

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 42.235

Viernes 21 de Diciembre de 2018

Página 1 de 6

---

Normas Generales

---

CVE 1515110

---

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**LLAMA A CONCURSO EN CONDICIONES ESPECIALES, PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES REGULADOS POR EL DS N° 1 (V. Y U.), DE 2011, CONFORME A LA RESOLUCIÓN N° 97 EXENTA (V. Y U.), DE 2018, Y FIJA EL MONTO DE LOS RECURSOS QUE SE DESTINARÁN PARA EL SUBSIDIO DIRECTO**

(Resolución)

Santiago, 17 de diciembre de 2018.- Hoy se resolvió lo que sigue:  
Núm. 10.276 exenta.

Visto:

- a) El DS N° 1 (V. y U.), de 2011, que regula el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- b) El DS N° 52 (V. y U.), de 2013, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda;
- c) La resolución exenta N° 9.865 (V. y U.), de 2017, que llama a concurso en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el DS N° 1 (V. y U.), de 2011, conforme a la resolución N° 3.311 exenta (V. y U.), de 2017;
- d) La resolución exenta N° 30 (V. y U.), de 2018, y sus modificaciones, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos para el otorgamiento de subsidios habitacionales durante el año 2018;
- e) La resolución exenta N° 97 (V. y U.), de 2018, que establece las condiciones para la operación de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra i), de la Ley de Presupuestos del sector público del año 2018, y

Considerando:

- 1) Que es necesario diversificar las alternativas de tenencia de vivienda en la atención a grupos medios y vulnerables, fortaleciendo el rol de las entidades que dispongan, administren y mantengan viviendas asequibles para el arrendamiento por parte de la población objetivo del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013;
- 2) Que, la Glosa 03 de Vivienda, asociada al Subtítulo 33 Ítem 01, letra i), de la Partida del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2018, aprobado por la Ley N° 21.053 y regulada por la resolución exenta indicada en el Visto e) precedente, para incrementar el número de viviendas disponibles para el arrendamiento a través del DS N° 52 (V. y U.), de 2013, permite a los Serviu otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes a través de llamados especiales, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, que tengan por objeto construir o mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a personas beneficiarias y que cumplan con los requisitos y condiciones del Programa antes señalado;
- 3) Que, la baja aplicación que se ha detectado del Subsidio de Arriendo, que se expresa en que cerca del 60% de los beneficiarios del Programa no encuentra viviendas que cumplan con sus exigencias, refuerza la necesidad de dar continuidad al modelo de generación de oferta por parte de entidades que, junto con proveer viviendas apropiadas, se compromete a su administración y mantenimiento por al menos 20 años;
- 4) Que, en virtud del primer llamado realizado en el año 2017, que se señala en el Visto c), ha sido posible contar con una oferta de 158 viviendas nuevas para beneficiarios del Programa de Arriendo, ubicadas en 20 proyectos de 7 regiones del país, de las cuales al menos un tercio ya

---

**CVE 1515110**

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: +562 2486 3600

Email: consultas@diarioficial.cl

Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

están siendo arrendadas por beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, dicto la siguiente

Resolución:

1. Llámase a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial de la presente resolución y hasta el 31 de diciembre de 2018, a concurso en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional regulado por el DS N° 1 (V. y U.), de 2011, en adelante DS N° 1, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, para proyectos de construcción de viviendas o para la adquisición de viviendas, que podrán formar parte de conjuntos habitacionales, todas las cuales se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

2. Las personas jurídicas antes indicadas deberán ser propietarias y/o administradoras con facultades de gravar y enajenar las viviendas que se construyan o adquieran, conforme al llamado dispuesto en el resuelvo 1. Dichas instituciones deberán tener como objeto desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos destinados a la adquisición y/o construcción de viviendas.

3. Los proyectos habitacionales o viviendas que se presenten deberán cumplir con lo siguiente:

3.1. Con los estándares señalados en la letra a) del número 1 del artículo 42 y en el artículo 43 del DS N° 1, que regulan el estándar técnico de la vivienda, con las siguientes excepciones:

3.1.1. No se considerará el programa arquitectónico indicado en la letra a) del artículo 42, sino que éste deberá incluir como mínimo tres (3) recintos conformados: un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona estar-comedor-cocina y un baño.

3.1.2. No se aplicará lo señalado para los espacios de futuras ampliaciones.

3.2. Lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 del DS N°1, que regulan la presentación de los proyectos habitacionales, en lo que corresponda, con excepción de lo indicado en la letra a) del artículo 47.

3.3. Presentar los siguientes antecedentes:

3.3.1. Lo señalado en el artículo 48 del DS N°1, en sus letras a) Coordenadas de georreferenciación y dirección del proyecto, b) Plano de emplazamiento del loteo, y c) Permiso de edificación.

