan en cada proyecto para arriendo, se deberán considerar las siguientes condiciones:

- a) El Administrador, en base a los criterios que se impartan al efecto por el Minvu o el SERVIU, seleccionará a las familias o núcleos arrendatarios de viviendas. Los criterios para la priorización de arrendatarios se fundarán en aspectos relacionados a la vulnerabilidad social y/o habitacional, la condición de damnificados o pertenencia a campamentos, además de establecerse cuotas para la atención prioritaria de familias pertenecientes a la comuna en que se emplaza el inmueble, y pertenecientes a diversos estratos socioeconómicos, según el Registro Social de Hogares. Asimismo, podrá mantenerse una lista de espera de personas interesadas en arrendar, conforme a los criterios señalados.
- b) El monto mensual de la renta de arrendamiento será fijado por el Administrador en función del tamaño de las viviendas, estableciendo criterios de asequibilidad, considerando que el costo no supere el 25% de los ingresos del arrendatario, debiendo en cualquier caso resguardarse el financiamiento de la administración, operación y mantención las de viviendas que se dispongan para tales fines. Con todo, los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales del programa regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013, pagarán únicamente la renta de arrendamiento que corresponda al copago establecido en dichos llamados, según tramo de caracterización socioeconómica.
- c) El arrendatario podrá permanecer por un plazo de hasta 8 años, plazo en el que deberá abandonar el inmueble, salvo que se encuentre en proceso de postulación a algún programa habitacional para la provisión de vivienda, caso en el cual el Administrador podrá extender el contrato de arriendo por un plazo adicional máximo de dos años, debiendo el beneficiario continuar con el pago íntegro de la renta. En casos excepcionales, debidamente autorizados



por el SERVIU, dicho plazo podrá extenderse por un año adicional. Lo anterior deberá ser estipulado en el contrato de arriendo respectivo.

- d) 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, el beneficiario podrá contar con el saldo para suscribir un nuevo contrato para el arriendo de otra vivienda. La aplicación del saldo se realizará conforme a las condiciones señaladas en el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, y/o los llamados respectivos.

8. Establécese que, en atención a que la conformación del núcleo familiar y las condiciones de la vivienda habitada son consultados directamente del Registro Social de Hogares respectivo, para efectos de determinar el puntaje para la selección, conforme el artículo 24, del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, cuando en dicho registro no exista la información requerida, los postulantes no obtendrán puntaje por el factor respectivo.

9. En relación a las garantías del contrato de construcción, según lo establecido en el artículo 30 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, opcionalmente, para los efectos de utilizar una sola boleta para caucionar el fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, y la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, podrá presentarse al inicio del contrato una boleta que incluya en su glosa la garantía por el fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato, de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, por el plazo que se indica en el inciso primero de dicho artículo, y, antes de su vencimiento, extender su plazo una vez conocida la fecha de la recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras Municipales, o bien modificarse cuando proceda la original, para cubrir las garantías y plazos indicados.

Por otro lado, en el evento de ser necesaria la entrega de la garantía que dispone el artículo 56 del D.S. N° 411, del Ministerio de Obras Públicas, de 1948, que aprueba el reglamento sobre conservación, reposición de pavimentación y trabajos por cuenta de particulares, la garantía para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento a que se refiere el inciso segundo del citado artículo 30 se calculará sobre el valor total del contrato, deducidas las partidas de pavimentación.

10. Las actividades correspondientes al Plan de Acompañamiento Social podrán ser efectuadas y acreditadas por medios digitales, siguiendo para ello los lineamientos establecidos en el oficio señalado en el Visto i) de la presente resolución o las que disponga para tales efectos, la DITEC.

11. Conforme a lo establecido en la Glosa mencionada en el Visto e), en aquellos casos en que los proyectos ejecutados físicamente en un 100%, con recepción SERVIU, cuya Entidad Patrocinante no ha cumplido satisfactoriamente con la elaboración de las escrituras e inscripción de la propiedad, a la fecha de entrega comprometida de acuerdo a lo indicado en la Resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, o a más tardar a los 12 meses transcurrida la entrega de las viviendas, el SERVIU podrá contratar este servicio con cargo a los recursos de asistencia técnica del proyecto, con consultores inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, debiendo requerir a la correspondiente SEREMI, el inicio del respectivo procedimiento administrativo, a fin de aplicar las sanciones por el incumplimiento señalado en los convenios de Asistencia Técnica.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Gabinete del Ministro
MINISTRA(S)
ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
GABRIELA ELGUETA POBLETE
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)



LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

VICENTE BURGOS SALAS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)



TRANSCRIBIR

- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIA
- SECRETARIA DPH
- DIVISIONES MINVU (EXCEPTO DIVAD)
- CONTRALORIA INTERNA MINISTERIAL
- AUDITORIA INTERNA MINISTERIAL
- SERVIU Y SEREMI MINVU TODAS LAS REGIONES
- DEPTO. COMUNICACIONES
- SIAC
- OFICINA DE PARTES
- LEY DE TRANSPARENCIA ART. 7/G