DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.928 | Lunes 19 de Agosto de 2024 | Página 1 de 10

Normas Generales

CVE 2531901

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LLAMA A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES, PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES REGULADOS POR EL DS Nº 1 (V. Y U.), DE 2011, A PROYECTOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRIENDO, CONFORME A LA RESOLUCIÓN Nº 314 EXENTA (V. Y U.), DE 2024, Y FIJA EL MONTO DE LOS RECURSOS QUE SE APLICARÁN AL FINANCIAMIENTO DEL SUBSIDIO DIRECTO

(Resolución)

Santiago, 8 de agosto de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 1.213 exenta.

Visto:

a) El DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, que regula el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
b) El DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda;
c) El decreto Nº 355 (V. y U.), de 1976, que Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización;
d) La resolución exenta Nº 2.142 (V. y U.), de 2023, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2024 en el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del Programa regulado por el DS Nº 1 (V. y U.), de 2011;
e) La resolución exenta Nº 314 (V. y U.), de 2024, que establece las condiciones para la operación de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra h), aprobada por Ley Nº 21.640 de Presupuestos del Sector Público del año 2024;
f) La resolución exenta Nº 190 (V. y U.), de 2024, que aprueba condiciones para el otorgamiento de préstamos, de conformidad a lo dispuesto en la glosa 06, asociada al subtítulo 32, de la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobada por Ley Nº 21.640 de Presupuestos del Sector Público, o aquella resolución que corresponda al año efectivo del otorgamiento del préstamo, y

Considerando:

a) Que debido al contexto de emergencia habitacional que afecta a nuestro país, es de suma urgencia promover la generación de oferta para el arriendo asequible, especialmente en ciudades y comunas donde a causa del elevado precio del arriendo, los grupos de menores ingresos deben soportar altos gastos por este concepto;
b) Que es necesario diversificar las alternativas de tenencia de vivienda en la atención a grupos medios y vulnerables, fortaleciendo el rol de las entidades públicas y privadas sin fines de lucro 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 Nº 52 (V. y U.), de 2013;
c) Que, la Glosa 03 de Vivienda, asociada al Subtítulo 33, Ítem 01, letra h), de la Partida del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobada por la ley Nº 21.640 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 Nº 52 (V. y U.), de 2013, permite al Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgar subsidios de los Programas

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Habitacionales vigentes, destinados a financiar total o parcialmente la adquisición, construcción, arriendo, transformación o mejoramiento de proyectos habitacionales, considerando viviendas y equipamiento, para su posterior arriendo. Las viviendas serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013. Los subsidios se otorgarán a personas jurídicas de derecho público o privado, quienes se harán responsables del desarrollo de los proyectos, su arriendo y administración. Asimismo, se podrá otorgar a dichas entidades préstamos destinados a financiar en todo o en parte la adquisición, construcción, arriendo, transformación o mejoramiento de los proyectos habitacionales, por lo que dicto la siguiente

Resolución:

1. Llámase a postulación en condiciones especiales a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro para la presentación de proyectos de adquisición de viviendas a través del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional regulado por el DS Nº 1 (V. y U.), de 2011 (en adelante DS Nº 1), las que se destinarán al arrendamiento de personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, a partir de la fecha de la publicación en el Diario Oficial de la presente resolución y hasta el 30 de septiembre de 2024.

Durante el período señalado precedentemente, las entidades postulantes ingresarán directamente los proyectos de adquisición con la documentación y antecedentes exigidos en esta resolución exenta, a través de los medios electrónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) disponga para estos efectos.

En el presente llamado solo podrán participar personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro (en adelante también entidad o entidades), que tengan como objeto desarrollar proyectos habitacionales destinados a la adquisición de viviendas y que, una vez adquiridas, sean las propietarias y/o administradoras con facultades de gravar y enajenar dichas viviendas.

Para la aplicación de los subsidios que se otorgan, regirán supletoriamente las disposiciones del DS Nº 1, en todo aquello que no se contraponga con lo dispuesto por la presente resolución.

