

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.243

Viernes 5 de Septiembre de 2025

Página 1 de 9

Normas Generales

CVE 2693670

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Tarapacá

LLAMA A PROCESO DE SELECCIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES DEL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL DS N° 49 (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, EN LAS ALTERNATIVAS DE POSTULACIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA PARA LAS TIPOLOGÍAS DE PEQUEÑO CONDOMINIO, DENSIFICACIÓN PREDIAL Y CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO, INCLUYEN EL PROCEDIMIENTO DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA, PARA FAMILIAS CUYAS VIVIENDAS SE VIERON AFECTADAS POR SOCAVONES EN LA REGIÓN DE TARAPACÁ

(Resolución)

Núm. 468 exenta.- Iquique, 25 de agosto de 2025.

Visto:

a) El DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que reglamenta el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

b) La resolución exenta N°1.993/2024 (V. y U.) que autoriza llamados a postulación para subsidios habitacionales en sistemas y programas habitacionales que indica para el año 2025;

c) La resolución exenta N° 250 (V. y U.), de fecha 14 de febrero de 2025, que llama a proceso de selección 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, en la alternativa de postulación individual y colectiva para las tipologías de Pequeño Condominio, Densificación Predial y Construcción en Sitio Propio, incluyendo el procedimiento de Autoconstrucción Asistida en los casos que procede;

d) La resolución exenta N°153 (V. y U.), de fecha 30 de enero de 2025, 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 e individual, para proyectos de construcción en nuevos terrenos y para las tipologías de pequeño condominio, densificación predial y construcción en sitio propio, incluyendo el procedimiento de autoconstrucción asistida;

e) 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;

f) La resolución exenta N° 6.624 (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobó el Itemizado Técnico de Construcción para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

g) La resolución exenta N° 6.625 (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobó el cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

h) La resolución exenta N° 1.874 (V. y U.), de 2015, que establece factores multiplicadores del monto de subsidio base de acuerdo a las características específicas de cada tipología, para todas las comunas del país, conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 34 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011;

CVE 2693670

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

- i) La resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de fecha 20 de marzo de 2015, que fija procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa de Vivienda aprobado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011;
- j) La resolución exenta N° 59 (V. y U.), de fecha 17 de enero 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 Elección de Vivienda, DS N° 49 (V. y U.) de 2011, y de Habitabilidad Rural, DS N° 10 (V. y U.), de 2015;
- l) La resolución exenta N° 490 (V. y U.), de fecha 23 de febrero de 2023, que fija regulación para la prestación del servicio de fiscalización técnica de obras;
- m) El oficio N° 67, de fecha 24 de enero de 2025, de esta Seremi, que solicita autorización para efectuar un llamado regional en condiciones especiales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para postulación individual o colectiva, modalidad Construcción en Sitio Propio, para familias cuyas viviendas fueron afectadas por socavones con daño irreparable en la Región de Tarapacá;
- n) La resolución exenta N° 1.080, de fecha 6 de agosto de 2025, del Ministro de Vivienda, mediante la cual autoriza el llamado de que trata este instrumento;
- o) Lo dispuesto por la resolución N° 36/2024 de la Contraloría General de la República;
- p) Las facultades que me confiere el decreto supremo N° 397/1976 (V. y U.) y el decreto supremo N° 43 (V. y U.) de 20.10.2022, que nombra Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Tarapacá.

Considerando:

