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

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.935 | Martes 27 de Agosto de 2024 | Página 1 de 16

Normas Generales

CVE 2535076

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LLAMA A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES DE PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO O ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA EL ARRIENDO, MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL DS N° 49 (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, CONFORME A LA LETRA h) DE LA GLOSA 03 DE VIVIENDA, ASOCIADA AL SUBTÍTULO 33, ÍTEM 01, DE LA LEY DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO DEL AÑO 2024

(Resolución)

Santiago, 19 de agosto de 2024.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 1.259 exenta.

Visto:

a) La ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;

b) El DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Solidario de Elección de Vivienda, en especial lo señalado en el artículo 21, respecto a llamados en condiciones especiales;

c) El DS N° 52 (V. y U.), de 2013, y sus modificaciones, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda;

d) Lo establecido en la Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33 de la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por la Ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector Público;

e) Lo dispuesto en la Glosa 06, asociada al subtítulo 32 de la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por Ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector Público;

f) Lo dispuesto en la Glosa 09 de la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por la Ley N° 21.640 de Presupuestos del Sector Público;

g) La resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa que indica;

h) La resolución exenta N° 490 (V. y U.), de fecha 23 de febrero de 2023, que fija la regulación para la prestación del servicio de fiscalización técnica de obras;

i) Las resoluciones exentas N°s. 6.624 y 6.625, ambas de Vivienda y Urbanismo, de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobaron el Itemizado Técnico de Construcción y Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, respectivamente, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

j) La resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, y sus modificaciones, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu;

k) El oficio ordinario N° 471, de fecha 12 de septiembre de 2022, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que remite formato de Convenio de Administración de Inmuebles, e imparte instrucciones relativas a la administración;

l) La resolución exenta N° 2.142 (V. y U.), de fecha 20 de diciembre de 2023, que autoriza a efectuar Llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2024 en el

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

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 N° 49 (V. y U.), de 2011;

m) La resolución exenta N° 59 (V. y U.), 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 de Elección de Vivienda, DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y de Habitabilidad Rural, DS N° 10 (V. y U.), de 2015;

n) El oficio ordinario N° 1.059, de 2022, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, que establece protocolo de fiscalización técnica de obras en proyectos habitacionales industrializados y financiamiento de asistencia técnica;

o) La resolución exenta N° 314 (V. y U.), de 2024, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2024;

p) La resolución exenta N° 344 (V. y U.), de 2024, que 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 DS N° 49 (V. y U.), de 2011, en la alternativa de postulación colectiva, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, entre otras;

q) La resolución exenta N° 190 (V. y U.), de 2024, que aprueba condiciones para el otorgamiento de préstamos por parte de los Servicios de Vivienda y Urbanización, de conformidad a lo dispuesto en la Glosa 6, asociada al subtítulo 32 de la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por ley N° 21.640, de Presupuestos del Sector Público;

r) El oficio N° E157673/2021, de 19 de noviembre de 2021, de la Contraloría General de la República, que señala que los Servicios de Vivienda y Urbanización pueden ser destinatarios de los subsidios a que alude la Glosa singularizada en la letra d) precedente;

s) El oficio ordinario N° 1.163, de fecha 20 de julio de 2023, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, que establece estándar de comportamiento higrotérmico para viviendas del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, 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 vulnerables, fortaleciendo el rol de las instituciones públicas y privadas en el acceso a soluciones habitacionales, y contribuir a la recuperación de áreas centrales de las grandes ciudades, junto con la generación de oferta de vivienda asequible para el arriendo;

c) Que es de interés de este Ministerio contribuir al mejoramiento de las condiciones de equidad urbana y habitacional, promoviendo la inclusión socioespacial y facilitando el acceso de los grupos más vulnerables de la población a áreas centrales bien localizadas;

d) La dispuesto en la resolución exenta indicada en el Visto o) precedente, en cuanto a que para incrementar el número de viviendas disponibles para el arrendamiento a través del DS N° 52 (V. y U.), de 2013, el MINVU, por medio de los Serviu, podrá otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes a través de Llamados Especiales a personas jurídicas de derecho público o privado que tengan por objeto construir o rehabilitar viviendas y equipamiento o adquirir viviendas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a personas que cumplan con los requisitos para la obtención de un subsidio del Programa antes señalado, dicto la siguiente

Resolución:

1. Llámase a postulación en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, a proyectos de Construcción de Vivienda y/o Rehabilitación de Inmueble Existente y su equipamiento o de Adquisición de Viviendas Construidas, para destinarlas únicamente al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

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

Podrán participar del presente llamado las siguientes entidades y organismos públicos:

a) Servicios de Vivienda y Urbanización
b) Municipios
c) Gobiernos Regionales y
d) Personas Jurídicas de Derecho Privado sin Fines de Lucro.

Para la aplicación de los subsidios que se otorguen en virtud del presente llamado, regirán supletoriamente las disposiciones del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, en todo aquello que no se contraponga con lo dispuesto por la presente resolución.

2. Se podrán presentar postulaciones desde la fecha de publicación de esta resolución en el Diario Oficial. La selección de los proyectos se realizará con posterioridad a la aprobación de estos realizada por Serviu, según el orden y fecha de dicha aprobación. El primer cierre de postulación se efectuará a las 18 horas del 5 de septiembre, y posteriormente hasta las 18:00 horas del último día hábil de cada mes, hasta el 21 de noviembre del año 2024, o hasta agotar la totalidad de los recursos dispuestos para cada región, según se indica en el resuelvo siguiente.

3. El total de recursos para la selección de proyectos postulantes al presente llamado alcanzará por región los montos en Unidades de Fomento que se señalan en la siguiente tabla, debiendo los proyectos ubicarse en las áreas urbanas o de extensión urbana de cualquiera de sus comunas:

Región	Total UF
Arica Parinacota	38.912
Tarapacá	182.482
Antofagasta	150.280
Atacama	42.937
Coquimbo	246.196
Valparaíso	222.065
L. Gral. B. O'Higgins	64.406
Maule	100.634
Ñuble	53.671
Biobío	15.500
La Araucanía	134.178
Los Ríos	38.912
Los Lagos	10.000
Aysén	53.671
Magallanes	80.507
Metropolitana	1.000.000
Total	**2.434.351**

El número de proyectos o iniciativas seleccionadas alcanzará hasta el número de subsidios susceptibles de financiar con los recursos señalados, incluidos sus respectivos servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de obras, sin perjuicio de efectuarse ajustes o redistribución de los recursos disponibles del programa 2024.

Para los efectos de imputar los recursos correspondientes a los subsidios a otorgar, en el presente llamado, incluyendo los montos destinados al pago de la Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras, se considerará: a) Un monto promedio de 1.100 Unidades de Fomento por unidad de vivienda para proyectos postulados por Personas Jurídicas de Derecho Privado sin Fines de Lucro; b) Para proyectos presentados por Municipios y Gobiernos Regionales, se imputará un monto promedio de 1.600 Unidades de Fomento, cuando estos contemplen hasta 70 viviendas. Para aquellos que consideren más unidades de vivienda, se imputará un monto promedio de 1.100 Unidades de Fomento desde la vivienda 71 en adelante; c) Para aquellos proyectos que presenten los Serviu, se imputará un monto promedio de 1.600 Unidades de Fomento.