2. El monto de los recursos que se destinarán para el subsidio directo en el presente llamado, conforme a las disposiciones del DS Nº 1, será de 450.000 Unidades de Fomento (UF), de acuerdo con la siguiente distribución regional, la que podrá modificarse en atención a la oferta presentada:

Región	Unidades	Subsidio máximo (UF)
Arica y Parinacota	33	14.850
Tarapacá	33	14.850
Antofagasta	40	18.000
Atacama	10	4.500
Coquimbo	30	13.500
Valparaíso	54	24.300
L. Gral. B. O'Higgins	80	36.000
Maule	102	45.900
Ñuble	38	17.100
Biobío	100	45.000
La Araucanía	100	45.000
Los Ríos	50	22.500
Los Lagos	40	18.000
Aysén	20	9.000
Magallanes	20	9.000
Metropolitana	250	112.500
Total	**1.000**	**450.000**

3. Postulación:

3.1. Las entidades postulantes deberán presentar los siguientes antecedentes:

a. Lo señalado en el artículo 48 del DS Nº 1, en sus letras a) Coordenadas de georreferenciación (x, y) y dirección del proyecto; b) Plano de emplazamiento del loteo; y c) Permiso de edificación acompañando los antecedentes señalados en los acápites c1), c2) y c3).

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

b. Ficha Informativa para la presentación de proyectos de acuerdo con el formato Minvu que se adjunta en el anexo de esta resolución.

c. Carta compromiso de venta de las viviendas seleccionadas por este llamado, la que estará vigente hasta la total tramitación del convenio regulado por esta resolución, cuando corresponda, o hasta la publicación de la resolución que aprueba la selección, en el caso de no resultar seleccionadas.

3.2. Los proyectos de viviendas deberán cumplir con los estándares técnicos de la vivienda regulados por el DS Nº 1, específicamente en el número 1 del artículo 42 que se refiere al programa arquitectónico y en el artículo 43 que trata la materialidad constructiva, con las siguientes excepciones:

a. 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 por: Un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona estar-comedor-cocina; y un baño.

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

c. No se aplicará lo señalado respecto a la logia.

3.3. En caso de proponer la adquisición de un proyecto habitacional que considere 30 viviendas o más se requerirá cumplir con lo establecido en el DS Nº 1, en sus artículos 46 y 47, que regulan lo que debe incluir la presentación de los proyectos habitacionales indicando con relación al equipamiento y a la factibilidad del terreno en que se encuentra emplazado, según corresponda.

3.4. Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con lo señalado en la resolución exenta Nº 4.832 (V. y U.), de 2012, y su modificación, que aprueba la "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS Nº 1 e Itemizado Técnico para proyectos del Título I del DS Nº 1". En el caso que, en la revisión de los proyectos postulantes, haya viviendas que cumplen con esta normativa el Serviu podrá aprobar el proyecto respecto de dichas viviendas.

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 clóset según el recinto, 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. No obstante, lo señalado, en los siguientes casos no se les exigirá a los proyectos lo que se indica a continuación:

a. Contar con un espacio habilitado para lavadora dentro del departamento, en el caso que se acredite que en el equipamiento del edificio existe lavandería de uso común.

b. Contar con el artefacto calefón cuando exista otro sistema de acceso a agua caliente en el edificio al que pertenece la vivienda o en otro lugar.

En todos los casos en que se indica una superficie mínima, se permitirá disminuirla hasta en un 5%.

Los proyectos postulantes que cuenten con el puntaje más alto en el factor de "Localización de las Viviendas", dispuesto en esta resolución, podrán incorporar, hasta en un 20% de su oferta, viviendas que no cumplen con lo dispuesto en la resolución exenta Nº 4.832 (V. y U.), de 2012, indicada en el inciso 1° de este resuelvo, en cuanto a que el segundo dormitorio debe tener una Superficie Mínima Interior de 7,0 m2 y un Ancho Mínimo Útil de 2,2 m, siempre y cuando considere el espacio suficiente para una cama de una plaza y 70 cm de circulación.