- 1.- La importancia de entregar soluciones a familias de la comuna de Alto Hospicio y otras localidades de la Región de Tarapacá, cuyas viviendas se emplazan en suelos salinos, los cuales al entrar en contacto con el agua pierden su condición mecánica de soporte produciendo socavamiento del terreno, con consecuente desestabilización a nivel de fundaciones y asentamientos diferenciales que han producido daños graves en las viviendas.
- 2.- Que ocurrido los terremotos acaecidos los días 1 y 2 de abril del año 2014 además de las lluvias estivales y/o eventos meteorológicos del día 9 de febrero y 5 de abril de 2019, contribuyeron en el aumento de los daños en las viviendas afectadas por socavones, provocando filtraciones de las redes sanitarias domiciliarias e infiltración de aguas lluvias hacia el subsuelo.
- 3.- Que, en muchas viviendas, los daños sufridos han sido calificados como mayores no reparables, decretándose su demolición por parte de la Municipalidad, mayoritariamente de la comuna de Alto Hospicio, por lo cual se requiere tomar medidas que permitan mitigar el riesgo del socavamiento del terreno y la capacidad soportante del mismo, y de esta manera mejorar la calidad de vida de las familias afectadas.
- 4.- Que hay familias que requerirán recursos adicionales para solventar gastos de traslado y albergue transitorio mientras se reconstruyan sus viviendas.
- 5.- Que, debido a los diferentes tipos de viviendas y su emplazamiento que se han visto afectadas por socavones, era necesario diversificar las soluciones habitacionales para dar una pronta solución a las familias.

Resolución:

1.- Llámese a concurso en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en las alternativas de postulación individual y colectiva, para proyectos de Pequeño Condominio, Densificación Predial y Construcción en Sitio Propio, incluyendo el procedimiento de autoconstrucción asistida en los casos que proceda, destinados a la atención de familias afectadas por socavones con daño irreparable en sus viviendas. En el caso de la tipología de Construcción en Sitio Propio las viviendas deberán contar con decreto de demolición por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva, el SERVIU u otra autoridad competente de la Región de Tarapacá, según se establece en el literal a) del artículo 5. del DS N° 49 (V. y U.), de 2011; en el caso de las tipologías de Densificación Predial y Pequeño Condominio no será necesario contar con dicha documentación.

El proceso de selección se efectuará sobre los proyectos que cuenten con Certificado de Proyecto Calificado hasta las 18:00 horas del día 27 de noviembre de 2025, mediante resoluciones del Seremi de Vivienda y Urbanismo, según el orden y la fecha de obtención de dicha calificación, o hasta agotar la totalidad de los recursos dispuestos para el presente llamado.

- 2.- El monto total de financiamiento para el presente llamado será de 100.000 UF.

3.- Las familias postulantes al presente llamado se eximirán del cumplimiento de los siguientes requisitos y condiciones establecidos en el DS N° 49 de 2011:

- i. Del tramo de vulnerabilidad establecido en el segundo inciso del artículo 1 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.
- ii. De los requisitos establecidos en los artículos 3, letra c), 37, 38 y 39, relativos al monto de ahorro mínimo para postular.
- iii. Del impedimento de la letra h) del artículo 4, establecido para personas que no acreditan núcleo familiar.
- iv. De lo señalado en el inciso segundo del artículo 7 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, permitiéndose la postulación de grupos organizados sin acreditación de personalidad jurídica.
- v. En casos específicos y fundados, y con el exclusivo propósito de postular al llamado establecido en la presente resolución, el Seremi podrá eximir de otros requisitos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

4.- El número de familias seleccionadas alcanzará hasta la cantidad de subsidios susceptibles de financiar con los recursos previstos para el presente llamado, incluidos sus respectivos servicios de asistencia técnica, fiscalización técnica de obras y los subsidios complementarios, si corresponde.

5.- Presentación de proyectos

Los antecedentes de postulación de los proyectos podrán ser presentados en formato digital, los que serán validados por el Serviu en la forma que se dispondrá especialmente para ello y que será informada oportunamente a través de resolución de su Director. Con todo, para proceder a la calificación de un proyecto, el Serviu podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos del proyecto, con posterioridad a la selección, y en forma previa al inicio de obras.

En ese sentido, los proyectos podrán ser ingresados usando metodología BIM (Buildinginformation Modeling), en la forma en que los Serviu lo indiquen expresamente en la resolución señalada en el inciso anterior.

Mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se podrán aprobar planimetrías que definan polígonos en que se cumplan los requisitos para la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización a que alude la letra a) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, en cuyo caso, los proyectos que se emplacen en dichas áreas podrán ingresar directamente al Serviu, entendiéndose aprobada la obtención de dicho subsidio complementario, respecto a dicho requisito.

Respecto a la superficie de área verde conformada, señalada en el numeral 8 de la letra a) del artículo mencionado en el párrafo anterior, para computar los 5.000 metros cuadrados que allí se señalan, podrán considerarse distintos paños de no menos de 500 metros cuadrados cada uno, y que cumplan con las condiciones para ser considerados como área verde indicadas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo dispuesto en la resolución exenta N° 153/2025 (V. y U.), se podrán presentar al Serviu proyectos que cuenten con un informe favorable de un Revisor Independiente de Obras de Construcción, con inscripción vigente en la categoría en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que den cuenta del cumplimiento de los requisitos correspondientes al estándar técnico del reglamento y del presente llamado, según corresponda. En tal caso, no se requerirá que el Serviu evalúe los contenidos correspondientes a lo informado por los revisores, para los efectos de la calificación de los proyectos, entendiéndose aprobados, si corresponde.

El Serviu podrá aceptar, en aquellos casos de ingreso de postulaciones de Densificación Predial y Pequeño Condominio, contratos de promesa de donación de derechos de un inmueble, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26, de la ley 21.558. Sin perjuicio de lo anterior, se deberán acompañar junto a dicho documento, los antecedentes descritos en el punto 4., de la letra k), del artículo 10., del DS N° 49., referidos a la acreditación de disponibilidad de terreno.

Las certificaciones indicadas en las letras j), k) y l), del artículo 3 y, en la letra h), del artículo 10 del DS 49 (V. y U.), de 2011, correspondientes al terreno acreditado y sus factibilidades, de quienes postulen a la modalidad de Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial, o Pequeño Condominio, podrán haber sido emitidas hasta con un año de anticipación a la fecha de postulación.

6.- De la calificación de los proyectos

Excepcionalmente, el Serviu podrá calificar de manera condicional proyectos que, en su factibilidad técnica, hayan presentado los siguientes antecedentes:

- a. Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del anteproyecto aprobado por DOM, incluyendo plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos, con superficie inicial y final.
- b. Anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales.
- c. Presupuesto detallado.
- d. Copia de la inscripción de dominio a nombre del beneficiario, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos o descendientes. El certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.

Con todo, el Serviu tendrá un plazo máximo de hasta 120 días para aprobar los antecedentes que no hubiesen sido presentados en la postulación, que están detallados en el artículo 10 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011. Este plazo podrá ser prorrogado, por razones fundadas, hasta por el mismo período.

En el caso de las postulaciones colectivas, los proyectos podrán incluir todas o alguna de las tipologías identificadas, para un mismo grupo organizado postulante. En el caso de intervenciones que incluyan más de una tipología, luego del proceso de revisión y evaluación, el Serviu podrá calificarlas, si corresponde, de manera conjunta y en un mismo acto, independiente que cada tipología disponga de un código informático. Y, para efectos de su selección y del contrato de construcción, se considerará el monto total de financiamiento, tomando como referencia los montos de ahorro, subsidios y aportes adicionales, si corresponde, por el total de viviendas según tipología.

7.- De los subsidios

a. Subsidio base: se podrá fijar un monto de subsidio base por hasta el valor expresado en la siguiente tabla según tipología, al que se le aplicará el factor multiplicador definido en la resolución exenta N° 1.874 (V. y U.), de 2015, según la comuna en la que se ubique el proyecto.

Construcción en Sitio Propio (UF)	Densificación Predial y Pequeños Condominios (UF)
740	1.050

Dentro de este monto se podrá considerar recursos para financiar el costo de los derechos municipales por concepto de permisos, anteproyecto y revisor independiente, incluyendo los aportes al espacio público producto de la aplicación de la ley N° 20.958, que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, aún, cuando la postulación se hiciera contando con anteproyecto o con solicitud de ingreso a la Dirección de Obras Municipales.