Para el caso de las operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, mencionadas en el numeral 4.3 de la presente resolución, el valor de subsidio a imputar en el proceso de selección

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

respectivo corresponderá a los siguientes montos: i) precio acordado en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre el postulante y el promitente vendedor, u ofrecido en la carta de oferta presentada por el vendedor o a aquel indicado en el certificado municipal de disponibilidad presupuestaria, según corresponda, aprobado en cualquier caso de acuerdo a lo señalado en el numeral 2.1) del Anexo N° 1 de la presente resolución; ii) valor del costo de las obras de recuperación, mejoramiento y/o ampliación del inmueble existente, si procede; y iii) los recursos por concepto de Asistencia Técnica señalados en la resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, además de los montos a pagar por concepto de Fiscalización Técnica de Obras, de ser necesarios.

4. Tipologías de intervención:

4.1 Construcción de Viviendas: Corresponderá a la edificación de conjuntos o edificios de viviendas colectivas, incluyendo su equipamiento y bienes comunes, cuando corresponda, a través de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, incluyendo si corresponde la adquisición del terreno.

4.2 Rehabilitación de Inmueble Existente: Corresponderá a la adquisición y/o adecuación de inmuebles existentes, incluyendo su ampliación, para su transformación en viviendas colectivas destinadas al arriendo. Estos proyectos se considerarán también dentro de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

En este caso, se aceptarán proyectos que consideren Permisos de Alteración y/o Reparación del inmueble, de acuerdo a lo establecido en el punto 3, del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4.3 Adquisición de Viviendas Construidas: Corresponderá a la adquisición de viviendas construidas, ya sean individuales dispersas y/o que se ubiquen en una edificación colectiva, pudiendo incluirse, si se requiere, las obras de adecuación, refacción y/o normalización para habilitarlas para el arriendo. A esta tipología solo podrán postular los Serviu, Gobiernos Regionales y Municipios.

Las intervenciones de Construcción de Vivienda podrán considerar desde una vivienda hasta un máximo de 300 viviendas, y las intervenciones de Adquisición de Viviendas Construidas y de Rehabilitación de Inmuebles Existentes hasta 100 viviendas, pudiendo las Entidades postular más de un proyecto, constituyendo cada iniciativa una postulación. En el caso de postulaciones para la Adquisición de Viviendas Construidas que formen parte del mismo conjunto habitacional, se podrá considerar un número superior a 100 unidades.

Podrán desarrollarse intervenciones de Construcción de Viviendas en conjunto con iniciativas de Rehabilitación de Inmueble Existente, en cuyo caso la suma de ambas podrá alcanzar un máximo de 300 unidades.

5. De la conformación de los proyectos de Construcción de Viviendas, de Rehabilitación de Inmueble Existente y de Adquisición de Vivienda Construida:

Los Proyectos de Construcción de Vivienda, Rehabilitación de Inmueble Existente y Adquisición de Vivienda Construida, en este último caso cuando se trate de la adquisición de la totalidad de unidades de un edificio de vivienda colectiva, deberán velar por la conformación de un grupo socialmente integrado de familias arrendatarias de diferentes tramos de caracterización socioeconómica según tramos del Registro Social de Hogares, debiendo sobre el 50% corresponder al 40% más vulnerable de la población según dicho instrumento, favoreciendo a su vez la inclusión de grupos de especial protección, como adultos mayores o personas en situación de discapacidad.

6. De la Postulación:

6.1. Podrán presentar proyectos las entidades públicas o privadas mencionadas en el resuelvo 1 de la presente resolución, los que en el caso de las tipologías de Construcción de Viviendas y Rehabilitación de Inmueble Existente, podrán operar directamente como Entidad Patrocinante del proyecto, prestando los servicios señalados en el artículo 52 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, o bien, luego de seleccionada la postulación, contar con los servicios de una Entidad con convenio marco en la región respectiva para el desarrollo de los proyectos.

Las Personas Jurídicas sin Fines de Lucro de Derecho Privado no podrán presentar postulaciones para intervenciones de Adquisición de Vivienda Construida.

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

6.2. Los Serviu, los Gobiernos Regionales y los Municipios podrán postular proyectos de Construcción de Viviendas y/o de Rehabilitación de Inmueble Existente a ejecutarse en los siguientes terrenos o inmuebles:

a) Terrenos o inmuebles de su propiedad, o bien los que sean adquiridos con cargo a los recursos que dispone el presente Llamado, con recursos propios y/o con aportes de otras fuentes que deberán acreditarse al momento de la postulación;
b) Terrenos o inmuebles en arrendamiento a su favor por parte de sociedades anónimas de propiedad del Estado;
c) Terrenos o inmuebles fiscales en proceso de transferencia o en concesión a su favor por parte del Ministerio de Bienes Nacionales;
d) Terrenos o inmuebles fiscales, en comodato a su favor, pertenecientes a organismos públicos o empresas públicas.

6.3. Las Personas Jurídicas sin Fines de Lucro de Derecho Privado podrán únicamente postular proyectos de Construcción de Viviendas y/o de Rehabilitación de Inmueble a ejecutarse en los siguientes terrenos o inmuebles:

a) Terrenos o inmuebles en arrendamiento a su favor por parte de sociedades anónimas de propiedad del Estado.
b) Terrenos o inmuebles fiscales en concesión a su favor por parte del Ministerio de Bienes Nacionales.
c) Terrenos o inmuebles fiscales, en comodato a su favor, pertenecientes a organismos públicos o empresas públicas.
d) Terrenos con contrato de promesa de compraventa en favor de Serviu a adquirir con el Subsidio Diferenciado a la Localización, según lo dispuesto en el numeral 8.2 del resuelvo 8, para que en el caso de resultar seleccionado se entregue en comodato en favor de la entidad postulante.

