

**UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA**  
**DEPARTAMENTO DE OBRAS CIVILES**  
**VALPARAÍSO - CHILE**



**Análisis de las problemáticas presente en la gestión, ejecución y entrega y uso  
de las Viviendas Sociales en Chile**

Memoria de titulación presentada por

**ENGELBERT RODRIGO SANTIBÁÑEZ MUÑOZ**

Como requisito para optar al título de

**CONSTRUCTOR CIVIL**

Profesor Guía

**FELIPE ARAYA**

Noviembre 2022

## Agradecimiento

Quiero agradecer en primer lugar a Dios, por acompañarme, cuidarme y sobre todo darme la claridad y la fuerza necesaria para enfrentar este proceso. Agradecer a mis padres que dieron todo para que pudiera lograr este objetivo, me acompañaron, me dieron las herramientas necesarias para poder desarrollarme como profesional. Por otra parte, agradecer a mi profesor guía, por estar siempre presente y pendiente para que pudiera desarrollar este estudio de la mejor manera posible. Agradecer a mis amigos que obtuve durante este largo camino que siempre tuvieron una palabra de aliento, un apoyo y esa distracción necesaria para poder evitar cualquier dificultad que la mente juegue en contra.

Hay que ser agradecido de la vida, siempre existirán dificultades pero uno siempre tiene que mantener la calma para no dar el brazo a torcer y seguir adelante, hay que valorar las cosas que se presentan en el camino e influyen positivamente en uno, nadie tiene la obligación de pertenecer y ayudar en tu vida, y aún así existe la gente que con amor te apoya, por eso gracias a cada uno de los que no me dirijo directamente, pero influyeron positivamente en mi formación, ya que, gracias a cada granito de arena, hoy puedo decir que me encuentro parado en esta posición privilegiada.

Aunque la higuera no florezca,  
Ni en las vides haya frutos,  
Aunque falte el producto del olivo,  
Y los labrados no den mantenimiento,  
Y las ovejas sean quitadas de la majada,  
Y no haya vacas en los corrales;  
Con todo, yo me alegraré en Jehová,  
Y me gozaré en el Dios de mi salvación

## Índice

Glosario	6
Resumen	15
Abstract	16
1. Introducción	17
2. Revisión Literaria	18
2.1 Historia Vivienda Social en Chile	18
2.2 Subsidios Habitacionales vigentes en Chile	27
2.2.1 Decreto 1 de Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.	28
2.2.1.1 ¿Qué alternativas existen?	28
2.2.1.2 ¿Cuáles son los requisitos?	28
2.2.1.3 Postulantes Seleccionados	30
2.2.1.4 De los puntajes obtenidos para la Selección de Postulantes	31
2.2.1.5 Tramos de adquisición de vivienda, financiamiento y requisitos de cada uno.	34
2.2.1.6 Subsidios Complementarios y disposiciones Generales para los Tramos	38
2.2.2 Decreto 49 de Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.	38
2.2.2.1 Alternativas y Tipologías de postulación	39
2.2.2.2 Requisitos para Postulación	40
2.2.2.3 Factores de Puntajes para postulación	42
2.2.2.4 Proyectos Habitacionales	45
2.2.2.5 Contrato de Construcción	48
2.2.2.6 Inicio de Obras	49
2.2.2.7 Financiamiento de la vivienda	49
2.2.3 Decreto 52, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.	57
2.2.4 Decreto 10, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Habitabilidad Rural.	58
2.2.4.1 Modalidades de Proyecto	59
2.2.4.2 Alternativas de Postulación	61
2.2.4.3 Requisitos y Antecedentes de postulación	64
2.2.4.4 Selección y Factores de Puntaje	66
2.2.4.5 Estándar Técnico de los Proyectos	70
2.2.4.6 Financiamiento del Subsidio	72

2.2.5 Decreto 19, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial.	77
2.2.5.1 Convenio Entidad Desarrolladora	77
2.2.5.2 Proyectos Habitacionales	78
2.2.5.3 Revisión, Aprobación y Selección de Proyectos Habitacionales	87
2.2.5.4 Inicio de obras y recepción municipal	88
2.2.5.5 Incorporación de Familias Vulnerables y de Sectores Medios al Proyecto	89
2.2.5.6 Financiamiento del Proyecto	93
2.2.6 Decreto 27, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrio.	101
2.2.6.1 Alternativas de postulación	101
2.2.6.2 Asistencia Técnica y Entidades Patrocinantes	103
2.2.6.3 Ejecución del proyecto, Contratista y Contrato de Construcción	105
2.2.6.4 Los Proyectos, su financiamiento y selección.	107
2.3. Estudios de problemáticas en Proyectos de Vivienda Social en Chile	127
3. Objetivo General y Objetivos Específicos	139
4. Metodología de Trabajo	140
4.1 Selección de entrevistados	140
4.2 Entrevistas	141
4.3 Análisis de las entrevistas	142
5. Resultados	156
6. Discusión	163
6.1 Efectos Pandemia	163
6.1.1 Ejecución de Proyecto	163
6.1.2 Gestión del Proyecto	164
6.1.3 Entrega y Uso de Proyecto	164
6.2 Participación Beneficiarios	165
6.2.1 Gestión de Proyecto	165
6.2.2 Ejecución de Proyecto	167
6.2.3 Entrega y Uso de Proyecto	168
6.3 Tiempos de Respuesta a Entidades Gubernamentales.	169
6.3.1 Gestión del Proyecto.	169
6.3.2 Ejecución de Proyecto	170
6.3.3 Uso y Entrega de Proyecto	172
6.4 Adquisición y Habilitación de Terrenos	172
6.4.1 Gestión de Proyecto	172

6.4.2 Ejecución de Proyecto	173
6.5 Inspección Técnica de obra.	174
6.5.1 Ejecución de Proyecto	174
6.5.2 Entrega y Uso de Proyecto	175
6.6 Acción de Entidades Gubernamentales.	175
6.6.1 Gestión de Proyecto	175
6.6.2 Entrega y Uso de Proyecto	176
7. Conclusión	177
8. Referencias bibliográficas	180
9. Anexos	185
Anexo 1	185

## Glosario

**Acondicionamiento Térmico de la Vivienda:** Solución constructiva aplicada en la envolvente de la vivienda, con el fin de reducir su transmitancia térmica.

**Adscripción a Proyecto:** Procedimiento mediante el cual un beneficiario de subsidio se integra a un proyecto habitacional calificado que cuente con viviendas disponibles para ese efecto.

**Alternativas de Postulación:** Opción de las familias de postular a los subsidios habitacionales de manera individual o colectiva.

**Ampliación:** Obra que aumenta la superficie edificada de una vivienda y/o que reconstruye un recinto de esta, amparada en el respectivo Permiso de Edificación.

**Aporte Adicional:** Recursos provenientes de fuentes públicas o privadas, que tienen por objeto complementar el financiamiento de un determinado proyecto. Los aportes adicionales ingresarán por caja al SERVIU respectivo y serán administrados como cuenta de fondos recibidos en administración, en favor del proyecto específico.

**Aporte de Terceros:** Recursos provenientes de entidades públicas o privadas, que tengan por objeto reemplazar el ahorro mínimo del postulante en postulaciones grupales o colectivas.

**Áreas Verdes:** Corresponden a superficies de terreno destinadas preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformadas generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios, según lo establecido en el Artículo 1.1.2 del DS N° 47 (V. y U.), de 1992.

**Asignatario de la Vivienda:** Persona natural beneficiaria de un subsidio habitacional cuya vivienda aún no ha sido inscrita a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces, no obstante haberle sido asignada administrativamente por Serviú o sus antecesores legales.

**Asistencia Técnica:** Labor ejecutada por una Entidad Desarrolladora, la que consiste en elaborar el diseño y preparar los proyectos de Arquitectura e Ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo, urbanización y alternativas de ampliación futura de las viviendas, las instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales y de edificación correspondientes, entre otras labores relacionadas con el diseño del proyecto.

**Asociación a Proyecto:** Vínculo entre una familia o grupo postulante con un proyecto. La asociación implica la reserva de las viviendas del proyecto para las familias asociadas.

**Banco de Materiales:** Modalidad en la que el subsidio permite financiar la adquisición de materiales por parte del beneficiario, así como contratar servicio de construcción para la ejecución de las obras, en los casos que corresponda.

**Banco de Postulaciones:** Es un módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU, y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente a los grupos organizados y de los proyectos técnicos, así como también los

antecedentes de los postulantes individuales, lo que permite su identificación, clasificación y selección.

**Beneficiarios:** el postulante seleccionado para la asignación del subsidio habitacional.

**Bienes Comunes:** Bienes muebles o inmuebles que pertenecen a todos los copropietarios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2° número 3, de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Carpeta del proyecto:** Legajo que contiene todos los antecedentes necesarios para que Serviu efectúe la evaluación de un proyecto.

**Caseta Sanitaria:** Edificación compuesta por recinto baño, cocina y/o lavadero, que cuenta con servicios de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas.

**CBR:** Conservador de Bienes Raíces.

**Comisión Evaluadora:** La encargada de evaluar los proyectos habitacionales que se presenten, la que estará integrada por hasta dos funcionarios del Serviu, hasta dos funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante la Seremi, y hasta dos funcionarios del Minvu. La designación de los integrantes de la comisión evaluadora se realizará mediante resolución del Director Serviu, el Seremi o del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, según corresponda. La comisión evaluadora verificará que los proyectos cumplan con todos los requisitos y antecedentes indicados por los reglamentos.

**Comité de Vivienda o Grupo Postulante:** Grupo de postulantes organizados que pueden o no contar con personalidad jurídica, normalmente de una misma localidad, con intereses en común, por buscar cubrir las necesidades habitacionales que presentan a través de Subsidios Habitacionales. Habitualmente su origen es de Juntas de Vecinos o Comunidades organizadas.

**CONADI:** Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

**Condominio Formalizado:** Copropiedad cuyo reglamento se encuentra inscrito en el correspondiente Registro del Conservador de Bienes Raíces, conforme a lo señalado en el artículo 29 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Conjunto Habitacional o Proyecto Habitacional:** Conjunto de viviendas a construir, cuyo proyecto, presentado al Serviu por una entidad patrocinante, ha sido aprobado por éste. El proyecto habitacional puede formar parte de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor.

**Construcción en Nuevos Terrenos o CNT:** Construcción de un conjunto habitacional Incluyendo su urbanización, que deberá contar con un solo permiso de edificación y/o loteo y deberá poseer un mínimo de 10 viviendas y un máximo de 160, considerando el equipamiento y áreas verdes contemplados en la normativa vigente.

**Construcción en Sitio Propio o CSP:** Construcción de una vivienda en el sitio perteneciente al postulante.

**Convenio MARCO:** Convenio que deben suscribir las Entidades de Gestión Rural con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en adelante también SEREMI MINVU, de la región correspondiente, con el objeto de realizar las respectivas labores de asistencia técnica, desarrollo y presentación de proyectos en el contexto del presente Programa.

**Convenio Regional de Asistencia Técnica o CRAT:** Convenio suscrito entre las Entidades Patrocinantes y la Seremi, el que las habilita para realizar las labores de Asistencia Técnica del Programa en la región correspondiente. En él se establecen las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán las Entidades Patrocinantes en la preparación, postulación, desarrollo y ejecución de los proyectos y en el ámbito de la Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras que se describen en el presente Reglamento y en la resolución del Minvu mediante la cual se regulan dichas materias.

**Convenio SERVIU-Cooperativa:** Convenio suscrito entre Serviu y una Cooperativa cerrada de vivienda, regulada por el DFL N° 5, del Ministerio de Economía, de 2003, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, el cual la habilita para actuar como Entidad Patrocinante en proyectos en que se intervengan las unidades de viviendas que la conforman. Este Convenio deberá establecer las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir un CRAT.

**Convenio SERVIU-Profesional independiente:** Convenio suscrito entre Serviu y un profesional inscrito en el Registro de Consultores Minvu, regulado por el DS N° 135 (V. y U.), de 1978, que Aprueba el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual proveerá los servicios de asistencia técnica del proyecto, únicamente para proyectos correspondientes a la modalidad de Banco de Materiales.

**Conventillo:** Conjunto de cuartos redondos, alineados a lo largo de una calle interior.

**Cuadro Normativo:** Documento aprobado mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que señala el conjunto de estándares y características que deberán satisfacer los proyectos financiados a través de los subsidios que regula el presente Reglamento.

**Cuarto Redondo:** se entendía aquella vivienda que no tenía más luz ni ventilación que la que provenía de la puerta de entrada.

**Diagnóstico Técnico Constructivo:** Procedimiento evaluativo que se aplica a las viviendas, condominios y equipamientos comunitarios que postulan al Programa, realizado por un profesional competente conforme a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el fin de conocer detalladamente el estado de conservación en el que se encuentran dichos inmuebles y definir las obras prioritarias de intervención a realizarse en ellos. El Diagnóstico Técnico Constructivo deberá realizarse en terreno, utilizando una ficha de registro proporcionada por Serviu para tales efectos.

**DOM:** Dirección de Obras Municipales.

**Edificaciones Comunitarias:** Equipamientos comunitarios que correspondan a Edificios, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.1.2 del DS N° 47 (V. y U.), de 1992.

**EGIS:** Entidades de Gestión Inmobiliaria Social.

**El Seremi:** Se refiere al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

**Entidad Crediticia:** Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de

la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o un Servicio de Bienestar Social o una Caja de Previsión que, de conformidad a su normativa orgánica, otorgue créditos con fines habitacionales.

**Entidad de Gestión Rural:** Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, cuyo objetivo es prestar Asistencia Técnica a los postulantes, desarrollando los proyectos contemplados en este Programa y presentarlos para ser aprobados por el SERVIU correspondiente.

**Entidad Desarrolladora:** Corresponderá a personas naturales o a personas jurídicas, tales como empresas constructoras, inmobiliarias, cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones, que presenten proyectos habitacionales a este Programa para su desarrollo y/o ejecución.

**Entidad Patrocinante:** persona natural o jurídica, pública, o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, empresas constructoras e instituciones afines, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional, si procede.

**Entorno Comunitario:** Espacio conformado por bienes nacionales de uso público, terrenos fiscales, municipales o de otros servicios públicos, destinados al uso comunitario, próximos a las viviendas en que residen los postulantes o que les sirvan directamente.

**Entorno Inmediato:** Espacio dentro del predio en el cual se emplaza la vivienda del postulante, cuyas condiciones inciden en el uso, accesibilidad y habitabilidad de ésta.

**Envolvente:** Conjunto de elementos verticales, horizontales u oblicuos que separan y delimitan el espacio exterior e interior de una edificación.

**Equipamiento Comunitario:** Inmuebles comprendidos en el Artículo 58, inciso tercero, de la ley N° 16.391, del Ministerio de Obras Públicas, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, tales como plazas, plazas de juegos infantiles, sedes comunitarias, multicanchas y bibliotecas, entre otros, siempre que se emplacen en áreas urbanas y sean bienes nacionales de uso público; terrenos destinados a equipamiento comunitario de propiedad fiscal o municipal, incluidos aquellos entregados en comodato a personas jurídicas regidas por el DS N° 58, de Interior, de 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias o inmuebles de propiedad de dichas organizaciones.

**Familia Monoparental:** El postulante que es madre o padre soltero, divorciado o viudo, que tenga a su cargo hijos menores de 24 años, aun cuando cumplan 25 años en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se considerará la familia como monoparental si en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica se identifica al postulante con cónyuge o conviviente.

**Familias de Sectores Medios:** Las que corresponden a familias de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional de conformidad a la información que se obtenga por la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica, que postulen a este Programa o que sean beneficiarios de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por

el DS N°1 (V. y U.), de 2011. También se entenderán como familias de sectores medios aquellas de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el instrumento de caracterización socioeconómica, que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias.

**Familias Vulnerables:** Las que sean beneficiarias de un subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49 (V. y U.), de 2011; del Título I tramo 1 del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el DS N°1 (V. y U.), de 2011; del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales, regulado por el DS N° 18 (V y U.), de 2017, o del Programa de Segunda Oportunidad, regulado por las resoluciones exentas N°262 y N°8.761 (V. y U.), ambas de 2013; los beneficiarios de subsidios de llamados efectuados a partir del año 2014, en cualquiera de dichos Programas Habitacionales, destinados a la atención de damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes, en zonas que el Ministerio del Interior haya declarado como afectadas por catástrofe conforme al DS N° 104 (Interior), de 1977, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, o las familias hábiles no seleccionadas, que se incorporen a los proyectos según lo señalado en el Artículo 19° del Reglamento DS N°19, que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional, en base a la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la ley N°20.379.

**F.T.O.:** Fiscalizador Técnico de Obra

**Garantía Estatal de Remate:** Pago que efectúa el Minvu, en caso de rematarse la vivienda, si el producto del remate no cubre el saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas, cuando corresponda, incluyendo las costas del juicio.

**Grupo de Atención:** Personas que comparten cualidades o características específicas, conformando grupos de la población con requerimientos habitacionales especiales, tales como adultos mayores, personas con discapacidad, entre otros.

**Grupo Organizado:** Conjunto de personas que postulan al presente Programa reunidas bajo una misma personalidad jurídica.

**Habitaciones Malsanas:** Recintos que no cumplen con los requisitos mínimos de saneamiento, los cuales pueden ser perjudiciales para la salud de los habitantes de estas.

**Hacinamiento:** Cociente entre el número de personas residentes de una vivienda y el número de dormitorios de la misma.

**INE:** Instituto Nacional de Estadística.

**Instrumento de Caracterización Socioeconómica:** Corresponde al instrumento que permite caracterizar socioeconómicamente a la población nacional, según lo establecido en el reglamento dictado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 5° de la ley N° 20.379.

**Itemizado Técnico de Obra:** Instrumento aprobado por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que fija aquellas materias relacionadas con los elementos a intervenir y define las especificaciones técnicas mínimas de construcción.

**LGUC:** Ley General de Urbanismo y Construcción.

**MDS:** Ministerio de Desarrollo Social.

**Megaproyecto:** la construcción de un conjunto habitacional, incluyendo urbanización, con un mismo permiso de edificación, que puede alcanzar 600 viviendas a desarrollarse en etapas de mínimo 70 y un máximo de 160 viviendas, emplazados en un terreno que se aplique el subsidio complementario diferenciado a la localización. El Megaproyecto deberá ser ingresado en su totalidad a la evaluación del proyecto, incluyendo todas las viviendas de las distintas etapas.

**MINVU:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**Mobiliario Urbano:** Artefactos que forman parte del espacio público, a fin de dotar o complementar sus funciones y usos.

**Modalidad de Aplicación:** Opción de aplicar el subsidio para la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, o bien para la construcción de una solución habitacional definitiva. También el mejoramiento o ampliación de la vivienda, y el mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario, que incluye diversas tipologías y éstas a su vez distintas clases de proyectos.

**Nómina de Oferta de Proyecto:** Registro de viviendas en proyectos calificados por el SERVIU, que se encuentran disponibles para la adscripción o asociación de los postulantes beneficiados. Nómina compuesta por el total de viviendas disponibles de ser adscritas, derivadas de proyectos habitacionales ingresados con postulantes asociados, en un número menor al total de viviendas, y del ingreso de proyectos técnicos sin familias asociadas. El MINVU estará facultado para difundir en todo el país, la información correspondiente a los proyectos aprobados que forman parte de la Nómina de Oferta.

**Núcleo Familiar:** Conjunto de personas declaradas por el postulante y que se encuentran incluidas en un mismo Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente.

**OCDE:** Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

**OGUC:** Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Pequeño Condominio:** Proyecto habitacional acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley 19.537, que se desarrolla en un terreno urbano, en el cual se construyen de 2 a 9 soluciones habitacionales y opcionalmente equipamiento.

**Plan de uso y Mantenimiento de Equipamiento comunitario:** Documento elaborado por un profesional competente conforme a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que describe las características de un equipamiento comunitario, identificando los requerimientos periódicos de mantención y los tipos de uso previstos, a fin de asegurar una adecuada gestión y preservación de dicho equipamiento.

**Postulante o Grupo Postulante:** Aquel que cumple con los requisitos y condiciones exigidos conforme a los reglamentos, para participar en el proceso de selección del llamado en el que formalizó su postulación.

**Postulación Colectiva:** Aquella que realiza una entidad que cuente con personalidad jurídica, la que será beneficiaria del subsidio en caso de ser seleccionada, con el objeto de financiar un proyecto de carácter colectivo.

**Postulación Grupal:** Aquella que se realiza a través de un grupo organizado con personalidad jurídica, en la que los subsidios son asignados a las personas naturales que constituyen el grupo y están destinados a financiar proyectos individuales a desarrollarse en los respectivos inmuebles. El número de integrantes de un grupo deberá ser de hasta 70 personas al momento de la selección.

**Postulación Individual:** Aquella que se realiza, personalmente por el interesado o por éste, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o material. El mandado simple sólo podrá otorgarse al cónyuge o a parientes por consanguinidad hasta el primer grado en línea recta y hasta el segundo grado en línea colateral.

**Proyecto Calificado:** El proyecto que ha sido aprobado por el SERVIU en concordancia con lo dispuesto en los Programas.

**Proyecto de Asociación Territorial:** Proyecto o conjunto de proyectos de habitabilidad postulados al Título I del Programa DS N°10, de forma colectiva, por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU, relacionado con un territorio específico definido previamente por la SEREMI MINVU, caracterizado por condiciones geográficas, ambientales, culturales y productivas particulares, tales como aislamiento, dispersión territorial, dificultad de acceso, baja oferta de proveedores de servicios, emplazado al interior de una comuna, provincia o región, y cuyos habitantes poseen carencias de habitabilidad que pueden ser atendidas de manera integral por el Programa de Habitabilidad Rural.

**Proyecto de Densificación Predial:** Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes en los cuales se construye una o más soluciones habitacionales sin que sea necesaria la subdivisión predial.

**Proyecto de Habitabilidad:** Conjunto de antecedentes técnicos, legales y sociales de los proyectos, de los grupos organizados o de las postulaciones individuales, en las modalidades que correspondan.

**Proyecto de Integración Social y Territorial:** Proyecto habitacional de loteo con construcción simultánea o acogido a la ley N° 19.537 con un máximo de 300 viviendas, que incluya un porcentaje mínimo de un 20% de viviendas destinadas preferentemente a familias pertenecientes al 50% más vulnerable de la población, de conformidad con el instrumento de caracterización socioeconómico vigente, o a las beneficiadas con un subsidio habitacional del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, o del tramo 1 de este reglamento; y además, como mínimo un 40% de viviendas destinadas preferentemente a familias que reúnen los requisitos para acceder a un subsidio de los regulados en los tramos 2 y 3 del presente reglamento, sean o no beneficiarios del subsidio al momento de incorporarse al proyecto. Las características técnicas del proyecto deberán corresponder como mínimo a las definidas en el numeral 1 del artículo 42 del presente decreto y cumplir al menos con lo establecido en el artículo 47 de este decreto. Además, en el caso de acceso a los servicios que se indican a continuación, deberán considerarse las distancias recorrible peatonalmente, medidas desde el punto más cercano del terreno, que se señalan: i) que el establecimiento educacional más cercano cuente con a lo menos dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y/o media) y se encuentre ubicado a una distancia no mayor a 1.000

metros; ii) que el establecimiento de salud (de atención primaria o de nivel superior) más cercano, se encuentre ubicado a una distancia no mayor a 2.500 metros; iii) que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, se encuentre ubicada a una distancia no mayor a 500 metros. Otras características técnicas y/o de localización, adicionales a las anteriormente señaladas, podrán ser fijadas por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

**Proyecto de Postulación Directa:** Proyecto o conjunto de proyectos de habitabilidad, postulados directamente por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU al Título II de este Programa, de forma individual o colectiva, vinculados a personas con carencias de habitabilidad que residan en las áreas señaladas en el artículo 1 del presente reglamento.

**Residencia Multifamiliar:** Edificación con destino habitacional que permite la cohabitación de más de un grupo familiar.

**Residente:** Persona propietaria de una vivienda o sitio, o el ocupante que habite en aquella de forma permanente, de manera regular y con autorización del propietario, o quien acredite disponibilidad de sitio.