Los proyectos podrán incrementar su subsidio base cuando requieran un mayor financiamiento para aplicar lo dispuesto en el oficio ordinario N° 1.163, de 2023, citado en el visto j), o aquel que lo reemplace o modifique, el que deberá ser publicado junto al llamado que se formalice. Los montos de subsidio según zona térmica de emplazamiento del proyecto podrán alcanzar los siguientes valores máximos:

Provincia	Comuna	Zona Térmica	Monto de subsidio en UF
Iquique	Iquique	A	50
Tamarugal	Camiña	B	80
Tamarugal	Camiña	H	150
Tamarugal	Colchane	H	150
Tamarugal	Huara	A	50
Tamarugal	Huara	B	80
Tamarugal	Huara	H	150

Provincia	Comuna	Zona Térmica	Monto de subsidio en UF
Tamarugal	Pica	B	80
Tamarugal	Pica	H	150
Tamarugal	Pozo Almonte	B	80
Tamarugal	Pozo Almonte	H	150
Iquique	Alto Hospicio	A	50

Adicionalmente, se podrán financiar otras obras correspondientes a la incorporación de estándares de construcción sustentable, tales como paneles fotovoltaicos, y sistemas solares térmicos, de acuerdo a las indicaciones dispuestas en el Itemizado Técnico aprobado mediante la resolución exenta N° 720 (V. y U.), de 2019, citada en el visto k), de la presente resolución; sistema de manejo de aguas grises, según lo indicado en el DS N° 40, del Ministerio de Salud, de fecha 9 de mayo de 2024; o manejo de residuos domiciliarios, según NCh 3.322, de 2013, y de acuerdo a lo descrito en el Anexo Técnico que deberá ser publicado junto al llamado que se formalice. En este caso el subsidio base aumentará en hasta 80 Unidades de Fomento.

b. Subsidios complementarios: al monto señalado en el literal anterior, se podrán adicionar aportes adicionales y los siguientes subsidios complementarios:

i. El subsidio de habilitación establecido en la letra h) del artículo 35, del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, podrá alcanzar un monto único de 600 Unidades de Fomento pudiendo inclusive redistribuir el monto del subsidio entre las viviendas del proyecto, siempre que el total dicho monto no supere el máximo al que podría acceder en forma exclusiva la sumatoria de unidades del proyecto. No obstante, lo anterior, tratándose de postulaciones colectivas, mediante resolución del/a Director/a del Serviú se podrán ajustar los montos definitivos de habilitación con posterioridad a la selección, en función de modificaciones que surjan durante la ejecución del proyecto, manteniendo el promedio y monto máximo señalados precedentemente. Los montos mencionados en el presente numeral reemplazarán a los valores mencionados en el tercer inciso de la letra h), del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

Adicionalmente a las obras señaladas en el artículo mencionado en el inciso anterior, el subsidio de habilitación podrá utilizarse para financiar obras de urbanización tales como uniones domiciliarias, empalmes eléctricos o arranques de agua potable, rotura o reposición parcial o total de pavimentos, soluciones sanitarias especiales individuales o colectivas, obras especiales para la mitigación por zonas de inundación, obras de estacionamientos subterráneos, refuerzos estructurales respecto de predios vecinos, cierros del lote ya sean perimetrales y/o hacia el espacio público, o entre unidades, o muros de adosamiento, partidas que consideren recuperación o rehabilitación de un inmueble como parte de su intervención, subestructuras que conecten la vivienda con sus fundaciones, obras de acceso a la vivienda tales como escaleras exteriores y/o rampas, producto de la topografía, incluyendo su estructura y elementos complementarios, obras de accesibilidad universal, refuerzos estructurales respecto de predios vecinos, entre otras.

También se podrá utilizar este subsidio complementario para financiar la demolición total o parcial de las obras preexistentes, según el requerimiento del proyecto.

