

ANEXO TÉCNICO

LLAMADO A POSTULACIÓN DEL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA PARA LAS TIPOLOGÍAS DE PEQUEÑO CONDOMINIO, DENSIFICACIÓN PREDIAL Y CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, INCLUYENDO EL PROCEDIMIENTO DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA

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 e individual, para las tipologías de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial y Pequeño Condominio, incluido el procedimiento de Autoconstrucción Asistida.

a) Consideraciones y Alcances

Los proyectos podrán considerar tipologías de vivienda que comprendan unidades de 2 y 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), o 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 a los concursos de las tipologías mencionadas en el presente documento. En ese sentido, los proyectos podrán optar a las siguientes condiciones, según corresponda:

- I. En los casos de Pequeño Condominio y Densificación Predial, las viviendas, podrán considerar unidades de vivienda con una superficie mínima, según número de dormitorios, de acuerdo con la siguiente tabla:

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 43., del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011)
50 mt ²	55 mt ²	55 mt ²

En los casos de 2 dormitorios y 2 baños, se podrá acceder al baño a través del dormitorio.

- II. Se podrán desarrollar viviendas de un dormitorio para núcleos familiares constituidos por hasta 2 integrantes o si además existen adultos mayores o personas con discapacidad, en cuyo caso, las viviendas deberán contar con un mínimo de 40 metros cuadrados. En estos casos además, y tratándose de viviendas de Construcción en Sitio Propio, deberán cumplir con las exigencias mínimas de superficie construida inicial establecidas en el inciso décimo, del artículo 43, del D.S. N° 49. Con todo, en los proyectos de las tipologías de Densificación Predial y Pequeño Condominio 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.

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 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.

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

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, 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.

Excepcionalmente, si los proyectos de las tipologías Densificación o Pequeño Condominio contemplan 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 la letra a., precedente, dividiéndolas por el número de unidades de vivienda del proyecto.

Los proyectos que consideren más de 4 viviendas por lote, 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.