**RSH:** Registro Social de Hogares.

**SEREMI o Seremi:** Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

**SERVIU o Serviu:** Servicio(s) de Vivienda y Urbanización.

**Sistema de Información Territorial de la Demanda:** Sistema a cargo de los SERVIU, a través del cual podrán identificar, cuantificar, caracterizar a las familias que requieran una solución habitacional, conocer su ubicación en el territorio e informarles respecto de las alternativas de solución habitacional y de los requisitos de postulación, con el objeto de garantizarles el acceso a una adecuada información, además de otorgar a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo antecedentes actualizados de la demanda habitacional existente en la región, permitiendo una mejor planificación y seguimiento del programa. El Minvu pondrá a disposición de todos los Serviu del país una plataforma informática común, la que será utilizada como soporte de este sistema.

**Subsidio de Habitabilidad:** Es una ayuda estatal directa, que se otorga al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro, de los aportes adicionales y del crédito hipotecario, cuando corresponda, que deberá tener el beneficiario para financiar la ejecución del proyecto aprobado.

**Subsidio Habitacional:** Es una ayuda estatal directa, que se otorga al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que deberá tener el beneficiario para financiar la adquisición o construcción de una vivienda, o del mejoramiento o ampliación de esta.

**Subsidio a la Organización:** Pago que efectúa el SERVIU o el MINVU destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo.

**Superficie Edificada:** Es la superficie construida de la vivienda o el equipamiento, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1.1.2 y calculada de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante también OGUC.

**Subsidio Implícito:** Pago que efectúa el Serviu o el Minvu, en caso que el producto de la venta de las letras de crédito hipotecario, en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la ley 18.045, sea inferior al valor par de las letras.

**Superficie Interior:** Es la superficie construida interior de la vivienda o del equipamiento, medida entre paramentos, considerando todos los recintos conformados, que tengan una altura mínima de piso a cielo de 2,30m. medida en obra terminada, salvo bajo planos inclinados en que dicha altura será de a lo menos 1,60 m.

**Tablas de Costos Unitarios:** Instrumento en el que se señalan los Valores Referenciales de Costos de Construcción para las obras de los proyectos a que se refiere este Reglamento. Anualmente, el Serviu, de acuerdo con la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (en adelante, Ditec) del Minvu, confeccionará una tabla, la que se aprobará mediante resoluciones del Director del Serviu, en que se señalarán, a modo de informativo técnico, los valores referenciales de costos de obras, incluidos gastos generales y utilidades.

**Tipología de Construcción:** Opciones para el desarrollo de proyectos de construcción que se incluyen en los Programas Habitacionales.

**UF:** Unidad de Fomento

**Vivienda Construida:** Vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la DOM correspondiente, la cual puede ser Vivienda Nueva o Vivienda Usada.

**Vivienda Económica:** La vivienda definida por el Título I del DFL N° 2, de 1959, y el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Vivienda Habitada:** Se entenderá por vivienda habitada la que constituya morada habitual del beneficiario o de alguna de las personas que integran su núcleo familiar.

**Vivienda Nueva:** Aquella vivienda que al momento de la compraventa cuente con recepción municipal definitiva igual o menor a tres años y que no haya sido transferida con anterioridad.

**Vivienda Social:** Aquella residencia que es producto de las políticas habitacionales dirigidas a los grupos más desposeídos de la sociedad, que no pueden optar por sus propios recursos a las viviendas del mercado Inmobiliario.

**Vivienda Usada:** La vivienda construida que no supere los 140 m<sup>2</sup>, que ha sido transferida al menos en una ocasión, o que se transfiera después de tres años desde su recepción municipal.

## Resumen

Chile es uno de los países que menos invierte en materia de subsidios para la vivienda en cuanto a sus recursos, ocupando el puesto número 26 de 28 países que componen dicho listado (OCDE, 2020). De esta manera, se presenta un evidente déficit habitacional, el cual se ve reflejado en un rango cuantitativo de 438.113 familias que requieren una vivienda propia y en cuanto al déficit cualitativo, son 919.245 familias que poseen al menos una solicitud de mejoramiento o ampliación de vivienda (CASEN, 2020).

Para entender mejor las problemáticas presentadas, el objetivo es estudiar y analizar los problemas asociados a viviendas sociales durante la gestión, ejecución y uso de las viviendas sociales enfocados en los distintos puntos de vista.

De esta manera, el presente estudio busca esclarecer la información disponible y realizar una triangulación de los datos presentes en la literatura de carácter histórico, documentos en el contexto de la historia de las políticas habitacionales y urbanas en Chile, estudios de problemáticas en este tipo de viviendas y de los datos obtenidos a través de la aplicación de un análisis cualitativo a partir de 23 entrevistas realizadas a los participantes de un proyecto de Vivienda Social.

Es así, que se identificaron 12 categorías de problemáticas que fueron identificadas en las entrevistas. Entre las categorías que tuvieron mayor influencia en los distintos proyectos realizados por los entrevistados, se encuentran Efectos Pandemia, Participación Beneficiarios, Tiempos de respuesta Entidades Gubernamentales, Adquisición y Habilitación de Terreno, Inspección Técnica de Obra y Acción de Entidad Gubernamentales.

Concluimos que estos hallazgos identifican problemáticas principalmente respecto a la adquisición y habilitación de terreno, efectos pandemia, participación beneficiarios, inspección técnica de obra, tiempos de respuesta y acción de entidades gubernamentales, por ello es necesario analizar y visualizar estas dificultades para profundizar sobre el impacto que causan al proyecto habitacional.

### **Abstract**

Chile is one of the countries that invests the least in subsidies to live in terms of its resources, ranking 26th out of 28 countries that make up this list (OECD, 2020). In this way, there is an evident housing deficit, which is reflected in a quantitative range of 438,113 families that require their own support and as for the qualitative deficit, there are only 919,245 families that have a request for improvement or extension of housing. (Casen, 2020).

To better understand the problems presented, the objective is to study and analyze the problems associated with social housing during the management, execution and use of social housing focused on different points of view.

In this way, the present study seeks to clarify the available information and perform a triangulation of the data present in the historical literature, documents in the context of the history of housing and urban policies in Chile, studies of problems in this type of dwellings and the data obtained through the application of a qualitative analysis based on 23 interviews with the participants of a Social Housing project.

Thus, 12 categories of problems were identified that were identified in the interviews. Among the categories that had the greatest influence on the different projects carried out by the interviewees, are Pandemic Effects, Beneficiary Participation, Response Times of Government Entities, Acquisition and Qualification of Land, Technical Inspection of Works and Action of Government Entities.

We conclude that these findings identify problems mainly regarding the acquisition and authorization of land, pandemic effects, beneficiary participation, technical inspection of works, response times and action of government entities, therefore it is necessary to analyze and visualize these difficulties to deepen the impact that cause the housing project.

## 1. Introducción

Según la base de datos que posee la OCDE, Chile es uno de los países que menos invierte en materia de subsidios para la vivienda en cuanto a sus recursos, ocupando el puesto número 26 de 28 países que componen dicho listado, por sobre México y Costa Rica, gastando alrededor del 0.01% del PIB (2.530.000.000 USD aproximadamente), por debajo de la media de esta misma organización la cual es de 0,26%.

En el marco actual de Chile se presenta un evidente déficit habitacional, el cual se ve reflejado en un rango cuantitativo de 438.113 familias que requieren una vivienda propia y en cuanto al déficit cualitativo, son 919.245 familias que poseen al menos una solicitud de mejoramiento o ampliación de vivienda (CASEN, 2020). Frente a esto, el Estado de Chile con el fin de solucionar estas necesidades, desde 1978 deja atrás el subsidio a la oferta y comienza a subsidiar la demanda, disponiendo subsidios habitacionales destinado a las familias más vulnerables del país (hasta el 40% del RSH) y para las familias pertenecientes a la clase media (entre el 40% y el 90% del RSH), que al menos alcanza el 89% de las cifras mencionadas anteriormente, los que a través de recursos entregados por el Estado por medio de Subsidios Habitacionales, más el ahorro aportado por las familias y en algunos casos, aporte de terceros o créditos hipotecarios, se generan soluciones habitacionales de vivienda social e integración social.

De esta manera, cuando se generan y ejecutan este tipo de proyectos, existen dificultades en el proceso que afectan negativamente a los involucrados en este, como problemas relacionados con el terreno, la inspección técnica de obra, imprevistos, entre otras problemáticas que serán presentadas más adelante, las cuales provocan aumentos de plazos y de recursos. Por otra parte, cuando las viviendas son entregadas y posteriormente utilizadas también se generan dificultades que afectan la calidad de vida de las familias beneficiadas, por lo que es de suma importancia contemplar las problemáticas presentes en estos tres grandes procesos (Gestión, Ejecución, Entrega y Uso del proyecto).

Hoy en día, existe escasa claridad en los distintos procesos de Gestión, Ejecución y Entrega y Uso de las soluciones habitacionales de Adquisición, Construcción, Mejoramiento o Ampliación de vivienda propuestas por el Estado de Chile, además, solo existe información que involucre a las entidades participantes durante este procedimiento, con sus labores y responsabilidades en los documentos legales (Subsidios Habitacionales Vigentes). Por otra parte, existe escasa información sobre las dificultades que se presentan en estos procesos, como también, sobre las frecuencias en las que estas se presentan, ya que son determinantes para establecer cuáles son las más relevantes y que medidas se pueden tomar al respecto para agilizar estas soluciones habitacionales. Es por esto la importancia de este estudio, ya que, la evidencia entregará información que permitirá mayor claridad de los procesos y los involucrados en este, identificando las problemáticas presentes, con el fin de entregar soluciones a las dificultades más influyentes, para optimizar los recursos (tanto tiempo como capital) y evitar los inconvenientes en las viviendas una vez habitadas, mejorando la calidad de vida de las familias atendidas y dando mayor celeridad al proceso.

## 2. Revisión Literaria

Para entender mejor las problemáticas presentadas en este estudio, se entregará información para poder contextualizar los programas habitacionales que se han desarrollado en Chile a lo largo de la historia y las entidades que los han desarrollado, como también, se presentará información sobre los beneficios que se encuentran vigentes hoy en día en el país, con los requisitos que estos poseen, la forma en que se pueden obtener, en qué consiste su financiamiento, entre otros datos relevantes, además, se informará del procedimiento normal de cada uno de los beneficios. También, se hará referencia a los estudios que mencionan las problemáticas que pueden presentarse en cualquier etapa del proceso (Gestión, Ejecución, Entrega y Uso), con el fin de tenerlos en consideración al momento que se analicen las problemáticas identificadas por los entrevistados.

### 2.1 Historia Vivienda Social en Chile

Existe consenso en que la primera ordenanza que hace alusión a normas habitacionales de los sectores populares fue promulgada en el año 1843, la que se refería a los cuartos redondos (Torres, 1986). En 1883, la municipalidad de Santiago estableció diversas concesiones y franquicias a las constructoras de habitaciones obreras, y en 1888 dictó un reglamento para la construcción de conventillos. Estas disposiciones, luego serían incorporadas en la Ley de la Comuna Autónoma, promulgada en 1892. Esta Ley, prohibió la construcción de ranchos de paja dentro de ciertos límites urbanos e incluyó acciones municipales de fomentar la construcción de conventillos higiénicos, confeccionando planos y ofreciendo ventajas tributarias a las empresas que se acogieron a estos beneficios. Hacia fines del siglo XIX, las principales dificultades habitacionales presentes en el país, fueron las llamadas habitaciones malsanas que afectaba a los grupos más desfavorecidos (Hidalgo, 1999).

En base a estos antecedentes, en 1906, fue promulgada la Ley 1838 de Habitaciones Obreras, primera ley en abordar el tema habitacional en Chile constituyendo el punto de partida que tomó el país para desarrollar las primeras soluciones habitacionales, en respuesta a los problemas sociales. Esta normativa permitió la creación de los Consejos de Habitaciones para Obreros, los que poseían dentro de sus funciones favorecer la construcción de viviendas higiénicas y baratas destinadas a

## Vivienda Social en Chile

1843

Se dicta la primera Ordenanza Habitacional referente a los Cuartos Redondos (Sectores Populares).

1888

La Municipalidad de Santiago dictó el Reglamento para la Construcción de Conventillos.

1906

Promulgación de la Ley 1.838, de Habitaciones Obreras.  
Se Crea el Consejo de Habitaciones Obreras.

1925

Promulgación del Decreto Ley 261, Ley de la Vivienda y Creación de la Ley 308, de corte higiénico.  
Creación del Consejo de Bienestar.

1929

Promulgación de la Ley 4.563 y Creación de la primera versión de la Ley General de Urbanismo y Construcción.  
Creación de la Junta Central de Habitación Popular.

1935

Creación de la Caja de la Habitación Popular.

1939

Se aprueba el Plan Oficial de Urbanización de la comuna de Santiago (POU).  
Creación de la Corporación de Fomento (CORFO).

1941

Promulgación de la Ley 6.640.

1943

Reestructuración de la Caja de la Habitación Popular.

1948

Promulgación de la Ley 9.135, Ley Pereira (Clase Media).

ser arrendadas o vendidas, tomar medidas enfocadas al saneamiento de las habitaciones obreras existentes, fijar las condiciones de las nuevas viviendas destinadas a los grupos proletarios y fomentar la creación de sociedades de construcción (Hidalgo, 2000; Hidalgo, 2002). Las acciones por parte del Estado continuaron hasta la década de 1920, pero las condiciones sociales y los vaivenes económicos, junto a las propias limitaciones de las normativas anteriores, provocaron reacciones en los grupos más afectados por la carencia de vivienda. Los altos precios de los arriendos y la formación de las llamadas “Ligas de Arrendatarios”, marcaron el destino de las respuestas estatales de la década (Espinoza, 1988; Hidalgo, 2002).

En 1925, producto del aumento de la población de Santiago, se incentivó la edificación en sitios eriazos de los radios urbanos y la reedificación de las viviendas, las cuales fueron demolidas por ser insalubres. En este escenario, se procedió a la promulgación del Decreto Ley 261, conocido como Ley de la Vivienda, que establecía la reducción del 50% del arriendo de las propiedades consideradas insalubres y la exención de contribuciones. En tanto, en las viviendas salubres se limitaron los precios de los arriendos, se exentaron las contribuciones, y se prohibió el desalojo a los arrendatarios antes de los seis meses, entre las medidas más relevantes (Luengo, 1946; Hidalgo, 2002). En este mismo periodo, se produjo la creación de la Ley 308, marcada por iniciativas de corte higiénico. Esta Ley, creó el Consejo de Bienestar Social el cual reemplazó al Consejo de Habitaciones Obreras, el que mantuvo las atribuciones de su antecesor. Con esta iniciativa se buscó activar la construcción de nuevas viviendas e intentó promover la participación de cooperativas en la construcción de alojamiento, incentivando para ello la exención de impuestos municipales en aquellos edificios colectivos (Hidalgo, 1999; Hidalgo, 2002).

El terremoto de Talca en 1928 obligó a dictar la Ley 4.536, donde se disponía que, toda ciudad con más de 20 mil habitantes deberá elaborar un Plan General de Transformación. Posteriormente en la década de 1930, debido a la migración de las familias del campo a las ciudades, produjo un grave problema en las urbes, ya que surgieron los primeros campamentos que hicieron evidente el déficit habitacional. Para afrontar esta problemática, se creó la Junta Central de Habitación Popular y se dictó la primera versión de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que buscaba ordenar la planificación urbana (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

1953	Se crea la Corporación de la Vivienda (CORVI). Se generan los primeros Planes de Vivienda.
1958	Es lanzado el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).
1959	Es promulgado el Decreto Ley N°2.
1965	Promulgación de la Ley N°16.391. Creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Se crea CORABIT, CORMU, COU y se reorganiza CORVI.
1974	Promulgación de la Ley N° 575. Creación de las Secretarías Regionales Ministeriales.
1976	Promulgación del Decreto Ley N° 1.305. Creación de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo (SERVIU).
1978	El Estado deja de subsidiar la oferta y comienza a subsidiar a la demanda.
1979	Se aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU).
1982	Promulgación de la Ley N° 18.158. Promulgación del Programa de Construcción de Vivienda y de Infraestructura Sanitaria. Se faculta a las municipalidades para que construyan viviendas económicas.
1984	Creación del Programa de Vivienda Básica. Promulgación del Subsidio Unificado. MINVU realiza modificaciones al sistema de Vivienda Básica.
1985	Se dicta el Decreto Supremo N°31. Promulgación del Decreto Supremo N°235, Programa Especial para Trabajadores (PET).

En 1935, se crea la Caja de Habitación Popular, la cual tuvo como objetivo central la edificación de viviendas salubres y de bajo costo, estimulando preferentemente la iniciativa privada. Operativamente esta entidad dependía del Ministerio del Trabajo y sería administrado por un Consejo Superior compuesto por diez miembros. Entre las funciones principales de este organismo, se destaca la construcción de viviendas, la concesión de préstamos por 27 años, dejando el predio hipotecado como garantía, la urbanización de barrios obreros y la concesión de subsidios (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

En 1939, se aprobó el Plan Oficial de Urbanización (POU) de la comuna de Santiago, para regular la edificación en altura, aprovechando al máximo los terrenos y subdivisiones permitidas, clasificar la zona industrial y desarrollar un plan de vialidad y áreas verdes. A la vez, se crea la Corporación de Fomento (CORFO), la cual termina de dar al proceso de desarrollo urbano características explosivas (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Luego, en 1941 la Ley 6.640 permitió al presidente de la República contratar préstamos bancarios destinados a levantar viviendas populares. Posteriormente, en 1943 se reestructura la Caja de la Habitación Popular, que seguía construyendo directamente las viviendas con fondos propios, pero, conjuntamente amplía y concede una serie de franquicias tributarias a la llamada habitación económica, lo que incentiva a las empresas inmobiliarias. Terminando esta década, en 1948, se dictó la Ley Pereira que incentiva la construcción habitacional, dirigida básicamente a solucionar los problemas habitacionales de la clase media (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Al iniciar la década de 1950, específicamente en 1953, nace la Corporación de la Vivienda (CORVI), la cual fue formada producto de la reforma de la administración pública que se produce en Chile en ese periodo y, además, por primera vez se habla de Planes de Vivienda, fortaleciendo la construcción de grandes conjuntos habitacionales. La CORVI, es creada con el fin de ser un organismo motor del Plan de Vivienda, el cual a su vez, debía ser formulado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP). Así mismo, esta corporación estaba encargada de la ejecución, urbanización, reconstrucción, remodelación de vivienda, incluyendo la reconstrucción de barrios y sectores comprendidos en el Plan de Vivienda y en los Planes Reguladores elaborados por el MOP, a la vez, era responsable de los estudios y de

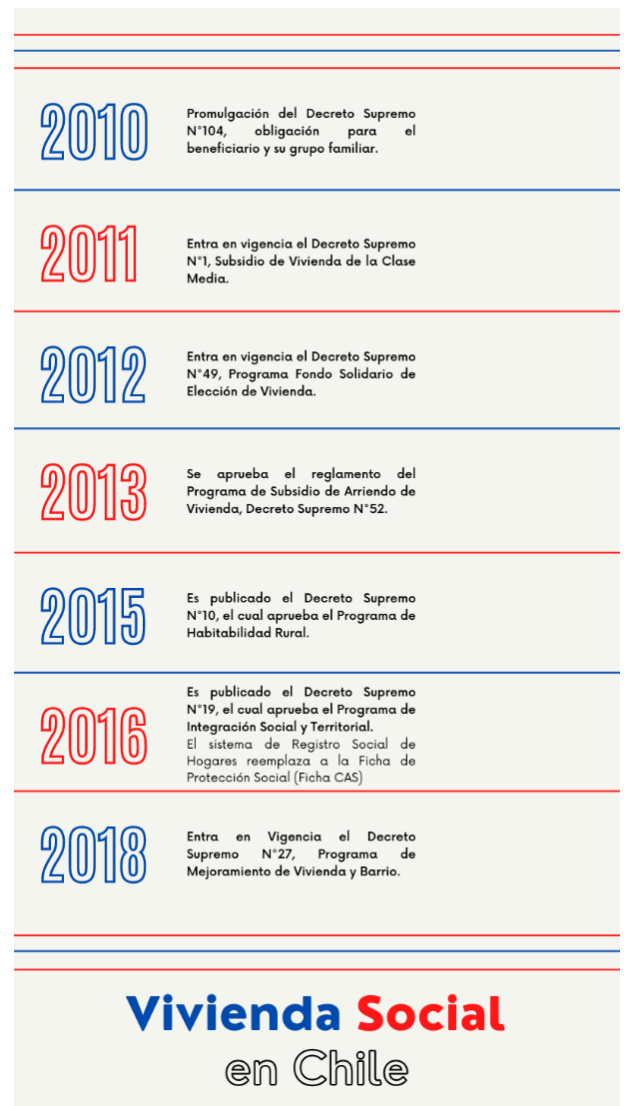
1986	Promulgación del Decreto Supremo N°145, Subsidio Rural.
1990	Se dicta el Decreto N°140, Programa de Vivienda Progresiva Privada.
1993	Promulgación del Subsidio Especial de Renovación Urbana.
1996	Promulgación del Programa Vivienda Básica Privada (Clases Vulnerables). Promulgación del Decreto Supremo N°120, Leasing Habitacional (Clase Media)
1998	Se dicta el Decreto N°829, Programa de Mejoramiento de Barrios.
2000	Se constituye el Consejo Nacional para la Reforma Urbana. Se crea el Comité Bicentenario.
2001	Se dicta el Decreto Supremo N°155, el que posteriormente dio origen al Decreto Supremo N°174, Programa Fondo Solidario de Vivienda.
2003	Se promulga la Ley 19.865, financiamiento urbano compartido. Se crea el Comité de Ministros de la Ciudad y el Territorio.
2004	Se dicta el Decreto Supremo N°75, nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Se dicta el Decreto Supremo N°245, Programa Concursable de obras de Espacio Público.
2005	Se consolida el Programa Fondo Solidario de Vivienda, mediante el Decreto Supremo N°174.
2006	MINVU desarrolla la nueva política habitacional.
2007	Es publicado el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, Decreto Supremo N°255

fomentar la construcción de viviendas económicas (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

En 1957, comenzaron los conflictos por el acceso a los terrenos en las ciudades, el enorme crecimiento demográfico de Santiago provocó carencia de viviendas y servicios. La desorganización general de la ciudad, tiene importantes consecuencias para los sistemas de producción de viviendas y el ordenamiento general de las ciudades. Hacia finales de los años cincuenta, incentivando las empresas inmobiliarias, se intentó promover la acción de los privados y motivar la edificación tanto como para los grupos más vulnerables como para los sectores de clase media. En 1958, fue lanzado el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cuál sería aprobado en la década del '60 y proponía la organización del territorio urbano, fijando un límite de 38.600 hectáreas urbanas y semiurbanas, para una población máxima de 3, 26 millones de habitantes, se realizó la construcción de avenidas, el ensanche de avenidas existentes y se establecieron cordones industriales (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Al iniciar la década de 1960, existían al menos 28 instituciones dependientes de 8 ministerios, las cuales intervenían en asuntos de vivienda, urbanización y equipamiento. Para enfrentar la problemática que dejaba décadas pasadas, se decidió instaurar una política de vivienda para todo el país, esta consiste en la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 (D.F.L.2) de 1959, el cual estableció el Programa Nacional de Vivienda, el que incentivó el ahorro previo de los postulantes a vivienda social antes de acceder a ellas, instaurando a la vez, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la vivienda. A la vez, el DFL2 buscaba la participación del sector privado en la construcción de unidades habitacionales definitivas, para ello, se incentivaba a las empresas y agentes inmobiliarios con exenciones fiscales, que también beneficiarían a los propietarios individuales, según los metros cuadrados construidos (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

En 1965, al reorganizarse las instituciones del sector de vivienda en Chile, se creó, mediante la Ley N° 16.391, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU). A la vez, se reorganizaron las dependencias de la Corporación de la Vivienda (CORVI) y la Dirección de Obras Urbanas, la cual en dos años más tarde se transformaría en la Corporación de Obras Urbanas (COU). La labor del MINVU, se orientó principalmente a planificar, formular, implementar y controlar la aplicación de políticas y normativas habitacionales y urbanas, que incentivaron la



**Figura 1 – Línea de Tiempo Vivienda Social en Chile**

construcción de viviendas, barrios y ciudades integradas, seguras y sustentables, principalmente para los sectores más vulnerables y clase media, a través de la materialización de planes y programas que permitieron a las personas mejorar su calidad de vida, la de sus familias y su entorno (Godoy, 1972; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019)

El gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964-1970), propuso disminuir el déficit habitacional, el que es considerado desde una perspectiva global e integrándola en un barrio. Así, los programas habitacionales de carácter popular incorporan escuelas, centros asistenciales y campos deportivos, entre otros. En este sentido, se considera que la solución del problema de la vivienda requiere de la participación de las familias beneficiadas y las ayudas impulsadas iban desde la autoayuda hasta la vivienda terminada. Así mismo, durante este periodo se comenzaba a propiciar en aquellas unidades de autogestión como la caseta sanitaria, a partir del cual los beneficiarios debían construir o adosar sus viviendas para consolidarla definitivamente. Esta alternativa en la actualidad es la base de la mayoría de los programas de vivienda progresiva. Al final de la década del '70, el Estado recibe a mayor medida la influencia de los movimientos sociales en materia habitacional, además, se observó un aumento de la demanda de viviendas en las ciudades, debido a la llegada de migrantes desde las áreas rurales. Unas de las soluciones planeadas durante este periodo, está referida a las llamadas Operaciones Sitio, basada en los principios de autoconstrucción. Esta alternativa privilegió el acceso a la tierra más que a la vivienda, la que sería en definitiva responsabilidad del beneficiario (Hidalgo, 1996; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Al comenzar la década de 1970, continuó la presión social, las ciudades chilenas mostraban casi tres décadas de ocupaciones ilegales de terrenos, lo que demostraba una demanda insatisfecha por los esfuerzos realizados por el Estado para mitigar el déficit habitacional. El periodo de 1970 a 1973, se caracterizó por planes anuales, los cuales fueron el motor de las políticas sociales en aquella época, y que tuvieron como principio básico que la vivienda es un bien al cual tienen derecho todos los habitantes y su reparto no puede ser regido por reglas económicas, sino, por necesidad y condición social. El papel del Estado sería más activo, dentro de sus principios planteó que él debía ser el propietario del suelo, y el encargado de construir y controlar de acuerdo con las exigencias urbanísticas y sociales. En este mismo periodo, se suprimió la autoconstrucción, ya que fue considerado socialmente injusto porque quitaba horas de descanso a los trabajadores, lo que contribuía a aumentar la cesantía, siendo considerado ineficiente y antieconómico (Bravo, 1992; Hidalgo, 1999; Palma & Sanfuentes, 1979).