Si, con posterioridad a la selección, se detecta que el proyecto requiere obras relacionadas al rescate arqueológico en el terreno, en base al protocolo dispuesto en el oficio ordinario N° 642 (V. y U.), de 2022, citado en el visto i), mediante resolución del Director o la Directora del Serviú se podrá considerar para tales efectos recursos provenientes del subsidio complementario de habilitación, hasta por un máximo de 50 Unidades de Fomento por familia, manteniendo el promedio y montos máximos señalados en el presente literal, correspondientes al subsidio de Habilitación.

Excepcionalmente, en caso de que el proyecto no requiera utilizar el monto total del subsidio destinado a habilitación del terreno, al que se refiere el presente resuelvo, se podrá traspasar hasta 100 Unidades de Fomento, para complementar obras de construcción del proyecto, pudiendo inclusive redistribuir el monto del subsidio entre las viviendas del proyecto, siempre que el total dicho monto no supere el máximo al que podría acceder en forma exclusiva la sumatoria de unidades del proyecto. Para esto, se deberá considerar prioritariamente las partidas asociadas a las terminaciones indicadas en el resuelvo 11., o aquellas asociadas al cumplimiento del estándar higrotérmico de la zona de emplazamiento del proyecto, o la

incorporación de estándares de construcción sustentable y la mitigación de la emisión de material particulado.

ii. Asignar un monto de hasta 156 Unidades de Fomento, por un período máximo de un año, a familias postulantes que requieran recursos para atender los gastos que pudiere irrogar su traslado y/o albergue transitorio, según lo establecido en el inciso tercero del artículo 27 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011.

iii. Asignar el subsidio familiar complementario por grupo familiar, establecido en la letra e) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, el que podrá aumentar hasta las 100 Unidades de Fomento.

iv. Adicionalmente al subsidio complementario para personas con discapacidad establecido en el artículo 35 letra f) del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, asignar subsidio en aquellos casos de discapacidades diferentes a las físicas, soluciones de diseño que permitan mejorar el uso de los recintos de la vivienda, o del conjunto habitacional, según corresponda, o incorporar alguno o algunos de los estándares dispuestos en el Anexo Técnico y Cuadro Normativo Abreviado, publicado en la página web Minvu. Estas medidas también podrán ser aplicadas por familias, que dentro de su núcleo familiar cuenten con algún integrante que presente alguna condición de neurodivergencia, tales como trastornos del espectro autista. En estos casos, Serviu podrá autorizar su acreditación mediante informes o diagnósticos médicos certificados por instituciones de salud distintas a la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de la Seremi de Salud correspondiente. En cualquiera de estos casos, el monto del subsidio complementario de discapacidad, indicado en el primer inciso, de la letra f), del artículo 35, del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, podrá alcanzar hasta 50 Unidades de Fomento.

8. De los proyectos habitacionales industrializados

Las familias que sean integrantes de los proyectos beneficiados por el respectivo llamado podrán ejecutar sus proyectos en base a las definiciones, alcances, criterios y denominaciones dispuestas en el oficio ordinario N° 1.059, mencionado en el visto m), que establece el protocolo de fiscalización técnica de obras para proyectos habitacionales industrializados, así como en las aclaraciones o complementos que emita dicha División.

En los casos que así lo requieran, y en base a lo dispuesto en el artículo 69 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, el Serviu podrá autorizar el pago de anticipos para la construcción, directamente al fabricante de el o los elementos industrializados, en base a 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 respectivo 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 será caucionado a través del instrumento de garantía para la o las partidas de construcción industrializada, ya sea mediante una boleta de garantía, póliza de garantía de ejecución inmediata o certificado de fianza pagadero a su solo requerimiento, emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la ley N° 20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía. A su vez, en estos casos, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 18 de la ley N° 20.179, corresponderá al solicitante acompañar copia del informe favorable de evaluación, del año en curso, emitido por una entidad independiente de la sociedad especializada en la materia, denominadas "Firmas Evaluadoras de Instituciones de Garantía Recíproca", las que deben encontrarse inscritas en la citada CMF, todo lo anterior en conformidad a lo dispuesto en la circular N° 1 de 2007 y sus modificaciones, que fija normas para estas instituciones, emitida por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, hoy CMF.

iv. El saldo restante podrá ser girado al fabricante una vez recepcionados en obra a conformidad del Serviu, los insumos y materiales correspondientes a las partidas industrializadas, pudiendo además devolverse las garantías señaladas.

