

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.150

Viernes 16 de Mayo de 2025

Página 1 de 5

Normas Generales

CVE 2643626

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LLAMADO A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL
DESARROLLO DE PROYECTOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE
VIVIENDAS Y BARRIOS, REGULADO POR EL DS N° 27 (V. Y U.), DE 2016,
CAPÍTULO TERCERO, PROYECTOS DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN
COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL DE LA REGIÓN
METROPOLITANA

(Resolución)

Santiago, 6 de mayo de 2025.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 620 exenta.

Visto:

- a) La Ley N° 16.931, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- b) El decreto ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) La Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases de la Administración del Estado.
- d) La ley 21.442, de 2022, que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- e) El decreto supremo N° 27 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.
- f) La resolución exenta N° 1.993, de fecha 27 de diciembre de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que autoriza llamados a postulación para subsidios habitacionales en sistemas y programas habitacionales que indica.
- g) La resolución exenta N° 1.237 (V. y U.), de 2019, y sus modificaciones, que fija Procedimientos para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras a Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.
- h) La resolución exenta N° 490 (V. y U.), de 2023, que fija regulación para la prestación del servicio de Fiscalización Técnica de Obras.
- i) La resolución exenta N° 380 (V. y U.), de 9 de marzo de 2022, que regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas del DS 27 (V. y U.), de 2016, que aprueba el Reglamento del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.
- j) La resolución exenta N° 720 (V. y U.), de fecha 14 de marzo de 2019, que aprueba Itemizados Técnicos para proyectos de Energías Renovables: Sistemas Solares Térmicos y Sistemas Solares Fotovoltaicos, en el marco de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- k) La resolución exenta N° 6.042 (V. y U.), de fecha 18 de mayo de 2017, que delega facultades que indica en los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- l) El oficio ordinario N° 116, de fecha 28 de enero de 2021, del Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional que adjunta el Itemizado Técnico de obras y sus anexos respectivos para proyectos asociados al Capítulo Tercero, Proyectos para Condominios de Viviendas, del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios reglamentado por el DS N° 27 (V. y U.), de 2016, para ser aplicados en los proyectos que postulen a los llamados del mencionado Capítulo, durante el año 2021.
- m) El oficio ordinario N° 105, de fecha 14 de enero de 2022, del Jefe (S) de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional que señala que debe mantenerse el Itemizado

Técnico de obras y sus anexos respectivos en su versión oficializada mediante el ordinario citado precedentemente.

n) El Informe de estrategia para el llamado de ampliaciones en copropiedad, de fecha 20 de diciembre de 2024, de profesional del Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo.

Considerando:

1. La necesidad de atender a condominios de vivienda que presentan deterioro y altos niveles de hacinamiento, que correspondan a condominios objeto del Programa del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, de acuerdo con las condiciones señaladas en su artículo 4 letra a).

2. Que, las obras de mejoramiento y ampliación a realizar en los condominios de viviendas sociales configuran acciones de alta relevancia para este Ministerio.

3. Que, los proyectos de Ampliación de Vivienda en Copropiedad buscan contribuir a disminuir la condición de hacinamiento, por lo que se requiere que tengan como resultado la adición de un nuevo dormitorio.

4. La necesidad de implementar una estrategia integral de intervención para impulsar el desarrollo de obras de ampliaciones de vivienda en copropiedad, y cuando sea necesario para el proyecto, la rehabilitación interior de las viviendas, especialmente en unidades de vivienda bajo el estándar actual de dimensiones mínimas en sus recintos.

5. Que, de acuerdo con el análisis desarrollado durante el año 2024 para el abordaje de proyectos de ampliación de vivienda en copropiedad, el cual se consignó en el informe citado en el visto n), solo se identificaron proyectos de ampliación de viviendas en copropiedad en etapa preliminar de desarrollo en la Región Metropolitana, razón por la que dicto la siguiente

Resolución:

1. Llámese a postulación para el otorgamiento de subsidios correspondientes al Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas, del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el DS N° 27 (V. y U.), de 2016, Proyectos de Ampliación de Vivienda en Copropiedad para Condominios de Vivienda Social certificados como objeto de atención del Programa, según lo establecido en el numeral 39 del resuelto 2 de la resolución exenta N° 380 citada en el visto i), los cuales podrán incorporar obras de mejoramiento de bienes comunes.