El cambio sufrido en el país a partir de 1973, se hizo sentir en todos los ámbitos de la vida nacional, teniendo repercusiones tanto en lo social como en lo institucional. Una serie de reformas institucionales cambiaron la estructura y atribuciones del MINVU y las Corporaciones. Así mediante el Decreto Ley N° 575, de 1974, del ministerio del Interior, se estableció que los ministerios se desconcentran territorialmente mediante Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI), las que debían cumplir la función de ejecutar las políticas regionales y coordinar la labor de los servicios de su sector de acuerdo a las instituciones del intendente regional y con las normas técnicas de los respectivos ministerios. Así mismo, mediante el Decreto Ley N°1.305, de 1976, se reestructura el MINVU, subdividiéndose a través de una Secretaría Regional Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales, fijándose las atribuciones y funciones que corresponden a estas Secretarías del

Estado y a los nuevos Servicios que se relacionarían con el gobierno a través del MINVU. El Decreto Ley N°1.305, estableció que las SEREMI tendrían como misión concretar las Políticas Nacionales de Vivienda y Urbanismo en su área territorial respectiva, para lo cual realizarían actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dichas políticas, además debía velar por el estricto cumplimiento por parte de los Servicios Regionales y Metropolitano de vivienda y Urbanismo en sus respectivas jurisdicciones, de todos los planes , normas e instructivos impartidas por el MINVU. Al mismo tiempo, se fusionaron las cuatro corporaciones, CORHABIT, CORMU, CORVI y COU, estableciendo un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en cada una de las regiones. Los SERVIU, tendrían el carácter de instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el gobierno a través del MINVU, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del fisco, de duración indefinida y ejecutoras de las políticas y programas que ordene directamente el ministro o sus SEREMI. Durante este periodo, la política habitacional estuvo estructurada básicamente con el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), provocando que el Estado abandone las labores de financiamiento y construcción de viviendas permanentes, para concentrarse en el subsidio habitacional y viviendas sociales, dedicando los esfuerzos en los hogares más vulnerables. Las dificultades para satisfacer las necesidades de la población de escasos recursos fue producto del bajo poder adquisitivo de las familias, por ello, el Estado ayudaría suplementando su poder adquisitivo con subsidios directos y, por otra parte, los bancos privados ofrecerían financiamiento suplementario. De esta forma, la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el Estado solo actuaría de facilitador (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Sin embargo, el Estado debió asumir un rol más activo que el previsto originalmente, ya que, las empresas constructoras y los bancos no se interesaban por edificar y financiar las viviendas económicas. Así, el MINVU pasó a contratar directamente con empresas privadas la construcción de viviendas de bajo costo, para poder distribuir las entre los beneficiarios inscritos en una lista nacional. Es por esto, que una de las principales reformas del periodo, fue el cambio de subsidio a la oferta, dejando de subsidiar vía tasas de interés o el precio de venta, por subsidios a la demanda, efectuado en 1978. Dicho subsidio, se otorga por medio de un certificado por una cantidad específica para completar el precio de la vivienda. Este nuevo sistema, hace responsable directo al individuo para alcanzar la solución a su problema habitacional. Junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo, que es reflejado en un ahorro mínimo necesario para optar al subsidio, el cual sumado al crédito hipotecario, le permitiría a este completar el precio de la vivienda (Ley 20738, V. y U., 2013). En 1979, se aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), que buscaba armonizar los lineamientos sectoriales con la política global de organización económica y social, denominada Economía Social de Mercado, la cual aseguraba que el suelo urbano es un recurso no escaso (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

En la década de 1980, según lo detallado en la Ley 20738 (V y U., 2013), los programas habitacionales se basaron en subsidios a la demanda, destacando entre otros, la promulgación del Decreto Supremo N° 62, de Vivienda y Urbanismo, el que dio origen al Programa de Vivienda Básica (1984), el Subsidio Unificado (1984), el Programa Especial para Trabajadores (PET, 1985) y el Subsidio Rural (1986). En 1981, el MINVU efectuó cambios importantes a sus programas, al ampliar el reglamento del Subsidio Habitacional Variable, el cual da origen al Programa de

Vivienda Básica. Luego, en 1982, se faculta a las municipalidades para que construyan viviendas económicas, las que deberían tener al menos 18 metros cuadrados y el costo debía ser inferior a 220 UF, como también, casetas sanitarias, las que debían poseer una superficie mínima de 6 metros cuadrados y un costo máximo de 110 UF. Posteriormente, en 1984, el MINVU modificó el sistema de vivienda básica, para ampliar su cobertura a segmentos que habían quedado fuera del programa, como las familias allegadas. En esta etapa, SERVIU abrió un nuevo sistema de postulaciones que consultaba la ficha Comité de Asistencia Social (CAS), además, incorpora el ahorro y el número de cargas familiares. Las viviendas básicas que se asignan mediante este sistema, pueden optar a un subsidio equivalente al 75% del valor de la vivienda, sin superar las 180 UF (Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 2019).

En el transcurso del tiempo, entre 1979 y 1986, se erradicaron en la capital de Chile alrededor de 28.500 familias que vivían en campamentos ilegales, las que accedieron a una nueva vivienda en municipios de la periferia urbana de Santiago. La mayoría de los terrenos destinados, eran de carácter periférico y con escasos niveles de inversión, ya que no contaban con infraestructura ni equipamiento para recibir adecuadamente estos proyectos habitacionales, a la vez, los mencionados programas tuvieron un impacto negativo al interior de la ciudad, provocando segregación social y territorial. Producto a estas dificultades, en 1985, se ajustaron las políticas de desarrollo urbano, ya que, se dicta el Decreto Supremo N° 31, el que sostiene que el suelo urbano es un recurso escaso, el derecho de propiedad puede tener restricciones en función del bien común, la libre iniciativa y el mercado debe sujetarse a la planificación estatal y es necesario promocionar el uso intensivo del suelo de áreas consolidadas, con el fin de evitar crecimiento en extensión (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Durante la década de 1990, se realizaron mejoramientos y cambios para ampliar la red de acceso a los programas habitacionales, se profundiza la descentralización para asignar los recursos habitacionales y se introducen cambios al sistema de financiamiento, con una fuerte ampliación del subsidio a la demanda, bajo un esquema que permitía desarrollar la orientación social hacia sectores de menores ingresos y conformación de una red de programas de vivienda y desarrollo urbano. Durante estos años, se implementó una gran variedad de programas habitacionales, tales como, el Programa de Mejoramiento de Barrios, Programa de Vivienda Progresiva Privada, el Programa de Vivienda Básica y el Subsidio de Atención al Sector Rural, en el caso de sectores vulnerables y el Programa Especial para Trabajadores, el Sistema de Subsidio Unificado y el Subsidio Especial de Renovación Urbana, para sectores de clase media. A la vez, se creó el Comité de ministros de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el que era integrado por los ministros de Vivienda y Urbanismo, Obras Públicas, Bienes Nacionales, Agricultura, Transporte y Telecomunicaciones, como también, se crea la Dirección de Proyectos Urbanos del MINVU. En este periodo, desde el punto de vista de la localización de las viviendas sociales, tradicionalmente son ubicadas en las periferias de las ciudades, teniendo como criterio para ello los valores del suelo y la disposición de los terrenos por parte de la entidad estatal que se ha encargado del sector vivienda en los diferentes periodos de tiempo (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Al comienzo del siglo XXI, se empezó a reflexionar sobre las ciudades chilenas y debido a esto, se constituye el Consejo Nacional para la Reforma Urbana, que inicia un proceso de cambios en las urbes del país. Se crea el Comité Bicentenario, con

miradas al 2010, y fueron 4 capitales regionales las cuales fueron reformuladas a partir de este programa, Antofagasta, Valparaíso, Santiago y Concepción. En 2001, mediante el Decreto Supremo N°155 (D.S N°155, V. y U., 2001), se reglamenta el otorgamiento de subsidios habitacionales en la modalidad de Fondo Concursable de Proyectos Habitacionales Solidarios, mediante un proyecto piloto aplicado solo en algunas regiones del país, el que dio origen posteriormente al Fondo Solidario de Vivienda (FSV), regulado por el Decreto Supremo N°174, destinado a dar soluciones habitacionales a las familias que se encuentran bajo la línea de la pobreza, que participan principalmente en grupos previamente organizados, con un proyecto habitacional planificado, que no hayan obtenido beneficios anteriormente de SERVIU y que se encuentren inscritos en los registros del SERVIU. Luego, en 2003, se promulgó la Ley 19.865 sobre Financiamiento Urbano Compartido, mediante el cual los SERVIU y las municipalidades podrían celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación. A la vez, se crea el Comité de Ministros de la Ciudad y el Territorio, en el marco del proceso de reforma y modernización del Estado. En 2004, se dicta el Decreto Supremo N°75, referido a la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. También se aprueba el Decreto Supremo N°245, el cual reglamentaba el Programa Concursable de Obras de Espacios Públicos, a realizarse en barrios de carácter patrimonial, ubicado en sectores urbanos consolidados, cuya rehabilitación o recuperación sea necesaria por encontrarse en evidente estado de deterioro o abandono. En el periodo comprendido en 2004 y 2005, se enfatiza la búsqueda de igualdad de oportunidades y se concentra la acción en los grupos más vulnerables, con el objeto de satisfacer sus necesidades básicas compatibles con mayor dignidad. En esta dirección se enmarcan los programas habitacionales, de vialidad urbana, pavimentación participativa, equipamiento comunitario y parques urbanos, así como la formulación de normas e instrumentos de planificación destinados a alcanzar una convivencia armónica (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Hacia el año 2006, el MINVU desarrolla la nueva política habitacional, destinada a lograr avances sustantivos en cuanto al mejoramiento de la vivienda e integración social, lo que permite disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables de la población, aumentar la superficie de las viviendas y, al mismo tiempo, seguir ayudando a los sectores medios que necesitan el apoyo del estado para alcanzar la vivienda propia. El Fondo Solidario de Vivienda de 2005, se consolida posteriormente mediante el Decreto Supremo N°174 (D.S. N°174, V. y H., 2005), de Vivienda y Urbanismo, el que permite otorgar subsidios destinados a financiar la adquisición o construcción de vivienda, distinguiendo entre, el Programa Fondo Solidario de Vivienda I, dirigido a prestar atención habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza o indigencia de acuerdo al instrumento de Caracterización Socioeconómica, ficha CAS, en el que el MINVU participa otorgando subsidios habitacionales para su financiamiento y, en el caso de los proyectos de construcción, efectuando la inspección técnica de obra o contratándolo por su cuenta; y el Programa Fondo Solidario de Vivienda II, destinado preferentemente a la atención habitacional de las familias comprendidas dentro del 40% de los hogares de mayor vulnerabilidad, pensando en las familias que no califican bajo la línea de la pobreza, pero debido a su fragilidad económica e inestabilidad laboral tienen dificultades para obtener un crédito hipotecario, por lo cual dicho subsidio permite obtener una vivienda sin deudas. En 2007, se publica el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, el que estaba reglamentado por el DS255, el cual estaba destinado a contribuir el financiamiento de

las obras de mejoramiento de barrio, mejoramiento de la vivienda o de la ampliación de la vivienda, otorgado por una única vez (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Ya en el año 2010, a través del Decreto Supremo N°104 (D.S. N°104, V. y H., 2010), de Vivienda y Urbanismo, se incorporó la obligación para el beneficiario y su grupo familiar, de habitar personalmente la vivienda, por un periodo no menor a 5 años, con la prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato alguno que importe la cesión del uso y goce de la misma, obligación que se mantiene vigente en los actuales programas habitacionales. En el año 2011, entra en vigencia el Decreto Supremo N°1 (D.S. N°1, V. y H., 2011), también conocido como Subsidio de Vivienda de la Clase Media, derogando el DS40, de 2004 y el Capítulo Segundo del DS174 de 2005, el cual está destinado a ayudar a las familias a construir o comprar una vivienda, no obstante, estos no deben ser propietarios de una vivienda y deben poseer capacidad de ahorro, permitiendo completar el valor final del inmueble con recursos propios o crédito hipotecario. En el año 2012, entra en vigencia del Decreto Supremo N°49 (D.S. N°49, V. y H., 2012), de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y que sucede y complementa al Fondo Solidario de Vivienda, sin derogarlo, enfocado en la entrega de beneficios a las familias vulnerables a través de un nuevo subsidio que posibilitará obtener o construir viviendas sin deudas, nuevas o usadas. Las postulaciones a este subsidio pueden ser de manera individual o grupal, también, se pone fin a la obligatoriedad de postular a través de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), como se establecía en el DS174, pudiendo acudir directamente a SERVIU. Tampoco es obligatorio postular con un proyecto estructurado, por lo que el subsidio se entrega de forma tal que las familias puedan escoger con mayor libertad las características de las viviendas, conteniendo además incentivos para mejorar la calidad de los proyectos. En 2013, se aprueba el reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, Decreto Supremo N°52 (D.S. N°52, V. y H., 2013), de Vivienda y Urbanismo, el que está destinado a dar una solución habitacional transitoria, a familias pertenecientes hasta el 70% más vulnerable de la población nacional, o su equivalente de conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica vigente, pero capaces de realizar desembolsos mensuales destinados a pagar una renta de arrendamiento.

Ya en el año 2015, se aprueba el Programa de Habitabilidad Rural, DS10, de Vivienda y Urbanismo (Resolución N°41, V. y H., 2022), el cual tiene por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de familias que residen en cualquier lugar del territorio nacional, excluidas las localidades urbanas de 5.000 o más habitantes, de acuerdo a los datos que provee el Instituto Nacional de Estadística. A partir del 1 de enero de 2016, el sistema del Registro Social de Hogares reemplazó a la Ficha de Protección Social (antiguamente llamada ficha CAS), la cual permite reflejar la realidad socioeconómica de los hogares, considerando la suma de los ingresos efectivos de los integrantes de una familia en un promedio de 12 meses (Ministerio de Desarrollo Social, 2016). En este mismo año, se aprueba y publica el reglamento del Programa de Integración Social y Territorial, DS19 (D.S. N°19, V. y H., 2016), de Vivienda y Urbanismo, el cual busca revertir el déficit habitacional y la segregación social espacial en regiones, ciudades y comunas con mayor demanda habitacional, favoreciendo la integración social, reduciendo inquietudes y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e incentivos destinados a generar viviendas de calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente. Finalmente, el último programa en entrar en vigencia fue el Decreto Supremo N°27 (D.S. N°27, V. y U., 2018), Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrio, de Vivienda y Urbanismo, en

2018, el cual tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de las familias que habitan áreas o localidades urbanas de más de 5.000 habitantes, mediante la realización de obras de construcción y mejoramiento de equipamientos comunitarios, mejoramiento y ampliación de la vivienda o copropiedad y obras de eficiencia energética e hídrica.

## 2.2 Subsidios Habitacionales vigentes en Chile

Hoy en día en Chile, existen diferentes programas de vivienda, los cuales buscan solucionar el déficit habitacional existente en el país. Estos buscan ayudar a las familias más vulnerables del territorio, como a las familias pertenecientes a la clase media que poseen dificultades habitacionales. Es importante destacar, en qué consiste cada programa, cuáles son sus requisitos, cómo se puede acceder a ellos, en qué consiste su financiamiento y cuál es el procedimiento normal que se sigue desde que se presenta la necesidad, hasta que es entregada la solución habitacional y se cierre el proyecto definitivamente. En la actualidad, se pueden acceder a seis diferentes programas, los que son: DS1, Subsidio de Vivienda Clase Media; DS49, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; DS52, Subsidio de Arriendo de Vivienda; DS10, Programa de Habitabilidad Rural; DS19, Programa de Integración Social y Territorial y DS27, Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrio.

Los fondos presupuestarios para los subsidios habitacionales son otorgados con cargo a los recursos autorizados para el otorgamiento de certificados de subsidio conforme al artículo 40 de la Ley N°18.591, mediante resoluciones conjuntas de los Ministerios de Hacienda y de Vivienda y Urbanismo. Específicamente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispone recursos para todas las regiones dependiendo de la demanda y las necesidades que presenten en cada una, lo que se ve reflejado en las planificaciones realizadas por cada una de las Secretarías Regionales Ministeriales y Metropolitana, las cuales están encargadas de observar las necesidades habitacionales que presentan cada una de las regiones, para luego proponer programas y planes para poder solucionar el déficit habitacional presentes en ellas. Luego, es SERVIU quien ejecuta los planes propuestos por la SEREMI, y a la vez, inspecciona que se cumpla con todas las disposiciones establecidas en estos documentos.

En cuanto a la demanda de estos subsidios, los núcleos familiares que quieran solicitar este beneficio, deben realizarlo a través de postulaciones. Los llamados a postulaciones serán nacionales y estarán dirigidos a dar atención a todas las regiones del país, las cuales, se efectuarán mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a lo menos dos veces al año. Las resoluciones que dispongan los llamados a postulación, deberán ser publicados en el Diario Oficial, y a la vez, serán publicitados a través de los medios de difusión que el MINVU disponga, con anterioridad al periodo de postulación. Extraordinariamente, con previa autorización del Ministro de Vivienda y Urbanismo y el Seremi, podrá realizar llamados a postulación en condiciones especiales, los cuales serán anunciados como los llamados habituales. Los recursos que se destinen a los llamados especiales, no podrán exceder el 50% de los recursos del respectivo programa anual. Estas resoluciones establecerán los requisitos, condiciones, exigencias e impedimentos señalados en este reglamento que serán obligatorios para participar en dicho llamado y/o los requisitos, condiciones, exigencias que podrán ser eximidos, liberados o modificados, además en las resoluciones se fijarán como mínimo, el monto de

recursos que se destinarán al subsidio directo, su forma de distribución regional, por tramo de precio de vivienda, por alternativa de postulación y por modalidad de aplicación, como también la fecha de inicio y término del periodo de postulación.

Las postulaciones se realizarán en las oficinas de los SERVIU, así como en las municipalidades acreditadas por el SERVIU respectivo o a través de los medios electrónicos que se establezcan para estos efectos. Al momento de la postulación, los solicitantes deberán identificar la región en la cual aplicarán su subsidio, la que podrá ser distinta de la región donde están postulando, siempre y cuando, la región elegida se encuentre entre las convocadas en el llamado a postulación respectivo.

### **2.2.1 Decreto 1 de Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.**

El subsidio habitacional D.S. N°1 entra en vigencia el 6 de junio del año 2011, derogando el D.S. N°40 (V. y U.), de 2004 y el Capítulo Segundo del D.S. N°174 (V. y U.), de 2005. Es conocido como “Subsidio de Vivienda para la Clase Media”, el cual está orientado a los núcleos que no son propietarios de una vivienda y que cuentan con capacidad de ahorro, permitiendo completar el valor final del inmueble con recursos propios o deuda hipotecaria, en la cual, la vivienda puede ser construida o comprada. El subsidio podrá ser aplicado conforme a la modalidad de adquisición de viviendas nuevas o usadas en el mercado inmobiliario, adquisición de vivienda que conforme parte de un proyecto habitacional y la construcción de vivienda en sitio propio o densificación predial. La forma en que se financia este programa es a través del ahorro mínimo exigido a los beneficiarios, crédito hipotecario (si corresponde), subsidio habitacional y aportes adicionales, públicos o privados transferidos a SERVIU o al MINVU.

#### **2.2.1.1 ¿Qué alternativas existen?**

Existen dos alternativas para realizar las postulaciones, por una parte, se encuentra la Postulación Individual, la que permite la adquisición de una vivienda nueva o usada o la construcción en sitio propio o en densificación predial. Por otro lado, se encuentra la Postulación Colectiva, la que permite la adquisición o construcción de una vivienda, que forme parte de un proyecto habitacional asociado a un grupo, el que deberá estar aprobado por el SERVIU al momento de la postulación. En el caso que el grupo postule con proyecto para densificación predial, el número de postulantes deberá ser igual a la cantidad de viviendas que contempla el proyecto, con un mínimo de dos.

#### **2.2.1.2 ¿Cuáles son los requisitos?**

Para postular al subsidio habitacional, los interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de 18 años.
- b) Presentar fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad. Para el caso de postulantes de nacionalidad extranjera, deberá entregar una fotocopia de la Cédula de identidad para extranjeros en la que conste su permanencia definitiva y el certificado para acreditar la vigencia de la permanencia definitiva, el que puede ser reemplazado por Certificado emitido por el Ministerio del Interior y Seguridad Pública o al certificado de vigencia de la permanencia definitiva emitido por la Policía de Investigaciones [antigüedad no más de 90 días corridos].