Además, en aquellos proyectos que consideren Vivienda Industrializada Tipo, de acuerdo con lo establecido por la resolución exenta citada en el visto c), los Serviu podrán autorizar una distribución distinta del total de subsidios base y complementarios dispuestos en la normativa en los artículos 34 y 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011 o los dispuestos en el presente acto

administrativo, cuando se justifique con los presupuestos de construcción y/o la promesa de compraventa correspondientes. No quedarán incluidos en esta redistribución de montos, los subsidios correspondientes a equipamiento y espacio público, discapacidad, movilidad reducida y grupo familiar.

Las viviendas industrializadas tipo que se presenten como parte de un proyecto habitacional del presente llamado, no requerirán el permiso de edificación para solicitar la calificación definitiva, y en su lugar, deberán seguir las indicaciones que establece la resolución exenta N° 59/2023 (V. y U.), en sus anexos a, b y c, incluyendo un plano de emplazamiento suscrito por un profesional competente, y los antecedentes asociados al loteo y urbanización, y los que corresponda según lo establecido en el artículo 10., del reglamento antes mencionado.

9. Del estándar técnico

Adicionalmente a los estándares mínimos dispuestos en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado en la resolución exenta N° 6.624, de 2016, citada en el visto h), el proyecto deberá contemplar alguna de las siguientes partidas de terminación al interior de la vivienda:

- 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, del tipo cerámico, piso fotolaminado o superior, u otros de similar naturaleza, o
- 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 en el caso en que el Serviu autorice al evaluar, por tratarse de materiales cuya terminación se proponga a la vista, tales como hormigón afinado, enchapes de materiales pétreos o cerámicos, o similares.

En caso de optar por la segunda alternativa referida a la pintura de todos los muros, además, se deberá 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.

10. De la asistencia técnica

Se podrá asignar montos de asistencia técnica y fiscalización técnica de obras según lo establecido en el numeral 2., del artículo 3°, de la resolución N° 1.875 (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones. Excepcionalmente, también podrán asignar los siguientes montos correspondientes a honorarios por Asistencia Técnica. Dichos montos deberán pagarse por familia, según tipología, de acuerdo a lo indicado en el presente cuadro:

Servicios de Asistencia Técnica	Tipologías y valor de los servicios por familia (UF)		
	DP	PC	
		2-4 viv	5-12 viv
Plan de Acompañamiento Social Etapa Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución	5	10	8
Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras	71	71	66
Gestión Legal	16	16	13
Gestión Técnica y Social de Proyectos	4	4	4
Total UF	96	101	91

Los honorarios correspondientes al área de “Plan de Acompañamiento Social Etapa Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto” a que se refiere el cuadro inserto en el inciso precedente, se podrán incrementar en 5 Unidades de Fomento cuando los proyectos de la tipología Construcción en Sitio Propio Pequeño Condominio y Densificación Predial consideren en su ejecución actividades relacionadas al desarme y demolición de elementos de la vivienda existente, lo cual deberá ser certificado por el Serviu.

Las actividades correspondientes al Plan de Acompañamiento Social podrán ser efectuadas y acreditadas por medios digitales, siguiendo para ello los lineamientos establecidos en el oficio N° 1.295, de fecha 27 de agosto de 2021, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional o las que disponga para tales efectos, la Ditec.