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, 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

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

cantidad de aperturas. Además, deben evitarse obstáculos o barreras arquitectónicas en el acceso a cada departamento.

3.7. En el caso de presentarse a este llamado una cantidad de viviendas inferior al proyecto habitacional del que forman parte, igualmente se deberán evaluar las condiciones antes señaladas para asegurar que la oferta presentada se localice en conjuntos que cumplan con los estándares mínimos del programa habitacional regulado por DS Nº 1 (V. y U.), de 2011.

3.8. El Serviu podrá autorizar que participen en el proceso de selección solo aquellas viviendas del proyecto presentado que cumplan con las condiciones mínimas dispuestas en la presente resolución.

3.9. El Serviu podrá autorizar excepciones al cumplimiento de alguna o algunas de las exigencias antes indicadas y a las señaladas en la "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS Nº 1" e "Itemizado Técnico para proyectos del Título I del DS Nº 1", si a juicio de dicho Servicio se acredita que el inmueble resguardará criterios de habitabilidad y funcionalidad de las unidades de vivienda.

3.10. Se podrán presentar proyectos de viviendas que no estén terminadas o que se encuentren en proceso de recepción final, para lo cual se requerirá acreditar y/o acompañar lo siguiente:

i. Estado de avance de obras de construcción de al menos un 60% a la fecha de ingreso de la postulación, señalada en esta resolución exenta.

ii. Informe Serviu del avance de obras y carta de oferta presentada por el vendedor.

3.11. Se entenderá que cumplen con las condiciones descritas en la presente resolución y podrán participar directamente en este llamado a concurso, los proyectos que se refieran a viviendas que no han sido vendidas a beneficiarios y que formen parte de proyectos en ejecución o ejecutados a través del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, como también del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, en la modalidad colectiva con proyecto, siempre que cumplan con los mínimos esperados dispuestos en la tabla de factores de puntaje incorporada en esta resolución, es decir que consideren una superficie igual o superior a 35 m2. En estos casos se requerirá lo siguiente:

a. En caso de que se trate de proyectos del programa regulado por el DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, acreditar que han sido seleccionadas.

b. En caso de que se trate de proyectos de viviendas postuladas en su modalidad colectiva con proyecto del programa regulado por el DS Nº 1, se deberá acreditar haber presentado el proyecto al Serviu, haber obtenido la aprobación y haber postulado al menos a un llamado de dicho programa.

3.12. 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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

g. Que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía existente de servicio o de una categoría superior (Según la OGUC) 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 en el caso del resuelvo 3.10 precedente.

3.13. Deberán acompañar un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento en una ficha para la presentación del Plan de acuerdo con el formato Minvu que se adjunta en el anexo de esta resolución.

4. Selección:

4.1. Considerando que por las especiales condiciones del presente llamado no procede aplicar todos los factores de puntaje establecidas en los artículos 65 y 68 del reglamento del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, para la selección se otorgará puntaje conforme a la localización de las viviendas, para lo que se considerará lo siguiente:

Nº	ITEM	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
1.	LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS	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, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago, Vitacura. 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	80 puntos.
		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 DS. Nº116, 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 DE LAS VIVIENDAS	Los conjuntos habitacionales que se encuentran en el borde inmediato a las viviendas presentadas 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 presentados igual o superior a 35 m2.	Mínimo esperado. No otorga puntaje
		Superficie edificada de todas las viviendas o departamentos presentados igual o superior a 47 m2.	50 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
6.	PROPUESTA TÉCNICA (ARQUITECTÓNICA)	Si las viviendas incorporan equipamientos adicionales a los exigidos en el DS. Nº1, tales como locales comerciales, recintos para el funcionamiento de servicios, techos verdes, recintos comunes para el desarrollo de actividades laborales o "co-working", entre otras.	50 puntos
7.	VIVIENDAS DE PROYECTOS DE INTEGRACIÓN Y DS. Nº1	Se otorgará un puntaje adicional en el caso que las viviendas presentadas, sean parte de proyectos del DS. Nº19 o viviendas postuladas en la modalidad colectiva con proyecto del programa regulado por el DS. Nº1 (conforme dispone esta resolución)	50 puntos
8.	PRECIOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS	Valor de las viviendas a adquirir no superen las 2.200 UF.	40 puntos.
		Valor de las viviendas a adquirir está entre las 2.201UF y las 2.500 UF.	20 puntos