3.3.2. Planimetría de urbanización, pavimentación, detalle de áreas verdes, circulaciones peatonales, áreas destinadas a estacionamientos, cierres perimetrales de condominios y/o equipamientos, cuando corresponda, entre otros.

3.3.3. Presentar la Ficha Informativa para la presentación de proyectos de acuerdo a formato que será proporcionado por el Serviu.

3.4. Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con lo señalado en la resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de 2012, y su modificación, que aprueba la "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS N° 1 e Itemizado Técnico para proyectos del Título I del DS N° 1". Respecto de los recintos de closet, deberán quedar conformados al menos en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, además se debe respetar la cantidad de módulos, pudiendo modificar su ubicación para uno de los dormitorios, a excepción del dormitorio principal. Todos los recintos deben contemplar el equipamiento necesario para su uso inmediato, tales como: lavaplatos, wc, lavamanos o vanitorio y ducha o receptáculo de tina, con su grifería y artefactos sanitarios correspondientes.

3.5. Las viviendas unifamiliares deberán considerar cierros entre unidades de viviendas que permitan delimitar el predio con una altura mínima de 1,20 m, además de cierros hacia bienes nacionales de uso público (independiente de si se instalan o no sobre la línea oficial u otra instancia), o hacia bienes comunes en copropiedades tipo B; estos dos últimos deberán contemplar a lo menos un 70% de transparencia, una puerta de acceso peatonal independiente y permitir el acceso vehicular a través de un portón de 2,5 m lineales por vivienda, como mínimo.

3.6. Cuando se trate de edificios colectivos de vivienda, todas las fachadas del edificio, 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.

3.7. Los proyectos de construcción de viviendas o aquellas viviendas que se propone adquirir conforme al llamado dispuesto en la presente resolución, deberán emplazarse en zonas con acceso a servicios de la comuna y cumplir con, a lo menos, cinco (5) de las condiciones que se detallan a continuación:

3.7.1 Que el establecimiento educacional más cercano cuente con dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y/o media), a lo menos, y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.2. Que el establecimiento de nivel parvulario más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.3. Que el establecimiento de salud (de atención primaria o de nivel superior) más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.4. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.5. Que el equipamiento comercial, deportivo o cultural existente (de escala mediana) más cercano, según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.6. Que el área verde pública (de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados) más cercana, existente o proyectada en el instrumento territorial correspondiente, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

3.7.7. Que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización esté ejecutada al 100%, o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.

3.8. Se entenderá que los proyectos de construcción de viviendas o aquellas viviendas que se proponga adquirir conforme al llamado dispuesto en la presente resolución, que formen parte de proyectos seleccionados o ejecutados a través del DS N° 19 (V. y U.), de 2016 y del DS N° 116 (V. y U.), de 2014, como también de aquellos aprobados por el SERVIU para participar en la modalidad de postulación colectiva con proyecto del DS N° 1 (V. y U.), de 2011, cumplen con las condiciones descritas en el presente resuelvo y podrán participar en este llamado a concurso.

3.9. Tanto las propuestas de proyectos de construcción como aquellas para adquisición de viviendas deberán acompañar un Plan de Gestión para la Administración y Mantenimiento en el cual se detallarán al menos los siguientes aspectos:

3.9.1. Gestión de la demanda: mecanismos para orientar a postulantes y beneficiarios para facilitar su acceso a las viviendas dispuestas en arrendamiento.

3.9.2. Administración de las viviendas: modelo de gestión para asegurar el mantenimiento de las viviendas y la buena calidad del servicio de arrendamiento a los beneficiarios del DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

3.9.3. Reparaciones y mantenimiento: propuesta de acciones y frecuencia para garantizar el buen estado de las viviendas en todo aquello que corresponda a los propietarios de viviendas en arriendo.

4. Considerando que por las especiales condiciones del presente llamado no procede aplicar todos los factores de puntaje establecidos en los artículos 65 y 68 del reglamento del D.S. N° 1, para la selección se otorgará puntaje conforme a la localización de las viviendas y/o proyecto habitacional, para lo que se considerará lo siguiente:

ITEM	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
1. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	Gran Santiago: comunas de: Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, El Bosque, Est. Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Qta. Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago, Vitacura.	80 puntos.
	Gran Valparaíso: comunas de: Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué, Villa Alemana.	
	Gran Concepción: comunas de Concepción, Chiguayante, Hualpén, Penco, Talcahuano, San Pedro de la Paz, Tomé, Coronel, Lota	
	Capitales regionales; capitales provinciales sobre 150.000 (*) habitantes; y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N° 1.116, de ese Ministerio, de 2014.	60 puntos
	Capitales provinciales de hasta 150.000 habitantes y Comunas de más de 40.000 habitantes (*)	40 puntos.
	Comunas entre 20.000 y 40.000 habitantes. (*)	20 puntos
2. CONTEXTO DEL PROYECTO HABITACIONAL	Los conjuntos habitacionales que se encuentran en el borde inmediato al proyecto habitacional presentado, corresponden al menos en un 50% a viviendas económicas excluyendo vivienda social (**).	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
3. DISEÑO DEL CONJUNTO HABITACIONAL	Debe asegurar:  Continuidad con la trama vial existente.  Relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamientos existentes.  Que la cantidad de viviendas propuestas (incluidas todas las etapas) tenga relación con la capacidad de carga del sector.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS	Superficie edificada de todas las viviendas o departamentos igual o superior a 45 m2.	Mínimo esperado. No otorga puntaje
	Superficie edificada de todas las viviendas o departamentos igual o superior a 52 m2.	40 puntos
	Superficie edificada de todas las viviendas o departamentos igual o superior a 55 m2.	60 puntos
5. ENTREMEZCLA	Se valorará la localización entremezclada, evitando la concentración de viviendas en arriendo y favoreciendo su distribución en el conjunto o edificio.	50 puntos

(\*) Acorde a la población comunal al año vigente, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

(\*\*) Para estos efectos se entenderá por vivienda social, aquellas viviendas asignadas por el Serviu, o financiadas a través del Programa de Viviendas Progresivas, o del Capítulo Primero del DS N° 174 (V. y U.), de 2005, o a través del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

5. La selección de los proyectos o de las viviendas que sean parte de conjuntos habitacionales, se realizará conforme al orden de prelación que determine el puntaje en cada caso, hasta enterar el total de subsidios disponibles.

5.1. En caso de empate, se dará prioridad al que tenga mayor puntaje en el punto "1. Localización del Proyecto"; luego al que tenga mayor puntaje en el punto "4. Superficie de las Viviendas" y/o en el punto "5. Entremezcla". En caso de mantenerse el empate se dirimirá por sorteo.

5.2. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que se publicará en el Diario Oficial, se aprobará la nómina de selección conforme al llamado dispuesto en la presente Resolución.

6. El monto del subsidio a otorgar será el 20% del valor de la vivienda con un tope máximo de 300 Unidades de Fomento. Para la determinación del valor de la vivienda, al momento del pago del subsidio, la entidad beneficiaria deberá acompañar tasación comercial de la vivienda, la que podrá ser realizada por el Serviu o por un consultor con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del Minvu, en la subespecialidad Tasaciones.

7. La persona jurídica beneficiaria tendrá un plazo máximo de 2 años para la obtención de la Recepción Municipal de las obras o para la adquisición de viviendas existentes, contados desde la Resolución que sancione la selección.

7.1. Para iniciar el proceso de ejecución de proyectos seleccionados o para la adquisición de las viviendas seleccionadas, la persona jurídica beneficiaria deberá firmar previamente un Convenio de ejecución y administración con el Serviu respectivo, mediante el cual se regula la operatoria y las obligaciones de las partes para todo el periodo en el cual dicho acuerdo se encuentre vigente.

7.2. El Convenio entre el Serviu y la persona jurídica explicitará la forma en que se llevará a cabo la construcción o adquisición de las viviendas seleccionadas junto con las precisiones al Plan de Gestión, señalado en numeral 3.9 de esta resolución, para la administración y mantenimiento de las viviendas durante el periodo comprometido para su arrendamiento a beneficiarios del Subsidio de Arriendo.

8. El Serviu pagará el subsidio cuyo cobro se presente dentro de los 18 meses posteriores a la Recepción Municipal de las obras. En el caso de adquisición de viviendas, este plazo se contará desde la resolución que sancione la selección.

9. Para el pago de los subsidios a la persona jurídica beneficiaria, se exigirá acreditar lo siguiente:

9.1. Si se trata de un proyecto de construcción de viviendas, deberá acompañar Certificado de Recepción Municipal de las obras del proyecto y certificado que declare el condominio acogido al régimen de copropiedad, así como la constancia del archivo del plano respectivo, otorgados conforme a lo dispuesto en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda.

9.2. Si se trata de la adquisición de viviendas, deberá acompañar Copia de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente de la transferencia de dominio del inmueble a nombre del beneficiario.

9.3. Copia de la inscripción en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente de la prohibición de gravar y enajenar las viviendas, y de la obligación de respetar su destino solo para el arrendamiento a través del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, contenido en el DS N° 52 (V. y U.), de 2013, por un plazo mínimo de 20 años.

10. Las viviendas que se construyan o adquieran conforme al llamado dispuesto en la presente resolución solo podrán ser arrendadas por las personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

11. El monto mensual de la renta de arrendamiento que se podrá acordar, en los contratos que se celebren en las viviendas que se construyan o adquieran conforme al llamado dispuesto en la presente resolución, no podrá superar las 10 Unidades de Fomento, según el valor que tenga ésta a la fecha de la suscripción del respectivo contrato, de acuerdo al Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, contenido en el DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

12. La persona jurídica beneficiaria solo podrá solicitar fundadamente al Serviu el término del Convenio suscrito, y con ello el alzamiento de la prohibición indicada en el resuelvo 9.3, si se cumplen las causales que se señalen en el Convenio y:

12.1. Si lo solicita dentro de los primeros 5 años contados desde la inscripción de la prohibición, debe devolver el 100% del subsidio otorgado,

12.2. Si lo solicita después de transcurridos 5 años contados desde la inscripción de la prohibición, deberá devolver al Serviu la proporción del subsidio recibido, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio, debidamente actualizada a la fecha de la restitución. Por cada año completo que exceda al plazo de 5 años a que se refiere el resuelto 12.1 precedente, el porcentaje del subsidio a restituir se definirá de acuerdo a lo siguiente:

Porcentaje de restitución =  $(125 - (5 \times \text{año devolución})) \%$ .

En que "año devolución": entre 5 y 20 años.

El porcentaje de restitución se calculará con 2 decimales.

13. No se aplicará a las entidades que resulten beneficiadas conforme a lo dispuesto en la presente resolución lo establecido en el Título III del DS N°1, que regula los créditos hipotecarios complementarios para el financiamiento del precio de adquisición o de construcción de la vivienda, salvo lo dispuesto en el inciso final del artículo 69, que se refiere a que los créditos hipotecarios se caucionarán con primera hipoteca sobre el bien raíz a cuya adquisición o construcción se destine el crédito y que los créditos no se podrán caucionar con garantía general, así como lo establecido en el artículo 74, que regula la garantía estatal de remate.

14. Respecto de los proyectos de construcción de viviendas con inicio de obras cuyo estado de avance no supere el 50%, lo que deberá ser verificado por el Serviu, o de adquisición de viviendas que cuenten con recepción municipal, éste podrá otorgar, por una sola vez, un préstamo de enlace hasta por un plazo máximo de 3 años a partir de la fecha de la escritura que formalice el préstamo, en las condiciones que señala la presente resolución, a la persona jurídica beneficiada conforme al presente llamado o a la entidad que tenga a su cargo la construcción del proyecto.

14.1 Este préstamo no podrá exceder de 300 Unidades de Fomento por cada vivienda que integre el proyecto en caso que sea de construcción y del 10% del valor de la vivienda en caso que se trate de adquisición. Tanto su otorgamiento como su restitución se expresarán en Unidades de Fomento. Una misma vivienda o proyecto no podrá ser objeto de más de un préstamo.

14.2. La entidad prestataria deberá caucionar la correcta inversión y la oportuna y total devolución del préstamo mediante boleta bancaria de garantía, por un monto igual al del préstamo que garantiza, expresada en Unidades de Fomento, extendida a favor del Serviu respectivo, a la vista, con un plazo de vigencia indefinido o que exceda a lo menos en 60 días el plazo de los 3 años señalado.

14.3. Estos préstamos se otorgarán mediante resoluciones del Director del Serviu respectivo y se formalizarán mediante el correspondiente contrato de mutuo, suscrito ante notario, siendo de cargo del prestatario los gastos que ello irroga.

14.4. El préstamo podrá restituirse contra el pago del subsidio habitacional, siempre que dicho pago se efectúe dentro del plazo máximo de 3 años señalado anteriormente, descontado el monto del subsidio a pagar.

14.5. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de la boleta bancaria de garantía que cauciona el préstamo, la restitución no se hubiere efectuado, el prestatario deberá renovar la vigencia de la boleta o reemplazarla por otra, por el monto adeudado del préstamo; de no hacerlo, se hará efectiva dicha boleta bancaria de garantía. En todo caso, se hará efectiva dicha boleta transcurrido el plazo de 3 años desde el otorgamiento del préstamo, en caso que éste no se haya restituido en su totalidad.

15. Las condiciones del llamado dispuesto por la presente resolución podrán aplicarse a proyectos beneficiados en virtud del llamado dispuesto por la resolución exenta N° 9.865 (V. y U.), de 2017, por ser más favorables para ellos, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos, y siempre y cuando no hayan firmado aún el Convenio al que se refiere los numerales 7.1 y 7.2 de la presente resolución.

16. Se establece que el monto de los recursos que se destinarán para el subsidio directo en el presente llamado, conforme a las disposiciones del DS N° 1, será de 45.000 UF.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Cristián Monckeberg Bruner, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Guillermo Rolando Vicente, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.