En aquellos casos en que los proyectos ejecutados físicamente en un 100%, con recepción Serviu, cuya Entidad Patrocinante no ha cumplido satisfactoriamente con la elaboración de las escrituras e inscripción de la propiedad, a la fecha de entrega comprometida de acuerdo a lo indicado en la resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, o a más tardar a los 12 meses transcurrida la entrega de las viviendas, el Serviu podrá contratar este servicio con cargo a los recursos de asistencia técnica del proyecto, con consultores inscritos en el Registro Nacional de Consultores regulado por DS N° 135 (V. y U.), de 1978, debiendo requerir a la Seremi, el inicio del respectivo procedimiento administrativo, a fin de aplicar las sanciones por el incumplimiento señalado en los convenios de Asistencia Técnica.

11. De las garantías

En relación a las garantías del contrato de construcción, según lo establecido en el artículo 30 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, opcionalmente, para los efectos de utilizar una sola boleta para caucionar el fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, y la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, podrá presentarse al inicio del contrato una boleta que incluya en su glosa la garantía por el fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato, de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, por el plazo que se indica en el inciso primero de dicho artículo, y, antes de su vencimiento, extender su plazo una vez conocida la fecha de la recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras Municipales, o bien modificarse cuando proceda la original, para cubrir las garantías y plazos indicados.

Por otro lado, en el evento de ser necesaria la entrega de la garantía que dispone el artículo 56 del DS N° 411, del Ministerio de Obras Públicas, de 1948, que aprueba el reglamento sobre conservación, reposición de pavimentación y trabajos por cuenta de particulares, la garantía para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento a que se refiere el inciso segundo del citado artículo 30 se calculará sobre el valor total del contrato, deducidas las partidas de pavimentación.

12. Viviendas para arriendo

De acuerdo a lo establecido en la resolución exenta N° 153/2025 (V. y U.), los proyectos habitacionales de las tipologías Pequeño Condominio, Densificación Predial, y Construcción en Sitio Propio, alternativa colectiva, podrán considerar viviendas para arriendo, según se disponga en los actos que regulen su aplicación. En los casos de Construcción en Nuevos Terrenos, hasta un 20% de las viviendas de dichos proyectos podrán ser destinadas al arriendo para 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.

Además, las tareas de administración, operación y mantención de las unidades del proyecto o inmueble que se dispongan para tales fines, las realizará el Serviu respectivo a través de terceros mediante un Administrador contratado para tales fines. El Serviu podrá efectuar directamente dicha administración en casos debidamente fundados, cuando así lo autorice el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Respecto de las condiciones de administración, operación, mantención, cuidado, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, gestión comunitaria, gestión del personal asociado a la administración de las unidades que se dispongan para arriendo, y todas las obligaciones derivadas del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, y las que surjan de la adecuada administración del inmueble. Con todo, para efectos de las unidades que se dispongan en cada proyecto para arriendo, se deberán considerar las siguientes condiciones:

a) El Administrador, en base a los criterios que se impartan al efecto por el Minvu o el Serviu, seleccionará a las familias o núcleos arrendatarios de viviendas. Los criterios para la priorización de arrendatarios se fundarán en 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.

b) 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 las de viviendas que se dispongan para tales fines. 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.

c) El arrendatario podrá permanecer por un plazo de hasta 8 años, 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.

d) En caso 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.

13. Déjese establecido que las disposiciones del presente llamado podrán aplicarse a los proyectos de familias seleccionadas en anteriores llamados a procesos de selección en condiciones especiales destinados a atender la problemática de socavones, por ser más favorables. La aplicación de esta medida requerirá que el proyecto se encuentre calificado, al menos condicionalmente, y que cumpla con todos los requerimientos establecidos en el presente llamado.

14. Téngase presente que, salvo lo que expresamente se mencione en esta resolución, las postulaciones deberán acogerse a las condiciones del llamado regulado por la resolución exenta N° 250 (V. y U.), de fecha 14 de febrero de 2025.

15. Los subsidios habitacionales que se otorguen conforme a esta resolución exenta, se imputarán a los recursos dispuestos para la Región de Tarapacá en el Programa regulado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, para el año 2025.

Anótese, publíquese y archívese.- Diego Rebolledo Flores, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Tarapacá.