(*) Acorde a la población comunal del 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. Nº174, (V. y U.), de 2005, o a través del DS. Nº49, (V. y U.), de 2011.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

4.2. La selección 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.

En caso de empate, se dará prioridad a las que tengan mayor puntaje en el punto "1. Localización de las viviendas"; luego a las que tenga mayor puntaje en el punto "5. Entremezcla" y finalmente al que tenga mayor puntaje en "4. Superficie de las Viviendas". En caso de mantenerse el empate se dirimirá por sorteo.

5. Las entidades beneficiadas podrán cambiar las viviendas seleccionadas, siempre que se cumpla con lo siguiente:

a. Sean reemplazadas dentro del mismo conjunto habitacional.
b. Que se mantenga la misma tipología del departamento, cuando corresponda.
c. Que la superficie útil pueda ser mayor o igual a la original, o bien, con una superficie menor, pero con un rango máximo de 0,5 m2.
d. Que se mantengan las condiciones de pago y el precio de los inmuebles.
e. Que las nuevas unidades pertenezcan a la misma copropiedad de la unidad inicial.

Dada estas condiciones mínimas, las unidades reemplazantes podrán estar ubicadas en diferentes pisos, con una orientación diferente a la unidad original.

6. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo se aprobarán los proyectos de adquisición de viviendas seleccionadas, la que será publicada en la página web del Minvu y en el Diario Oficial.

7. Destino de las viviendas seleccionadas

Las viviendas que se adquieran conforme al llamado dispuesto en la presente resolución solo podrán ser arrendadas por personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, y respecto de estas personas, no se aplicará lo dispuesto en las letras b. y c. del artículo 32 de dicho reglamento, relativo a la extinción del beneficio.

8. Plazo para la adquisición

La entidad beneficiaria tendrá un plazo máximo de 2 años para la adquisición de las viviendas, contados desde la fecha de suscripción del Convenio regulado en la presente resolución.

9. Precio de la vivienda

El precio de cada vivienda que se destinará al arriendo podrá alcanzar un máximo de 2.800 UF. Para la determinación del valor de la vivienda, al momento del pago del subsidio, se estará a lo dispuesto en el artículo 7º del DS Nº 1.

10. Financiamiento

Los proyectos se financiarán con el subsidio a otorgar por el presente llamado, aporte adicional de la entidad y un préstamo complementario opcional.

10.1. El monto del subsidio a otorgar corresponderá al 20% del valor de la vivienda.
10.2. El aporte de la entidad corresponderá al menos al 10% del valor de la vivienda.

11. Préstamo complementario

En virtud de lo establecido en el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización (decreto Nº 355 (V. y U.) de 1976), el Serviu podrá otorgar por una sola vez, un préstamo a la entidad beneficiada conforme a la resolución exenta Nº 190 (V. y U.), de 2024, o aquella que corresponda al año efectivo del otorgamiento del préstamo, además de lo señalado en esta resolución.