- c) Cumplir con el ahorro mínimo exigido para postular al tramo de precio de vivienda que corresponda, el cual debe ser acreditado mediante una cuenta de ahorro para vivienda con una antigüedad mínima de 12 meses y este ahorro mínimo exigido, tiene que estar completo al último día del mes anterior a la postulación.
- d) Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica requerida para el programa. Los chilenos y chilenas que residan, al menos durante cinco años seguidos en el extranjero no necesitan ser parte del instrumento de caracterización socioeconómica para acceder al Tramo 3 de este programa.
- e) Acreditar financiamiento complementario al subsidio, si postula al tramo 2 y tramo 3. En tal caso, deberá presentar un Certificado de Preaprobación de Crédito o de Precalificación como sujeto de crédito otorgado por una entidad crediticia (el Certificado no podrá tener una antigüedad superior a 60 días).
- f) Si el postulante, uno o más integrantes del núcleo familiar declarado, presentan discapacidad, deberá ser acreditado con la Inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a la que se refiere el Título V de la Ley N°20.422.
- g) Tratándose de indígenas, se deberá acreditar según las disposiciones de la Ley N°19.253, acompañado de un informe de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.
- h) Si el postulante o el grupo organizado optan por construir en sitio propio, deberán acreditar la disponibilidad del terreno, mediante la copia simple de la escritura de compraventa con constancia de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces o de copia simple de la inscripción de dominio del Sitio (el certificado debe poseer una vigencia no más de 90 días). Adicionalmente a esto, deberán contar con el Certificado de Informaciones Previas emitido por la correspondiente Dirección de Obras Municipales en conjunto con el Certificado de Factibilidad de dación de servicios emitidos por las entidades correspondientes.
- i) Presentar la declaración del núcleo, en formulario que el SERVIU proveerá para este efecto, el cual debe ser el mismo núcleo que el declarado en el Registro Social de Hogares.
- j) Presentar declaración jurada de la postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio.
- k) El postulante deberá declarar el monto total de ingresos del núcleo familiar incorporado a su declaración de núcleo.
- l) Tratándose de núcleos familiares en los cuales se presente un voluntario activo del Cuerpo de Bombero de Chile, se deberá adjuntar la inscripción en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios.
- m) Tratándose de familias en las cuales se presente un integrante que haya efectuado el Servicio Militar en modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar y que hayan quedado en condición de Acuartelados (desde el 2004), deberán adjuntar certificado que lo acredite emitido por la respectiva unidad de Licenciamiento de la Armada, Ejército o Fuerza Aérea.
- n) Tratándose de familias en la cual un integrante sea funcionario de las Plantas de Suboficiales y Gendarmería o de profesionales, de Técnicos,

de administrativos y de Auxiliares, de Gendarmería de Chile, deberá adjuntar certificado que acredite su calidad de funcionario.

Así como existen requisitos para postular, existen impedimentos que no permitirán postular a este subsidio si el interesado o alguno de los integrantes del grupo familiar declarado, se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que a la fecha de postular sean propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa. En el caso de que un integrante del núcleo sea propietario de un sitio, solo podrán postular para efectos de construcción en dicho terreno, salvo que el terreno no fuese apto para la construcción. Quienes sean propietarios de más de un sitio, estarán impedidos de postular a este subsidio. No obstante, cuando la vivienda o infraestructura sanitaria, hubiese resultado totalmente destruida o inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causas que no sean imputable al beneficiario, debidamente certificadas por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, el solicitante podrá optar al subsidio habitacional.
- b) Los que tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente a la fecha de la postulación.
- c) Los que estuvieran postulando a cualquier otro programa habitacional de las instituciones del sector vivienda, o de los cuales se hubiese efectuado reserva del subsidio, salvo que se trate de postulaciones del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N°52 (V. y U.), de 2013. Los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años y que hayan suscrito la Declaración de Núcleo, no podrán postular en el mismo o en futuros procesos de postulación.
- d) Las que hubieran obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, cualquier beneficio habitacional, a través de cualquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura.

Los postulantes que estén habilitados para participar de este beneficio, son aquellos que cumplan con los requisitos y condiciones para ser seleccionados, siendo éstos los que participen finalmente en el proceso de selección con los recursos dispuestos para el llamado. Cada postulación habilitada, ingresará a un concurso regional, donde los postulantes que obtengan más puntaje, referido al Grupo Familiar, Vulnerabilidad Habitacional, Monto de Ahorro, Permanencia y Constancia del Ahorro, Antigüedad de la Postulación y el Programa de Arriendo, serán seleccionados, siempre y cuando, los recursos alcancen para cubrir las necesidades de la demanda habitacional existente en cada una de las regiones, ya que estos recursos son limitados y solo los puntajes más altos lograrán ser beneficiados por el subsidio, quedando otros en lista de espera.

### **2.2.1.3 Postulantes Seleccionados**

Tratándose de llamados nacionales, las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobados por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo y respecto a los llamados regionales, éstas serán aprobados por resoluciones del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo. Se publicará a lo menos en un periodo de circulación nacional, un aviso que indique el lugar y fecha en que serán publicadas las nóminas de los postulantes seleccionados, las que deberán tener a lo

menos, el nombre y cédula nacional de identidad del postulante y el puntaje obtenido. El MINVU otorgará a los postulantes seleccionados, por intermedio de los SERVIU, un certificado de Subsidio Habitacional, que indicará a lo menos:

- a) Tramo de precio de vivienda y alternativa de postulación y/o modalidad de aplicación.
- b) Nombre y Cédula Nacional de Identidad del beneficiario y de su cónyuge.
- c) Fecha de emisión.
- d) Monto del ahorro acreditado y del subsidio obtenido.
- e) Región en que aplicará el subsidio.
- f) Fecha de vencimiento del Certificado.
- g) Identificación del terreno, en caso de postulación en sitio propio o densificación predial.

El periodo de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde su fecha de su emisión consignada en el respectivo certificado. Existen ocasiones que este periodo se culmina y se deben solicitar plazos adicionales para poder cobrar el certificado sin problemas posterior a la fecha de vencimiento, pero el Certificado podrá ser presentado a cobro al SERVIU hasta 18 meses después de la fecha de término de su vigencia, en caso que el subsidio se haya aplicado a la adquisición de una vivienda o en el caso de construcción en sitio propio o densificación predial. Si transcurridos los 18 meses señalados anteriormente, no concurren los requisitos exigidos para proceder al pago del subsidio, el beneficiario podrá solicitar un nuevo plazo de vigencia al SERVIU, el que, mediante resoluciones fundadas, puede otorgar una prórroga de vigencia de hasta 180 días corridos, contados desde la fecha de la resolución que otorga el nuevo plazo. En todos los casos, el plazo de vigencia del certificado de subsidio no podrá exceder de 60 meses, contado desde la fecha de inicio de su periodo de vigencia. Si transcurridos los 60 meses, el certificado de subsidio no ha sido cobrado, el beneficiario podrá solicitar excepcionalmente y por una sola vez, un nuevo plazo de vigencia de hasta 180 días corridos; en el caso de adquisición de una vivienda, si se acredita que la escritura respectiva fue suscrita, o tratándose de construcción en sitio propio o densificación predial, cuando se acredite que la solicitud de recepción municipal fue ingresada al Municipio durante el transcurso de los 60 meses.

#### **2.2.1.4 De los puntajes obtenidos para la Selección de Postulantes**

Para cada tramo de precio de la vivienda, la determinación del puntaje individual para decidir la prelación de los postulantes, se efectuará sumando cada uno de los puntajes obtenidos por estos, de acuerdo a los factores de Grupo Familiar, Vulnerabilidad Habitacional, Monto de Ahorro, Permanencia y Constancia del Ahorro, Antigüedad de la Postulación y si participa en el Programa de Arriendo. En el caso de la postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtengan cada uno de los integrantes del grupo y se dividirá por el número total de postulantes. El resultado que se obtenga de esta división, se considerará como el puntaje del grupo que postula al subsidio para cada tramo de precios de vivienda. Los factores para determinar los puntajes que definirán la prelación entre los postulantes en cualquiera de los tramos de este programa, serán los siguientes:

- a) **Grupo Familiar:**  
40 puntos por cada uno de los integrantes del núcleo familiar declarado, incluido el conviviente, de ser el caso, con excepción del postulante, quién en ningún caso obtendrá puntaje por este concepto.

**35** puntos adicionales como postulante, si se es madre o padre soltero, divorciado, viudo que tenga a su cargo hijos de hasta 24 años incluido los que cumplan en el año calendario del llamado. No se otorgará este puntaje en caso de que el postulante incorpore a su conviviente en el formulario Declaración de Núcleo.

**30** puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años declarados en el núcleo, comprendidos los que cumplan 5 años durante el año calendario del llamado a postulación.

**20** puntos adicionales por cada menor entre 6 años y hasta 18 años, declarados en el núcleo familiar, incluidos los que cumplan 6 y 18 años durante el año calendario del llamado a la postulación.

**30** puntos adicionales por cada miembro del núcleo familiar declarado, incluido el postulante que estuviese inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.

**150** puntos adicionales como postulante, si éste tuviese 60 o más años de edad.

**30** puntos adicionales por cada integrante del núcleo familiar declarado, excluido el postulante, que tuviese 60 o más años de edad.

**300** puntos si el postulante o su cónyuge invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura.

**20** puntos por cada integrante del núcleo familiar que acredite haber cumplido efectivamente con su Servicio Militar en modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar, y que han quedado en condición de Acuartelados en Proceso de selección de Contingente a partir del año 2004.

**50** puntos adicionales como postulante, en caso de que éste o su cónyuge hubiesen sido propietarios de una vivienda que resultó destruida o inhabitable, debidamente certificado.

**40** puntos adicionales por cada integrante del grupo familiar declarado que acredite ser voluntario Activo del Cuerpo de Bomberos de Chile y que se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios a cargo de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

**40** puntos adicionales si el postulante o su cónyuge, son funcionarios de Gendarmería de Chile.

Los miembros del núcleo familiar incluidos en la Declaración de Núcleo deberán corresponder a los incluidos en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica (Registro Social de Hogares) aplicado al postulante.

**b) Vulnerabilidad Habitacional:**

El puntaje por vulnerabilidad habitacional será el siguiente, de acuerdo al índice de hacinamiento, que corresponde al cociente entre el número de personas y el número de dormitorios de la vivienda que habitan, según la información proporcionada por el Registro Social de Hogares. Los puntajes son indicados en la Figura 2.

Índice de Hacinamiento	Puntaje
Hasta 2	0
Más de 2 y hasta 2,5	45
Más de 2,5 y hasta 3	90
Más de 3 y hasta 3,5	135
Más de 3,5	270

**Figura 2**

***Puntajes Vulnerabilidad Habitacional***

**c) Monto de Ahorro:**

Por cada UF que exceda el ahorro mínimo exigido para postular, se otorgará los siguientes puntajes, de acuerdo al rango de exceso, los que sumarán para obtener el puntaje total por este factor. En la Figura 3, se mostrará la distribución de puntajes según corresponda:

Puntos	Exceso de ahorro sobre el mínimo exigido para postular
4	Más de cero y hasta 60 U.F. de exceso
2	Más de 60 U.F. de exceso Hasta 110 U.F. de exceso
1	Más de 110 U.F. de exceso Hasta 160 U.F. de exceso
0,05	Más de 160 U.F. de exceso

**Figura 3**

***Puntajes Monto de Ahorro***

**d) Permanencia y Constancia del Ahorro:**

**25** puntos por cada semestre en que se cumpla que:

El saldo medio semestral previo a la postulación es igual o superior al 75% del saldo registrado en la cuenta al momento de la postulación.

El saldo medio semestral previo al antes señalado es igual o superior al 50% del saldo registrado en la cuenta al momento de la postulación.

El saldo medio semestral previo al antes señalado es igual o superior al 25% del saldo registrado en la cuenta al momento de la postulación.

El saldo medio semestral previo al antes señalado es igual o superior al 12,5% del saldo registrado en la cuenta al momento de la postulación.

**e) Antigüedad de la postulación:**

**25** puntos si el postulante hábil no hubiese resultado seleccionado en uno o más llamados a postulación en que hubiere participado, regulador por este reglamento y/o por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011. Este puntaje se otorgará por cada llamado a postulación.

**f) Programa de Arriendo:**

**80** puntos por cada 12 meses de copago de renta correspondiente al Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, normado por el D.S. N°52 (V. y U.), de 2013, que acredite el titular del beneficio, con un máximo de 240 puntos.

**2.2.1.5 Tramos de adquisición de vivienda, financiamiento y requisitos de cada uno.**

Esta ayuda estatal, está compuesta por tres modalidades de aporte o tramos, especialmente determinados por la calificación socioeconómica del postulante, acreditada en el instrumento de calificación socioeconómica, Registro Social de Hogares, y la Ubicación donde se va adquirir la vivienda, lo que definirá el monto del subsidio a otorgar y el ahorro mínimo exigido. A continuación, se presentarán los tramos que componen este beneficio:

a) Tramo 1

El subsidio habitacional del Tramo 1 está orientado a núcleos de sectores medios, con capacidad de ahorro, que correspondan a familias de hasta el 60% más vulnerable de la población nacional, de acuerdo con la información que se obtenga de la aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica. Los beneficiarios pertenecientes a este tramo, solo podrán aplicar para la adquisición de una vivienda nueva o usada de hasta 1.100 UF o 1.200 UF en ciertas zonas del país. El monto del beneficio y el ahorro de vivienda mínimo exigido para postular, según el precio máximo de vivienda, expresado en Unidades de Fomento, son los expresados en la Figura 4.

Emplazamiento de la Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Monto Subsidio (U.F.)	Ahorro Mínimo exigido (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c	Hasta 1.100	600	
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé		700	50
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández	Hasta 1.200	750	

**Figura 4**

**Beneficio y Condición Tramo 1 – Adquisición de Viviendas**

b) Tramo 2

El subsidio habitacional del tramo 2, está orientado a las familias de los sectores medios, con capacidad de ahorro y capacidad de endeudamiento, que corresponde a las familias de hasta el 80% más vulnerable de la población nacional, de acuerdo de la información extraída del Registro Social de Hogares. Los beneficiarios que accedan a este tramo, podrán aplicar para la adquisición de una vivienda nueva o usada y para operaciones de construcción en sitio propio o densificación predial. Los montos de subsidio y ahorro mínimo exigido para postular, según el precio máximo de vivienda, expresados todos en U.F., y modalidad de aplicación del subsidio, son los expuestos en las Figuras 5 y 6.

Emplazamiento Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Subsidio (U.F.)	Monto max Subsidio (U.F.)	Monto min Subsidio (U.F.)	Ahorro Mínimo exigido (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.	Hasta 1.600	$850 - 0,375 \times P$	550	250	
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé.		$950 - 0,375 \times P$	650	350	70
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica Chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Hasta 1.800	$1000 - 0,375 \times P$	700	400	

**Figura 5**

***Beneficio y Condición Tramo 2 - Adquisición de Vivienda***

**Nota: P corresponde al precio de la vivienda a la cual se accede.**

Emplazamiento de la Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Monto Subsidio (U.F.)	Ahorro Mínimo exigido (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.		600	
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé.	Hasta 1.600	700	40
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica Chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.		750	

**Figura 6**

***Beneficio y condición Tramo 2 - Construcción en sitio propio o Densificación predial***

Tanto para el Tramo 1, como para el Tramo 2, tratándose de postulantes de 60 o más años de edad, incluyendo a quienes los cumplen durante el año calendario del llamado a postulación, podrán pertenecer hasta el 90% más vulnerable de la población nacional.

En el caso de adquisición de vivienda, el beneficiario obtendrá un subsidio adicional para el pago de los aranceles que correspondan, para cubrir costos de estudio de título, escrituración y notaría, tasación de la vivienda, informe de aceptabilidad e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, que será de hasta 15 UF para viviendas usadas y de hasta 10 UF para viviendas nuevas.

c) Tramo 3

El subsidio habitacional en este tramo de precio de vivienda, está orientado a núcleos de sectores medios con capacidad de ahorro y endeudamiento, que correspondan a familias que posean el instrumento de caracterización socioeconómica, a excepción de los chilenos y chilenas que residan en el extranjero a lo menos durante cinco años continuos, contados hacia atrás desde la fecha de su postulación, quienes no necesitan contar con calificación socioeconómica de acuerdo al Registro Social de Hogares. Los montos de subsidio y el ahorro mínimo exigido para postular, según el precio máximo de vivienda para este tramo, expresados en UF se expresan en las Figuras 7 y 8.

Emplazamiento Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Subsidio (U.F.)	Monto max Subsidio (U.F.)	Monto min Subsidio (U.F.)	Ahorro Mínimo exigido (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.	Hasta 2.200	$850 - 0,375 \times P$	400	250	
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé.		$950 - 0,375 \times P$	500	350	120
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica Chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Hasta 2.600	$1000 - 0,375 \times P$	550	400	

**Figura 7**

**Beneficio y Condición Tramo 3 - Adquisición de Vivienda**

**Nota: P corresponde al precio de la vivienda a la cual se accede**

Emplazamiento de la Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Monto Subsidio (U.F.)	Ahorro Mínimo exigido (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.		400	
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé.	Hasta 2.200	500	60
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica Chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.		550	

**Figura 8**

**Beneficio y condición Tramo 3 - Construcción en sitio propio o Densificación predial**

Para la adquisición de viviendas nuevas en zonas de incentivo a la densificación Urbana, que se determinen para efectos mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, previa solicitud del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, los beneficiarios de este tramo, podrán aplicar el subsidio a viviendas de un precio de hasta 2.400 UF si están emplazadas en las regiones determinadas en Zona a y hasta 2.800 UF si está emplazado en las regiones descritas en Zona b y Zona c (ver Figura 8). A los montos de subsidio determinados en la figura de adquisición de vivienda, se adicionará un subsidio de 100 UF.

### **2.2.1.6 Subsidios Complementarios y disposiciones Generales para los Tramos**

Tratándose de la adquisición de una vivienda económica que se origine de la rehabilitación de un inmueble ubicado en áreas declaradas como zonas de Conservación Histórica o Zonas Típicas o Pintorescas o se trate de Inmuebles de Conservación Histórica o Monumento Histórico, los beneficiarios de ambos tramos obtendrán un subsidio adicional de 100 UF.

En el caso que el beneficiario o uno o más integrantes del núcleo familiar declarado, estuviera inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad, a los montos de subsidio indicado anteriormente se adicionará hasta 20 UF, siempre que al momento del pago se acredite que dicho monto ha sido destinado a financiar la implementación de obras en la vivienda, que contribuyan a superar las limitaciones del integrante que lo requiera. Respecto de la adquisición de vivienda o de construcción en sitio propio, si el beneficiario o el integrante del núcleo familiar con discapacidad se encuentra en condición de movilidad reducida que dificulte su desplazamiento, a los subsidios determinados en las Figuras anteriores, se adicionarán hasta 80 UF. Este subsidio adicional podrá ser pagado hasta dos años después de la fecha de pago del subsidio.

En el caso que el beneficiario del subsidio tenga al menos 24 meses de copago de renta correspondiente al Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, DS N°52, de 20013, obtendrá un subsidio adicional de 60 UF.

Si el beneficiario aplica el subsidio a la adquisición de una vivienda que forme parte de un Proyecto de Integración Social, obtendrá un subsidio de 200 UF, adicionalmente a lo mencionado en las Figuras presentadas con anterioridad.

Mediante resolución fundada del ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto y/o fórmula de cálculo del subsidio. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo y, en general, aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local y/o regional.

### **2.2.2 Decreto 49 de Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.**

El presente Decreto, aprueba el reglamento del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el cual fue promulgado el 13 septiembre de 2011 y posteriormente publicado el 26 de abril de 2012, a través del Diario Oficial y plataformas digitales pertenecientes al Estado. Este Programa, tiene por objetivo promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado y el ahorro mínimo que se les exige a estas. Este beneficio permite a las familias que no son dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, comprar una vivienda nueva o usada, como también construirla, sin deudas hipotecarias.

El Programa está destinado a atender preferentemente a las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional, pero al tratarse de postulaciones colectivas el grupo organizado podrá incluir como máximo un 30% de familias calificadas sobre el 40% y hasta el 90% más vulnerable de la población nacional, siempre y cuando, se encuentren en condiciones de carencia habitacional u otras situaciones de vulnerabilidad socioeconómica. Por otra parte, el postulante

individual a la tipología de Construcción en Sitio Propio podrá pertenecer hasta el 50% más vulnerable de la población del país.

El MINVU, directamente o a través del SERVIU otorgará un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda, y el precio de ésta estará conformado por el monto del subsidio habitacional, el ahorro acreditado por el postulante y los aportes adicionales públicos y/o privados, si los hubiera. Los beneficiarios de este subsidio no podrán optar a un crédito hipotecario para completar el financiamiento del precio de la vivienda a adquirir o construir.

Tratándose de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el precio de la vivienda establecido en la escritura correspondiente no podrá superar las 950 UF, pero para las comunas de Juan Fernández e Isla de Pascua, así como las regiones de Aysén y de Magallanes, la provincia de Palena, y las localidades de Isla Mocha e Isla Santa María, este precio podrá ser de 1.050 UF.

### 2.2.2.1 Alternativas y Tipologías de postulación

Para comprender cómo se realizan las postulaciones a este beneficio, en primer lugar, se debe comprender las alternativas de postulación que existen y las tipologías que pueden ser aplicadas. Existen dos alternativas para acceder al subsidio habitacional, la cual es por medio de la postulación individual o a través de la postulación colectiva.

**La postulación individual**, se realiza personalmente por el interesado o por mandato de éste en los formularios de postulación que el SERVIU disponga para esto, ya sea de forma digital o presencial. Los postulantes en esta alternativa podrán aplicar el subsidio en alguna de las siguientes modalidades:

- a) Adquisición de vivienda construida nueva o usada en el mercado inmobiliario o adscripción a una vivienda que sea parte de un proyecto de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales.
- b) Construcción de una vivienda en Sitio Propio o en Densificación Predial. El proyecto deberá ser desarrollado a través de una Entidad Patrocinante y será ingresado al banco de postulaciones, el cual será evaluado y calificado por el SERVIU.

En las operaciones de postulación individual para la adquisición de una vivienda construida nueva o usada o la adquisición de una vivienda de la Nómina de Oferta, al momento de postular y cumpliendo todos los requisitos exigidos, el postulante recibirá un comprobante de ingreso de sus antecedentes al Sistema Informático de Postulación, que indicará fecha y hora de la misma, debiendo ser firmado por el postulante y el funcionario receptor de la postulación.

Al momento del ingreso de los antecedentes para la postulación, los interesados deberán identificar la región del país en el cual posteriormente aplicarán su subsidio, la que podrá ser distinta de la región en que está realizando la postulación.

**La postulación colectiva**, se realiza por un grupo organizado de postulantes, la cual deberá estar vinculada a un proyecto habitacional y a una entidad patrocinante quién efectuará dicha postulación. A la vez, podrán aplicar al subsidio habitacional en la modalidad de construcción de vivienda, a través de algunas de las siguientes tipologías:

- a) Construcción de vivienda que forman parte de un Proyecto Habitacional de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos o Megaproyectos, al que se encuentre asociado el grupo postulante.
- b) Construcción de Vivienda en Sitio Propio, en Densificación Predial o en Pequeño Condominio, en proyectos aprobados por el SERVIU, asociado al grupo postulante.

Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá conformar un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica constituida para los efectos de postular a un subsidio habitacional, en el cual sus representantes legales deberán integrar éste, cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y participar junto con el resto de los integrantes. Por cada persona jurídica se permitirá sólo una postulación, salvo en el caso en caso de Megaproyectos, en que se podrá utilizar una misma personalidad jurídica para las distintas etapas de estas. La cantidad de postulantes por grupos dependerá del tipo de proyecto que se presente, los que pueden ser los siguientes:

- a) En los casos de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos, el grupo organizado deberá estar integrado a lo menos por 10 postulantes hábiles o con un máximo de 160 familias. Excepcionalmente el Seremi respectivo podrá autorizar grupos con un número menor a 10 familias.
- b) En caso de que el grupo postule para desarrollar un proyecto de Densificación Predial, Construcción en Sitio Propio o Pequeño Condominio, podrá contar con un mínimo de 2 familias y una máximo de 160 de estas. Para los grupos cuya cantidad de integrantes sea menor a 10 núcleos familiares, no se les exigirá que el grupo forme como una personalidad jurídica.

El grupo postulante deberá ser ingresado al Banco de Postulaciones con el respectivo proyecto técnico. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se permitirá a los grupos ingresar a proyectos técnicos ya incorporados al Banco de Postulaciones y que estos cuenten con viviendas disponibles para la totalidad del grupo solicitante. Es importante que el proyecto habitacional se encuentre calificado para que el grupo aspirante pueda postular.

Los antecedentes para la postulación se deben ingresar directamente en las oficinas que el SERVIU disponga, así como en las municipalidades acreditadas por SERVIU o en otros servicios públicos con los cuales se suscriban los respectivos convenios, o a través de los medios electrónicos que se establezcan para estos efectos.