2. Excepciónase la obligación establecida en el artículo 25, el DS N° 27 (V. y U.), de 2016, respecto de publicar el llamado con al menos 30 días de antelación al inicio del proceso de digitación de las postulaciones.

3. Exímese a las copropiedades postulantes del presente llamado, del impedimento establecido en el segundo párrafo del punto 3 del artículo 6 DS N° 27 (V. y U.), de 2016, referido a la imposibilidad de postular en llamados a Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad cuando hayan sido beneficiadas con obras dirigidas al Acondicionamiento Térmico, siempre y cuando, dicho beneficio haya sido otorgado mediante subsidios del DS N° 255 (V. y U.), de 2006, y la superficie original de la vivienda no supere los 50 m².

En estos casos, estas copropiedades no podrán incluir en el proyecto postulado al presente llamado, obras de Acondicionamiento Térmico a la superficie original de la vivienda, y la nueva superficie deberá cumplir con los estándares de acondicionamiento térmico actuales.

4. Establécese que las copropiedades postulantes al presente llamado podrán incorporar obras de Acondicionamiento Térmico de la Vivienda, salvo las señaladas en el resuelto 3. precedente, pudiendo aplicar los valores de subsidio indicados en el resuelto 17. de la presente resolución, siempre y cuando se trate de condominios cuyo permiso de edificación haya sido otorgado previo a enero del año 2007.

La aplicación de este subsidio de acondicionamiento térmico estará condicionada a que el condominio no tenga problemáticas de deterioro u obsolescencia en elementos estructurales necesarios para la estabilidad del edificio, ni en las redes de servicio, ya sea de agua potable y alcantarillado, eléctrica y/o gas, salvo que estas se resuelvan mediante las obras consideradas en el proyecto postulante. En este sentido, la Entidad Patrocinante deberá ingresar al Serviu en el expediente del proyecto una declaración jurada firmada por el representante de la EP y el representante de la comunidad de copropietarios que dé fe de aquello.

5. Los plazos correspondientes a las fases del proceso de postulación, de acuerdo con el artículo 27 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, para este llamado serán los siguientes:

Hitos del proceso	Fecha Inicial	Fecha Final
Digitación de las postulaciones	19-05-2025	31-05-2025
Habilitación de las postulaciones	02-06-2025	13-06-2025
Comunicación de resultados etapa de Habilitación	16-06-2025	17-06-2025
Ingreso al Serviu de la carpeta de proyecto	07-07-2025	08-07-2025
Revisión y Calificación de los proyectos	09-07-2025	04-09-2025

Una vez calificados los proyectos, Serviu deberá comunicar mediante oficio a la División de Política Habitacional el resultado de dicho proceso, en un plazo máximo de 5 días hábiles.

Por razones de buen servicio, ante situaciones imprevistas o de fuerza mayor, los plazos informados en el cuadro precedente para las distintas etapas podrán extenderse a la etapa siguiente, lo cual será informado mediante oficio de la División de Política Habitacional al Serviu, quien deberá informar a las Entidades Patrocinantes participantes del llamado.

6. De los proyectos digitados cuyas postulaciones resulten hábiles se identificarán aquellos que deberán ingresar sus antecedentes al Serviu, según el número de proyectos susceptibles de ser seleccionados con los recursos disponibles en el presente llamado. Todos los proyectos restantes, conformarán la lista de espera a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 2 del artículo 27 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, los cuales también ingresarán al Serviu para su revisión y calificación.

El objetivo de la lista de espera es reemplazar a aquellos proyectos que resulten excluidos del proceso de selección, según lo indicado en numeral 4 del artículo 27 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, a fin de asegurar la completa asignación de los subsidios disponibles. No obstante, en caso de existir disponibilidad de recursos se podrá ampliar la selección a aquellos proyectos de la lista de espera que resulten calificados favorablemente por el Serviu.

7. Mediante resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se establecerá la definición de factores regionales de selección a los que se refiere el cuadro inserto en el numeral 3. del artículo 94 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, la que deberá ser emitida en un plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la fecha de la presente resolución.