Todo lo señalado respecto del préstamo complementario en esta resolución regirá para los llamados realizados por las resoluciones exentas Nº 1.441 de 2022 y Nº 1.099 de 2023, ambas de Vivienda y Urbanismo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

11.1. Para concretar el otorgamiento del préstamo, el Director del Serviu y la entidad correspondiente deberán suscribir un contrato de mutuo, ante notario, siendo de cargo de las entidades los gastos que ello irrogue, en el que deberá constar al menos la siguiente información:

a. La identificación de la entidad o persona jurídica de derecho público o privado sin fines de lucro, beneficiaria del subsidio.

b. La identificación del proyecto con constancia de su aprobación por el Serviu y sus características básicas.

c. La identificación del promitente vendedor.

d. Este préstamo no podrá exceder del 70% del precio de la vivienda. La equivalencia en pesos, moneda nacional, se determinará al valor que dicha Unidad tenga a la fecha de su giro efectivo, para los efectos de su otorgamiento, y a la fecha de su pago para los efectos de su restitución. 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 por parte del Serviu.

e. Contener la declaración de que el mutuo es gratuito.

f. La forma de otorgamiento y restitución del préstamo.

g. La indivisibilidad de la obligación de restitución del préstamo para todos los efectos legales, incluso en caso de disolución de la sociedad deudora.

11.2. Los préstamos podrán ser otorgados al momento de la compraventa en un mismo acto.

11.3. El plazo de restitución debe ser el mismo plazo o el equivalente al del gravamen que dispone la obligación de destinar las viviendas solo para el arrendamiento y se contará a partir de la fecha de inicio de la obligación del pago del préstamo, en las condiciones que señala la presente resolución.

11.4. La restitución del préstamo deberá iniciarse en un plazo de 3 meses contados desde la inscripción de dominio de la vivienda, los que serán prorrogables por otros 3 meses por resolución fundada del director del Serviu.

11.5. La restitución del préstamo podrá pactarse en cuotas mensuales, semestrales o anuales. Sólo se podrán definir montos de cuotas diferentes si se requiere fundadamente por la entidad beneficiada.

11.6. Los préstamos no devengarán interés, y sus dividendos se pagarán al valor vigente para la Unidad de Fomento que corresponda a la fecha de su pago.

11.7. Las entidades que sean seleccionadas en el presente llamado deberán garantizar los préstamos constituyendo primera hipoteca a favor del Serviu, sin perjuicio de la inclusión de otras garantías que especifique el contrato respectivo.

11.8. La hipoteca se alzará una vez restituido el préstamo, sin perjuicio de los gravámenes y plazos asociados a la obligación de mantener las viviendas disponibles para el arrendamiento a personas beneficiarias del Programa de Arriendo de Vivienda regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013.

Será requisito para el giro del préstamo que la hipoteca esté inscrita en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces.

12. Pago del subsidio

Para el pago de los subsidios a la entidad beneficiaria, se exigirá acreditar lo siguiente:

a. 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.

b. 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, regulado en el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, por un plazo mínimo de 20 años, el que se contará a partir de la fecha de la inscripción de la propiedad de la vivienda o de la fecha de inicio de la obligación del pago del préstamo, si corresponde, en las condiciones que señala la presente resolución.

c. Certificado de Recepción Municipal Definitiva de las obras del proyecto y el 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 Nº 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda, salvo que hubiesen sido presentados al postular.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

12.1. El Serviu pagará el subsidio cuyo cobro se presente dentro de los 18 meses contados desde la inscripción de dominio.

13. Del convenio:

13.1. Para realizar el proceso de adquisición de las viviendas las entidades que resulten beneficiadas deberán suscribir un convenio con el Serviu, el que deberá cumplir con el formato aprobado por resolución de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo para efectos del presente Llamado.

13.2. El Serviu tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos, para suscribir el convenio con cada una de las entidades seleccionadas. Si por causas justificadas o de fuerza mayor que a juicio del Serviu no hagan posible la suscripción del convenio en el plazo señalado, el Director del Serviu podrá autorizar para suscribir en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 60 días a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que aprueba la selección definitiva. Los convenios serán aprobados por resolución del Director Serviu, dentro de 15 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio. Dicha resolución deberá ser notificada a las entidades seleccionadas dentro de los cinco días hábiles posteriores a su total tramitación.