#### **2.2.2.2 Requisitos para Postulación**

Los requisitos generales y antecedentes para postular al subsidio habitacional, por parte de los beneficiarios son los siguientes:

- a) Ser mayor de 18 años.
- b) Presentar fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad. Para el caso de postulantes de nacionalidad extranjera, deberá entregar una fotocopia de la Cédula de identidad para extranjeros en la que conste su permanencia definitiva y el certificado para acreditar la vigencia de la permanencia definitiva, el que puede ser reemplazado por Certificado emitido por el Ministerio del Interior y Seguridad Pública o al certificado

- de vigencia de la permanencia definitiva emitido por la Policía de Investigaciones (antigüedad no más de 90 días corridos).
- c) Cumplir con el ahorro mínimo exigido el cual depende de la tipología del subsidio que se aplique, el cual deberá ser acreditado con una cuenta de ahorro con una antigüedad mínima de 12 meses.
  - d) Si el postulante, uno o más integrantes del núcleo familiar declarado presentan discapacidad, esta condición deberá ser acreditada con la Inscripción del Registro Nacional de la Discapacidad.
  - e) Tratándose de un integrante del núcleo familiar perteneciente a algún pueblo indígena, deberá ser acreditado a través de un documento extendido por la CONADI.
  - f) Contar con el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, en la actualidad el Registro Social de Hogares.
  - g) Presentar Declaración de Núcleo Familiar en formulario que el SERVIU proveerá para estos efectos. Las personas pertenecientes al núcleo familiar mayores de 18 años, excepto el cónyuge, deberán declarar bajo firma que forman parte de aquel núcleo familiar.
  - h) Declaración jurada de la postulación, respecto de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada y del conocimiento de las obligaciones y prohibiciones.
  - i) Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción en Sitio Propio, Pequeño Condominio o Densificación Predial, deberán acreditar la disponibilidad del terreno, tal como se describe en el DS1.
  - j) Tratándose de un integrante del núcleo familiar perteneciente a los voluntarios activos del Cuerpo de Bomberos de Chile, se deberá adjuntar la inscripción en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios.
  - k) Tratándose de un integrante del núcleo familiar que sea funcionario de las Plantas de Suboficiales y Gendarmes, o de Profesionales, Técnicos, Administrativos y Auxiliares, de Gendarmería de Chile, deberán adjuntar Certificado que acredite su calidad de funcionario.

Al igual que existen los requisitos y antecedentes mínimos para postular, también se encuentran acciones que inhabilitan la postulación del interesado o del grupo interesado, las cuales, pueden ser alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que a la fecha de postular sean propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa. En el caso de que un integrante del núcleo sea propietario de un sitio, sólo podrán postular para efectos de construcción en dicho terreno, salvo que el terreno no fuese apto para la edificación. Quienes sean propietarios de más de un sitio, estarán impedidos de postular a este subsidio. No obstante, cuando la vivienda o infraestructura sanitaria, hubiese resultado totalmente destruida o inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causas que no sean imputable al beneficiario, debidamente certificadas por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, el solicitante podrá optar al subsidio habitacional.
- b) Los que tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente a la fecha de la postulación, o los que hubieran obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales una vivienda o una caseta sanitaria o un subsidio habitacional o una subvención municipal.

- c) Los que estuvieran postulando a cualquier otro programa habitacional de las instituciones del sector vivienda, o de los cuales se hubiese efectuado reserva del subsidio.
- d) No podrán postular en el mismo proceso de selección, por sí mismos o ser ingresados como parte de otra postulación, los miembros del núcleo familiar incluidos en la declaración propuesta por el postulante.
- e) Las personas naturales que no acrediten núcleo familiar, excepto las personas con discapacidad, los adultos mayores de 60 años, las personas con calidad de indígena, las personas reconocidas como víctimas sobre Prisión política y Tortura, y las personas que se encuentren viudas.

### 2.2.2.3 Factores de Puntajes para postulación

La determinación del puntaje individual se efectuará sumando cada uno de los factores obtenidos por el postulante. En el caso de la postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada uno de los postulantes del grupo y se dividirá por el número total de familias integradas en éste. En el caso de grupos asociados a Megaproyectos, este puntaje será calculado sobre la base del total de familias asociadas a las distintas etapas del Megaproyecto. La selección de postulantes se podrá realizar a través de procesos independientes según las distintas alternativas de postulación, modalidades y tipologías de aplicación, donde la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del postulante o del grupo postulante, ordenado de mayor a menor puntaje hasta completar el total de los recursos disponibles para cada alternativa de postulación. Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los que se presentan a continuación:

- a) Núcleo Familiar:
    - 50** puntos por cada uno de los integrantes del núcleo familiar señalado en la Declaración de Núcleo Familiar, exceptuando el postulante.
    - 40** puntos adicionales por cada menor entre 6 y hasta 18 años de edad, declarado en el núcleo familiar.
    - 50** puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años de edad, declarado en el núcleo familiar.
    - 100** puntos adicionales por cada miembro integrante del núcleo familiar declarado que tuviese 60 o más años de edad.
    - 40** puntos adicionales por integrante del grupo familiar que acredite ser voluntario activo del Cuerpo de Bomberos.
    - 20** puntos adicionales por cada integrante del núcleo que haya cumplido efectivamente con su Servicio Militar, modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar, y que ha quedado en condición de acuartelado, a partir del 2004.
    - 40** puntos adicionales si el postulante o su cónyuge, pertenezcan a las plantas de Suboficiales y Gendarmería, o de cualquier miembro que conforma dicha organización.
- Para el puntaje final de este factor, se sumarán los puntos mencionados, no pudiendo este puntaje ser mayor a 600 puntos.

## b) Vulnerabilidad Habitacional

Se considerará el siguiente puntaje de vulnerabilidad habitacional, aquél que resulte de la suma de los siguientes ítems:

## i. Hacinamiento

Este puntaje se otorgará de acuerdo del Índice de hacinamiento que presente el núcleo familiar al que pertenece el postulante, como se indica en la Tabla 8.

Índice de Hacinamiento	Puntaje
Menor que 2,5	0
Entre 2,5 y menor que 5	140
5 o más	280

Figura 9

***Puntaje por Hacinamiento***

El Índice de hacinamiento corresponderá al cociente entre el número de personas declaradas en el núcleo familiar y el número de habitaciones usadas como dormitorio, calculados en base a la información entregada por el Registro Social de Hogares.

## ii. Tipo de Vivienda

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Tipo de vivienda consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar al que pertenece el núcleo familiar del postulante, complementada con la variable Materialidad de Pisos en el primer indicador. En la Figura 10 se presentan los puntajes asignados.

Tipo de Vivienda (indicador)	Puntaje
Casa con Piso de tierra	
Pieza dentro de la vivienda	
Mejora, mediagua	140
Rancho, ruca o choza	
Vivienda de desechos	

Figura 10

### ***Puntajes por Tipo de Vivienda***

iii. Distribución de agua

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la distribución de agua consignada en el instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar al que pertenece el núcleo familiar del postulante. Si la vivienda cuenta con llave dentro del sitio, pero fuera de la vivienda o no tiene sistema de agua potable y debe trasladar el agua, el postulante obtendrá 30 puntos adicionales.

iv. Sistema de baño

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable sistema de baño consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, del hogar al que pertenece el grupo del postulante. Para el caso de que la vivienda cuente con cajón, letrina o WC sobre pozo negro, acequia, canal u no tiene sistema de baño, se asignará 30 puntos adicionales. En el caso de que existan un WC conectado a alcantarillado o Fosa séptica, no se asignará puntos a este ítem.

c) Antigüedad de la postulación

i. Individual

**40** puntos por cada postulación en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 160 puntos, en llamados a postulación individual efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda.

ii. Colectiva

**80** puntos por cada postulación que cada integrante del comité postulante en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 160 puntos, en llamados a postulación colectiva efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda.

d) Antigüedad y permanencia del ahorro

En este ítem se otorgará 1 punto por cada mes de antigüedad del instrumento para mantener y acreditar el ahorro, contados desde el mes de apertura de dicho instrumento hasta el mes de inicio del proceso de selección, con un máximo de 40 puntos.

Por otra parte, se otorgará 10 puntos si el promedio del saldo medio mensual del semestre previo al ingreso de los antecedentes de la postulación es igual o superior al 12,5% del saldo acreditado en dicho momento.

e) Condiciones especiales de Vulnerabilidad

**300** puntos adicionales por cada miembro del núcleo familiar declarado que estuviera inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad. Adicionalmente a este puntaje, el núcleo familiar postulante recibirá una bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en a, b, c y d, mencionados anteriormente.

**600** puntos si el postulante o su cónyuge, son reconocidos como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Política y Tortura. Adicionalmente a este puntaje, el núcleo familiar postulante recibirá una bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en a, b, c y d, mencionados anteriormente.

**150** puntos, si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a cargo hijos de hasta 24 años, que vivan con él.

#### 2.2.2.4 Proyectos Habitacionales

Los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en este programa. Para presentar el proyecto habitacional al SERVIU, la Entidad Patrocinante deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación.
- b) Permiso de edificación de la totalidad del proyecto, incluyendo el equipamiento si corresponde. De otro modo, podrán ingresar proyectos con anteproyectos aprobados por la DOM.
- c) Planos y especificaciones técnicas de instalaciones.
- d) Plano de loteo del proyecto aprobado por la DOM.
- e) Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo.
- f) Planos de los proyectos de urbanización de pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros. Además, deberán complementarse con los planos de proyectos de electricidad e iluminación pública para los proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad.
- g) Plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto.
- h) Certificado de Factibilidad de dotación de servicios emitidos por las distintas entidades correspondientes.
- i) Carta Gantt del proyecto.
- j) Presupuesto detallado.

- k) Documentación que acredite la disponibilidad del terreno.
- l) Contrato de construcción suscrito entre la Entidad Patrocinante, la empresa Constructora y los representantes del postulante o del grupo organizado.
- m) Para los proyectos ingresados sin familia, además de los antecedentes enunciados anteriormente, se deberá presentar la siguiente información adicional:
  - i. Nombre de la empresa constructora encargada de la construcción del proyecto.
  - ii. Compromiso de destinar las viviendas del proyecto a su adquisición con un subsidio habitacional DS49.
  - iii. Obligación que asume la Entidad Patrocinante a dar inicio a las obras respectivas, dentro de los 90 días corridos desde la fecha que se alcance el porcentaje de factibilidad de ejecución.
  - iv. Comunicar al SERVIU el inicio de obras.
  - v. La EP deberá declarar el conocimiento de las obligaciones que le impone el reglamento y las medidas que se establecerán en el caso de incumplimiento.
  - vi. Ficha informativa del proyecto y de las viviendas.
- n) Documento que describa la Etapa del Proyecto del Plan de Acompañamiento Social y el Diagnóstico Participativo.
- o) Resolución fundada del SEREMI autorizando el Subsidio Diferenciado a la Localización, cuando corresponda.

El MINVU pondrá a disposición de las Entidades Patrocinantes un sistema informático para ingresar los antecedentes de las familias y los proyectos habitacionales. Luego del ingreso, el análisis de los antecedentes del proyecto estará a cargo del SERVIU, quién realizará la evaluación técnico-económica, social y legal de los proyectos técnicos, además de la evaluación de las familias que integran el grupo organizado. El SERVIU dispondrá de un plazo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañen el proyecto habitacional. Si la información ingresada presenta observaciones y/o no resultan suficientes para efectuar la correcta evaluación del proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema informático a la Entidad Patrocinante, la que deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, las cuales tienen un plazo de 60 días hábiles para realizarlas. En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá 15 días hábiles para reevaluar. Únicamente si existieran observaciones relacionadas con las familias postulantes que integran el proyecto, el SERVIU podrá otorgar a la Entidad Patrocinante una segunda oportunidad para resolverlas, de 20 días hábiles, contando con un plazo máximo de 10 días hábiles para su reevaluación. Si no se diera respuesta o no se resolvieran las observaciones, en cualquiera de los plazos, el proyecto será rechazado por SERVIU.

Si el proyecto habitacional o técnico cumple en su totalidad las disposiciones estipuladas en el decreto, y sin observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de manera Condicional o Definitiva. Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados y se hubieren presentado todos los documentos exigidos, el SERVIU le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva. Sólo en los siguientes casos se podrá otorgar la Calificación Condicional al proyecto técnico:

- a) Cuando el proyecto habitacional no cuente con permiso de edificación, siempre y cuando, que para el ingreso al Banco de postulaciones se hayan acompañado todos los antecedentes exigidos por la OGUC para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la DOM.
- b) Si la Entidad Patrocinante acredita la disponibilidad del terreno mediante un contrato de promesa de compraventa suscrito ante notario.
- c) Si al momento de ingreso de los antecedentes no se hubiese acreditado indudablemente que los aportes adicionales comprometidos en dinero, que sean fundamentales y necesarios para el desarrollo del proyecto, se encuentren ingresados al SERVIU a excepción de los aportes ingresados por el Gobierno Regional respectivo o de otros fondos públicos.

Que el proyecto cuente con Certificado de Calificación Condicional no impide la postulación a su grupo asociado, sin embargo, se deberá subsanar su condicionalidad con anterioridad al momento de suscribir el acta de entrega de terreno para iniciar las obras de construcción.

Existe la posibilidad de ingresar proyectos técnicos y/o proyectos habitacionales sin que estos incorporen familias o que completen la totalidad de las viviendas antes de ingresar el proyecto a SERVIU. Para el caso de Construcciones en Nuevos Terrenos (CNT), los proyectos podrán ser ingresados al SERVIU desde un 70% de la capacidad de las viviendas ocupadas, en este caso, la Entidad Patrocinante deberá informar a SERVIU la identificación de las familias que componen el grupo organizado y el número de viviendas disponibles para las otras familias. Una vez que el proyecto habitacional obtenga la calificación, las viviendas que no hayan sido reservadas serán parte de la Nómina de Oferta de Proyectos que administra SERVIU. La Entidad Patrocinante, también podrá ingresar proyectos técnicos de la tipología Construcción en Nuevos Terrenos sin postulantes asociados, los que serán evaluados y calificados.

La aprobación de un proyecto técnico ingresado sin familias tendrá una vigencia de 12 meses, contados desde su calificación. Dentro de ese plazo deberá ser elegido por los beneficiarios de un subsidio habitacional regulado por este reglamento o asociado a un grupo organizado, hasta alcanzar como mínimo su factibilidad. Si durante este periodo no se logra la factibilidad deseada, el proyecto técnico será eliminado de la Nómina de Oferta de Proyectos.

Tratándose de llamados nacionales, las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobados por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo y respecto a los llamados regionales, éstas serán aprobados por resoluciones del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo. Se publicará a lo menos en un periodo de circulación nacional, un aviso que indique el lugar y fecha en que serán publicadas las nóminas de los postulantes seleccionados, las que deberán tener a lo menos, el nombre y cédula nacional de identidad del postulante y el puntaje obtenido. El MINVU otorgará a los postulantes seleccionados, por intermedio de los SERVIU, un certificado de Subsidio Habitacional, que indicará a lo menos:

- a) Tramo de precio de vivienda y alternativa de postulación y/o modalidad de aplicación.
- b) Nombre y Cédula Nacional de Identidad del beneficiario y de su cónyuge.

- c) Fecha de emisión.
- d) Monto del ahorro acreditado y del subsidio obtenido.
- e) Región en que aplicará el subsidio.
- f) Fecha de vencimiento del Certificado.
- g) Identificación del terreno, en caso de postulación en sitio propio o densificación predial.

El periodo de vigencia de los certificados de subsidio será de 21 meses, contados desde su fecha de su emisión consignada en el respectivo certificado. Existen ocasiones que este periodo se culmina y se deben solicitar plazos adicionales para poder cobrar el certificado sin problemas posterior a la fecha de vencimiento, pero el Certificado podrá ser presentado a cobro al SERVIU hasta 18 meses después de la fecha de término de su vigencia, en caso que el subsidio se haya aplicado a la adquisición de una vivienda o en el caso de construcción en sitio propio o densificación predial. Si transcurridos los 18 meses señalados anteriormente, no concurren los requisitos exigidos para proceder al pago del subsidio, el beneficiario podrá solicitar un nuevo plazo de vigencia al SERVIU, el que, mediante resoluciones fundadas, puede otorgar una prórroga de vigencia de hasta 180 días corridos, contados desde la fecha de la resolución que otorga el nuevo plazo. En todos los casos, el plazo de vigencia del certificado de subsidio no podrá exceder de 60 meses, contado desde la fecha de inicio de su periodo de vigencia. Si transcurridos los 60 meses, el certificado de subsidio no ha sido cobrado, el beneficiario podrá solicitar excepcionalmente y por una sola vez, un nuevo plazo de vigencia de hasta 180 días corridos, en el caso de adquisición de una vivienda, si se acredita que la escritura respectiva fue suscrita, o tratándose de construcción en sitio propio o densificación predial, cuando se acredite que la solicitud de recepción municipal fue ingresada al Municipio durante el transcurso de los 60 meses.

#### **2.2.2.5 Contrato de Construcción**

El contrato de construcción suscrito entre el postulante o grupo postulante, la Entidad Patrocinante y la empresa constructora, deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas del proyecto. El contrato señalará el monto necesario para la ejecución total del proyecto, además incluirá una cláusula que permita la adhesión unilateral a dicho contrato por parte de otras familias beneficiarias del subsidio que se asocien con posterioridad. El Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución fundada, podrá aprobar un contrato de construcción y es SERVIU quien permitirá realizar modificaciones a este, dependiendo de las condiciones particulares de cada proyecto y/o grupo. No obstante, a lo anterior, el contenido mínimo del contrato será:

- h) Identificación de las partes del contrato.
- i) Identificación del emplazamiento del o los proyectos.
- j) Obras a ejecutar.
- k) Presupuesto del proyecto.
- l) Fuentes de Financiamiento.
- m) Plazo de ejecución de las obras.
- n) Garantías asociadas al contrato.

El contrato, además deberá incluir una cláusula que establezca el derecho de la Entidad Patrocinante o el Grupo Organizado de ponerle término anticipado en caso que la obra estuviera paralizada por un periodo de 15 días o más, por motivos imputables a la constructora.

El contrato de construcción no será exigible a los proyectos habitacionales acogidos a las tipologías de Construcción en Sitio Propio y Densificación Predial por la modalidad de Autoconstrucción Asistida, siendo reemplazado por una declaración de autoconstrucción.

Es importante que el contratista cuente con una inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, para la modalidad privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, regulado por el DS63 (V. y U.), de 1997 y por el DS127 (V. y U.), de 1977.

En el contrato se establece que el contratista deberá ofrecer un servicio de postventa, por un periodo mínimo de 120 días a contar de la entrega material de las viviendas a las familias beneficiadas.

Cuando los beneficiarios deciden poner término anticipado del contrato de construcción en acuerdo con la Fiscalización Técnica de Obra y el SERVIU, por razones no imputables a los beneficiarios, el SERVIU podrá asignar un incremento de hasta un 5% del monto contratado para efectos de la recontractación de la obra a una nueva empresa contratista, con previo informe favorable del Departamento Técnico de la oferta económica presentada por el nuevo contratista.

#### **2.2.2.6 Inicio de Obras**

En caso que se contemple la contratación de una empresa para la ejecución de las obras asociadas a la aplicación del subsidio, dicho contratista tendrá a cargo la ejecución física de las obras, debiendo para ello ajustarse al contrato, a los proyectos aprobados y a la reglamentación vigente.

Las obras de construcción deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos siguientes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución que otorga el beneficio del grupo postulante asociado al Proyecto Habitacional. En el caso de los proyectos técnicos ingresados sin familia, las obras deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos contados desde que el proyecto alcance la factibilidad de ejecución. Al momento del inicio y durante la ejecución de las obras, el contratista deberá poseer todos los antecedentes que conforman el proyecto calificado en la obra y a disposición del SERVIU para el debido monitoreo e inspección.

#### **2.2.2.7 Financiamiento de la vivienda**

Para financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar el ahorro señalado en la escritura de compraventa, en el caso de adquisición de vivienda construida, en modalidad de construcción, los aportes adicionales, si corresponde, y el subsidio habitacional.

El subsidio habitacional estará compuesto por un subsidio base y/o los subsidios complementarios.

##### **a) Subsidio Base**

El monto del subsidio base, expresado en U.F., según la tipología de aplicación y conforme a la calificación socioeconómica obtenida por el postulante, en virtud de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica y se presenta en la Figura 11.

Tramo de calificación Socioeconómica	Construcción en Nuevos Terrenos	Construcción en Sitio Propio	Densificación Predial	Pequeño Condominio	Adquisición de Vivienda Construida
Familias dentro del 50% más vulnerable	330	500	550	550	280
Familias entre el 50% y 60% más vulnerable	310	480	530	530	-
Familias entre el 60% y 80% más vulnerables	300	470	520	520	-
Familias hasta el 90% más vulnerable	260	430	480	480	-

Figura  
11

**Subsidio Base** Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto referido en la Figura 11, como asimismo el monto del subsidio complementario Diferenciado a la Localización, con el objetivo de determinar el monto del subsidio base en cada comuna del país y/o determinadas localidades. Dichos factores representarán las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general en aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local de construcción o adquisición de la vivienda en base a este programa.

b) Subsidios Complementarios

i. Subsidio Diferenciado a la Localización.

Es una subvención adicional de hasta 200 U.F. a la que podrán acceder los postulantes o grupos postulantes, destinados al financiamiento de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos, o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de vivienda Construida, de acuerdo a sus condiciones de emplazamiento. Tratándose de Construcciones en Nuevos Terrenos, corresponderá al Seremi mediante resoluciones, autorizar la aplicación de este subsidio antes del ingreso del proyecto al Banco de Postulaciones, verificando el cumplimiento de los requisitos de ubicación del terreno y de las distancias a los servicios, señalados posteriormente en este apartado. La SEREMI tendrá un plazo de 30 días hábiles para pronunciarse formalmente sobre la aplicación del subsidio complementario. Para acceder a este subsidio, el terreno en que se desarrollará el proyecto o la vivienda a adquirir, deberá cumplir copulativamente los siguientes requisitos:

- Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u Operaciones de adquisición de vivienda construida, deberá emplazar, a lo menos un 50% de su superficie en el área urbana o de extensión urbana, de localidades con población urbana mayor o igual a 5.000 habitantes.
- Tratándose de proyectos de CNT u operación de Adquisición de Vivienda Construida, deberá emplazar a lo menos un 50% de su superficie en el territorio operacional de una empresa sanitaria o en el área de servicio de un operador de servicios sanitarios rurales.
- Para proyectos de CNT, CSP en caso que deban financiar la adquisición del terreno deberán deslindar o intersecar en un punto a lo menos uno de sus vértices con una vía local o de rango superior existente, y tratándose de Megaproyectos, con una vía de servicios o de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.
- Tratándose de proyectos de CNT, CSP, en caso que deban financiar la adquisición del terreno u operaciones de adquisición de Vivienda Construida, el terreno en el cual se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir deberá cumplir a lo menos con tres de los siguientes requisitos:
  - El establecimiento educacional más cercano que cuente con al menos dos niveles educacionales (pre-básica, básica y/o media), y se encuentren a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros.
  - Que el establecimiento de salud primaria o de nivel superior más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros.
  - Que la vía más cercana al terreno por el cual circula un servicio de transporte público operativo se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros.
  - Que el equipamiento comercial, deportivo o cultural existente, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente a una distancia no mayor a 2.500 metros.
  - Qué el área verde pública de superficie igual o mayor 5.000 metro cuadrados, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros.

Todas estas distancias serán medidas desde el punto más cercano del terreno a los distintos puntos.

Para postulación colectiva, a lo menos un 60% del grupo organizado, o de las familias que componen el proyecto, deberán provenir de la comuna, de las comunas adyacentes o de las comunas aquella en que esté ubicada el terreno.

Se permitirá una tolerancia de hasta 10% de las distancias señaladas anteriormente, en los terrenos que evidentemente presentan buena ubicación que deberá ser acreditado por la SEREMI.

ii. Subsidio de Factibilización

Es una subvención adicional de hasta 120 U.F. a la que podrá acceder el postulante o grupo postulante, destinada al financiamiento de Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos u operaciones de adquisición de vivienda construida, emplazado en áreas rurales o en urbanas o de extensión urbana donde no aplique el subsidio Diferenciado a la Localización. Se podrá aplicar cuando al menos el 80% de los integrantes del grupo de postulantes, provengan de la comuna que se desarrollará el proyecto habitacional. En las provincias de de Palena, en la región de Los Lagos, Aysén y Magallanes y la Antártida chilena, este subsidio complementario podrá alcanzar hasta las 170 U.F.

