

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.546

Miércoles 9 de Septiembre de 2026

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2866526

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGULA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ASESORÍA PARA LA FISCALIZACIÓN, SUPERVISIÓN Y VERIFICACIÓN TÉCNICA DE AVANCE DE OBRAS EN PROGRAMAS HABITACIONALES QUE SEÑALA

(Resolución)

Santiago, 23 de julio de 2026.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 1.096 exenta.

Visto:

La ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el DL N° 1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el citado Ministerio; el DFL 1-19.653, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley de Presupuestos del Sector Público vigente para el año respectivo; el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y la resolución exenta N° 1.875 (V. y U.), de 2015, que regula la prestación de servicios de asistencia técnica para el citado Programa; el DS N° 10 (V. y U.), de 2015, Reglamento del Programa de Habitabilidad Rural y la resolución exenta N° 3.131 (V. y U.), de 2016, que regula la prestación de servicios de asistencia técnica para el citado Programa; el DS N° 19 (V. y U.) de 2016, que reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial; el DS N° 1 (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio y la resolución exenta N° 1.245 (V. y U.), de 2021, que regula la prestación de servicios de asistencia técnica del citado Programa; la resolución exenta N° 490 (V. y U.), de 2023, que regula la fiscalización técnica de obras a los programas habitacionales que indica; la resolución exenta N° 388 (V. y U.), de 2026, que establece procedimiento para la operación de ServiU como entidad de servicios de asistencia técnica y revoca la resolución exenta N° 8.270 (V. y U.), de 2017; la resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de razón, y

Considerando:

a) Que, conforme a lo establecido en la letra f) de la glosa 03, asociada al subtítulo 33, de la partida correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley de Presupuestos para el año 2026, o lo que se contemple en la Ley de Presupuestos del año correspondiente, respecto de la ejecución de los fondos dispuestos para Asistencia Técnica, Jurídica y Social, se ha considerado la necesidad de reforzar la labor de fiscalización, supervisión y verificación técnica de avance de obras, de responsabilidad de los distintos Servicios de Vivienda y Urbanización regionales a lo largo del país, conforme lo disponen los reglamentos de cada Programa Habitacional. Específicamente, se ha advertido que respecto de proyectos habitacionales cuyos subsidios para ejecución de obras ya han sido asignados, se hace necesario facilitar la contratación de servicios y consultorías de apoyo para la realización de tales funciones, principalmente en lo concerniente a supervisar la correcta ejecución y recepción de obras de alta complejidad y/o de especialidades;

b) Que, atendidas las características particulares de los proyectos habitacionales financiados por el Estado, cuyas especialidades constructivas requieren una supervisión permanente y

CVE 2866526

Director: Giovanni Calderón Bassi
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.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.diarioficial.cl

exhaustiva por parte de profesionales del rubro de la construcción, resulta necesario que el SERVIU disponga de un servicio complementario que permita fortalecer y apoyar el cumplimiento de su objetivo fiscalizador, tanto durante el periodo contractual de ejecución de las obras, como en la etapa de posventa asociada a dichos proyectos;

c) Que, en estas condiciones, siendo necesario actualizar la normativa asociada a los servicios de Fiscalización Técnica de Obras para los Programas que indica y separar su regulación de los Servicios de Asistencia Técnica en General, dicto la presente:

Resolución:

1. Apruébase, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de política habitacional y las necesidades de control, supervisión y fiscalización de proyectos habitacionales que cuentan con financiamiento público, la utilización de recursos del Programa de Asistencia Técnica de cada SERVIU destinados a financiar, conforme las reglas generales de contratación para el sector público, la contratación de servicios de asesoría especializada para la fiscalización, supervisión y verificación técnica de avance de obras, correspondiente a proyectos habitacionales en ejecución y/o en periodo de posventa, y que requieren de este servicio de apoyo a la gestión interna.

1.1. Para efectos de establecer el alcance de los servicios regulados en el cuerpo de este acto, se debe distinguir:

Fiscalización Técnica de Obras

Comprende la fiscalización del proyecto técnico aprobado por SERVIU, y sus modificaciones, conforme a las directrices que al respecto establezca el mismo Servicio, entre ellas, las capacidades técnicas del equipo fiscalizador, periodicidad de las visitas a obra y la metodología de fiscalización que se deba utilizar.

Asimismo, el cumplimiento de la normativa que al respecto ha fijado el MINVU sobre fiscalización técnica de obras, en particular lo dispuesto en la resolución exenta N° 490 (V. y U.), de 2023, y sus modificaciones.

El servicio de fiscalización técnica de obras es de responsabilidad de SERVIU, sea que desarrolle directamente esta labor a través de sus profesionales o, que mandate su realización, a través de personas naturales o jurídicas contratadas por SERVIU, las que deberán encontrarse inscritas en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el rubro y especialidad correspondiente.

Supervisión Técnica de Obras

Comprende la revisión técnica y contractual de un proyecto habitacional en ejecución. El ejercicio de esta función permite analizar el avance de las partidas comprometidas en el contrato de construcción, así como generar, sistematizar y evaluar información relevante para la elaboración de reportes que apoyen la toma de decisiones técnicas, administrativas y presupuestarias asociadas a la ejecución de la obra.

Mediante informes de supervisión, se pueden aprobar estados de pago, anotaciones en el Libro de Obras, ingreso de información a sistemas de seguimiento, evaluación del desempeño de constructores, aplicación de medidas de aseguramiento de la calidad, así como otras actividades de similar naturaleza.

Asimismo, la supervisión técnica de obras es una labor que pueden desarrollar profesionales de SERVIU, cuando la fiscalización técnica de obras es ejecutada por entidades externas al Servicio. En estos casos, los profesionales de SERVIU monitorean y verifican la calidad del trabajo prestado por tales entidades externas, y respecto de lo cual solicitan la aplicación de medidas técnicas, administrativas y financieras, que permitan el correcto desarrollo del proyecto físico.

Verificación de Avance Físico de Obras

Comprende la verificación, ratificación y aprobación del desarrollo de ciertas partidas o hitos constructivos de un proyecto habitacional. A través de esta labor se puede revisar y confirmar el inicio de las obras, los avances físicos alcanzados en un periodo de tiempo y el término y recepción de las partidas contratadas. Todo esto conforme a la programación establecida en carta Gantt de la obra y a las especificaciones técnicas aprobadas por parte de SERVIU.

Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación del Avance Físico de Obras

Comprende materias específicas de revisión, análisis y evaluación del desarrollo técnico de uno o más proyectos habitacionales, entre estas se consideran, de forma enunciativa y no taxativa, las siguientes: (a) ejecución de partidas estructurales; (b) obras de urbanización; (c) construcción sustentable; (d) incorporación y utilización de nuevas tecnologías y materiales; (e) obras de arqueología, y (f) cualquier otra de similar naturaleza, especialidad y/o complejidad.

Para estos efectos, y cuando las circunstancias lo requieran, el Serviu podrá contratar servicios profesionales especializados destinados a reforzar el ejercicio de sus funciones de fiscalización, supervisión y verificación del avance físico de las obras, con el objeto de optimizar el control técnico de los proyectos y asegurar su adecuada ejecución, calidad y cumplimiento de la normativa vigente.

En caso de que Serviu contrate este servicio con una entidad externa, sea persona natural o jurídica, a dicha entidad se le denominará Asesor Especialista de Fiscalización Técnica de Obras.

1.2. La Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación del Avance Físico de Obras, se ejecutará en virtud de la aplicación de la normativa correspondiente a cada Programa Habitacional, para lo cual se debe tener presente lo siguiente:

i) La Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación de Avance Físico de Obras es de responsabilidad de cada Serviu, debiendo aplicarse conforme a lo dispuesto en las Resoluciones que regulan la contratación y ejecución de dichos servicios.

ii) Los profesionales de los Serviu que ejercerán las labores de Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y/o la Verificación del Avance Físico de Obras, tengan la calidad jurídica de Planta, Contrata u Honorarios, deben ser profesionales competentes, según lo dispone la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Corresponderá al Director/a del Servicio respectivo designar mediante orden de servicio, a los profesionales competentes que desarrollen este servicio de Asesoría. En el caso que Serviu no cuente con los recursos humanos necesarios para desempeñar alguna de estas funciones, podrá externalizar el desarrollo de este servicio, conforme a las normas generales de contratación de servicios para el sector público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9º del DFL 1-19.653 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado y la normativa específica contenida en la Ley Nº 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y su respectivo Reglamento. Esta externalización solo podrá recaer en personas naturales o jurídicas debidamente inscritas en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la especialidad que corresponda, cuya inscripción se encuentre vigente.

iii) Los profesionales que ejerzan las funciones de Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y/o Verificación del Avance Físico de Obras, sean de Serviu o pertenezcan a una entidad que presta el servicio de forma externa, deberán cumplir para ello con las exigencias que al respecto le señale el Serviu y la normativa vigente. En los casos en que se contrate el servicio con una entidad externa, Serviu deberá convenir las características, actividades y modalidad de pago del servicio, incorporando estas consideraciones en el contrato de prestación de servicios correspondiente.

1.3. La Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación Técnica de Avance de Obras, permitirá brindar un apoyo técnico especializado para las funciones antes descritas, especialmente en la revisión y recepción de partidas relacionadas con obras de especialidades inherentes al proyecto, tales como habilitación de terrenos, estructuras, instalaciones domiciliarias, aislamiento térmico, resistencia al fuego, obras de urbanización, nuevas tecnologías constructivas, arqueología y otras obras que requieren un nivel específico de especialización, acorde a lo que se necesite para reforzar la labor fiscalizadora de Serviu. Para cumplir con su labor, el Asesor Especialista de Fiscalización Técnica de Obras deberá:

- Realizar un exhaustivo análisis de los antecedentes que le proporcione Serviu acerca de los proyectos, obras y/o partidas que serán visitadas a través de este servicio;
- Programar, calendarizar y realizar una serie de visitas técnicas a las obras, previa aprobación de Serviu. Las visitas podrán realizarse a obras iniciadas o por iniciar, en plena ejecución, que se encuentren con dificultades de avance físico o que estén en la etapa de posventa;
- Después de cada visita, el Asesor deberá elaborar un informe técnico donde se establecerán claramente las obras visitadas, las observaciones emitidas, las recomendaciones y

criterios para subsanarlas y las medidas propuestas para optimizar la ejecución del proyecto, incorporando además un registro fotográfico que dé cuenta de las partidas evaluadas;

- Sostener en terreno reuniones de trabajo con el fiscalizador técnico de obras y profesionales proyectistas, además de Serviu u otro organismo público relacionado con el desarrollo del proyecto;
- Otras específicas que determine Serviu, para la atención de casos particulares o excepcionales.

1.4. Para la contratación de la Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación Técnica del Avance Físico de Obras, el Serviu podrá hacer uso del presupuesto anual de asistencia técnica destinado a la región. Para esto, cuando dicho presupuesto sea igual o inferior a M\$3.000.000, este podrá destinar durante el año hasta el 6% del total identificado para esta contratación. Cuando el presupuesto sea mayor a M\$3.000.000 e igual o inferior a M\$5.000.000, el Serviu podrá destinar hasta el 4% del total identificado. Finalmente, Serviu podrá utilizar hasta el 3% del presupuesto anual de asistencia técnica para estos fines, cuando dichos recursos superen los M\$5.000.000 para el año.

1.5. La modalidad de pago del servicio de Asesoría a la Fiscalización, Supervisión y Verificación Técnica de Avance de Obras será definido en las bases de contratación que para tal efecto elabore el Serviu, considerando los valores de mercado asociados a cada servicio y la imposibilidad de contratar personal a honorarios con estos recursos. En cualquier caso, el servicio se pagará contra producto entregado, entendiendo por tal el informe elaborado por el consultor, debidamente aprobado por Serviu.

1.6. El presupuesto de asistencia técnica Serviu, disponible para estos fines, podrá ser incrementado a solicitud fundada del Serviu, previa revisión de los antecedentes que este presente, debiendo contar con la autorización de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Minvu. Cabe señalar que esta medida no implica un incremento en el presupuesto global de asistencia técnica de Serviu. Asimismo, cualquier otra instrucción, aclaración o información complementaria que se relacione con esta materia, será comunicada, vía circular, oficio u otro medio, por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Minvu.

Anótese, regístrese y publíquese.- Iván Poduje Capdeville, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Natalia Aguilar Bravo, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.