

**ANEXO TÉCNICO
LLAMADO DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE
CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS Y PEQUEÑO CONDOMINIO RES. EX. N°428, (V. Y
U.), DE 2026
FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, D.S. N°49, (V. Y U.), 2011**

El presente instrumento establece un anexo técnico complementario para el diseño de proyectos que postulen al llamado a concurso 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, en la alternativa de postulación colectiva, para la adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeños Condominios.

a) Consideraciones y Alcances

Los proyectos podrán considerar tipologías de vivienda que comprendan unidades de 1 a 3 dormitorios. 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, (V. y U.), de 2011, o bien, con el presente Anexo Técnico que será publicado en la página que el Ministerio de Vivienda disponga para estos efectos (www.minvu.cl/postulación/llamado), junto al Oficio Circular que informa y define aspectos operativos y administrativos respecto del ingreso, postulación, evaluación y calificación de las iniciativas y adjunta Antecedentes complementarios para el ingreso de postulaciones al concurso del año 2025. En ese sentido, los proyectos podrán optar a las siguientes condiciones, según corresponda:

- I. Las viviendas, podrán considerar unidades de vivienda con una superficie mínima, según número de dormitorios, de acuerdo con la siguiente tabla:

1 dormitorio (familias de hasta 2 integrantes o núcleos unipersonales)	2 dormitorios (familias de hasta 3 integrantes o monoparentales de hasta 2 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)
40 m ²	50 m ²	55 m ²

Además, las viviendas podrán considerar 2 dormitorios y 2 baños, siempre y cuando la superficie mínima de la unidad sean 55 metros cuadrados. En los casos de 1 y 2 dormitorios y 2 baños, se podrá acceder al baño a través del dormitorio.

Se podrán presentar proyectos que no cumplan el mínimo establecido en la tabla anterior, fundamentado en restricciones derivadas de la aplicación de las normas urbanísticas o estructurales en caso de inmuebles existentes, lo que será debidamente evaluado por SERVIU.

En todos los casos, la sumatoria de unidades de 1 y 2 dormitorios no podrá superar el 40% del total de unidades. Con todo, el SERVIU, podrá de manera justificada aprobar porcentajes diferentes a los descritos en el presente párrafo, basado en criterios de densidad habitacional, cumplimiento de estándares urbanos de localización, existencia de demanda identificada con subsidio sin aplicar u otros criterios de similar naturaleza donde se determinen ventajas evidentes para el desarrollo de proyectos.

- II. En los casos de proyectos que cuenten con más de 1 ascensor, cuyo funcionamiento esté resguardado mediante la propuesta de Plan de Acompañamiento Social respectivo, se podrán considerar viviendas para personas con discapacidad en condiciones de movilidad reducida y/o adultos mayores a partir del tercer piso.

- III. En el caso de viviendas colectivas, todas las fachadas del edificio, excepto medianeros, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior, siempre que la normativa aplicable al terreno donde se emplace el proyecto admita tal cantidad de aperturas. Además, deben evitarse obstáculos o barreras arquitectónicas en el acceso a cada departamento.
- IV. El SERVIU podrá autorizar excepciones al cumplimiento de alguna o algunas de las exigencias antes indicadas y a las señaladas en el Cuadro Normativo Abreviado, si a juicio de dicho Servicio se acredita que el inmueble resguardará criterios de habitabilidad y funcionalidad de las unidades de vivienda.
- V. Respecto de los recintos de closet, deberán estar conformados al menos en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, además se debe respetar la cantidad de módulos de closet según el recinto, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios, a excepción del dormitorio principal.

b) Rehabilitación de Inmuebles Existentes

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, modificando el programa arquitectónico inicial de la vivienda existente, con el objeto de transformarla para acoger a más de un núcleo familiar, cuando corresponda. 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 entresijos 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 Mantenimiento:** 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.

Los 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, se podrán eximir tanto del cumplimiento del Cuadro Normativo y

Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, como del Itemizado Técnico de Construcción, o de las exigencias establecidas en el presente documento, siempre que a juicio de SERVIU se resuelva de manera adecuada la funcionalidad de los recintos, considerando su destino e interrelación.

c) Obras de Equipamiento y Entorno

Los inmuebles podrán contar con recintos para el funcionamiento de servicios comunitarios, administración, salas multiuso u otras de uso común, lavanderías, comercio, talleres, incluyendo espacios de uso público, corredores cubiertos o sombreaderos, 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 otros.

Si el proyecto considera un área de juegos infantiles, ésta deberá incorporar sombreaderos en toda su extensión, así como pisos de caucho o similar.

La infraestructura para el manejo de residuos se deberá emplazar en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando una zona protegida con materiales que faciliten la limpieza de esta. Se debe contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013, esto incluirá la separación de a lo menos 4 de los siguientes residuos reciclables: papeles y cartones, plásticos y PET, metales y latas, vidrios, cartón para bebidas. Esta infraestructura deberá estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deberán poder acceder a este y será independiente de la sala de basura.