Tratándose de proyectos de la tipología de CNT a desarrollarse en zonas donde no aplique el subsidio complementario Diferenciado a la Localización, este subsidio alcanzará las 180 U.F. en todas las comunas del país, a excepción la provincia de de Palena, en la región de Los Lagos, Aysén y Magallanes y la Antártida chilena, este subsidio complementario podrá alcanzar hasta las 240 U.F., si el terreno en que se emplaza el proyecto cumple con las siguientes condiciones:

- Emplazamiento en áreas urbanas o de extensión urbana en a lo menos un 50% de su superficie, y donde se cumpla además 3 de las 5 distancias indicadas en el subsidio i. Subsidio Diferenciado a la Localización.
- Emplazamiento a no más de 1.000 metros al exterior del límite urbano de la entidad urbana más cercana, medidos en línea recta desde el punto más cercano al terreno, y donde se cumplan además 3 de las 5 distancias indicadas en el subsidio i. Subsidio Diferenciado a la Localización.
- Emplazamiento fuera del límite urbano, y donde se cumplan además de 4 de las 5 distancias a los servicios indicados en el subsidio i. Subsidio Diferenciado a la Localización, y que el terreno se encuentre a una distancia a 100 metros de una vía de servicio o de rango superior existente.

iii. Subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional

El subsidio base podrá ser incrementado hasta un máximo de 30 U.F. Por cada Unidad de Fomento que exceda el ahorro mínimo exigido se otorgará un subsidio adicional de 1,5 U.F.

iv. Subsidio de Densificación en Altura.

Cuando se trate de proyectos habitacionales CNT, PC y en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, el subsidio base podrá incrementarse hasta en 110 U.F. en todas las regiones del país, con excepción de la Provincia de Palena, en las regiones de Los Lagos, Aysén y Magallanes, en las que podrá incrementarse hasta 140 U.F., si cumple copulativamente con los siguientes requisitos:

- Que el terreno donde se emplace el proyecto o la nueva vivienda a adquirir cumpla con las condiciones para aplicar el Subsidio Diferenciado a la Localización, con la excepción de la tipología Pequeños Condominios (PC).
- Que se trate de una edificación de 3 o más pisos habitables. Excepcionalmente, mediante resolución fundada, el Director SERVIU podrá autorizar la aplicación de este subsidio a edificaciones de a lo menos 2 pisos.
- Para el caso de proyectos habitacionales de construcción se contempla una densidad neta mínima de viviendas por hectáreas, la que será establecida mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- Que se trate de un condominio acogido a la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- Que las viviendas que integren el proyecto habitacional tengan una superficie edificada y habilitada a entregar al postulante no inferior a 55 metros cuadrados, incluyendo el dormitorio principal, un segundo dormitorio y un tercer dormitorio con las características del segundo dormitorio. Tratándose de Adquisición de Vivienda Construida usada, la superficie edificada deberá alcanzar los 50 metros cuadrados, contando con el diseño arquitectónico señalado anteriormente.

Para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), en todas las comunas del país de más de 40 mil habitantes, el presente subsidio complementario podrá incrementarse hasta 40 U.F. adicionales por familias cuando se cumpla con 4 de las 5 distancias indicados en el Subsidio Diferenciado a la Localización, y que el proyecto contempla una densidad mínima de viviendas por hectárea, la que será establecida mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Excepcionalmente, en proyectos de la región metropolitana que cumplan con las disposiciones de este subsidio, adicionalmente, el subsidio podrá incrementarse hasta 40 U.F. si dicho proyecto se encuentra ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros del acceso a una estación existente de la red de transporte de pasajeros Metro S.A.

La obtención de este subsidio complementario, inhabilitará al beneficiario para postular al Programa de

Protección del Patrimonio Familiar regulado por el DS N° 255 (V. y U.), de 2006, o del programa que lo reemplace (DS N°27). Asimismo, la obtención de este subsidio, excluirá la posibilidad de ser beneficiario del subsidio complementario Grupo Familiar, mencionado en el punto v.

v. Subsidio por Grupo Familiar

En proyectos de construcción, cuando se trate de postulaciones en que el núcleo familiar del beneficiario se encuentre compuesto por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona Adulto Mayor, dicho postulante recibirá un subsidio adicional de hasta 70 U.F. Las viviendas donde se aplique este subsidio deberá contar a lo menos con tres dormitorios, según lo especificado en el artículo 43 del DS N° 49, respecto del dormitorio principal, segundo dormitorio y dormitorio proyectado, y con una superficie mínima edificada de 50 metros cuadrados construidos. Es importante tener en consideración que, sólo será posible aplicar este incremento cuando la vivienda objeto de este subsidio aún no haya obtenido la Recepción municipal de la DOM.

vi. Subsidio para personas con discapacidad

En el caso que el postulante o uno o más integrantes del núcleo estuviera afectado por discapacidad acreditada mediante la inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, el subsidio base se incrementará hasta en 20 U.F., siempre que la vivienda contemple la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presenten tal condición.

Si en razón de su discapacidad, el afectado del grupo familiar que se presente en condiciones de movilidad reducida que dificulten su desplazamiento, lo que será acreditado por un certificado emitido por la SEREMI de salud correspondiente, el subsidio base se incrementará hasta en 80 U.F., debiendo igualmente la vivienda contemplar la implementación de obra que contribuya a paliar las limitaciones que afectan a quienes presenten tal condición.

vii. Subsidio de Equipamiento y Espacio Público

Los proyectos de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeños Condominios tendrán un financiamiento adicional de hasta 20 U.F. por familia para la ejecución de equipamiento, área verde o espacios públicos, de acuerdo a los requerimientos de las familias integrantes del proyecto, de acuerdo al Artículo n° 50 del DS N°49. En la Provincia de Palena, en las regiones de Los Lagos, Aysén y Magallanes, este subsidio complementario podrá alcanzar hasta 25 U.F. por familias.

viii. Subsidio de Habilitación

Este subsidio, podrá implementarse al pago de obras de mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas, pilotes profundos u otro tipo de fundaciones especiales, construcción sobre suelos salinos, pavimentación cuando la vía tenga una pendiente superior al 10%, plantas elevadoras de aguas servidas u otra solución sanitaria especial, obras especiales para la mitigación por zonas de inundación, control de plagas, demolición de edificaciones o elementos existentes, retiro de escombros, soterramiento del tendido eléctrico, habilitación de construcción sobre suelos salinos, ejecución de vías colectoras o superiores previstas en el instrumento de planificación territorial.

La Entidad Patrocinante deberá presentar, para la evaluación y aprobación del SERVIU en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, las obras de habilitación que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

El monto de subsidio a otorgar para la habilitación corresponderá al del presupuesto aprobado por el SERVIU y no podrá exceder las 150 U.F. por cada familia. En los proyectos de CNT y MP, el total de este subsidio se utilizará a favor de todo el grupo postulante en conjunto. Tratándose de postulaciones colectivas de las tipologías de CSP, DP o PC, podrán disponer montos individuales superiores a los señalados, en hasta 130 U.F. adicionales en los casos que fuese necesario ejecutar algunas de las obras que se señalan a continuación:

- Muros de contención y estabilización de taludes.
- Pilotaje profundo u otro tipo de fundaciones especiales.
- Obras asociadas a la construcción sobre suelos salinos.
- Rellenos estructurales masivos.

ix. Subsidio para Territorios Especiales y Localidades Aisladas.

Tratándose de Áreas de Desarrollo Indígena, territorios insulares, localidades aisladas de comunas con aislamiento crítico, definidas en el marco de la Política Nacional de Desarrollo de Localidades Aisladas de la Secretaría de Desarrollo Regional, o territorios incluidos en el Plan de Desarrollo para Territorios Rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, podrá disponer de hasta 50 U.F. adicionales por familia para el financiamiento del proyecto.

x. Subsidio por Superficie adicional para Adquisición de Vivienda Construida

Tratándose de operaciones de Adquisición de Vivienda Construida, ya sea nueva o usada, al monto del subsidio base señalado para dicha tipología en la Figura 12, se adicionan 2

U.F. por cada medio metro cuadrado de superficie que exceda los 37,5 metros cuadrados.

xi. Subsidio para Proyectos de Mediana Escala

Para proyectos de CNT, podrá disponer de hasta 50 U.F. adicionales por familias para el financiamiento del proyecto habitacional, en los siguientes casos:

- Proyectos que no sobrepasen las 70 viviendas, emplazados en comunas de más de 40 mil habitantes y que se cumplan 4 de las 5 distancias señaladas en el Subsidio Diferenciado a la Localización.
- Proyectos que no sobrepasen las 30 viviendas, emplazados en comunas de hasta 5.000 habitantes y que aplique el subsidio complementario de Factibilización.

xii. Bono de Movilidad Habitacional

Es un mecanismo que permite al vendedor de una vivienda, en que el precio de compraventa sea de hasta 900 U.F. y hasta 1.010 U.F. para las viviendas a adquirir dentro de las comunas de la región de Aysén o Magallanes o Provincia de Palena, recibir por una sola vez un bono de 50 U.F. si la vivienda que enajena es adquirida por un beneficiario de subsidio, siempre y cuando, el vendedor pretenda adquirir una vivienda hasta un valor máximo de 2.200 U.F. No podrán recibir esta bonificación los que sean propietarios o asignatarios de otras viviendas.

c) Ahorro Mínimo

Para postular a los Subsidios Habitacionales regulados por este reglamento el postulante deberá acreditar haber enterado el ahorro mínimo, y con posterioridad a la selección, el ahorro adicional, a más tardar 150 días corridos luego de la fecha de la resolución que otorga el subsidio. El monto de ahorro mínimo a enterar, expresados en U.F., será el que se indica en la Figura 12, conforme a la calificación socioeconómica obtenida por el postulante en virtud de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

Tramo de calificación socioeconómica	Alternativas de postulación	Ahorro mínimo al momento de la postulación (U.F.)	Ahorro adicional post selección (U.F.)
Familias dentro del 40% o dentro del 50% más vulnerable tratándose de la tipología de CSP.	Individual	10	-
Familias dentro del 50% más vulnerable.		10	-
Familias entre el 50% y hasta el 60% más vulnerable.	Colectiva	15	15
Familias entre el 60% y hasta el 80% más vulnerable.		25	15
Familias entre el 80% y hasta el 90% más vulnerable		50	30

Figura 12

### **Ahorro mínimo exigido**

#### **2.2.3 Decreto 52, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.**

Debido a que el presente estudio, no se enfocó en las problemáticas que existen en la adquisición de este beneficio, solo se darán a conocer características generales de este decreto. Este beneficio fué publicado el 22 de noviembre del 2013, el cual está destinado a dar una solución habitacional transitoria, a familias pertenecientes hasta el 70% más vulnerable de la población nacional, conforme a la información que se obtenga de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, pero capaces de realizar pagos mensuales destinados a cancelar una renta de arrendamiento. La postulación al programa será solamente individual, pudiendo efectuarse de manera presencial o a través del sistema informático, conforme a la plataforma que habilite el MINVU.

Las familias deberán aplicar este subsidio al pago de la renta de arrendamiento de una vivienda. El subsidio cubrirá una parte del monto mensual de dicha renta, debiendo el titular del beneficio completar el valor total estipulado en el contrato respectivo. Este beneficio se destinará única y exclusivamente al pago de las rentas de arrendamiento y al mes de garantía, en el caso que corresponda. El subsidio no podrá destinarse al financiamiento de gastos comunes, cuentas de servicios, ni cualquier otro gasto asociado distinto al indicado.

El subsidio consistirá en un monto único de hasta 170 U.F., su monto mensual a pagar, se irá descontando de acuerdo a la escala que para estos efectos se establecerá por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, según la localización geográfica de la comuna de la vivienda arrendada. El monto establecido por dicha resolución no podrá superar las 6 U.F. No obstante, a lo anterior, en caso que corresponda, el valor del subsidio mensual se ejecutará de manera que no supere el 80% de la renta acordada.

El ahorro mínimo exigido para postular será de 4 U.F y en caso de ser seleccionado, este monto quedará a disposición del beneficiario para que pueda ser destinado al pago del mes de garantía que se fije en el contrato de arrendamiento.

El beneficio se extinguirá y no podrá continuar aplicando el subsidio cuando se haya aplicado la totalidad de los aportes, si transcurre 8 años, contados desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados, si ha transcurrido 24 meses desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados y no se ha dado curso al primer pago del subsidio, entre otras causas de cancelación.

#### 2.2.4 Decreto 10, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Habitabilidad Rural.

El programa de Habitabilidad Rural fue publicado el 21 de octubre del 2015 y tiene por objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad de familias que residan en cualquier lugar del territorio nacional, excluida las localidades urbanas de 5.000 o más habitantes, atendiendo a sus particularidades geográficas y culturales, tratándose de áreas rurales.

El Programa está destinado preferentemente a atender a las personas que presenten condición de déficit de habitabilidad, de conformidad con la información que se obtenga a la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica. La condición de déficit de habitabilidad podrá ser alta, media o baja, de acuerdo a la presencia de uno o más de los indicadores definidos en la Figura de Déficit de Habitabilidad (Figura 13).

Condición	Variable	Indicador
Alta	Hacinamiento	Crítico (5 o más hab/dorm) Mejora, mediagua
	Tipo de Vivienda	Rancho, ruca, choza o vivienda de desecho Inhabitable
	Distribución de agua	Con llave fuera de la vivienda, no tiene sistema o acarrea el agua
	Sistema de Baño	Cajón, letrina o WC sobre pozo negro, acequia, canal o conectado a otro sistema o no tiene
	Estado de conservación de la materialidad de la vivienda: Piso y Techo	Malo
Media	Hacinamiento	Medio (Desde 2,5 y menos a 5 hab/dorm)
	Tipo de Vivienda	Pieza dentro de la vivienda
	Estado de conservación de la materialidad de la vivienda: Piso y Techo	Malo
Baja	Hacinamiento	Menor a 2,5 hab/dorm
	Tipo de Vivienda	No informado, o sólo caseta sanitaria en el terreno.

**Figura 13**

#### ***Déficit de Habitabilidad***

Las familias que se encuentren en situación de Déficit de Habitabilidad Alto, podrán postular al presente programa, independiente de la calificación obtenida en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, excepto las familias que se

encuentre por sobre el 90% de la caracterización socioeconómica, deberá acreditar al menos dos indicadores que refieren a un Déficit de Habitabilidad Alto.

Asimismo, las familias en situación de Déficit de Habitabilidad Medio que postulen individualmente, podrán pertenecer hasta el 60% de mayor vulnerabilidad de la población nacional. Para el caso de postulaciones colectivas, se podrá incorporar al grupo postulante hasta un 40% de personas comprendidas hasta el 80% más vulnerable.

Finalmente, las familias en situación de Déficit de Habitabilidad Bajo que postulen individualmente, podrán pertenecer hasta el 40% de mayor vulnerabilidad de la población nacional. En postulaciones colectivas, se podrá incorporar al grupo postulante hasta un 40% de personas comprendidas hasta el 60% más vulnerable.

Tratándose de proyectos de Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario, podrán postular las familias de cualquier tramo de calificación obtenida en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

#### **2.2.4.1 Modalidades de Proyecto**

Existen tres modalidades para aplicar este subsidio, las cuales intentan mejorar las condiciones de la vivienda, como las condiciones del entorno que la compone. A continuación, se presentarán las tres modalidades disponibles para hacer efectivo el subsidio:

##### a) Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas

En esta modalidad podrán desarrollarse las siguientes tipologías:

###### i. Tipología Construcción de Conjunto Habitacional

La construcción de un conjunto de vivienda, incluyendo su urbanización que deberá contar con un solo permiso de edificación y/o loteo, estar conformado por un mínimo de 2 y un máximo de 60 viviendas, y que no podrá considerar el desarrollo de etapas consecutivas o colindantes que conformen conjuntamente un proyecto mayor. Deberá considerar además el equipamiento, vialidad y áreas verdes contemplados y cumplir con las exigencias establecidas en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural. Al menos un 80% de las familias asociadas deberán residir en la comuna en la cual se desarrollará el proyecto.

###### ii. Tipología de Construcción en Sitio del Residentes

La construcción de una vivienda en el sitio acreditado por el postulante, como se indica en la letra b), del Artículo 24, del presente decreto.

##### b) Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de la vivienda existente

En esta modalidad podrán desarrollarse proyectos de mejoramiento y ampliación de viviendas en las siguientes tipologías y clases:

###### i. Tipología de Proyectos de Mejoramiento de la vivienda

Se tratan de proyectos que mejoren las condiciones de la vivienda existente sin modificar su superficie construida. Podrá

consistir según corresponda en una o más de las siguientes clases:

- **Mejoramiento de la Vivienda:** Reparación, mejoramiento o mantención de elementos que forman parte de la vivienda u otros recintos complementarios. Puede aplicarse sobre elementos estructurales, revestimientos que protegen el interior y exteriormente el recinto, o a sus terminaciones.
- **Mejoramiento de Servicios Básicos:** Son proyectos destinados a modificar y/o reparar, construir o poner en servicio instalaciones domiciliarias para la dotación de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, electricidad y/o combustible, en los casos que corresponda.
- **Acondicionamiento Térmico de la Vivienda:** Proyectos cuyo objetivo sea mejorar el confort térmico de las viviendas a través de la intervención de su envolvente, logrando como mínimo cumplir con las exigencias normativas.
- **Obras de Eficiencia Energética e Hídrica:** Proyectos que aborden obras que contribuyan a mejorar los recursos naturales disponibles, tales como: Sistemas Solares Térmicos, Sistemas Fotovoltaicos, Sistemas de Generación Eólica y Sistemas de Reutilización de Aguas.

Las viviendas a intervenir deberán estar completamente regularizadas ante la Dirección de Obras Municipales, en forma previa del pago del subsidio, para lo cual, en el caso de no estarlo se podrá optar al subsidio complementario Subsidio para Regularización de Construcción Existente.

ii. Tipología de Proyectos de Ampliación de la vivienda

Obras que impliquen el aumento de la superficie edificada de una vivienda. Su objetivo es disminuir las condiciones de hacinamiento de las familias y/o mejorar su calidad de vida a través del aumento de superficie de la vivienda. Estas obras podrán consistir, según corresponda en una o más de las siguientes clases:

- **Ampliación o Construcción de Cocina:** Obras destinadas a dotar de un nuevo recinto de cocina a la vivienda, o la ampliación de la existente. Este tipo de proyectos, puede contemplar obras de urbanización tales como redes domiciliarias, dotación de agua al interior del inmueble y/o sistemas particulares de evacuación de aguas servidas.
- **Ampliación o Construcción de Baño:** Obras destinadas a dotar de un recinto de baño a la vivienda, o la ampliación del mismo. Este tipo de proyectos puede contemplar obras de urbanización tales como redes domiciliarias, dotación de agua potable al interior del

inmueble y/o sistemas particulares de evacuación de aguas servidas.

- **Construcción de Dormitorio:** Obras destinadas a dotar a la vivienda de uno o más dormitorios adicionales a los existentes.
- **Ampliación o Construcción de Recintos:** Obras destinadas a dotar a las viviendas de los postulantes de uno o más recintos, complementarios a la vivienda, tales como bodegas, leñeras, chifloneras y corredores.

Para el caso de proyectos de esta tipología, si la vivienda o parte de esta, no cuenta con recepción definitiva de la DOM, deberá obtener, en forma previa al inicio de la construcción, el permiso de edificación correspondiente a la superficie no regularizada y a la ampliación proyectada, debiendo obtenerse finalmente la recepción definitiva de las obras existentes y las correspondientes al proyecto, para lo cual podrá optar el Subsidio Complementario para Regularización de Construcción Existente.

c) Modalidad de Proyecto de Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario

En primer lugar, es preciso señalar que, para este estudio, no fueron considerados este tipo de proyectos, por lo que sólo se indicarán disposiciones generales de este, concentrando el enfoque en el Mejoramiento y Ampliación de Vivienda. Por otra parte, en esta modalidad podrán desarrollarse proyectos de mejoramiento y construcción en las siguientes tipologías:

- i. **Tipología de Mejoramiento del Entorno Inmediato:** La ejecución de obras desarrolladas dentro del predio donde se emplaza la vivienda, destinadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad.
- ii. **Tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario:** La ejecución de obras destinadas a construir y/o mejorar elementos del equipamiento comunitario, tales como equipamiento deportivo, áreas verdes, plazas activas, juegos infantiles, centros de acopio de herramientas y/o producción agrícola.

#### 2.2.4.2 Alternativas de Postulación

Se podrá postular en forma simultánea a 3 intervenciones de las tipologías o clases incluidas en las modalidades de los proyectos señalados anteriormente y de hasta 4 en caso que a lo menos una de ellas corresponda a la tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Equipamiento y Entorno Comunitario.

Los postulantes pertenecientes hasta el 40% más vulnerable de la población nacional, de acuerdo con la información obtenida de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, que cuenten únicamente con una caseta sanitaria o baño y que no cuenten con vivienda o que esta se encuentre inhabitable, podrá contemplar la aplicación simultánea de una tipología o clase adicional a las ya señaladas.

No podrá postularse a ambas tipologías de la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas, ni tampoco a esta última modalidad conjuntamente con las clases de la Tipología de Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda. En el

caso, de postulantes a la modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas que adicionalmente postulen a la clase de Construcción de dormitorio, la vivienda resultante no podrá considerar en total más de 3 dormitorios.

Para las modalidades de Mejoramiento y Ampliación de Vivienda Existente y de Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario, las familias podrán optar a más de una intervención correspondiente a una misma tipología y/o clase, siempre que se trate de partidas diferentes y no representan etapas consecutivas del mismo proyecto. No obstante, lo anterior, el interesado sólo podrá postular a una intervención respecto de las clases de Acondicionamiento Térmico, Ampliación o Construcción de Cocina, Ampliación o Construcción de Baño y Mejoramiento del Entorno Inmediato. En el caso que se postule a más de una intervención correspondiente a la clase de Construcción de Dormitorio, la vivienda resultante de dicha ampliación no podrá superar los 4 dormitorios en total.

Los postulantes que contemplen la aplicación simultánea de diferentes tipologías y/o clases en su postulación, deberán acreditar copulativamente el ahorro mínimo establecido para cada una de ellas. Sin embargos, los postulantes de la Modalidad de Proyectos de Construcción de Viviendas Nuevas que postulen adicionalmente a la clase de Construcción de Dormitorio y que cuenten con un grupo familiar compuestos por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona mayor a 60 años, estarán exentos de acreditar el ahorro mínimo establecido para el proyecto de ampliación, en cuyo caso el monto del subsidio se incrementará de acuerdo al monto eximido.

Por otra parte, el presente programa operará sobre la base de dos Títulos. El Título Primero, denominado "Proyectos de Asociación Territorial" y el Título Segundo, denominado "Postulación Directa". Ambos títulos operarán de forma independiente, estableciendo sus propios llamados a procesos de selección, presentación y evaluación de expedientes de postulación. Los expedientes de postulación aprobados participarán en los procesos de selección. En el caso de ser seleccionados, la aplicación del subsidio estará condicionada al desarrollo, ingreso y aprobación de el o los proyectos presentados por la Entidad de Gestión Rural, de acuerdo a las tipologías y/o clases presentadas al momento de la postulación. Las nóminas de postulantes seleccionadas serán aprobadas mediante resoluciones del MINVU o SEREMI de V. y U., las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial. Si al momento de publicar dicha resolución, ésta no incluye la nómina de beneficiarios seleccionados, el SERVIU y/o SEREMI poseen un plazo de 15 días posteriores, para publicar la nómina en un periódico de circulación nacional o en el sitio web de estas instituciones. Estas nóminas contemplarán la misma información mencionada en las nóminas de los decretos descritos anteriormente.

Cuando los postulantes o grupos postulantes resulten seleccionados y obtengan el subsidio, la Entidad de Gestión Rural deberá desarrollar los proyectos, independiente de su tipología, clase o título de postulación.