La Persona Jurídica sin Fines de Lucro de Derecho Privado no podrá postular proyectos a ejecutarse en terrenos de su propiedad.
6.4. Para acreditar la disponibilidad del terreno al momento de la postulación, los postulantes al llamado deberán presentar una carta del dueño o del representante de la institución correspondiente propietaria del terreno, que certifique el compromiso de la disposición de éste en favor de los Gobiernos Regionales, los Municipios o la Persona Jurídica sin Fines de Lucro de Derecho Privado postulante, y de la constitución de la prohibición de enajenar en favor del Serviu, en caso de resultar seleccionada.
6.5. Los terrenos o inmuebles sobre los que se desarrollen las intervenciones deberán encontrarse libres de gravámenes, prohibiciones, salvo el arrendamiento, concesión o comodato requerido para la aplicación del subsidio y de la prohibición de enajenar señalada en el numeral 6.4. precedente. Para la postulación en terrenos entregados en comodato, concesión o en arrendamiento, éste deberá constituirse por un plazo compatible a la prohibición de enajenar en favor del Serviu, conforme a lo indicado en el numeral 14.2 del resuelvo 14 de la presente resolución y deberá haber sido entregado para el desarrollo del objetivo del presente llamado, por lo que el propietario del terreno no podrá poner término anticipado al comodato, concesión o arriendo si dicha acción afecta las obligaciones adquiridas por el beneficiario.
El Serviu, atendida la finalidad pública de los proyectos a realizar, podrá entregar en comodato terrenos de su propiedad por un plazo mayor al señalado en la resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu, a las Municipalidades y a las Personas jurídicas de Derecho Privado que resulten seleccionados en este llamado. Asimismo, los terrenos entregados en comodato podrán ser destinados al uso habitacional y a la construcción de viviendas para el arriendo.
6.6. Se considerará parte integrante de la presente resolución el Anexo de Documentos que detalla los antecedentes que se deben presentar en postulaciones en Intervenciones de Construcción de Viviendas y Rehabilitación de Inmuebles Existentes, e Intervenciones de Adquisición de Viviendas Construidas, denominado "Anexo N° 1" y el Anexo Técnico del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda que complementa estándar técnico de los proyectos, denominado "Anexo N° 2", ambos publicados en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección Postulaciones a Subsidios (www.minvu.gob.cl/postulaciones).

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

Los demás antecedentes señalados en el artículo 10 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, del proyecto podrán ser ingresados una vez seleccionado el proyecto.

Con todo, y para efectos del ingreso de antecedentes, se podrán aplicar las condiciones descritas en la resolución exenta citada en el Visto p), referidas a la presentación de documentos en digital, metodología BIM, y sistema SIBIS.

6.7. El Serviu, en el caso de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida individuales, donde el prominente vendedor sea una persona natural, deberá evaluar la situación social de dicho propietario, velando porque no se generen fenómenos de déficit habitacional, posterior a la venta del inmueble.

6.8. En el caso de presentarse proyectos de adquisición de viviendas no terminadas o en proceso de recepción definitiva, se requerirá acreditar un estado de avance de obras de construcción de al menos un 60% a la fecha de ingreso de la postulación, señalada en el resuelvo 2., precedente.

En estos casos, no serán ingresados para la postulación los antecedentes indicados en el Anexo N° 1, relacionados a la recepción municipal definitiva y a la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces. Para el pago de los subsidios y la concreción de la compra del inmueble, Serviu deberá exigir la acreditación de lo siguiente:

i. Certificado de Recepción Municipal definitiva 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° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda.

ii. 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.

Podrán presentarse postulaciones para la adquisición de viviendas construidas en proyectos habitacionales desarrollados en el marco de Llamados del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, por un máximo del 15% de unidades del correspondiente proyecto habitacional, las que no podrán corresponder al porcentaje destinado a viviendas para familias vulnerables ni al 15% mínimo de viviendas del tramo valor intermedio y que no hayan sido comprometidas o vendidas a beneficiarios de subsidios. El pago de estas unidades de vivienda se realizará descontando el préstamo de enlace otorgado para su construcción, si corresponde.

7. De la evaluación:

7.1 En el caso de que la postulación sea presentada por Gobiernos Regionales, Municipalidades o Personas Jurídicas sin Fines de Lucro de Derecho Privado, los antecedentes señalados en el Anexo N° 1 serán evaluados por el Serviu en un plazo de hasta 15 días hábiles, contados desde la fecha del ingreso de postulación, de acuerdo con lo establecido en el Resuelvo 2., pudiendo emitir observaciones que deberán ser comunicadas a los postulantes, quienes tendrán un plazo máximo de 10 días hábiles para su subsanación. A partir de la respuesta del postulante, el Serviu contará con 5 días hábiles para aprobar o rechazar la postulación, lo que deberá ser informado a aquella y a la División de Política Habitacional. En el caso de postulaciones presentadas por los Serviu, deberá contarse además con la aprobación de la o las iniciativas por parte de la Seremi respectiva.

7.2 Todos los terrenos o viviendas presentados en la postulación para su compra deberán ser tasados conforme a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 19 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, no procediendo la exención a la tasación señalada en dicho artículo. La tasación la efectuará el Serviu durante el proceso de evaluación de las postulaciones.

Si el valor del terreno o las viviendas señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa no cumple con lo establecido en el inciso quinto del artículo 19 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, se notificará a la entidad postulante para que en un plazo máximo de 10 días hábiles pueda presentar un nuevo contrato de promesa de compraventa o una modificación al valor del contrato de promesa de compraventa ya presentado, por un valor de hasta el de la tasación realizada por el Serviu. En estos casos el plazo de 10 días hábiles para la subsanación de observaciones señalada en el resuelvo 7.1, se extenderá en 10 días hábiles adicionales. En caso de no presentarse un nuevo contrato de promesa o la modificación del valor del contrato existente, la postulación será dejada sin efecto.

Si se postula con más de un terreno, lo señalado se aplicará a cada uno de ellos por separado. En el caso de terrenos que deban subdividirse, la tasación deberá ser realizada sobre el lote resultante en el que se desarrollará el proyecto.

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

Los Municipios podrán presentar proyectos sobre terrenos donde se desarrollen además otras obras, siempre que sea posible constituir las garantías correspondientes para resguardar el plazo de operación del inmueble a construir en virtud de este llamado.

8. Financiamiento:

8.1 Los proyectos de Construcción de Viviendas, Rehabilitación de Inmuebles Existentes, y las operaciones de Adquisición de Viviendas Construidas se financiarán con los subsidios dispuestos en el presente Llamado, aportes de terceros que acrediten las entidades postulantes y en los casos que se señalan en el resuelvo 9., con un préstamo complementario opcional.

8.2 En el caso de proyectos de Construcción de Viviendas y Rehabilitación de Inmueble Existente, el subsidio se calculará por unidad de vivienda que incluya el proyecto hasta por el máximo que se indica en el siguiente cuadro en Unidades de Fomento:

Regiones	Tipo unidad	Personas Jurídicas sin Fines de Lucro (UF)	A Municipios y Gobiernos Regionales hasta 70 viviendas (UF)	B Municipios y Gobiernos Regionales desde 71 a 300 viviendas (UF)	SERVIU (UF)
Coquimbo a Los Lagos	1 dormitorio	770	1.155	770	1.155
	2 dormitorios	990	1.485	990	1.485
	3 dormitorios	1.210	1.815	1.210	1.815
Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo y Magallanes y Antártica Chilena	1 dormitorio	910	1.295	910	1.295
	2 dormitorios	1.170	1.665	1.170	1.665
	3 dormitorios	1.430	2.035	1.430	2.035

Según se establece en el cuadro precedente, los proyectos de hasta 70 viviendas podrán ser financiados en su totalidad con los montos de subsidio señalados en la columna A) y, desde la vivienda 71 en adelante, corresponde considerar el monto señalado en la columna B). En todos los casos, podrá complementarse con el préstamo al que se refiere el resuelvo 9., según corresponda.