8. Todos los proyectos que postulan a este llamado deberán contar con la correspondiente aprobación de la Asamblea de Copropietarios, según lo establecido en la ley 21.442.

9. El ahorro mínimo al que se refiere el artículo 15 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, y detallado en los artículos 88 y 86, deberá ser acreditado al momento de ingresar la Carpeta del Proyecto al Serviu.

10. Los proyectos presentados al Serviu, incluyendo aquellos que contengan Obras de Acondicionamiento Térmico, deberán satisfacer las exigencias contenidas en el documento individualizado en el visto l) de la presente resolución.

11. Los montos máximos de subsidio, señalados en el artículo 84 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, serán los siguientes:

a. Para Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes

Tipo de condominio objeto del programa	Monto Máximo del subsidio base por unidad de vivienda (U.F.)
Condominios de Viviendas Sociales	96

b. Para Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad:

Monto máximo de subsidio por superficie edificada a ampliar (U.F.) por unidad de vivienda	
Ampliación en unidades de vivienda de hasta 46 m2	$U.F. = 19 + \frac{\sqrt{(55 - Sup.O.)}}{2}$ Sup.O. = Superficie original de la vivienda
Ampliación en unidades de vivienda sobre 46 m2	19

12. Los montos de incrementos señalados en el artículo 85 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, serán los siguientes:

Tipo de incremento	Monto UF
Ambientes salinos	12
Remoción de elementos con asbesto cemento	18
Control de plagas	6
Elementos críticos con grave deterioro	59
Regularización	30

13. Establécese que el subsidio base, excepcionalmente, se podrá incrementar en hasta 30 UF por unidad a ampliar, para financiar obras de habilitación del terreno que resulten necesarias de ejecutar de manera preliminar a la ejecución de las obras de ampliación, por ejemplo: relleno de terreno, obras de adecuación del trazado de redes eléctricas, de agua potable, de alcantarillado y/o de gas, obras de traslado de medidores, de postes eléctricos y/o de servicios de telecomunicaciones, entre otras que resulten indispensables para la viabilidad y ejecución del proyecto, lo cual deberá ser debidamente acreditado por la Entidad Patrocinante y autorizado por el SERVIU en la etapa de Revisión y Calificación del proyecto, debiendo hacer el ajuste del monto de subsidio a otorgar en el Sistema Informático correspondiente.

14. El incremento "elementos críticos con grave deterioro" puede aplicarse para realizar obras que atiendan el deterioro u obsolescencia en redes de servicio y en elementos estructurales y también cuando los recintos resultantes de la ampliación requieran de nuevas líneas de agua potable y alcantarillado, tales como cocina, logia y baño.

15. Establécese que, en el caso de las copropiedades cuyo diagnóstico técnico constructivo verifique la condición de grave criticidad en más de un elemento estructural o red de servicio, imprescindibles para satisfacer la función residencial del condominio y el proyecto considere su mejoramiento o rehabilitación, el incremento "Elementos críticos con grave deterioro", podrá aumentarse hasta 118 UF, lo cual deberá ser consignado por la Entidad Patrocinante al momento de la digitación de la postulación y validado por el SERVIU en la Etapa de Revisión y Calificación.

16. Establécese que todos los proyectos postulantes al presente llamado deberán considerar la adición de un nuevo recinto de dormitorio de a lo menos 4,5 m2, ya sea como resultado de la superficie nueva ampliada o de la redistribución de los recintos al interior de la unidad de vivienda.

17. Los montos máximos de subsidio que señala el artículo 98 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, para la aplicación del artículo 86 del mismo Reglamento, referido a los proyectos que incorporen Obras de Acondicionamiento Térmico y/o Eficiencia Energética o Hídrica serán los siguientes:

Tipo de Obra	Monto máximo (U.F.)
Obra de Acondicionamiento Térmico	191
Obra de Eficiencia Energética e Hídrica	59

18. Con los montos de subsidio base e incrementos indicados en los resueltos 11 y 12 precedentes, no será posible financiar Obras de Acondicionamiento Térmico y/o Eficiencia Energética en aquellos proyectos que hayan incrementado los subsidios según lo dispuesto en el artículo 86 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016.