En el caso de los proyectos bajo el Título I, el plazo para el ingreso de los proyectos definitivos corresponderá al declarado en la Ficha Resumen del Proyecto que forma parte del Expediente de Postulación. Los proyectos postulados conforme al Título II tendrán un plazo de hasta 6 meses para el ingreso al SERVIU de los antecedentes definitivos, y hasta 3 meses en el caso de proyectos de mejoramiento que no requieran de la tramitación de un permiso de edificación, ambos períodos contados desde la fecha de publicación de la resolución.

Los **Proyectos de Asociación Territorial** tienen como objetivo la atención de un conjunto de personas en situación de vulnerabilidad de habitabilidad, a través del desarrollo de iniciativas que mejoren estas condiciones para las familias residentes de un determinado territorio, definido por la SEREMI de V. y U. Las postulaciones al presente título deberán ser colectivas y podrán sumar como máximo un total de 160 postulantes.

Los antecedentes que conformarán parte del Expediente de Postulación que la Entidad de Gestión Rural deberá presentar al SERVIU para postular el llamado al proceso de selección, corresponden los siguientes:

- a) Diagnóstico Técnico y Social que contiene la identificación y caracterización del territorio involucrado (región, comuna, localidad), considerando aspectos sociales, productivos, condiciones geográficas, de riesgo y de aislamiento, según corresponda.
- b) Ficha Resumen, que debe considerar la siguiente información:
  - i. Nómina de las familias que ingresan al proyecto, indicando a lo menos su nombre completo, número de cédula de identidad y dirección, e identificando las tipologías y/o clases específica asociada a cada una de ellas.
  - ii. Presupuesto estimativo, teniendo como referencia el subsidio base y los subsidios complementarios de las intervenciones postuladas, el ahorro y otros aportes acreditables.
  - iii. Plano o imagen satelital que especifique la localización de las familias a atender. En caso de proyectos de construcción de conjuntos habitacionales y proyectos comunitarios, se deberá indicar la ubicación del terreno donde se desarrollarán los proyectos.
  - iv. Plazo en que ingresará el proyecto definitivo al SERVIU, contado desde la publicación en el Diario Oficial de la nómina de los proyectos seleccionados.
  - v. Declaración suscrita por el o los representantes legales de la Entidad de Gestión Rural en que se dejará constancia que el terreno en que se ejecutará el proyecto cuenta con factibilidad de dación de servicios de agua potable, alcantarillado y de suministro eléctrico, o en caso de no existir empresas de servicio en el área, se dejará constancia de que se desarrollarán los proyectos correspondientes por profesionales competentes.
- c) Certificados asociados al proyecto, incluyendo en caso de corresponder:
  - i. Certificado de Informaciones Previas para proyectos que requieran Permiso de Obras de Edificación y/o Loteo.
  - ii. Certificado de factibilidad de dación de Servicios (agua potable, alcantarillado, suministro eléctrico).
  - iii. Certificado de no expropiación emitido por el SERVIU o por el ministro de Obras Públicas, según corresponda.
  - iv. Certificado de Preaprobación de Crédito o de Precalificación de Crédito o de Precalificación como sujeto de crédito otorgado por una entidad crediticia. La fecha de emisión de dicho certificado no podrá tener una antigüedad superior a 60 días corridos respecto de la fecha de inicio del periodo de postulación, en el caso de postulantes a la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales que requieran crédito hipotecario para completar el financiamiento de la Vivienda.

- d) Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, Declaración jurada simple suscrita por la Entidad de Gestión Rural, que acredite que los recintos de la vivienda que no serán sujetos de intervención se encuentran en condiciones de habitabilidad.
- e) Acta suscrita por los integrantes del grupo postulante y la Entidad de Gestión Rural que los representantes incorporarán a lo menos nombre y RUT de cada postulante y acreditando su conformación como grupo y la aprobación del proyecto general y de los proyectos propuestos por cada familia.

Los **Proyectos de Postulación Directa** promueven el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de familias que postulan individual o grupalmente, de acuerdo a sus necesidades, y las condiciones establecidas en el presente decreto, a través de una Entidad de Gestión Rural. Esta Entidad presentará al SERVIU el Expediente de Postulación. Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá constituir un grupo para efectos de postular a un subsidio de este Programa, mediante Acta suscrita por los integrantes y por la Entidad de Gestión Rural que los representa. El grupo postulante no podrá exceder los 100 postulantes, salvo que la SEREMI de V. y U. mediante resolución fundada permita aumentar la cantidad de postulantes señalados, hasta en un máximo de 160 familias, justificadamente.

#### 2.2.4.3 Requisitos y Antecedentes de postulación

Los requisitos y Antecedentes Generales para postular al subsidio, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con el Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, Registro Social de Hogares.
- b) Ser mayor de 18 años.
- c) Presentar fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad. Para el caso de postulantes de nacionalidad extranjera, deberá entregar una fotocopia de la Cédula de identidad para extranjeros en la que conste su permanencia definitiva y el certificado para acreditar la vigencia de la permanencia definitiva, el que puede ser reemplazado por Certificado emitido por el Ministerio del Interior y Seguridad Pública o al certificado de vigencia de la permanencia definitiva emitido por la Policía de Investigaciones (antigüedad no más de 90 días corridos).
- d) Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el cual deberá ser acreditado en una Cuenta de Ahorro.
- e) Si el postulante, uno o más integrantes del núcleo familiar declarado presentan discapacidad, esta condición deberá ser acreditada con la Inscripción del Registro Nacional de la Discapacidad.
- f) Presentar Declaración de Núcleo Familiar en formulario que SERVIU proveerá para este efecto. Las personas incluidas en esta declaración deberán cumplir con los siguientes requisitos y condiciones:
  - i. Todas las personas que sean incluidos por el postulante en su núcleo familiar deberán formar parte del mismo registro del Instrumento de Caracterización Socioeconómica.
  - ii. Las personas mayores de 18 años pertenecientes al núcleo familiar, a excepción del cónyuge, deberán declarar bajo su firma formar parte de dicho grupo familiar adjuntando fotocopia de sus respectivas cédulas de identidad.

- iii. Sólo se permitirá una postulación en un mismo llamado o un ingreso al Banco de Postulaciones por cada Instrumento de Caracterización Socioeconómica, salvo de aquellos instrumentos donde se encuentren registrados 6 o más integrantes, en cuyo caso se permitirá la separación de sus integrantes hasta en 2 núcleos familiares distintos.
- g) Declaración Jurada de Postulación acerca de la necesidad de la obtención del subsidio y de la veracidad de la información otorgada.
- h) Tratándose de un integrante del núcleo familiar perteneciente a los voluntarios activos del Cuerpo de Bomberos de Chile, se deberá adjuntar la inscripción en el Registro Nacional de Bomberos Voluntarios.
- i) Tratándose de un integrante del núcleo familiar que sea funcionario de las Plantas de Suboficiales y Gendarmes, o de Profesionales, Técnicos, Administrativos y Auxiliares, de Gendarmería de Chile, deberán adjuntar Certificado que acredite su calidad de funcionario.

Adicionalmente a estos requisitos, existen requisitos específicos dependiendo del tipo de proyectos a postular, los cuales pueden ser:

- a) **Postulación de Proyectos de Construcción:** para postular proyectos en esta modalidad de Construcción de vivienda Nueva, se deberá cumplir además los siguientes requisitos:
  - i. Declaración Jurada mencionada anteriormente en la letra g) de los requisitos generales.
  - ii. Tratándose de beneficiarios que opten por la tipología de Construcción en Sitio del Residente o Construcción de Conjuntos Habitacionales, deberán acreditar la disponibilidad del terreno.
- b) **Postulación a proyectos de la Modalidad de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda Existente y de la tipología de Mejoramiento del Entorno Inmediato:** para postular proyectos en esta modalidad, se deberá cumplir adicionalmente con los siguientes requisitos:
  - i. El postulante o su cónyuge deberá acreditar la disponibilidad de vivienda y/o el terreno.
  - ii. El domicilio informado en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica para estos efectos deberá corresponder al de la vivienda en que se ejecutará el proyecto.
  - iii. Que la vivienda que integra el proyecto corresponda a una Vivienda Objeto de Mejoramiento, como se indica en este reglamento en la Figura 13.
  - iv. Certificado Municipal de Recepción Definitiva de Obras de Edificación correspondiente a la vivienda a intervenir. En caso de que la propiedad posea sectores no regularizados, la Entidad de Gestión Rural podrá realizar los trámites para obtener la recepción definitiva de la vivienda.
- c) **Postulación a proyectos en la tipología de Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario.**

Así mismo, se encuentran los impedimentos para Postular y para la Aplicación del Subsidio. No podrán postular a un subsidio de este programa, las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Las que estuvieran postulando a cualquier otro programa habitacional de las Instituciones del sector Vivienda.

- b) No podrán postular en el mismo proceso de selección, por sí mismos o ser ingresados como parte de otra postulación, los miembros del núcleo familiar incluidos en la declaración del postulante.
- c) Las que hubieran obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, cualquier beneficio habitacional, a través de cualquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura.
- d) En la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales, las personas que, a la fecha de postulación, sean propietarios de uno o más sitios, o cuando lo sea su cónyuge. En este caso, sólo podrá postular a la tipología de Construcción en Sitio Del Residente para efectos de construir en alguno de dichos sitios, salvo que ninguno de esos terrenos fuese apto para la construcción de una vivienda, lo cual deberá ser acreditado por SERVIU.
- e) En 2.4.2 Alternativas de Postulación, se mencionan algunos impedimentos referidos a los Mejoramientos y Ampliación de vivienda.
- f) Las personas naturales que no acrediten núcleo familiar, excepto en las ocasiones mencionados en la letra e), de las acciones que inhabilitan la postulación, del punto 2.2.2 Requisitos de Postulación (Decreto 49) y adicionalmente los postulantes a la modalidad de Construcción de Vivienda Nueva, que aplique el subsidio en áreas rurales.

#### 2.2.4.4 Selección y Factores de Puntaje

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del expediente de postulación del postulante o del grupo postulante, ordenados de mayor a menor puntaje, hasta completar el total de los recursos disponibles.

La determinación del puntaje individual se efectuará sumando cada uno de los factores obtenidos por el postulante. En el caso de postulación colectiva, se sumarán los puntajes individuales que obtenga cada postulante del grupo y se dividirá por el número total de familias integrantes de éste. El resultado que se obtenga será el del grupo postulante que integra el expediente. Si los recursos asignados en el llamado respectivo no son suficientes para para completar el monto total del subsidio solicitado por la iniciativa del grupo postulante alcanzado por el puntaje de corte, tanto ese grupo como los que le siguen en el orden de prelación, serán excluidos en la selección.

En el caso de empate, si los recursos no alcanzan para atender a todos los que se encuentren en tal condición, se dará prioridad a los grupos que tengan mayor puntaje en el factor Núcleo Familiar, luego a quienes tengan mayor puntaje en el factor de Hacinamiento, luego a quienes tengan un mayor puntaje en el factor de Tipo de Vivienda y, finalmente, mayor puntaje en el factor de Antigüedad de la postulación, según corresponda, y en caso de mantenerse el empate, se asignará por sorteo.

Los factores para determinar el puntaje que definirá la prelación entre los postulantes, serán los siguientes:

##### a) Núcleo Familiar:

**50** puntos por cada uno de los integrantes del núcleo familiar señalado en la Declaración de Núcleo Familiar, exceptuando el postulante.

**40** puntos adicionales por cada menor de hasta 5 años de edad, incluido en la Declaración de Núcleo.

**50** puntos adicionales por cada menor entre 6 y hasta 18 años de edad, integrantes del núcleo familiar identificados en la Declaración.

**100** puntos adicionales por cada miembro integrante del núcleo familiar declarado que tuviese 60 o más años de edad.

**40** puntos adicionales por integrante del grupo familiar que acredite ser voluntario activo del Cuerpo de Bomberos.

**20** puntos adicionales por cada integrante del núcleo que haya cumplido efectivamente con su Servicio Militar, modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar, y que ha quedado en condición de acuartelado, a partir del 2004.

**40** puntos adicionales si el postulante o su cónyuge, pertenezcan a las plantas de Suboficiales y Gendarmería, o de cualquier miembro que conforma dicha organización.

Para el puntaje final de este factor, se sumarán los puntos mencionados, no pudiendo este puntaje ser mayor a 600 puntos.

## **b) Vulnerabilidad Habitacional:**

Se considerará como puntaje de Vulnerabilidad Habitacional aquel que resulte de la suma de los siguientes ítems:

### **i. Hacinamiento**

Se otorgará puntaje por este ítem, de acuerdo al Índice de Hacinamiento del núcleo familiar al que pertenece el postulante. Si este índice es menor a 2,5, no se otorgará puntaje para estos efectos. Por otra parte, se otorgará puntaje en dos ocasiones, si el índice va desde 2,5 hasta 5, sin incluir este último, el puntaje otorgado será de 140 puntos y si este índice es superior o igual a 5, el puntaje otorgado será de 280 puntos.

El índice de hacinamiento corresponderá al cociente entre el número de personas y el número de habitaciones usadas como dormitorio, calculado en base a los antecedentes consignados en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente del núcleo familiar postulante.

### **ii. Tipo de Vivienda**

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Tipo de Vivienda consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente del hogar postulante, la cual es definida por la Materialidad de Piso como indicador. Si la vivienda del núcleo familiar presenta piso de tierra o se trata de una vivienda del tipo, mejora, mediagua, rancho, ruca, choza, vivienda de desecho o vivienda inhabitable, el puntaje otorgado será de 140 puntos.

Si el proyecto del postulante incluye alguna de las intervenciones correspondientes a Mejoramiento de la Vivienda, recibirá 100 puntos adicionales a este ítem.

### **iii. Distribución de agua**

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Distribución de agua consignada en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente del hogar postulante. Si la distribución de

agua potable es a través de una llave dentro del sitio, pero fuera de la vivienda o no posee sistema de agua potable y debe acarrear el agua, se adicionará 30 puntos para el puntaje de dicho núcleo familiar.

Si el proyecto del postulante incluye alguna de las intervenciones correspondientes a Mejoramiento de la vivienda, recibirá 100 puntos adicionales a este puntaje.

#### iv. Sistema de baño

Se otorgará el siguiente puntaje de acuerdo a la variable Sistema de Baño, consignada en el Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social. Si el sistema de baño de la familia postulante es mediante cajón, letrina o WC sobre pozo negro, acequia, canal o no posee sistema de baño, a dicho núcleo se le otorgará 30 puntos adicionales. En el caso de WC conectado a alcantarillado o Fosa Séptica no se otorgará puntaje para dichos efectos.

Si el proyecto postulante incluye alguna de las intervenciones correspondiente a Mejoramiento de Servicios Básicos y/u Obras de Eficiencia Energética o Hídrica, la familia recibirá 50 puntos adicionales a este ítem.

#### c) Antigüedad de la postulación:

##### i. Individual

**40** puntos por cada postulación en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 160 puntos, en llamados a postulación individual efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda.

##### ii. Colectiva

**80** puntos por cada postulación que cada integrante del comité postulante en que no haya sido seleccionado, con un máximo de 160 puntos, en llamados a postulación colectiva efectuados por el MINVU destinados a la obtención de una vivienda.

#### d) Antigüedad y permanencia del ahorro:

En este ítem se otorgará 1 punto por cada mes de antigüedad del instrumento para mantener y acreditar el ahorro, contados desde el mes de apertura de dicho instrumento hasta el mes de inicio del proceso de selección, con un máximo de 40 puntos.

#### e) Condiciones especiales de vulnerabilidad:

**300** puntos adicionales por cada miembro del núcleo familiar declarado que estuviera inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad. Adicionalmente a este puntaje, el núcleo familiar postulante recibirá una bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en a, b, c y d, mencionados anteriormente.

**600** puntos si el postulante o su cónyuge, son reconocidos como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Política y Tortura. Adicionalmente a este puntaje, el núcleo familiar postulante recibirá una

bonificación del 50% de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en a, b, c y d, mencionados anteriormente.

**150** puntos, si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a cargo hijos de hasta 24 años, que vivan con él.

**50** puntos adicionales si el postulante tuviese 60 o más años de edad y se encuentre dentro del 40% más vulnerable de la población según el Registro Social de Hogares.

**30%** de la sumatoria de los puntajes obtenidos en los factores señalados en las letras a), b), c) y d) precedentes, como bonificación adicional a los postulantes que estén comprendidos dentro del 40% más vulnerable de la población según el Instrumento de Caracterización Socioeconómico.

**f) Proyectos de Asociación Territorial:**

Además de los factores de puntajes ya señalados, les serán aplicables los siguientes puntajes, los que serán evaluados por la Comisión Técnico Evaluadora:

- i. La Comisión Técnica Evaluadora deberá verificar la coherencia entre el Proyecto de Asociación Territorial presentado y las características del déficit de habitabilidad del postulante. Para esto, se deberá evaluar en qué medida la solución propuesta responde al Diagnóstico Técnico y Social del Expediente de Postulación presentado por la Entidad de Gestión Rural y a los factores de déficit de habitabilidad que justificaron el ingreso del postulante. De acuerdo a lo anterior, la Comisión Técnica Evaluadora otorgará:

**80** puntos por cada postulante, si el Proyecto de Asociación Territorial presenta soluciones apropiadas a las condiciones que justifican el déficit de habitabilidad de a lo menos un 80% de las familias postulantes.

**40** puntos por cada postulante, si el Proyecto de Asociación Territorial presenta soluciones apropiadas a las condiciones que justifican el déficit de habitabilidad de a lo menos un 40% de las familias postulantes.

**ii. Aislamiento**

De acuerdo al grado de aislamiento de la localidad o comuna, se otorgará:

**80** puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto se emplace en comunas o localidades con grado de aislamiento Muy Crítico o Crítico.

**60** puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto se emplace en comunas o localidades con grado de aislamiento Muy Alto o Alto.

**iii. Intersectorialidad**

**40** puntos adicionales por cada postulante cuyo proyecto incorpore aportes adicionales a su financiamiento, provenientes de

otros organismos públicos, que representen a lo menos el 20% del monto de el o los subsidios base, sin factor de corrección, que le sean aplicables según la o las tipologías y/o clases de proyectos postulados, acreditado al momento de ingreso del expediente.

#### 2.2.4.5 Estándar Técnico de los Proyectos

Adicionalmente a lo dispuesto en la LGUC, su ordenanza, instrumentos de planificación territorial, así como también lo dispuesto en las ordenanzas locales y normas vigentes intrínsecas al sector de la vivienda, los proyectos que se desarrollen bajo este beneficio, deberán cumplir con el estándar técnico definido en este decreto y con lo establecido en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, que se fijará mediante una resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

En el caso que las condiciones culturales, climáticas, geográficas u otras de similares características, de acorde a las condiciones señaladas en el párrafo anterior, la SEREMI de V. y U., podrá aprobar mediante resolución fundada Cuadros Normativos Regionales, propuestos por el SERVIU, los que deberán ser informados a la División de Política Habitacional y a la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU, sin que estos disminuyan el estándar original.

La vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino de los mismos en su interrelación, de modo que, además del cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigidas, permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y uso de las familias beneficiadas.

La construcción de vivienda en **Conjuntos Habitacionales y la Construcción en Sitio Propio del Residente**, deberá considerar el siguiente estándar mínimo, sin perjuicio a las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos a los que se refiere el párrafo anterior:

- a) La superficie mínima inicial de la vivienda a construir deberá ser de 45 m<sup>2</sup>, a excepción de los proyectos que consideren simultáneamente la construcción de vivienda y su ampliación, los que deberán alcanzar una mínima inicial de 55 m<sup>2</sup>.
- b) El Programa arquitectónico de la vivienda a construir deberá incluir como mínimo cuatro recintos conformados, una zona de estar-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño, todos ellos de acuerdo al Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, considerando las áreas de circulación. Los dormitorios corresponderán a aquellos definidos como dormitorio principal y segundo dormitorio en dicho Cuadro. Por recinto conformado se entenderá aquél que se encuentra contenido por paramentos, piso y cielo construidos, incluyendo las puertas y ventanas correspondientes. Los paramentos deben conformarse de piso a cielo. Tratándose de núcleos familiares integrados por hasta 2 personas, y contando con la autorización del postulante, se podrá prescindir de la inclusión del segundo dormitorio señalado, con el objeto de redistribuir su superficie en los restantes recintos de la vivienda.
- c) Todos los recintos deberán contar con ventilación y luz natural.
- d) No se permitirán superposición de unidades de vivienda.
- e) El SERVIU podrá autorizar la aplicación del subsidio a la implementación de sistemas alternativos para dotar a la vivienda de agua caliente, fría, electricidad y/o combustible, siempre que cumplan con la normativa vigente según sea el caso, previa autorización de las familias, quienes deberán manifestar a través de una declaración simple su conocimiento y aceptación de las condiciones de

seguridad, calidad, continuidad del suministro, y mantención. En localidades declaradas como saturadas por contaminación atmosférica, se podrá utilizar solo las alternativas permitidas de acuerdo a esa condición.

- f) Las viviendas para personas con discapacidad deberán incluir obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afecten a quienes presentan tal condición en el grupo familiar del postulante, obras que deberán estar consideradas en el proyecto.
- g) Cuando dicha discapacidad corresponda a condiciones de movilidad reducida, las viviendas deberán ser de un piso, contemplándose la ejecución de rampas que permitan salvar diferencias de nivel entre el espacio público y la vivienda. Al interior de la vivienda no podrán producirse diferencias de nivel ni peldaños de ningún tipo, debiendo cumplirse además con las dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural, en su sección correspondiente a personas con discapacidad. La vivienda deberá contemplar un diseño adecuado para el ingreso y maniobra de una silla de ruedas, con un espacio que permita giros en 360° de un diámetro mínimo de 1,50 metros en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y a lo menos en un dormitorio. En situaciones excepcionales o cuando las condiciones urbanísticas aplicables al terreno no permitan el emplazamiento de la vivienda de un piso, mediante resolución fundada, el SERVIU podrá autorizar el desarrollo de proyectos en dos niveles, siempre que el dormitorio de la persona en situación de discapacidad con movilidad reducida se encuentre en el nivel de acceso a la vivienda.
- h) Considerar un proyecto de ampliación, salvo que la ejecución de dicha ampliación forme parte del proyecto original.

La configuración volumétrica, materialidad, espacialidad y/o distribución interior de la vivienda, podrán ser flexibles, en respuesta a modos de vida, factores culturales determinados, condiciones del paisaje en el cual se inserta o cuando las familias postulantes así lo deseen.

Los proyectos de la tipología de **Construcción de Conjuntos Habitacionales** deberán cumplir con los estándares técnicos definidos a continuación, procurando resolver la funcionalidad de los espacios públicos y/o facilitando el desarrollo de las condiciones de habitabilidad. Los estándares exigidos son:

- a) No podrá accederse a las viviendas a través de áreas verdes o destinadas a equipamiento.
- b) Deberá evitarse que se instalen cierros opacos, concentrados a lo largo de una vía, como así mismo, delimitando áreas verdes por más de uno de sus costados.
- c) El diseño mínimo admisible para las vías de circulación será el correspondiente a lo exigido para las vías locales, según lo dispuesto en el artículo 2.3.2, Capítulo 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- d) En áreas rurales, se permitirá una diferenciación en las exigencias mínimas de pavimentación, las cuales podrán adaptarse al contexto geográfico del proyecto y utilización de materialidades locales, la que deberá ser aprobada por la SEREMI MINVU respectiva, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- e) En áreas rurales, se deberá considerar una densidad neta máxima referida al lote habitacional, la que será establecida en la resolución generada por el Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Los proyectos de **Ampliación y Mejoramiento de la Vivienda**, deberán promover mejoras en la habitabilidad, asegurando condiciones de luminosidad, ventilación, acondicionamiento climático y seguridad de las viviendas intervenidas y sus recintos resultantes. Por otra parte, los proyectos de ampliación deberán cumplir con una superficie mínima por tipo de ampliación, como se indica en la Figura 14.