Cuando se requiera la adquisición del terreno o del inmueble a rehabilitar, se podrá adicionar al subsidio indicado en el cuadro anterior el Subsidio Diferenciado a la Localización, cumpliendo con los requisitos dispuestos en el artículo 35, letra a), del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, el que podrá alcanzar hasta 300 Unidades de Fomento. Excepcionalmente, en las comunas de Santiago, Independencia, Recoleta, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Estación Central y Quinta Normal, el subsidio diferenciado de localización señalado podrá alcanzar un valor de 600 Unidades de Fomento, siempre que los terrenos a adquirir para la Construcción de Viviendas o Rehabilitación de Inmueble Existente cumplan copulativamente con 4 de los indicadores que se señalan a continuación:

ÁMBITO	INDICADOR: Distancia máxima recorrible peatonalmente a través de un bien nacional de uso público existente o con financiamiento público aprobado para su ejecución.
MOVILIDAD	1.000 metros de una ciclovía segregada físicamente conforme a lo señalado en el artículo 2.3.2 bis, letra a), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
EQUIPAMIENTO	1.000 metros de un equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
ÁREAS VERDES	1.000 metros de un área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados.
	2.000 metros de un parque público conformado, de superficie igual o mayor a 1,5 hectáreas.
SERVICIOS	1.500 metros de un cuartel de Carabineros de Chile, con categoría de subcomisaria o superior.
	2.000 metros de un cuartel de Bomberos reconocido por la Junta Nacional del Cuerpo de Bomberos de Chile.
TRANSPORTE	800 metros de una estación existente de la red de transporte de pasajeros "Metro S.A.".

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

El monto del subsidio dispuesto en primer párrafo del presente numeral para cada tipo de unidad, según el número de dormitorios que considere la vivienda o departamento, podrá ser diferente al señalado, siempre que la totalidad de los subsidios correspondientes al proyecto de construcción de viviendas o rehabilitación de inmuebles sea equivalente al monto total correspondiente a la intervención, sin contar los recursos correspondientes a Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras.

Adicionalmente, se dispondrá del Subsidio para Equipamiento y Espacio Público a que alude la letra g) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, por un monto que alcanzará hasta las 25 Unidades de Fomento por vivienda considerada en el proyecto, el que podrá complementarse con hasta 20 Unidades de Fomento adicionales por familia, para el financiamiento de las obras correspondientes a mitigaciones directas producto de la aplicación de la ley N° 20.958, que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Estos recursos podrán ser incorporados al financiamiento del proyecto, mediante resolución del Director del Serviu, una vez sancionadas las obras de mitigación a realizar por la autoridad competente.

8.3 Para operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el monto de subsidio a asignar será de hasta los montos que se señalan a continuación en Unidades de Fomento:

Regiones	Tipo unidad	A Municipios y Gobiernos Regionales hasta 70 viviendas (UF)	B Municipios y Gobiernos Regionales desde 71 a 100 viviendas (UF)	SERVIU (UF)
Coquimbo a Los Lagos	1 dormitorio	1.300	900	1.300
	2 dormitorios	1.500	1.100	1.500
	3 dormitorios	2.000	1.600	2.000
Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo y Magallanes y Antártica Chilena	1 dormitorio	1.400	1.000	1.400
	2 dormitorios	1.600	1.200	1.600
	3 dormitorios	2.100	1.700	2.100

Según se establece en el cuadro precedente, los proyectos de hasta 70 viviendas podrán ser financiados en su totalidad con los montos de subsidio señalados en la columna A) y, desde la vivienda 71 en adelante, corresponde considerar el monto señalado en la columna B), las que además podrán complementarse con el préstamo al que se refiere el resuelvo 9, de corresponder. Al monto señalado en el cuadro precedente se podrá adicionar el Subsidio Diferenciado a la Localización según los requisitos que se establecen en la letra a) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, el que alcanzará hasta un máximo de 300 Unidades de Fomento por vivienda. Excepcionalmente en las comunas de Santiago, Independencia, Recoleta, Providencia, Ñuñoa, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Estación Central y Quinta Normal, el subsidio diferenciado de localización señalado podrá alcanzar un valor de 600 Unidades de Fomento, siempre que las viviendas construidas a adquirir cumplan con 4 de los indicadores que se señalan a continuación:

ÁMBITO	INDICADOR: Distancia máxima recorrible peatonalmente a través de un bien nacional de uso público existente o con financiamiento público aprobado para su ejecución
MOVILIDAD	1.000 metros de una ciclovía segregada físicamente conforme a lo señalado en el artículo 2.3.2 bis, letra a), de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
EQUIPAMIENTO	1.000 metros de un equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
ÁREAS VERDES	1.000 metros de un área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados.
	2.000 metros de un parque público conformado, de superficie igual o mayor a 1,5 hectáreas.
SERVICIOS	1.500 metros de un cuartel de Carabineros de Chile, con categoría de subcomisaria o superior.
	2.000 metros de un cuartel de Bomberos reconocido por la Junta Nacional del Cuerpo de Bomberos de Chile.
TRANSPORTE	800 metros de una estación existente de la red de transporte de pasajeros "Metro S.A.".

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

Con todo, el precio del inmueble a adquirir no podrá superar en un 10% el valor de tasación que practique el Serviu respectivo. En el caso de adquirirse un edificio con viviendas de distintos valores, en algunas de ellas podrá superarse dicho porcentaje, siempre que el promedio de las tasaciones de las unidades del edificio no la supere.

El monto del subsidio dispuesto en el primer párrafo del presente numeral para cada tipo de unidad, según el número de dormitorios que considere la vivienda o departamento, podrá ser diferente al señalado, siempre que la totalidad de los subsidios correspondientes a la suma de las viviendas a adquirir sea equivalente al monto total de subsidios correspondientes, sin contar los recursos correspondientes a Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras.

8.4 Para el financiamiento de las obras de adecuación, refacción y/o normalización que se requieran para habilitar las viviendas para el arriendo, incluyendo obras para su uso por parte de personas con discapacidad, se podrá adicionar un subsidio de hasta 80 Unidades de Fomento. En forma posterior a la selección de los proyectos, Serviu determinará los antecedentes técnicos específicos que se deberán presentar a fin de verificar la correcta ejecución de las obras señaladas.

8.5 El postulante podrá comprometer aportes adicionales al proyecto, ya sea para el financiamiento del terreno, de las unidades de vivienda y/o para el equipamiento, los que deberán ser acreditados en conjunto con los antecedentes de postulación. No obstante, para Personas Jurídicas de Derecho Público no será exigible que enteren estos aportes adicionales en el Serviu, pudiendo contribuir directamente al financiamiento del contrato de construcción del proyecto o a la respectiva compraventa. Sin embargo, si el contrato de construcción o compraventa suscrita con posterioridad establece un precio menor al financiamiento disponible sumando el subsidio, el crédito y el aporte del postulante, el menor precio se descontará del monto del subsidio.