13.3. En el convenio las entidades seleccionadas se comprometerán a destinar las viviendas que se adquieran al arriendo por un plazo no menor a 20 años, con gravamen que dispondrá la obligación de dicho destino, y a llevar adelante un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento (en adelante también el Plan) de acuerdo con lo dispuesto por esta resolución. El Convenio además establecerá todas las obligaciones derivadas del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, de la resolución del presente Llamado, y las que surjan de la adecuada administración del inmueble.

Las partes de común acuerdo y previo informe a la División de Política Habitacional de la Subsecretaría de este Ministerio podrán establecer modificaciones al Convenio y al Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, cuando así se requiera para llevar adelante la operación de los inmuebles.

13.4. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Convenio, las entidades beneficiadas deberán hacer ingreso de una garantía equivalente al total del costo por un año de los honorarios equivalentes a la gestión de la administración identificados en el correspondiente Plan de Administración, Operación y Mantenimiento aprobado por el Serviu, la que podrá consistir en una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca, y deberá permanecer vigente por todo el período en que la entidad beneficiada se haya comprometido a administrar el inmueble. Podrá tener un plazo menor al gravamen, siempre y cuando sea renovada antes de su vencimiento, asegurando su vigencia hasta completar todo el período del gravamen antes señalado. En el caso que en el Plan no se haya señalado el costo por un año de los honorarios equivalentes a la gestión que permita definir el monto de esta garantía, se indicará la manera de calcularla en la Circular de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo que regule el Llamado.

13.5. En el Convenio el Serviu acordará la entrega de los datos de los beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, que permita a las entidades beneficiarias contactarlos para arrendar las viviendas respectivas.

14. Administración de las viviendas:

14.1. Las entidades que resulten seleccionadas deberán mantener las viviendas para su arriendo, por un plazo no menor a 20 años y llevar adelante el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, el que formará parte del Convenio que se suscriba de acuerdo con lo dispuesto en la presente Resolución. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo proveerá el modelo del Plan que se adjunta en el anexo de esta resolución, con las obligaciones y materias señaladas, y además contendrá los lineamientos para la presentación de ellos.

En este Plan se detallarán al menos los siguientes aspectos:

a. Plan presupuestario: Disponer mecanismos para salvaguardar la sostenibilidad del proyecto, en el que deberá señalarse, al menos, modalidad de pago de servicios comunes y otros consumos, normas sobre uso y mantención y monto y porcentaje de los ingresos que serán destinados a la reinversión.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

b. Gestión de la demanda: Definir los criterios de acceso conforme a los criterios dispuestos en esta resolución exenta, uso y permanencia, es decir, disponer mecanismos para orientar a postulantes y beneficiarios, facilitar su acceso a las viviendas dispuestas en arrendamiento, establecer las obligaciones tendientes a regular la convivencia en el o los inmuebles, evitar mal uso de las unidades, su subarriendo, evitar que se produzca hacinamiento en ellas, regular el pago de consumos básicos y de los gastos comunes si corresponden. Debe considerar el apoyo a los beneficiarios al término del subsidio de arriendo de vivienda para definir la modalidad de contar con acceso a una vivienda sea en propiedad o en arriendo, de manera de dar continuidad y seguridad a su solución habitacional.

c. Gestión de administración: Establecer las obligaciones de administración, operación, mantención, cuidado, mejoramiento, reparaciones, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, gestión comunitaria, gestión del personal asociado a la administración del inmueble y los seguros que correspondan que aseguren la buena calidad del servicio de arrendamiento a los beneficiarios del DS Nº 52 (V. y U.), de 2013.

14.2. Las entidades beneficiadas, deberán rendir cuenta e informar al Serviu anualmente, a partir de la fecha de la resolución que aprueba el convenio, sobre el cumplimiento de todas sus obligaciones, de acuerdo con el convenio suscrito conforme a lo señalado en esta resolución, incluyendo la rendición de ingresos por concepto de arriendo y la ejecución del Plan de Administración, Operación y Mantenimiento. Además, deberá contener información de los beneficiarios y de los contratos vigentes.

