

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.269

Miércoles 8 de Octubre de 2025

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2705377

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**MODIFICA RESOLUCIÓN N° 381 EXENTA (V. Y U.) DE 2025, QUE INSTRUYE
PROTOCOLO DE VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS PARA PROYECTOS DEL
PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, DS N° 19 (V. Y U.), DE
2016 Y SUS MODIFICACIONES**

(Resolución)

Santiago, 24 de septiembre de 2025.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 1.349 exenta.

Visto:

- a) El DS N° 19 (V. y U.), de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial;
- b) La ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- c) La resolución exenta N° 381 (V. y U.), de fecha 18 de marzo de 2025, que instruye el Protocolo de Verificación Técnica de Obras para proyectos del Programa de Integración Social y Territorial, DS N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones;
- d) El oficio ordinario N° 211, de fecha 7 de mayo de 2025, del Ministro de Vivienda y Urbanismo;
- e) El oficio ordinario N° 3.845, de fecha 27 de mayo de 2025, de la Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Biobío; y,
- f) El oficio ordinario N° 3.894, de fecha 29 de mayo de 2025, de la Directora (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso.

Considerando:

- a) Que, la ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, contempla dentro de sus objetivos garantizar el acceso a viviendas en entornos bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad.
- b) Que, el artículo 25 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece, en lo pertinente, que "El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal para su construcción o adquisición, deberá disponer, para cada programa, en la forma que el respectivo reglamento determine, los mecanismos que aseguren la calidad de la construcción."
- c) Que, de acuerdo con lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, dispuso un mecanismo en favor de asegurar la calidad de la construcción de los proyectos habitacionales y evitar deficiencias constructivas.
- d) Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, mediante la resolución exenta citada en el visto letra c), se instruyó la aplicación del Protocolo de Verificación Técnica de Obras a los proyectos habitacionales seleccionados a través del Programa de Integración Social y Territorial, para dar cumplimiento a lo establecido en el inciso séptimo del artículo 15° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016 y que, para ello, resulta necesario realizar modificaciones a dicho instrumento para su adecuada implementación.

CVE 2705377

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diariooficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diariooficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

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.diariooficial.cl

e) Que, mediante el oficio ordinario citado en el visto d) se instruyó realizar modificaciones al llamado en condiciones especiales del Programa de Integración Social y Territorial del año 2025, dispuesto mediante la resolución exenta N° 196 (V. y U.), de fecha 5 de febrero de 2025 y otros instrumentos referidos al DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

f) Que, existe la necesidad de regular la puesta en marcha del Protocolo de Verificación Técnica de Obras, teniendo en cuenta la retroalimentación de algunos equipos regionales, a través de los oficios ordinarios citados en el visto e) y en el visto f).

g) Que, se requiere regular una implementación gradual del Protocolo de Verificación Técnica de Obras, dicto la siguiente

Resolución:

1. Modifícase el resuelvo 1 de la resolución exenta N° 381 (V. y U.), de 2025, en el sentido de incorporar el vocablo "Convenio" y su respectiva definición, a continuación del vocablo "Entidad Desarrolladora":

"Convenio: Acuerdo formal suscrito entre Serviu y la Entidad Desarrolladora, el cual regula el desarrollo y la ejecución del proyecto seleccionado, de acuerdo con lo señalado en el artículo 14° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016."

2. Reemplázase el punto 2.2. Visita de verificación de inicio de obra, del resuelvo 2, por el siguiente:

"2.2. Agendar visita de verificación de inicio de obra:

Se agendará la visita de verificación de inicio de obra cuando la entidad desarrolladora haya enviado al Serviu, vía correo electrónico, en formato digital, la carta dirigida al Director, en la cual informa la fecha del inicio de la obra (fecha que debe coincidir con la registrada en el libro de obra), en formato legible, firmada por el representante legal y acompañada del permiso de edificación vigente, más la Carta Gantt con la programación de la obra actualizada (programación de obra presentada para la suscripción del convenio la que deberá actualizarse para el inicio de la obra), y todas las planimetrías asociadas al permiso de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales."

3. Reemplázase el párrafo del punto 3.2. Verificación Libro de Obras, del resuelvo 3, por el siguiente:

"Se verificará la existencia del libro de obras y se constatará la fecha de inicio de las obras y el registro de los profesionales competentes a cargo de esta. Además, se verificará en el libro de obras el registro y recepción del terreno por parte de la Entidad Desarrolladora y la confirmación de los deslindes del terreno por la entidad desarrolladora, y si procede, deberá informar su rectificación. Ante cualquier duda el profesional designado podrá solicitar mayores antecedentes al encargado de la obra y/o a la Entidad Desarrolladora."

4. Modifícase en el inciso segundo del punto 3.3. Verificación del inicio de Obra, del resuelvo 3, el requisito quinto, por el siguiente:

"Verificar que se cuente con las instalaciones adecuadas en el lugar de trabajo, con condiciones sanitarias y ambientales necesarias para proteger la vida y la salud de todos los trabajadores, conforme a lo establecido en el DS N° 594, del 15.09.1999, del Ministerio de Salud, en todo aquello que incumba al desarrollo de las obras de cada proyecto habitacional."

5. Elimínase en el punto 3.3. Verificación del inicio de Obra, del resuelvo 3, el siguiente requisito:

"Aprobación del Serviu, mediante acta de la comisión evaluadora del Serviu."

6. Modifícase el inciso primero del punto 4.1. Supervisión y registro mensual, del resuelvo 4, por el siguiente:

"Con el objetivo de asegurar la calidad de la construcción, se realizarán dos visitas mensuales de supervisión técnica de obras. En cada visita se constatará el avance de la obra

monitoreando que se ejecute de acuerdo con el cronograma establecido en la Carta Gantt. Se deberá identificar y registrar cualquier retraso o adelanto significativo durante la construcción del proyecto. Se realizará una inspección visual de las partidas ejecutadas y las que se encuentren en ejecución con especial énfasis en la detección de problemas constructivos a fin de alertar cualquier anomalía o discrepancias que, a juicio del supervisor afecte la calidad de la construcción y el diseño del proyecto original aprobado. Cualquier observación relevante detectada durante la visita de supervisión será registrada en el libro de obra y se informará a la constructora para ejecutar las reparaciones antes de que se realice la siguiente visita de verificación. Además, se deberá verificar en el libro de obras el registro de las recepciones de sellos de fundación cuando corresponda, así como la recepción de cualquier servicio o instalación que forme parte del proyecto, debidamente suscrito por el profesional competente del área."

7. Incorpórase en el punto 4.1. Supervisión y registro mensual, del resuelvo 4, el siguiente párrafo tercero:

"Independientemente de las dos visitas mensuales que debe realizar el supervisor de Serviu al proyecto, la entidad desarrolladora deberá enviar digitalmente el informe mensual de avance de las obras, durante los 5 primeros días de cada mes, de acuerdo a lo solicitado en el Convenio."

8. Sustitúyanse las letras g) y h), en el punto 4.2. Revisión según Planos y Especificaciones, del resuelvo 4, por las siguientes:

"g) Pruebas y validaciones: En caso de que el supervisor encargado de la verificación de las obras observe deficiencias en la calidad de los materiales de construcción, podrá solicitar pruebas y validaciones específicas de materiales de acuerdo con las normas vigentes, en particular lo señalado en el Art. 5.5.1 de la OGUC, o según las indicaciones de fábrica del producto detallado en las especificaciones técnicas del proyecto. Esto puede incluir pruebas estructurales y pruebas de instalaciones, entre otras, siempre y cuando la empresa constructora no cuente con los certificados o documentos válidos para demostrar el cumplimiento de las normas establecidas sobre la calidad de los materiales".

"h) Cumplimiento de normativa vigente: Verificar que el proyecto se ejecute de acuerdo con la normativa vigente aplicable a los proyectos habitacionales en conformidad a los planos aprobados, dando cumplimiento técnico a lo exigido en el DS N° 19, la resolución del llamado al cual postuló, la resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de 2012, y sus modificaciones, que aprueba la Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario del DS N° 1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del DS N° 1, el artículo 46 del DS N° 1 (V. y U.), de 2011 y conforme al permiso de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipal respectiva, que valida el cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto."

9. Reemplázase el punto 5.5., Entrega de Viviendas, del resuelvo 5, por el siguiente:

"Luego de obtener la recepción municipal, el Serviu deberá definir el plazo para que las entidades desarrolladoras entreguen las viviendas destinadas a familias vulnerables, lo que deberá ser acordado con la empresa. La entidad desarrolladora responsable del proyecto entregará al beneficiario la vivienda en óptimas condiciones, limpia y lista para habitar, hecho que se registrará en un "Acta de Entrega de Vivienda", documento que se firmará por la entidad, la constructora y el beneficiario. En dicho documento se estipulará y detallarán todas las observaciones que el beneficiario emita en la actividad de entrega de su vivienda, las actas deberán estar disponibles en caso de que el Serviu las requiera. De presentarse algún reclamo por parte de un beneficiario que no haya sido atendido por la entidad desarrolladora y/o constructora a cargo de la ejecución del proyecto, el Serviu deberá intervenir y asegurarse que le sean atendidas todas las observaciones registradas en el Acta de Entrega de Vivienda, siempre y cuando proceda la reparación; así como establecer plazos para ello.

Entre los 120 a 150 días después de la recepción final del proyecto, el Serviu deberá realizar una visita al conjunto habitacional, citando a la entidad desarrolladora y a la empresa constructora, para revisar el estado del proyecto, incluyendo una revisión aleatoria a las viviendas adquiridas con subsidio. En caso de emitir observaciones o recibir reclamos técnicos justificados de las familias y verificados por el Serviu, estos deberán ser resueltos por la empresa constructora y/o entidad desarrolladora."

10. Reemplázanse los puntos 6.1, 6.2, y 6.4, del resuelvo 6 Post venta del proyecto, por los siguientes:

"6.1 Todas aquellas observaciones que surjan en forma posterior a la entrega de las viviendas se entienden parte de la post venta, en esta etapa la entidad desarrolladora tendrá la obligación de cumplir con las responsabilidades de post venta que procedan de acuerdo con lo señalado en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Hasta 120 días posterior a la entrega de cada vivienda adquirida con subsidio, el Serviu tendrá la tarea y responsabilidad de supervisar la post venta en aquellos proyectos en que se hayan presentado reclamos no atendidos por la entidad desarrolladora y/o constructora a cargo de la ejecución del proyecto, así como establecer plazos para la solución de aquello."

"6.2 La Entidad Desarrolladora y/o constructora a cargo de la ejecución del proyecto, deberá resolver cualquier observación relacionada a fallas y/o deterioros constructivos del tipo estructural, sanitario, terminaciones u otro si procede, emitida por un beneficiario y/o verificado por el Serviu. Su reparación no podrá exceder de 20 días hábiles desde que es informado por el beneficiario, esto mediante los canales de comunicación dispuestos por la entidad o de acuerdo al plazo establecido por el Serviu, si corresponde. En caso de requerir un mayor plazo para alguna reparación en particular, dependiendo del grado de dificultad o magnitud, la solicitud deberá ser debidamente justificada por la entidad desarrolladora y el nuevo plazo acordado con el Serviu."

"6.4 Se deberá identificar el equipo de profesionales competentes responsables de la post venta del proyecto por parte de la entidad desarrolladora y mantener actualizados todos los datos de contacto, indicando el nombre, teléfono y correo electrónico, los cuales deberán contar con la aprobación del Serviu respectivo. Esta información deberá ser entregada por la entidad desarrolladora al Serviu, junto con la primera recepción final parcial o recepción final total del proyecto, según corresponda. En caso de cualquier modificación de los profesionales responsables identificados se deberá informar oportunamente al Serviu para su validación."

11. Incorpórase en el punto 6. Post venta del proyecto, del resuelvo 6, el siguiente párrafo segundo en el punto 6.5:

"En caso de que el Serviu no pueda aplicar de manera inmediata el Protocolo de Verificación Técnica de Obras a todos los proyectos en ejecución de su región, podrá establecer un período de marcha blanca de seis meses, a contar de la total tramitación del presente acto administrativo, durante el cual cada región deberá aplicar esta disposición al menos al 25% del total de proyectos en ejecución, de acuerdo a uno o más de los siguientes criterios:

- Abordar los proyectos de empresas con mayores fallas, problemas constructivos y/o reclamos de post venta.
- Proyectos con una localización priorizada por Serviu, sea por el número de proyectos emplazados en la comuna, el acceso al lugar o la optimización en el uso de recursos profesionales del Servicio.
- Proyectos con un avance de obras no superior a un 40%.
- En caso de regiones con menos de 4 proyectos en ejecución, se deberá aplicar el protocolo al menos a uno de los proyectos.
- Proyectos con mayor cantidad de viviendas.

No obstante lo señalado, para los proyectos que inicien obras en forma posterior a la total tramitación del presente acto administrativo, será obligatoria la aplicación del Protocolo de Verificación de Obras."

12. Reemplázase el punto 6.7 del resuelvo 6 Post venta del proyecto, por el siguiente:

"6.7. El incumplimiento por parte de la Entidad Desarrolladora a las obligaciones relacionadas con la correcta ejecución y post venta del proyecto, serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el convenio suscrito entre los servicios de Vivienda y Urbanización y las entidades desarrolladoras, con proyectos seleccionados a través del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016."

2. Establécese que la resolución exenta N° 381 (V. y U.), de 2025, se mantendrá vigente en todo aquello que no ha sido modificado por la presente resolución.

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.