8.6 Para la construcción del proyecto calificado, el Serviu deberá determinar mediante resolución el valor real a pagar por subsidio, considerando los recursos para los servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras, los que en todo caso no podrán superar los montos definidos en esta resolución.

9. Del préstamo complementario:

9.1 Para complementar el financiamiento para la adquisición del terreno o inmueble, la construcción o rehabilitación de las viviendas o su adquisición, incluyendo adecuación, refacción y/o normalización, el Serviu podrá otorgar uno o más préstamos, por el monto máximo por unidad de vivienda resultante que se indica en el cuadro siguiente:

Regiones	Monto máximo préstamo en Unidades de Fomento
Coquimbo a Los Lagos	900
Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén del Gral. Carlos Ibáñez del Campo y Magallanes y Antártica Chilena	1.000

En el caso de los Gobiernos Regionales y Municipios, este préstamo podrá además financiar la construcción de equipamiento complementario al uso de las viviendas, para el funcionamiento de servicios, comercio u otros de similar naturaleza.

Si, producto de los contratos o las licitaciones que corresponda realizar, los recursos disponibles para desarrollar las intervenciones resultan insuficientes, el préstamo respectivo podrá incrementarse hasta cubrir el déficit con un máximo de 100 Unidades de Fomento por unidad de vivienda resultante.

9.2 Para concretar el otorgamiento de préstamos que complementen al subsidio, el Director o Directora del Serviu y la persona jurídica de derecho público o privado correspondiente, debidamente representado, deberán suscribir un contrato de mutuo, en el que deberá constar al menos la siguiente información:

a) La identificación de la persona jurídica de derecho público o privado beneficiaria de los subsidios y, por ende, del préstamo a que se refiere este resuelvo.

b) La identificación del proyecto de construcción, rehabilitación o adquisición con constancia de su aprobación o calificación por el Serviu y sus características básicas.

c) La identificación de la empresa constructora que ejecutará las obras del proyecto y la singularización del contrato de construcción o del prominente vendedor en caso de adquisición de viviendas construidas.

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

d) En el caso que el préstamo, en su totalidad o en parte, se destine a la adquisición del terreno, deberá singularizarse el contrato de promesa de compraventa suscrito respecto del inmueble, indicando fecha de su suscripción, número de repertorio o de protocolización y notario ante el cual se suscribió, cuando corresponda; además deberá indicarse la foja, número y año de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, y una declaración respecto a si se tuvo a la vista el certificado de dominio vigente y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años, indicando la fecha de estos.

e) El monto del préstamo expresado en Unidades de Fomento. 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, calculado según lo establecido en el numeral 9.4 del presente resuelvo.

f) La declaración de que el mutuo es gratuito.

g) El plazo para la restitución del préstamo, el que no podrá ser superior a 30 años, a excepción de aquellos otorgados para la construcción de proyectos en terrenos de propiedad de Serviu.

h) Las condiciones de otorgamiento y restitución del préstamo.

i) La garantía que caucione el préstamo.

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

En el caso de préstamos otorgados a personas jurídicas de derecho público o privado para la construcción de proyectos en terrenos de propiedad de Serviu, el préstamo se entenderá restituido al momento de la recepción final de las viviendas por parte de la Dirección de Obras Municipales.

9.3 El préstamo a que alude el presente resuelvo podrá ser otorgado al momento de la contratación de las obras o de la compraventa, según corresponda.

9.4 La restitución del préstamo podrá pactarse en cuotas mensuales, semestrales o anuales.

9.5 El préstamo no devengará interés y sus dividendos se pagarán al valor vigente para la Unidad de Fomento el día 1° del mes del pago, ya sea si corresponde a un pago anual, semestral o anual, parcial o total.

9.6 El préstamo, en caso de que el postulante sea una persona jurídica de derecho público y postule un proyecto en un terreno de su propiedad, se deberá garantizar constituyendo primera hipoteca a favor del Serviu, sin perjuicio de la inclusión de otras garantías que especifique el contrato de mutuo respectivo, como boleta de garantía, póliza de garantía o certificado de fianza. En el caso de Personas Jurídicas de Derecho Privado que desarrollen proyectos en terrenos de propiedad del Serviu, el préstamo se deberá garantizar con garantías pecuniarias que se acuerden en el mutuo respectivo, las que deberán mantenerse hasta la recepción final de las viviendas por parte de la Dirección de Obras Municipales.

9.7 Las garantías señaladas en el numeral precedente se devolverán una vez recibidas las obras, en tanto la hipoteca se alzará una vez restituido el préstamo, sin perjuicio de los plazos asociados a la prohibición de enajenar en favor del Serviu y a la obligación de mantener las viviendas disponibles para el arrendamiento a personas que cumplan los requisitos del Programa de Arriendo regulado por el DS N° 52 (V. y U.), de 2013.

10. Estándar Técnico:

10.1 Para los efectos del presente llamado, los proyectos podrán cumplir con el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario al que alude el artículo 43 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, aprobado por la resolución exenta N° 6.625 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, o bien con el Itemizado Técnico y Cuadro Normativo Abreviado indicado en el Anexo N° 2, que se entiende forma parte integrante de la presente resolución. En dicho Anexo, se disponen condiciones y requisitos complementarios al Cuadro Normativo del Artículo 43 antes mencionado, referidos a cantidad de dormitorios por unidad de vivienda, programa arquitectónico y definiciones específicas para proyectos de rehabilitación de inmuebles existentes.

10.2 Los inmuebles podrán incluir además recintos de equipamiento para el funcionamiento de servicios municipales, por una superficie máxima de hasta 300 metros cuadrados en total, los que serán financiados por el postulante respectivo, pudiendo acceder a un préstamo, en las condiciones descritas en el resuelvo 9 de la presente resolución, para cofinanciar dicho equipamiento de hasta 15 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

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

10.3 Los proyectos de construcción de viviendas, rehabilitación de inmuebles y operaciones de Adquisición de Vivienda Construida deberán contemplar como partida de terminación interior de la vivienda la pintura en todos los muros interiores y cielo de las viviendas, así como en muros interiores y cielo de espacios de uso común en edificaciones colectivas, salvo aquellos casos en que el Serviu autorice al evaluar que por tratarse de materiales cuya terminación se proponga a la vista, tales como hormigón afinado, enchapes de materiales pétreos o cerámicos, o similares, no se requiera lo señalado. A su vez, deberán contemplar algunas de las siguientes partidas de terminación al interior de la vivienda:

a) Conformar el mobiliario de los closets de la vivienda, incluyendo áreas para el guardado y barras para el colgado de ropa, cajoneras con quincallería para su desplazamiento y puertas para su cierre completo, ejecutados en material adecuado y de acuerdo a las indicaciones del fabricante.

b) Pavimento de terminación con revestimiento de piso, en todos aquellos recintos que no se consideran en el punto 3.1. del Itemizado Técnico de Construcción, dispuesto mediante la resolución exenta N° 6.624 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, del tipo cerámico, piso fotolaminado o superior, u otros de similar naturaleza.