14.3. El Serviu deberá fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones de las entidades beneficiadas, incluyendo la correcta aplicación del Plan y que las viviendas estén arrendadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52, pudiendo observar el informe anual entregado conforme a lo indicado en el numeral precedente, requerir antecedentes adicionales, solicitar a la entidad el término de un contrato de arriendo determinado, o bien, requerir el término anticipado del convenio y en consecuencia el servicio da administración.

14.4. La entidad beneficiaria solo podrá solicitar al Serviu el alzamiento de la prohibición indicada en la letra b del resuelvo 11, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que haya pagado la totalidad del préstamo otorgado por el Serviu, si corresponde.

b. Que hayan transcurrido 5 años contados desde la inscripción de la prohibición.

c. Que se justifique la solicitud en que la vivienda respectiva no ha podido ser arrendada en los últimos 2 años a personas beneficiarias del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, aprobado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013.

d. Que devuelva al Serviu el 100% 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 la letra b precedente, el porcentaje del subsidio a restituir se definirá de acuerdo con lo siguiente:

Porcentaje de restitución = (125 - 5 x año devolución) %.
En que "año devolución": Entre 5 y 20 años.
El porcentaje de restitución se calculará con 2 decimales.

14.5. Conforme al resuelvo 6 de la resolución exenta mencionada en el visto e), en el caso que por incumplimiento de la entidad beneficiada de las obligaciones conforme a lo dispuesto en el convenio y en esta resolución correspondan al Serviu las tareas de administración, operación y mantención del inmueble señaladas en la presente resolución, éste las realizará a través de terceros. El Serviu podrá efectuar directamente dicha administración en casos debidamente fundados, cuando así lo disponga el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, o en los períodos de vacancia cuando sea necesario reemplazar al Administrador que renuncie o cuyas funciones sean cesadas.

14.6. Podrá darse término anticipado al Convenio, y en consecuencia al servicio de administración, cuando a juicio del Serviu, el beneficiario haya incurrido en incumplimientos graves o recurrentes de las obligaciones contraídas en el convenio suscrito conforme a la presente resolución. En estos casos, el Serviu deberá hacer cobro del instrumento de garantía presentado para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Convenio.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

15. Arriendo de las viviendas:

15.1. El Administrador, seleccionará a los beneficiarios que serán arrendatarios de las viviendas, conforme a una priorización que se fundará en criterios relacionados con la vulnerabilidad social y/o habitacional considerando que cuente con ingresos suficientes para efectuar el copago de la renta de arrendamiento respectivo, con residir en la comuna en que se emplaza la vivienda y con las características de las viviendas. Asimismo, en caso necesario, deberá mantener una lista de espera de beneficiarios interesados en arrendar conforme a los criterios señalados. No obstante, lo anterior, el Serviu podrá disponer de un sistema de priorización de las familias beneficiarias para acceder a las viviendas que sean seleccionadas y adquiridas conforme a las condiciones de este llamado.

15.2. El monto mensual de la renta de arrendamiento será fijado por el Administrador, dentro de los máximos señalados en esta resolución, en función del tamaño de las viviendas, estableciendo criterios de asequibilidad, debiendo en cualquier caso resguardarse el financiamiento de la administración, operación y mantención del inmueble. Con todo, a los beneficiarios de llamados especiales o de asignaciones directas del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS Nº 52 (V. y U.), de 2013, se les aplicarán las condiciones más favorables para el pago de la renta de arrendamiento dispuestas en los respectivos actos administrativos que originan sus beneficios.

15.3. Montos máximos de la renta mensual de arrendamiento.

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 11 Unidades de Fomento, a excepción de los contratos que se celebren en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes, en que el monto de la renta de arrendamiento podrá ser de hasta 13 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 Nº 52 (V. y U.), de 2013.

16. Las disposiciones establecidas mediante la presente resolución regirán para los llamados realizados por las resoluciones exentas Nºs. 9.865 de 2017, 10.276 de 2018, 1.441 de 2022 y 1.099 de 2023, todas de Vivienda y Urbanismo, en lo que corresponda.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl