

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.315

Miércoles 3 de Diciembre de 2025

Página 1 de 7

Normas Generales

CVE 2735101

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

FIJA REGULACIÓN PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE FISCALIZACIÓN
TÉCNICA DE OBRAS EN PLANTAS INDUSTRIALIZADORAS PARA PROYECTOS
DE VIVIENDA INDUSTRIALIZADA

(Resolución)

Santiago, 20 de mayo de 2025.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 702 exenta.

Vistos:

- a) La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b) El DL N° 1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- c) La resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, que regula la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a proyectos del DS. N°49 (V. y U.), de 2011;
- d) La resolución exenta N° 3.131 (V. y U.), de 2016, que regula la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a proyectos del DS N° 10 (V. y U.), de 2015;
- e) La resolución exenta N°1.237 (V. y U.), de 2019, que regula la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a proyectos del D.S. N° 27 (V. y U.), de 2016;
- f) La resolución N° 488 (V. y U.), de 2023, que derogó parcialmente las resoluciones exentas singularizadas en los Visto c), d) y e) precedentes, en todo lo que dice relación con la fiscalización técnica de obras;
- g) La resolución N° 490 (V. y U.), de 2023, que fija regulación para la prestación del servicio de fiscalización técnica de obras;
- h) Oficio Electrónico N° 1059 (V. y U.), de 2022, del Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, que envía protocolo de fiscalización técnica de obras en proyectos habitacionales industrializados – Financiamiento Asistencia Técnica;
- i) La resolución exenta N° 52 (V. y U.), del año 2023, que Aprueba Instrumentos para la Evaluación y Aprobación de Empresas Industrializadoras para Presentar Proyectos de Vivienda Industrializada Tipo;
- j) La resolución exenta N° 59 (V. y U.), del año 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;
- k) La resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija las normas sobre exención del trámite de toma de razón.

Considerando:

- a) La necesidad de adecuar los procedimientos para la prestación de los servicios de fiscalización técnica de las obras para proyectos que contemplan vivienda industrializada.
- b) Que es necesario que la fiscalización de obras se desarrolle también en la planta industrializadora donde se fabrica la vivienda industrializada, conforme al protocolo de fiscalización técnica de obras en proyectos habitacionales industrializados, que define los diferentes grados de industrialización de un proyecto y el procedimiento para realizar la fiscalización técnica de obras.

CVE 2735101

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.

c) Que resulta imprescindible que la regulación de estos servicios comience a operar al más breve plazo, para una eficiente implementación del Plan de Emergencia Habitacional del Minvu, dicto la siguiente:

Resolución:

1. Apruébense las siguientes disposiciones que regulan la prestación del servicio de fiscalización técnica de obras en planta industrializadora, en adelante “FTO en planta”, para proyectos que contemplan vivienda industrializada en los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como son el regulado por el DS N° 49 (V. y U.) de 2011, Fondo Solidario de Elección de Vivienda, por el DS N° 10 (V. y U.) de 2016, Programa de Habitabilidad Rural y otros programas habitacionales con subsidios que contemplen proyectos de vivienda industrializada:

I. GLOSARIO

a. Proyecto de Vivienda Industrializada.

Proyecto de viviendas en la cual la autoridad competente establece estándares de industrialización y el porcentaje mínimo de los componentes, elementos y unidades volumétricas industrializados que deben ser desarrollados en fábrica, con el objetivo de mejorar el desempeño y acelerar los tiempos de construcción, con procesos estandarizados, bajo una secuencia de fabricación, traslado, montaje, tal como una producción general en serie, coordinada con una integración temprana. En este tipo de edificación, los componentes, elementos y/o las unidades volumétricas que la integran, se transportan a la ubicación final donde se emplaza el proyecto y allí se realiza el montaje de la vivienda. Estos proyectos admiten que se produzcan en fábrica componentes, elementos y/o unidades volumétricas parciales o completos de la vivienda, los que llegan solo a montarse en el sitio de la obra.

b. Fiscalización Técnica de Obras en Planta Industrializadora, en adelante “FTO en Planta”.

Fiscalización técnica de obras que se realiza en la planta industrializadora donde se fabrican los componentes, elementos y unidades volumétricas industrializadas que se desarrollan en la fábrica. Este servicio es responsabilidad del Serviu, el que podrá ejecutarlo de forma directa a través de sus profesionales, o bien a través de personas naturales o jurídicas contratadas por dicho Servicio, los que deberán estar inscritos en el Registro de Consultores del Minvu, regulado por el DS N°135 (V. y U.), de 1978, en el Rubro IV, Prestaciones de Asistencia Técnica, Especialidad Gestión de Proyectos Habitacionales, Subespecialidad 2201, Inspección de Obras, o en otro Registro que el Minvu determine pertinente para esta función.

c. Fiscalización Técnica de Obras en Obra, en adelante “FTO en Obra”.

Fiscalización técnica del proyecto aprobado por el Serviu, y sus modificaciones, conforme a las directrices que al respecto establece el propio Serviu (capacidades técnicas, periodicidad de la visita a obras, metodología de fiscalización, entre otros) y la normativa que se dicta para estos efectos, y que corresponde a la Res. Ex. 490 (V. y U.) de 2023 y sus modificaciones. Este servicio puede ser de responsabilidad del Serviu, el que podrá ejecutarlo de forma directa a través de sus profesionales, o bien a través de personas naturales o jurídicas contratadas por dicho Servicio, las que deberán estar inscritas en el Registro de Consultores del Minvu, DS N°135 (V. y U.), de 1978, en el Rubro IV, Prestaciones de Asistencia Técnica, Especialidad Gestión de Proyectos Habitacionales, Subespecialidad 2201, Inspección de Obras, o en otro Registro que el Minvu determine pertinente para esta función. La fiscalización en obra también puede ser responsabilidad de la Entidad Patrocinante del proyecto, cuando expresamente lo señale la normativa del Programa, la reglamentación de la Asistencia Técnica correspondiente, o los Llamados que realice el Minvu. En ningún caso, la Empresa Constructora podrá realizar la fiscalización técnica de obras del proyecto en el que se desempeña como tal.

Para todos los efectos de la fiscalización técnica de obras de un proyecto habitacional, la FTO en Planta puede ser la misma entidad o profesional que la FTO en Obra.

d. Control de Calidad en Planta Industrializadora.

Para el control de Calidad del proceso de industrialización en la Planta Industrializadora se estará a la definición de Proyecto Industrializado y el grado de industrialización, de acuerdo a lo que se señala en el documento “Protocolo fiscalización técnica de obras en proyectos habitacionales industrializados - financiamiento de asistencia técnica”, formalizado mediante el Oficio Electrónico N° 1059, del Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, de fecha 16 de junio de 2022 o el que lo reemplace, distinguiendo los siguientes tipos y grados de industrialización:

d.1 Proyectos Tradicionales (con componentes industrializados)

Se considera que en el caso de un “Proyecto Tradicional”, donde se contempla la utilización de componentes industrializados, éste no representa diferencias en el desarrollo normal de un proyecto de construcción tradicional, conforme al marco de los actuales programas habitacionales, debido a que en la actualidad ya se elaboran proyectos que incluyen componentes industrializados como parte de las soluciones constructivas. Tal es el caso, por ejemplo, de una loseta de hormigón o viga laminada, componentes que por sí solos no constituyen la totalidad de la partida a la que se asocian (muro, cielo, tabique, etc.). Estos proyectos serán tratados como un proyecto de construcción tradicional in situ, por lo que contarán con un FTO regular para el proyecto, conforme lo exige el programa habitacional correspondiente.

d.2 Proyectos Industrializados

Sistema de edificación en el cual algunos o todos de los elementos de la vivienda se fabrican fuera de obra, comúnmente en fábrica o taller. Tal edificación o elementos que la componen, se transportan a la ubicación final donde se emplazará el proyecto y allí se montan y ensamblan. Estos proyectos admiten que se produzcan en fábrica módulos completos de la vivienda (baños, por ejemplo), los que llegan sólo a montarse en la obra.

En los proyectos industrializados se establecen distintas categorías, las cuales pueden abordar a su vez diferentes metodologías de fiscalización, dependiendo del grado de industrialización; y este documento en particular aborda aquellos casos cuando no es posible verificar los elementos y materiales en obra: tales como módulos completos con estructuras ocultas, paneles y entrepisos cerrados con aislación y barreras ocultas, es decir estructuras que en su interior contienen componentes o elementos ocultos, tales como barreras de humedad, aislaciones térmicas, instalaciones domiciliarias, entre otros, que no son posibles de verificar en terreno.

II. CONTRATACIÓN DE LA FISCALIZACIÓN TÉCNICA EN PLANTA

a) La responsabilidad de la FTO en Planta radica en Serviú.

En este caso es Serviú quien puede ejecutar directamente esta función, o contratarla con personas naturales o jurídicas inscritas en el Registro de Consultores del Minvu, conforme al DS N°135 (V. y U.), de 1978.

En aquellos casos en que se contrate el servicio con una entidad externa, corresponderá al Serviú elaborar las bases técnicas y administrativas que regirán la licitación para contratar este servicio. Las bases deberán especificar los siguientes ítems:

- a. contenidos del servicio solicitado;
- b. antecedentes que deberán presentar los oferentes;
- c. los montos y sistemas de pago a aplicar;
- d. las multas por infracciones a las obligaciones del adjudicatario;
- e. las características y el monto de las garantías del contrato;
- f. los criterios de evaluación de las ofertas que se reciban y
- g. todas las demás disposiciones que den adecuada protección a los intereses de Serviú y de los beneficiarios de los subsidios habitacionales.

Si la FTO en Planta se contrata en una región distinta a la de origen de las obras, el procedimiento y recursos de la contratación corresponden a la región de origen.

b) Incompatibilidades del fiscalizador técnico de Obras de Planta

El fiscalizador técnico de obras de planta estará afecto a las siguientes incompatibilidades y por consiguiente no podrá actuar como tal:

I. Respecto de las obras en que actúe como contratista o forme parte de la empresa industrializadora.

II. Respecto de las obras en que mantenga vínculo de matrimonio o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado inclusive, con alguno de los socios, directores o administradores de la Empresa Constructora, ya sea persona natural o jurídica o de la industrializadora.

III. Respecto de aquellas obras en que mantenga vínculo de matrimonio o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el 4° grado inclusive, con alguno de los socios, directores o administradores de la Entidad Patrocinante vinculada a alguno de los proyectos cuyas partidas fiscaliza y en los que la EP no ha sido autorizada para ejecutar la fiscalización de obras

c) Boleta de Garantía, Certificado de Fianza u otro instrumento de garantía aprobado por el Minvu

Con el objeto de asegurar el fiel y oportuno cumplimiento del contrato de Fiscalización Técnica de Obras en Planta, las bases técnicas y administrativas deben contemplar que el o los adjudicatarios deberán constituir y entregar al Serviu, previo a la suscripción del contrato, una boleta bancaria de garantía, certificado de fianza u otro instrumento financiero de garantía aprobado por el Minvu, por un monto igual al 5% del precio del contrato, expresado en UF, extendido a favor del Serviu, pagadero a la vista a su sola presentación, cuya vigencia supere en 30 días corridos la fecha de vigencia del contrato.

En los casos en que el FTO de Planta sea el mismo FTO de Obra, la garantía podrá extenderse por el total del contrato, incluyendo ambas labores.

d) Costos operacionales e insumos asociados a las labores de fiscalización técnica de Obras en Planta

Aquellos costos, como transporte de los profesionales que ejercen esa función, implementos de seguridad que éstos requieran, instrumental técnico para el desarrollo de su labor, insumos de oficina, equipos de informática y comunicación u otros que sean necesarios, serán de cargo de la persona natural o jurídica que el Serviu contrate para estos efectos, no pudiendo el fiscalizador de obras requerirlos, en caso alguno, a los beneficiarios, al Serviu, a la empresa constructora o a la industrializadora.

En los casos en que Serviu ejecute directamente las labores de fiscalización técnica de obras en Planta, podrá disponer de los recursos asignados para esta función, también para financiar gastos operacionales como los descritos en el párrafo anterior.

III. Desarrollo secuencial del Servicio de FTO en Planta para Vivienda Industrializada y FTO en Obra

Cuando el proyecto se considera industrializado, este requerirá del servicio de fiscalización técnica de obras en planta y en el sitio de la obra. En estos casos la fiscalización técnica se realizará en dos etapas, que pueden funcionar de manera separada, continua y/o paralela. El FTO de planta puede ser distinto al FTO de obra.

Para el desarrollo del servicio, se deberán considerar las etapas del proceso:

a. Planificación de la Fiscalización Técnica de Obras en Planta

El desarrollo de las labores de FTO en Planta, implicará un proceso de planificación del servicio, que depende del tipo de proyectos, número de viviendas del proyecto, localización de la planta industrializadora, plan de muestreo, costos de la fiscalización, número de visitas semanales o mensuales, entre otros. Para estos efectos deberán levantar un Plan de Fiscalización y un Plan de Visitas a Obra.

b. Labores del FTO en Planta

Cualquiera sea el régimen de fiscalización en planta que el Serviu establezca, el FTO deberá ejecutar, entre otras, las siguientes labores:

i. Recopilación y análisis de los antecedentes en la planta industrializadora: Se deberá recibir toda la documentación referida al funcionamiento de la planta industrializadora, y de los proyectos asociados a su producción.

ii. Planificación de Actividades: El fiscalizador técnico de obras de planta, dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles, contados desde la recepción del contrato, deberá estudiar la documentación entregada y elaborar un Informe de Fiscalización de Contrato (formato proporcionado por Serviu), en el que deberá consignar si la documentación proporcionada es coherente y suficiente para poder ejecutar el proceso de fiscalización en planta, la existencia de reparos u observaciones, requiriendo si fuere pertinente, documentación adicional a la entregada.

c. Plan de Visitas a Obra

El Serviu, durante el proceso de contratación del FTO en obra, podrá determinar el plan de visitas en planta que requerirá cada proyecto, basándose en la documentación entregada por la empresa industrializadora. De esta manera definirá el régimen necesario para cada tipo de proyecto, considerando la modalidad y proceso constructivo de la vivienda, tipo de elemento industrializado, sistemas constructivos, tamaño de la planta industrializadora, entre otros.

d. Visita del FTO en Planta

Se entenderá por “visita a planta”, al conjunto de acciones administrativas y técnicas, que permiten la verificación, control y seguimiento de la ejecución de las partidas industrializadas del proyecto, según lo aprobado por el Serviu y los requisitos de calidad especificados en la normativa vigente. Estas acciones, según el estado de avance en la ejecución del sistema constructivo, deberán realizarse conforme a las indicaciones entregadas en el protocolo de fiscalización técnica de obras en proyectos de viviendas industrializados contenido en el Oficio Electrónico N° 1059, (V. y U.), de 2022, del Jefe de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

e. Inicio de la fiscalización técnica de Obras en Planta

El servicio de FTO en Obra, se inicia una vez dictada la orden de servicio que establece la fiscalización técnica de obras en planta, sea desarrollado este servicio por Serviu o mediante la contratación de un externo, el que deberá estar inscrito en el Registro de Consultores del Minvu, DS. N°135, (V. y U.), de 1978, en el Rubro IV, Prestaciones de Asistencia Técnica, Especialidad Gestión de Proyectos Habitacionales, Subespecialidad 2201, Inspección de Obras, o en otro Registro que el Minvu determine pertinente para esta función.

f. Informe de Avance mensual

El fiscalizador técnico de Obras en Planta deberá presentar al Serviu, dentro de los 2 primeros días hábiles de cada mes (o en el período y/o plazo acordado con Serviu) un Informe que contenga el análisis y resultado de la fiscalización realizada, según formato proporcionado por Serviu, el que deberá consignar a lo menos lo siguiente:

i. Registro de asistencia del FTO en planta, según el plan de visitas acordado por contrato, y conforme según informe de visita detallado en el protocolo de FTO de planta.

ii. Estado de avance físico de las distintas partidas que involucra cada proyecto habitacional industrializado fiscalizado, detallando número de elementos, partidas, lotes, etc.

iii. Copia de los informes de ensayos de laboratorios y/o de calidad de materiales estructurales del proyecto, conforme a cada materialidad, además de fichas técnicas de los materiales tales como aislación térmica, placas de yeso cartón, entre otros. Además, que deben dar cuenta del cumplimiento de la calidad exigible a tales materiales.

iv. Informes adicionales que puedan ser solicitados por Serviu, respecto de situaciones especiales que requieran más información o profundidad, sea para anticipar, informar o resolver casos identificados por Serviu.

g. Cierre de la fiscalización técnica de Obras en Planta

Todas las partidas indicadas en el Plan de Fiscalización Técnica en Planta deben contar con la recepción conforme del fiscalizador de obras. El mismo deberá elaborar un Informe de cierre (formato proporcionado por Serviu), en el cual deberá consignar la fecha oficial de término de las faenas constructivas de las partidas industrializadas de cada proyecto industrializado.

IV. Consideraciones acerca de los profesionales de la FTO en Planta, visitas y valores del servicio

Tratándose de proyectos complejos, determinados por Serviu, éste podrá establecer un régimen de fiscalización superior al establecido en el contrato, o la presencia de más fiscalizadores en planta, cuando las características y/o dificultades técnicas lo ameriten.

a. Reemplazo de Profesionales

Tratándose de servicios prestados por personas naturales o jurídicas externas contratadas por el Serviu, y que el prestador asignado para la tarea de fiscalización deba reemplazar a alguno de los profesionales responsables de esa función, el referido prestador del servicio, deberá solicitar previamente autorización al Serviu, acompañando el currículum vitae del nuevo integrante propuesto para continuar con el trabajo del profesional reemplazado, el que deberá cumplir a lo menos con la misma experiencia acreditada por el profesional al que sustituye.

b. Paralización o Liquidación del Contrato de FTO en Planta

En los casos en que el Serviu determine que la ejecución de obras se ha paralizado totalmente, sea por problemas técnicos, financieros, logísticos o de fuerza mayor, o cuando la producción permanezca sin avance físico por un periodo de 30 días corridos, cualquiera sea el régimen de fiscalización en planta que corresponda, u otra circunstancia de similar naturaleza, el Serviu podrá determinar que el Fiscalizador Técnico de Obras en Planta realice visitas con una frecuencia o periodicidad menor a lo establecido contractualmente, incluso pudiendo solicitar la “paralización del contrato de FTO en planta” por el periodo pactado entre las partes contratantes.

Si al cumplirse los días de paralización, las obras no reinician su ejecución, el Serviu podrá poner fin al contrato de FTO en Planta, o bien suspender el contrato de mutuo acuerdo, asumiendo directamente estas labores, en cuyo caso podrá volver a reanudar el contrato cuando puedan reanudarse las faenas constructivas.

En caso de liquidarse el contrato del FTO en Planta, éste deberá presentar un informe del estado de situación de los elementos industrializados fiscalizados, en el cual se deberá consignar y describir en detalle el estado de avance del contrato, el estado de conservación, acopio, transporte de materiales y de partidas y cualquier información que le permita a Serviu reanudar las actividades o tomar otra decisión, según sea la situación del proyecto.

c. Serviu como Fiscalizador Técnico de Obras en Planta (FTO)

Cuando el Serviu ejecute directamente la función de FTO en Planta, éste deberá asegurar que el profesional que ejerza dicha función tenga las competencias correspondientes y cumpla con la periodicidad de visitas establecidas en el plan de visitas, previamente definido por Serviu.

En estos casos, Serviu podrá disponer de los recursos asignados para desarrollar esta tarea, pudiendo financiar gastos operacionales asociados a esta función, siempre y cuando la contratación, administración y ejecución del servicio se realice conforme a la normativa legal vigente.

d. Valor del Servicio y Metodología de Pago

El financiamiento destinado para el pago de este Servicio corresponde a los recursos asignados para la Fiscalización Técnica de Obras de cada proyecto habitacional.

Si las disponibilidades de caja lo permiten, el Serviu podrá girar a cuenta del precio convenido, un pago equivalente al valor establecido por cada visita de fiscalización realizada e informe aprobado del Serviu, con una frecuencia que no podrá ser mayor a un giro mensual.

El valor por pagar a la FTO en Planta considerará dos modalidades:

1. FTO en Planta para partidas industrializadas. El monto máximo a pagar por este servicio no puede superar el 15% del presupuesto total destinado para la FTO del proyecto habitacional.
2. FTO de Vivienda Industrializada completa. El monto máximo a pagar por este servicio no puede superar el 30% del presupuesto total destinado para la FTO del proyecto habitacional.

V. ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo primero: Las disposiciones establecidas a través de la presente resolución, regirán desde su publicación en el Diario Oficial para los llamados a postulación a los programas habitacionales regulados por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y DS N°10 (V. y U.), de 2015, y otros programas habitacionales con subsidios que contemplen proyectos de vivienda industrializada; también podrán aplicar a proyectos que a esa fecha se encuentren en ejecución y no cuenten con recepción final del Serviu.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

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