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

10.5 Tratándose de intervenciones de Construcción de Vivienda de más de 20 unidades, en forma adicional a las viviendas que se incluyan en el proyecto, deberá considerar un área que se denominará Vivienda Pública para Casos Sociales con capacidad para la habilitación de habitaciones independientes para 1 o 2 camas de 1 plaza, con baño individual y closets conformados, destinada a la atención inmediata y temporal de casos de extrema urgencia habitacional. Estas residencias deberán incluir espacios comunes de estar y cocina, y contar con acceso separado respecto de las unidades de vivienda para el arrendamiento. El Administrador podrá fijar una renta mínima a pagar a las personas que accedan a esta residencia o disponer exenciones al pago en casos de extrema urgencia. En las tipologías de Adquisición de Vivienda Construida y Rehabilitación de Inmueble Existente será de libre proposición la incorporación de Vivienda Pública para Casos Sociales destinadas a la atención de situaciones sociales críticas.

La superficie, usos y área del mobiliario y artefactos del recinto habitación independiente y su baño individual, el área destinada a Vivienda Pública para Casos Sociales, deberá cumplir con el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario de la resolución exenta N° 6.625 (V. y U.), de 2016, o con el Cuadro Normativo Abreviado del Anexo N° 2.

Para la construcción de esta área se financiará una superficie construida de 14 metros cuadrados por habitante de acuerdo con el valor por metro cuadrado resultante según la superficie y valor indicado en la tabla inserta en el numeral 8.2, pudiendo optar al Subsidio Diferenciado a la Localización según lo dispuesto en ese mismo numeral, por un monto de hasta 50 Unidades de Fomento por habitación que se construya.

Para la atención de casos críticos de extrema urgencia habitacional se podrán destinar estas unidades a personas que no cumplan con alguno o algunos de los requisitos del DS N° 52 (V. y U.), de 2013. Esta exención podrá realizarla el administrador bajo los criterios que establezca el Serviu, los que deberán estar definidos en el convenio de administración que se celebre de conformidad al resuelvo 14 de esta resolución.

10.6 Los inmuebles de vivienda colectiva que se adquieran, rehabiliten o construyan deberán contar con recintos destinados a conserjería, vigilancia y accesos controlados. Excepcionalmente, las intervenciones de hasta 12 viviendas podrán incorporar sistemas alternativos de seguridad, no siendo necesario contar con recintos ni personal destinado a la función de conserjería, siempre que el Plan de Administración proponga los mecanismos necesarios para asegurar el adecuado resguardo de los inmuebles.

10.7 Los proyectos de construcción y rehabilitación que postulen al presente llamado deberán aplicar las normas dispuestas en el oficio ordinario citado en el Visto s), que establece estándar de comportamiento higrotérmico para viviendas del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

A su vez, aquellos proyectos que se desarrollan en áreas declaradas latentes o saturadas y que deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme lo establece el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante el DS N° 40, del Ministerio del Medio Ambiente, del año 2012, deberán cumplir con las exigencias resultantes de esa evaluación, destinadas a mitigar la emisión de material particulado.

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. Asistencia Técnica:

11.1 Los servicios, productos y montos a pagar por concepto de asistencia técnica para el desarrollo y ejecución de proyectos serán los dispuestos en la resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, de acuerdo con las actividades y servicios efectivamente realizados.

11.2 Para efectos del cálculo de la asistencia técnica, se considerará el número de unidades de vivienda del proyecto como equivalente al número de familias señalado para su cálculo en la resolución exenta antes mencionada.

11.3 Los montos a pagar por los servicios que se señalan, en Unidades de Fomento por unidad, según tramo y de manera incremental, salvo en el caso que se indica, serán los siguientes:

Tramos	**1 a 20 viviendas**	**21 a 40 viviendas**	**41 a 70 viviendas**	**71 y más viviendas**
Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras	900 (cualquiera sea el número de viviendas)	20	15	10
Gestión Técnica y Social de Proyectos	3	3	2	2
Gestión Legal	5	4	3	1

La realización de los estudios técnicos de los terrenos requeridos para el desarrollo de los proyectos de construcción de viviendas podrán ser pagados antes de la calificación de los respectivos proyectos. El pago se efectuará a la Entidad Patrocinante contra la presentación y aprobación por el Serviu del informe de el o los estudios y demás antecedentes técnicos y administrativos que den cuenta de su completa realización.

11.4 Los proyectos de Construcción de Viviendas y Rehabilitación de Inmueble Existente que postulen al presente llamado, con comprobante de anteproyecto ingresado a la Dirección de Obras Municipales o Anteproyecto aprobado podrán obtener un incremento en los honorarios correspondientes a la Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras que se indica a continuación, que se pagarán según se señala:

Tramos	1 a 20 viviendas	21 a 40 viviendas	41 a 70 viviendas	71 y más viviendas
Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras	100 (cualquiera sea el número de viviendas)	5	4	3

El pago de este incremento se realizará una vez que el proyecto cuente con calificación definitiva según lo establecido en el artículo 15 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

11.5 No se pagarán los servicios de Asistencia Técnica correspondientes al Plan de Acompañamiento Social.

11.6 Para el caso de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, se considerarán las labores y recursos de asistencia técnica relativos a dicha tipología señalados en la resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, según corresponda.

12. Aplicación:

12.1 En el caso de que la postulación de los Gobiernos Regionales, Municipalidades o Personas Jurídicas sin Fines de Lucro de Derecho Privado, con posterioridad a la selección, los proyectos serán ingresados al Serviu para su evaluación, en un plazo máximo de 90 días, prorrogables, y deberán obtener la calificación definitiva a que alude el artículo 13 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

12.2 En el caso de proyectos presentados por el Serviu, para el desarrollo y la materialización del proyecto definitivo, la tramitación y obtención de los permisos respectivos, y el seguimiento y prestación de los servicios y tareas que se requieran realizar durante la ejecución de las obras, éste podrá actuar por sí o contratar una Entidad Patrocinante.

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

12.3 En los casos de Adquisición de Vivienda Construida, mencionados en el numeral 4.3. de la presente resolución, el Serviu deberá informar a la División de Política Habitacional, a través del Informe Técnico mencionado en el Anexo N° 1 de la presente resolución, el cumplimiento de los aspectos de habitabilidad y funcionalidad descritos en el Llamado, indicando que recomienda la participación de la iniciativa en el proceso de selección, así como la aprobación del presupuesto de las obras de recuperación, mejoramiento y/o ampliación del inmueble, cuando corresponda.

En los casos de postulaciones que haga el mismo Serviu de Adquisición de Vivienda Construida que no incluyan obras de recuperación, mejoramiento y/o ampliación, luego del proceso de selección y la recepción definitiva del inmueble, se deberá concretar el proceso de inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y además contratar o llevar adelante las acciones administrativas que corresponda para iniciar los servicios de administración descritos en el resuelvo 15 de la presente resolución.

12.4 Los Serviu, posterior a la selección, tendrán la facultad de autorizar el reemplazo de las viviendas a adquirir de una misma iniciativa, siempre que se mantengan las condiciones de calidad y ubicación de dichas unidades. En tal sentido, se deberá verificar que el cambio se realice entre unidades que cumplan con la misma tipología, con una superficie mayor o igual a la original, con las mismas condiciones de pago, el mismo precio o, en su defecto, menor, y el mismo conjunto habitacional, si corresponde. En el caso que no se produzca el reemplazo aludido, si la iniciativa seleccionada contempla otras unidades, la Entidad igualmente podrá formalizar su adquisición, debiendo ser informada a la División de Política Habitacional de este Ministerio la rebaja producida.

12.5 Los Serviu podrán autorizar que la adquisición del terreno, una vez seleccionado el proyecto y emitida la resolución de selección correspondiente, pueda llevarse a cabo, con cargo al monto del subsidio asignado para estos efectos, sin necesidad de contar con la calificación definitiva del proyecto.

El pago de la parte del subsidio destinada a la adquisición del terreno será girado por el Serviu directamente al vendedor del terreno, una vez suscrito el contrato de compraventa, debiendo presentar copia de la inscripción de dominio en favor del Serviu o la prohibición de enajenar en favor del Serviu, según corresponda, con certificado de vigencia extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación.

13. Construcción del Inmueble:

13.1 Tratándose de proyectos de remodelación o construcción de viviendas que realice el Serviu, la contratación, ejecución y pago de las obras, incluyendo el plazo para su inicio, se regirán por el DS N° 49 (V. y U.), de 2022, que aprueba bases administrativas generales para contratos de diseño y ejecución de obras que celebren los Servicios de Vivienda y Urbanización, o mediante otro proceso concursal según la normativa vigente.

13.2 Los proyectos beneficiados según lo dispuesto por el presente Llamado y que consistan en proyectos de viviendas industrializadas podrán ejecutar sus obras en base a las definiciones, alcances, criterios y denominaciones dispuestas en la resolución exenta N° 59 (V. y U.), de 2023, y/o en el oficio ordinario N° 1.059, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, de fecha 16 de junio de 2022, que establece protocolo de fiscalización técnica de obras para proyectos habitacionales industrializados.

En los casos que así lo requieran, el Serviu podrá autorizar el pago de anticipos para la construcción directamente al fabricante de el o los elementos industrializados, conforme las siguientes condiciones:

i. El monto del anticipo podrá ser hasta un 50% del monto total de la o las partidas determinadas para la fabricación de las viviendas, el que se entregará directamente al mencionado fabricante, con cargo a los subsidios otorgados al proyecto.

ii. El anticipo se podrá pagar si el proyecto cuenta con la calificación definitiva, si se encuentra en condiciones de iniciar de obras, si así corresponde a la etapa a ejecutar, y cuando se encuentre aprobado el respectivo permiso de edificación.

iii. Este anticipo deberá ser caucionado a través del instrumento de garantía específico para la o las partidas de construcción industrializada, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, ya sea mediante una boleta de garantía, póliza de garantía o certificado de fianza.

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

En los casos en que la empresa constructora solicite un anticipo en base a las condiciones descritas en el artículo 69 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, el contratista deberá ingresar la garantía o el instrumento respectivo, por este anticipo.

14. Del convenio y los gravámenes:

14.1 Los Municipios, Gobiernos Regionales y Personas Jurídicas de Derecho Privado que sean seleccionadas en el presente Llamado deberán suscribir un convenio con el Serviu, en que se comprometan a destinar al arriendo las viviendas por un plazo no menor a 30 años, y a llevar adelante un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, por sí mismos o a través de terceros, de acuerdo con lo señalado en el resuelvo 15 de esta resolución. El Convenio además establecerá todas las obligaciones derivadas del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 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 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.

14.2 Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Convenio, se deberá constituir una prohibición de enajenar las viviendas en favor del Serviu, por un plazo no menor a 30 años a contar de la suscripción de este.

En el caso de proyectos que se encuentren emplazados en terrenos del Serviu, comprometidos o entregados en comodato, la prohibición a la que hace alusión el inciso anterior no se deberá constituir. Una vez concluido el comodato, el Serviu respectivo deberá evaluar si mantener la administración del inmueble, con la organización que haya sido beneficiada u otra, o si se enajenarán las viviendas construidas, para destinarlas a otros programas habitacionales que atiendan el déficit cuantitativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

14.3 Tratándose de Personas Jurídicas de Derecho Privado que resulten 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. Esta garantía deberá ser una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca, y deberá ingresarse antes del inicio de las obras y permanecer vigente por todo el periodo en que la entidad beneficiada se haya comprometido a administrar el inmueble.

15. Administración del Inmueble:

15.1 Los Municipios, Gobiernos Regionales y Personas jurídicas de Derecho Privado que resulten seleccionados deberán mantener las viviendas para su arriendo, por un plazo no menor a 30 años, y llevar adelante un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento, por sí mismos o a través de terceros, el que formará parte del Convenio que se suscriba de acuerdo con el resuelvo precedente. Este Plan deberá establecer las obligaciones de administración, operación, mantención, cuidado, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, gestión comunitaria, gestión del personal asociado a la administración del inmueble y seguros.

En este Plan se incluirán además obligaciones del Administrador tendientes a regular la convivencia en el inmueble y evitar el mal uso de las unidades, su subarriendo, evitar que se produzca hacinamiento en ellas, regular el pago de consumos básicos y gastos comunes. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo proveerá el modelo de Plan, con las obligaciones y materia señaladas y además contendrá los lineamientos para la presentación de ellos, para asegurar que a lo menos contengan un plan presupuestario, mecanismos para salvaguardar la sostenibilidad del proyecto y normas sobre su uso y mantención, el que estará publicado en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección web respectiva (www.minvu.cl/postulación/llamado).

15.2 En el caso de viviendas adquiridas para arriendo, que se encuentren dispersas en el territorio, no formando parte de un mismo inmueble, el administrador, sea la entidad pública o privada sin fines de lucro, o un tercero, actuará como representante y/o mediador ante la administración que opera en cada inmueble, procurando el cumplimiento de las obligaciones indicadas en considerando anterior.

15.3 En caso de producirse un excedente de ingresos sobre los costos de administración tratándose de subsidios otorgados a personas jurídicas sin fines de lucro, estos podrán pasar a formar parte del fondo de reserva, o bien destinarse a enfrentar futuras mermas de ingreso en caso de vacancia, sin perjuicio de la facultad del Serviu de instruir una rebaja en el monto de arriendo mensual.