19. Los proyectos que ingresen al SERVIU en la etapa de Revisión y Calificación, incluyendo aquellos que contengan Obras de Acondicionamiento Térmico, deberán satisfacer las exigencias contenidas en el documento individualizado en el visto l) de la presente resolución y, por su parte, los proyectos que contengan Obras de Eficiencia Energética e Hídrica deberán, además, satisfacer las exigencias contenidas en el documento individualizado en el visto j). de la presente resolución.

20. Por tratarse de viviendas sociales, todos los proyectos deberán aplicar el Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC) y realizar dicha rebaja del IVA al presupuesto, según las condiciones que le sean vigentes. Para ello siempre se requerirá el ingreso de un Certificado de Vivienda Social emitido por la DOM.

21. Establécese que el plazo para el inicio de obras de los proyectos que resulten seleccionados será de 120 días. Conforme lo señalado en el artículo 56 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, de no cumplirse con este plazo, los subsidios caducarán.

22. Respecto del pago de la Asistencia Técnica, además de lo indicado en la resolución exenta N° 1.237, se aplicarán las siguientes condiciones:

a. En los casos en que se presenten proyectos de ampliaciones en copropiedades de una misma tipología constructiva pertenecientes al mismo Conjunto Habitacional, y se trate de la misma Entidad Patrocinante, el cálculo de unidades del proyecto corresponderá al total de las unidades a ampliar del Conjunto Habitacional. Asimismo, Serviu podrá autorizar la agrupación de dichas copropiedades en un solo proyecto, a fin de establecer el inicio, avance, inspección y pago de obras de manera común, siempre que no se exceda la capacidad de atención de la Entidad Patrocinante definida en el Registro de Contratistas de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

b. Para los proyectos que, mediante su ejecución contemplen la ampliación de la totalidad de unidades de vivienda ampliables de la copropiedad, les será aplicable el incremento de asistencia técnica por regularización señalado en la resolución exenta N° 1.237 citada en el visto g), lo cual deberá ser acreditado por la Entidad Patrocinante y autorizado por el Serviu en la Etapa de Revisión y Calificación del Proyecto, debiendo hacer el ajuste del monto de subsidio a otorgar en el Sistema Informático correspondiente. Obligatoriamente, en este tipo de casos, a los productos de asistencia técnica asociada a la gestión técnica, social y legal de los proyectos, relativos al ítem de copropiedad inmobiliaria, se deberá adicionar el siguiente servicio y sus productos, con el objetivo de ajustar la nueva configuración de los derechos de los copropietarios conforme a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria citada en el visto d):

Servicios/actividades	Productos
c) Gestión técnica, social y legal de proyectos	
Elaboración de Escrituras e Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces	- Escritura de Permiso de Edificación, con su respectivo número de repertorio cuando corresponda. - Acta de la asamblea de Copropietarios, en la cual se apruebe la modificación de derechos y/o de bienes de uso exclusivo y se apruebe la inscripción de planos, reglamento y/o escritura de la unidad, según sea el caso.

23. Los subsidios que se otorguen conforme al presente llamado se imputarán a los recursos dispuestos para el año 2025 para la Región Metropolitana, en el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulados por el DS N° 27 (V. y U.), de 2016.

24. Delégase en la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, la facultad de efectuar la selección de los postulantes, en atención a lo indicado en el artículo 22 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016.

25. El porcentaje al que se refiere el numeral 32 del resuelvo 2. de la resolución exenta N° 380 (V. y U.), de 2022, citada en el visto i) de la presente resolución, respecto de las reparaciones en bienes exclusivos producto de daños previstos como consecuencia de la intervención de los bienes comunes, será de un 15%.

26. El porcentaje al que se refiere el numeral 33, del resuelvo 2° de la resolución exenta N° 380 (V. y U.), de 2022, citada en el visto i) de la presente resolución, respecto de las reparaciones en bienes exclusivos producto de daños previstos como consecuencia de las obras de Acondicionamiento Térmico financiadas con el incremento de subsidio indicado en el artículo 86 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, será de un 10%.

27. El monto máximo de recursos para efectuar la selección de beneficiarios de subsidios será de 200.000 UF.

28. En todo aquello no indicado expresamente por la resolución del llamado, deberá aplicar lo dispuesto en la resolución exenta N° 380 (V. y U.), de 2022 y el DS N° 27 (V. y U.), de 2016.

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.