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

15.4 Los Municipios, Gobiernos Regionales y Personas Jurídicas de Derecho Privado que resulten beneficiados mediante la presente resolución deberán rendir cuenta pública e informar anualmente al Concejo Municipal, al Consejo Regional o al Serviu, respectivamente, sobre el cumplimiento de todas sus obligaciones, de acuerdo al convenio suscrito conforme a lo señalado en el resuelvo 14, incluyendo la rendición de ingresos por concepto de arriendo y la ejecución del Plan de Administración, Operación y Mantenimiento. En el caso de Municipios y Gobiernos Regionales, se deberá convocar al Director del Serviu o quien este designe a la sesión correspondiente donde se efectúe la rendición de cuentas. Con todo, el informe anual que se presente en dicha instancia deberá ser remitido al Serviu en forma previa a la sesión, para los efectos de revisar el cumplimiento de las disposiciones del presente llamado y del convenio suscrito.

15.5 Cuando correspondan al Serviu las tareas de administración, operación y mantención del inmueble, conforme al resuelvo 6 de la resolución exenta mencionada en el Visto o), éste las realizará a través de terceros, desde la recepción municipal definitiva de las obras. Excepcionalmente, 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.

15.6 Los recintos para el funcionamiento de servicios o comercio no podrán ser arrendados a beneficiarios del DS N° 52 (V. y U.), de 2013, y deberán ser administrados por el beneficiario, conforme a las reglas dispuestas en la presente resolución.

15.7 En el caso de las Personas Jurídicas de Derecho Privado, podrá darse término anticipado al Convenio, y en consecuencia al servicio de administración, en los siguientes casos y condiciones:

i. Cuando a juicio del Serviu, el beneficiario haya incurrido en incumplimientos graves o recurrentes de las obligaciones contraídas en el convenio suscrito, señalado en el resuelvo 14, de la presente resolución.

ii. Si el terreno fue entregado en comodato o concesión al beneficiario, el Serviu deberá coordinar con el propietario en la elección de otra entidad que asuma la administración del inmueble por el tiempo que reste para cumplir el plazo comprometido en el respectivo convenio. En estos casos, el propietario pondrá término al comodato o concesión con la entidad anterior y suscribirá un nuevo contrato de comodato o concesión con la entidad acordada con el Serviu, la que suscribirá a su vez el respectivo convenio de administración. El propietario también podrá asumir la administración del inmueble en caso de solicitarlo, lo que debe ser autorizado por Serviu.

iii. En los casos que se ponga término al convenio y, en consecuencia, al servicio de administración de Personas Jurídicas de Derecho Privado por incumplimientos graves o recurrentes según lo antes señalado, el Serviu deberá hacer cobro del instrumento de garantía indicado en el numeral 14.3. del resuelvo 14 de la presente resolución.

15.8 Los beneficiarios en terrenos entregados en usufructo también podrán solicitar el término anticipado del convenio y del servicio de administración. En estos casos, el Serviu deberá proceder conforme lo señalado en el numeral anterior, relativo al término anticipado por incumplimiento.

15.9 La restitución podrá hacerse directamente desde el patrimonio del beneficiario, o bien deducirse del precio de enajenación del inmueble, en caso de que el beneficiario sea propietario del terreno, para lo cual el Serviu deberá autorizar la venta, alzando la prohibición inscrita en su favor.

Para garantizar que el producto de la venta autorizada se destine a la restitución proporcional del subsidio, el precio de la enajenación deberá enterarse mediante depósito a plazo renovable automáticamente, por períodos no superiores a noventa días, expresado en Unidades de Fomento, con interés, tomado en un banco o sociedad financiera a nombre del vendedor, el que será endosado nominativamente a favor del Serviu. Esta condición será determinante para que el Serviu concurra al alzamiento de la prohibición. Si no se cumple con estas condiciones, el Serviu podrá hacer efectiva esta garantía para aplicar su valor a la restitución de el o los subsidios recibidos, devolviendo al vendedor el excedente, si lo hubiere.

16. Arriendo de las unidades de vivienda:

16.1 El Administrador, de acuerdo a los criterios que imparta al efecto el Minvu o el Serviu, seleccionará a las familias o núcleos arrendatarios de viviendas. Los criterios para la priorización

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

de arrendatarios se fundarán sobre la base de 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.

16.2 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 del inmueble. 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.

16.3 Para efectos de la aplicación del subsidio de arriendo del DS N° 52 (V. y U.), de 2013, por parte de los arrendatarios, se pagará a la entidad beneficiaria Serviu, Gobierno Regional, Municipio o Persona Jurídica Sin Fines de Lucro de Derecho Privado, con cargo a este subsidio, hasta un 33% del monto mensual correspondiente. El pago del arriendo que deban enterar los arrendatarios podrá hacerse directamente al Administrador o a través del sistema que disponga el Serviu, lo que deberá quedar registrado en el Convenio a que alude el resuelvo 14 de esta resolución.

16.4 A los beneficiarios de llamados especiales o de asignaciones directas del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el DS N° 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.

16.5 El arrendatario podrá permanecer por un plazo de hasta 8 años en la vivienda, 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.

En caso de 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 DS N° 52 (V. y U), de 2013, y/o los llamados respectivos.

16.6 El Municipio, Gobierno Regional o la Persona Jurídica de Derecho Privado, según corresponda, definirán los criterios de acceso, uso y permanencia de personas en situaciones sociales críticas que podrán utilizar las Viviendas Públicas para Casos Sociales, lo que deberá quedar incluido en el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento. Asimismo, el Municipio deberá sancionar las condiciones de acceso, administración y uso al inmueble en una Ordenanza Municipal que apruebe el Concejo, cuya propuesta de texto deberá presentarse a la postulación, y en la que se estipule la prohibición de uso por parte de funcionarios del municipio y sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive, y de la obligación de llevar contabilidad separada en el presupuesto del municipio. Con todo, el plazo de permanencia no podrá ser indefinido.

17. Los proyectos seleccionados en los llamados establecidos mediante las resoluciones exentas N° 12.432 (V. y U.), de 2017, N° 513 (V. y U.), de 2018, N° 1.935 (V. y U), de 2021, N° 855 (V. y U.), de 2022, y N° 1.115 (V. y U.), de 2023, y a los que les fueron asignados subsidios habitacionales mediante las resoluciones exentas N° 1.904 y N° 1.954, ambas (V. y U.), de 2021, podrán mantener las condiciones del llamado con que fueron seleccionados, o de la resolución que les asignó el subsidio habitacional, o bien acogerse a las disposiciones establecidas mediante la presente resolución, presentando al Serviu los antecedentes que correspondan en el caso de haber sido ingresados o calificados para su actualización, si corresponde.

18. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se aprobará la nómina de proyectos seleccionados. La difusión de dicha nómina podrá realizarse en un periódico de circulación nacional o en el sitio web del Minvu.

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