Tipo de Ampliación	Superficie
Ampliación de Cocina	4 m <sup>2</sup>
Ampliación de Baño	3,2 m <sup>2</sup>
Ampliación de Dormitorio o Estar y/o Comedor	9 m <sup>2</sup>

**Figura 14**

**Superficie mínima de ampliación**

**2.2.4.6 Financiamiento del Subsidio**

El monto de subsidio base, expresado en U.F., según tipología de aplicación que contempla el Programa y conforme a la calificación socioeconómica obtenida por el postulante, será el siguiente:

Modalidad	Construcción de Vivienda		Mejoramiento y Ampliación de Vivienda		Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario	
	Construcción de Conjunto Habitacional	Construcción en sitio del Residente	Mejoramiento de la Vivienda	Ampliación de la Vivienda	Entorno Inmediato de la Vivienda	Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario
Familias comprendidas dentro del 40% más vulnerable	570	500				
Familias desde el 41% y hasta el 60% más vulnerable	500	450	90	120	90	25
Familias desde el 61% y hasta el 80% más vulnerable	300	300				
Familias desde el 81% más vulnerable	150	150				

**Figura 15**

**Financiamiento subsidio según modalidad y tipología.**

Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste los montos a que se refiere el inciso anterior, con el objeto de complementar el monto del subsidio base en cada comuna del país y/o determinadas localidades en función de su grado de aislamiento. Dicho factor representará las variaciones en el costo de dos materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local de construcción.

En la modalidad de proyectos de construcción de viviendas nuevas, el valor máximo de la misma no podrá sobrepasar las 1.400 UF. Para las comunas de Juan Fernández e Isla de Pascua, las comunas de las regiones de Aysén del General

Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena, las comunas de la provincia de Palena en la Región de Los Lagos, y las localidades de Isla Mocha e Isla Santa María de la Región del Biobío, este valor no podrá exceder de 1.600 UF. Para financiar el precio de la vivienda el beneficiario deberá aplicar como mínimo el 100% del ahorro acreditado al postular, los aportes adicionales cuando existiesen, el crédito hipotecario, si corresponde y el subsidio habitacional.

Además del Subsidio Base, existen 6 subsidios complementarios los cuales están destinados a aumentar el financiamiento, si es que el proyecto aplica a este beneficio. Estos subsidios complementarios pueden ser:

**a) Subsidio de Mejoramiento del Terreno**

El Subsidio de Mejoramiento del Terreno podrá destinarse al pago de obras de mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización de quebradas o cursos de agua que afecten la construcción o habitabilidad de la vivienda, pilotes profundos u otro tipo de fundaciones especiales, mejoramiento de vías de acceso a la vivienda, pavimentación cuando la vía proyectada tenga una pendiente superior al 10%, obras especiales para mitigación por zonas de riesgo, control de plagas, demolición de edificaciones o elementos existentes, retiro de escombros u otras obras de similar naturaleza.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, la Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, las obras de mejoramiento que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

En las tipologías de Construcción de **Conjuntos Habitacionales y Construcción en Sitio del Residente**, el monto de este subsidio adicional alcanzará hasta las 100 Unidades de Fomento por cada familia. Tratándose de proyectos colectivos, el monto total resultante de la suma del subsidio complementario entregado a cada familia integrante del proyecto, se utilizará en favor de todo el grupo postulante en su conjunto. Para las tipologías de **Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda**, el monto total de este subsidio alcanzará hasta las 30 Unidades de Fomento. En la modalidad de Proyectos de **Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario**, corresponderá un monto de hasta 10 Unidades de Fomento.

**b) Subsidio para solución sanitaria y/o de dotación de energía**

Subsidio adicional de hasta 100 Unidades de Fomento, que podrá destinarse al financiamiento de la dotación o mejoramiento de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, de energía eléctrica y/o calórica a viviendas, únicamente para la modalidad de **Construcción de Vivienda Nueva**. El subsidio podrá alcanzar el valor de hasta 200 Unidades de Fomento cuando se incorpore más de una especialidad correspondiente a los servicios mencionados.

Las intervenciones señaladas pueden también considerar obras para mejorar el acondicionamiento térmico de la vivienda y para incrementar su eficiencia energética e hídrica.

La Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, un diagnóstico y las obras que se realizarán, en un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

**c) Subsidio para Requerimientos Arquitectónicos Locales**

Subsidio adicional de hasta 100 Unidades de Fomento para proyectos de la Modalidad de Construcción de Viviendas Nuevas, de hasta 30 Unidades de Fomento para la tipología de Ampliación y Mejoramiento de Viviendas Existentes y de hasta 10 Unidades de Fomento para la tipología de Construcción y/o Mejoramiento de Entorno y Equipamiento Comunitario, el que deberá destinarse al financiamiento de obras acorde a las particularidades culturales de las familias y/o del lugar en que se emplace un determinado proyecto.

La Entidad de Gestión Rural deberá presentar para la evaluación y aprobación del SERVIU respectivo, en conjunto con el resto de los antecedentes del proyecto, un diagnóstico y las obras que se realizarán, con la debida aprobación de el o los beneficiarios, con un presupuesto separado, fundamentado y detallado.

**d) Subsidios para personas con discapacidad**

En caso que el postulante o uno o más integrantes del grupo familiar estuviere afectado por discapacidad, acreditada mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, el subsidio base se incrementará hasta en 20 Unidades de Fomento, siempre que la vivienda contemple la implementación de obras que contribuyan a paliar las situaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad en el grupo familiar del postulante. Si en razón de su discapacidad el postulante o el integrante del núcleo familiar afectado por una discapacidad se encuentre en condiciones de movilidad reducida que dificulten su desplazamiento, lo que se acreditará mediante un certificado emitido por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez de la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente o el organismo competente, en que se califique dicha situación, o a través de una consulta en línea al Servicio de Registro Civil e Identificación, el subsidio base se incrementará hasta en 80 Unidades de Fomento, debiendo igualmente la vivienda contemplar la implementación de obras que contribuyan a paliar las limitaciones que afectan a quienes presentan tal condición de discapacidad, y cumplir además con los requerimientos establecidos en el Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural.

**e) Subsidio para regularización de construcciones existentes**

Para postulaciones de la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, en que sea necesario regularizar las construcciones existentes de la vivienda, se podrá incrementar el monto de subsidio en hasta 25 Unidades de Fomento, para la realización de obras, tramitar los permisos y el pago de los respectivos derechos municipales, tendientes a adecuar los estándares de lo construido, que aseguren que éstas cumplan las normas de seguridad, resistencia al fuego y de diseño estructural,

con el objeto de obtener la recepción definitiva. Este subsidio podrá ser aplicado una sola vez por cada beneficiario, en el contexto de proyectos presentados al presente Programa.

**f) Subsidio de Equipamiento y Espacio Público**

Los proyectos de la tipología de Construcción de Conjuntos Habitacionales tendrán un financiamiento adicional de hasta 20 Unidades de Fomento por familia para la ejecución de equipamiento, áreas verdes o espacios públicos, de acuerdo a los requerimientos del Cuadro Normativo de Estándar Técnico de Habitabilidad Rural.

**g) Subsidio Implícito**

El subsidio implícito es el pago que efectúa el MINVU o el SERVIU, en caso que de la venta de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos, en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores, resultare un producto menor que el valor par de las respectivas letras. Este subsidio cubrirá en todo o en parte la diferencia entre dicho producto y el valor par de las letras cuya emisión financia el crédito, con un monto máximo de hasta 80 Unidades de Fomento por operación.

**h) Subsidio a la originación**

Para operaciones de crédito hipotecario a beneficiarios de un subsidio habitacional de este reglamento, en que el crédito no exceda de 700 UF, el MINVU otorgará al postulante un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo, denominado "Subsidio a la Originación". Este podrá ser endosado sólo a la entidad crediticia que concedió el crédito hipotecario, el mutuo hipotecario endosable o el crédito con garantía hipotecaria no endosable; cuyo monto se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula, expresándose los valores resultantes con dos decimales:

- i. Para créditos hipotecarios de hasta 100 UF

$$SO = 12 UF$$

- ii. Para créditos de más de 100 y hasta 700 UF

$$SO = 13,5 - 0,015 * CH$$

Donde, SO es el Subsidio a la originación y CH es el monto del crédito hipotecario.

**i) Subvención mensual al dividendo por pago oportuno**

El beneficiario de subsidio obtenido a través de este Reglamento, que haya solicitado un crédito hipotecario en alguna entidad crediticia y que cumpla con los requisitos y condiciones señalados en este beneficio, obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día, hasta enterar saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo dividendo, incluido los seguros que correspondan, no

cubierta con la subvención que le corresponde conforme a lo señalado en este subsidio complementario y deberá encontrarse al día en el servicio, de su deuda. Se entenderá que el deudor se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus dividendos y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, en la fecha establecida para ello, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

La subvención a que se refiere este artículo, se otorgará según los siguientes tramos:

- i. De un monto equivalente al 20% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de hasta 500 Unidades de Fomento.
- ii. De un monto equivalente al 15% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 500 y hasta 900 Unidades de Fomento.
- iii. De un monto equivalente al 10% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 900 y hasta 1.200 Unidades de Fomento.

Para postular a los subsidios regulados por este reglamento, el postulante deberá acreditar haber informado el ahorro mínimo señalado a continuación, en Unidades de Fomento, según la o las tipologías de proyectos a las cuales postule, y conforme a su calificación Socioeconómica. Los montos mínimos exigidos de ahorro se presentan en la Figura 16.

Modalidad	Construcción de Vivienda		Mejoramiento y Ampliación de		Mejoramiento del Entorno y	
	Construcción de Conjunto Habitacional	Construcción en sitio del Residente	Mejoramiento de la Vivienda	Ampliación de la Vivienda	Entorno Inmediato de la Vivienda	Construcción y/o Mejoramiento del Entorno y Equipamiento Comunitario
Familias comprendidas dentro del 40% más vulnerable	10	10	3	5	3	
Familias desde el 41% y hasta el 60% más vulnerable	30	30	5	5	5	1
Familias desde el 61% más vulnerables	50	50	7	7	7	

**Figura 16**

**Ahorro mínimo exigido según modalidad y tipología**

A los postulantes comprendidos dentro del 40% más vulnerable de la población nacional, que tengan 60 o más años de edad, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario de la postulación, no les será exigible el ahorro mínimo señalado en el presente artículo. En estos casos, el monto del subsidio se incrementará de acuerdo al monto de ahorro mínimo requerido para cada tipo de proyecto postulado.

Los postulantes comprendidos dentro del 40% más vulnerable de la población nacional, que postulen a proyectos de ampliación y cuenten con una caseta sanitaria o baño y que no cuenten con vivienda o ésta se encuentre inhabitable, podrán acreditar un ahorro mínimo de 3 Unidades de Fomento por cada proyecto de ampliación considerado.

Por otra parte, los postulantes que resulten seleccionados para la asignación del subsidio habitacional, en la medida que requieran mayor financiamiento que el disponible, podrán solicitar un crédito hipotecario complementario a un Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o a una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o a un Servicio de Bienestar Social o Caja de Previsión que, de conformidad a su normativa orgánica, otorgue créditos con fines habitacionales, en adelante, las entidades crediticias.

### **2.2.5 Decreto 19, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Integración Social y Territorial.**

El MINVU otorgará un subsidio habitacional, o complementará el existente, para financiar la adquisición de una vivienda económica que forme parte de un conjunto habitacional, que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento. Las familias beneficiarias de este Programa podrán aplicar el subsidio habitacional a la adquisición de viviendas de proyectos seleccionados conforme a lo establecido en este decreto.

Este Programa se aplicará a viviendas de proyectos sin inicio de obras, localizados en terrenos privados o en terrenos de propiedad municipal. No obstante, el Ministro de V. y U., a solicitud del Seremi, podrá autorizar mediante resoluciones fundadas, la aplicación de este Programa en terrenos de propiedad del SERVIU, los que deberán cumplir con todos los requisitos y condiciones establecidos en este reglamento y además, con aquellos que se definan mediante resolución del Seremi, en que se fijarán las condiciones y características para la presentación de los proyectos, la incorporación de familia y la obligación del Serviu para transferir el terreno a la entidad desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado, mediante una carta compromiso suscrita al efecto.

Mediante resolución del Ministro de V. y U., se efectuará los llamados a presentación de proyectos habitacionales regulados por este beneficio, en que se establecerá, entre otros, el número de subsidios destinados a los proyectos, su forma de distribución regional y/o provincial y/o comunal, las fechas de presentación y cierre del llamado, las condiciones de aplicación del subsidio y todas aquellas operaciones o actos que inciden en la aplicación práctica de este Reglamento.

El Ministro de V. y U. podrá autorizar, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a postulación en condiciones especiales. En esta resolución se establecerán los requisitos, condiciones y exigencias señalados en este Reglamento que serán obligatorios para participar en dicho llamado y/o los requisitos, condiciones, exigencias e impedimentos que podrán ser eximidos, modificados o liberados. Los recursos que se destinen a los llamados especiales a que se refiere este inciso no podrán exceder del 50% del respectivo programa anual.

#### **2.2.5.1 Convenio Entidad Desarrolladora**

El Serviu tendrá un plazo de 30 días corridos, a partir de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos, para suscribir un convenio con cada una de las entidades desarrolladoras, el que regulará el desarrollo de dichos proyectos. Si por causas justificadas o de fuerza mayor que a juicio del Serviu no hagan posible la suscripción del convenio en el plazo señalado, se podrá suscribir en un plazo posterior, el que no podrá exceder de 60 días a partir de la

fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe la selección definitiva de proyectos.

En el convenio deberá constar, a lo menos: la aprobación del proyecto; la empresa constructora que ejecutará las obras del proyecto; la cantidad de viviendas que integran el proyecto; la cantidad de viviendas destinadas a familias vulnerables y de sectores medios; el plazo para la recepción definitiva correspondiente al total de las viviendas del proyecto; los requisitos exigidos al proyecto; las sanciones en caso que no se ejecute el proyecto en los términos en que fue aprobado; y demás actos que incidan en la aplicación práctica de lo dispuesto en la resolución que llame a postulación de proyectos y en el presente Reglamento. Los convenios serán aprobados por resolución del Director Serviu.

El Serviu dispondrá de un plazo de 15 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio a que alude el inciso primero precedente, para la total tramitación de la resolución que lo aprueba. Dicha resolución deberá ser notificada a las entidades desarrolladoras dentro de los cinco días hábiles posteriores a su total tramitación.

El MINVU estará facultado para publicitar en todo el territorio nacional, por los medios que estime conveniente, la información correspondiente a los proyectos, para la adecuada difusión e información a los interesados en la adquisición de las viviendas que integran dichos proyectos. Además, el MINVU podrá entregar a las Entidades Desarrolladoras que hayan suscrito convenio para los efectos del presente Decreto, la información de los postulantes que lo hubieren autorizado.

#### **2.2.5.2 Proyectos Habitacionales**

Los proyectos habitacionales que postulen a este Programa deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos a continuación:

##### **a) Precio máximo de las Viviendas:**

- i. Hasta 2.200 UF para viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, con excepción de las señaladas en el punto ii) indicado a continuación.
- ii. Hasta 2.500 UF para viviendas emplazadas en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Provincia de Chiloé, Territorios incluíos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, en las regiones de Aysén y Magallanes, Provincia de Palena y comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández.

##### **b) Los proyectos deberán incluir a lo menos dos de los siguientes porcentajes en cuanto a la distribución de viviendas:**

- i. Un 25% y hasta un máximo de 40% de viviendas destinadas a familias vulnerables, en comunas desde 40.000 habitantes, o hasta un máximo de 60% de viviendas en comunas de menos de 40.000 y hasta 20.000 habitantes, según los datos del último censo de población de que se disponga, o la actualización o proyección de población que publique el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) para el año del llamado a postulación de proyectos de este Programa.

Por resolución fundada, el Seremi podrá autorizar la presentación de proyectos en comunas de menos de 20.000 habitantes, lo que deberá justificar en base a la demanda habitacional existente en estas

comunas, pudiendo considerar hasta un máximo de 60% de viviendas destinadas a familias vulnerables. Estas resoluciones podrán dictarse hasta 30 días corridos antes de la fecha de cierre del periodo de postulación.

- ii. Un 15% de viviendas destinadas a familias de sectores medios, cuyo rango de precio oscile entre las 1.200 y las 1.400 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en el punto i) de la letra a) Precio máximo de vivienda, o entre las 1.300 y las 1.500 U.F. para las viviendas en las localidades señaladas en el punto ii) de la letra a) Precio máximo de vivienda.
- iii. Un 20% de viviendas destinadas a familias de sectores medios, cuyo rango de precio oscile entre más de 1.500 U.F. y las 2.200 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en el punto i) de la letra a) Precio máximo de vivienda, o entre más de 1.600 y hasta 2.600 U.F. para viviendas emplazadas en las zonas señaladas en el punto ii) de la letra a) Precio máximo de vivienda.

El porcentaje de viviendas para familias vulnerables propuesto en la presentación del proyecto, y aprobado en la resolución de selección de proyectos, deberá ser vendido con aplicación del subsidio habitacional. De no ser así, la Entidad Desarrolladora deberá hacer devolución del bono de integración y captación, si corresponde.

- c) El Ministro de V. y U. podrá definir, a solicitud del Seremi correspondiente, las comunas o zonas de comunas centrales y pericentrales, entendidas estas últimas como zonas vinculadas a centros o sub-centros de la ciudad, bien conectadas a los centros de trabajo, equipamiento y servicios, con acceso a espacios públicos y adecuada accesibilidad, o algunas de las zonas de interés público establecidas en la resolución N°863 (V. y U.), de 2018, en las que se podrán desarrollar proyectos en el marco de este Reglamento que consideren un porcentaje de viviendas cuyo precio de venta exceda los máximos señalados en la letra a) precedente. Este porcentaje será fijado en la resolución del llamado correspondiente, pero en todo caso no podrá superar el 40% del total de las viviendas del proyecto. Las viviendas cuyo precio de venta supere el máximo señalado en la letra a) precedente no serán objeto de subsidio.

No obstante, mediante resolución fundada, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar para estas zonas un precio de vivienda, para venta mediante la aplicación de un subsidio, de hasta 2.400 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en el punto i), de la letra a), y de hasta 2.800 U.F. para viviendas emplazadas en las zonas definidas en el punto ii), de la letra a) del presente apartado.

Por otra parte, para su presentación, los proyectos deberán contar con **permiso de edificación** o con anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva que incluya al menos los porcentajes de viviendas conforme a lo establecido en la letra b).

Si el proyecto cuenta con permiso de edificación y tuviese que ser modificado para cumplir con las condiciones y requisitos del presente decreto, deberá además presentar copia de la solicitud de ingreso de la modificación a la Dirección de Obras Municipales, acompañada de los nuevos planos correspondientes a la modificación,

firmados y timbrados por la empresa constructora o la Entidad Desarrolladora, según corresponda, con una breve descripción de las modificaciones al proyecto original, la que deberá estar contenida en la Ficha Informativa del Proyecto.

En caso de no contar con permiso de edificación ni con anteproyecto aprobado, la Entidad Desarrolladora podrá presentar el comprobante de ingreso del expediente emitido por la Dirección de Obras Municipales respectiva, junto con el informe favorable de un Revisor Independiente a que se refiere el artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Al presentarse el proyecto, la Entidad Desarrolladora deberá acompañar los siguientes **antecedentes**:

- a) Coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto.
- b) Plano de emplazamiento del loteo para graficar el límite urbano, el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, y los distanciamientos a servicios y equipamiento.
- c) Plano de loteo con cuadro de superficies, identificando el proyecto o las etapas de éste que formen parte del permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, si corresponde, orientación y emplazamiento de las viviendas y áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento.
- d) Corte transversal y longitudinal del terreno, que grafique claramente sus pendientes.
- e) Planos de arquitectura de las viviendas, además de los planos de arquitectura y detalles del equipamiento, áreas verdes y espacios comunes.
- f) Especificaciones técnicas de las edificaciones, incluyendo las del equipamiento.
- g) Ficha Informativa del Proyecto, de acuerdo a formato proporcionado por el Minvu.
- h) Certificado de Informaciones Previas.
- i) Plan Maestro de Desarrollo Inmobiliario, en caso de proyectos pertenecientes a una etapa de un desarrollo inmobiliario mayor que considere otros proyectos a ejecutar en el futuro, se debe presentar un plano que permita a la Comisión Evaluadora revisar y evaluar el programa general, contexto total (área de influencia), que tenga en cuenta continuidad de la vialidad, acceso a servicios, reserva de áreas para equipamiento y áreas verdes acorde a la escala del barrio, en relación a las distintas etapas a desarrollar.
- j) En el caso de proyectos acogidos a la Ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, los proyectos deberán adjuntar:
  - i. Estimación de costos operativos y mantención de condominios.
  - ii. Estrategias propuestas en el diseño del proyecto y su fase operativa para la disminución del valor de los gastos comunes.
- k) Propuesta de eficiencia energética en formato tipo, proporcionado por el Minvu.
- l) Archivo digital con todos los documentos que conforman el expediente del proyecto.

Las Entidades Desarrolladoras que participen del llamado deberán ingresar a los sistemas electrónicos dispuestos al efecto, los datos e información gráfica del proyecto que permita visualizar sus características principales, incorporando a lo menos un archivo .kmz; el Certificado de Informaciones Previas; una presentación del proyecto en formato PDF que contenga la imagen aérea del terreno en el barrio,

imágenes digitales del conjunto, de las viviendas, del plano de entremezcla de éstas, y otras características del proyecto que la Entidad Desarrolladora estime importante de relevar. Podrán señalar también un correo electrónico al cual se notifiquen las actuaciones derivadas de la ejecución del Programa.

Para aplicar el subsidio regulado por el presente Reglamento, los proyectos habitacionales o cada una de las etapas de éstos que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán cumplir con las siguientes **condiciones**:

- a) No exceder de 300 viviendas. En el caso de comunas de hasta 40.000 habitantes, no se podrán presentar dos etapas consecutivas en un mismo llamado, tratándose de proyectos desarrollados en terrenos de propiedad del Serviu, el máximo de viviendas se definirá en la resolución del llamado correspondiente, de acuerdo a las características del terreno.
- b) Los terrenos donde se desarrollarán los proyectos, deberán estar ubicados dentro del límite urbano fijado por el respectivo instrumento de planificación territorial.
- c) Para la aprobación definitiva de los proyectos, estos deberán estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente y/o presentar Convenio de Prestación de Servicios otorgado por la empresa sanitaria.
- d) Los proyectos presentados deberán estar localizados en zonas con acceso a servicios de la comuna, a través de una vía con calidad de bien nacional de uso público, que se detallan a continuación:
  - i. Que el establecimiento educacional más cercano cuente con a lo menos dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y/o media) y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
  - ii. Que el establecimiento de educación preescolar más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
  - iii. Que el establecimiento de salud (de atención primaria o de nivel superior) más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
  - iv. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 400 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
  - v. Que el equipamiento comercial, deportivo o cultural existente de uso público de escala mediana más cercano, según los artículos 2.1.33. y 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se encuentra ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.
  - vi. Que el área verde pública (de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados) más cercana, existente o proyectada en el instrumento territorial correspondiente, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

- vii. Que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización esté ejecutada al 100% o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado.

Si el proyecto se ubica en comunas desde 40.000 habitantes, deberá cumplir como mínimo con seis de los requisitos señalados en la letra d) y si el proyecto se ubica en comunas de menos de 40.000 habitantes, deberá cumplir como mínimo con cinco (5) de los requisitos antes señalados. En todo caso, el requisito establecido en el punto vii) de la letra d) precedente deberá ser cumplido en todos los proyectos.

Los requisitos mencionados en las letras b), c) y d) deberán ser acreditados por la Entidad Desarrolladora mediante planimetrías en que se grafiquen los distanciamientos y emplazamientos y/o documentos emitidos por algún organismo público competente o, en casos debidamente justificados, por un organismo privado. En todos los casos se deberán adjuntar planimetrías o imágenes georreferenciadas. La comisión evaluadora podrá solicitar al Seruiu o Seremi correspondiente, la verificación de esta información.

- e) Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con los Requisitos Técnicos para Proyectos del Programa de Integración Social y Territorial que se aprueben por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Para las viviendas destinadas a familias vulnerables, específicamente tratándose de casas, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 47 m<sup>2</sup>; tratándose de departamentos, se deberá considerar una superficie mínima edificada de 52 m<sup>2</sup>. El Programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias vulnerables deberá contemplar como mínimo cuatro (4) recintos conformados: dos dormitorios (que deberán corresponder al dormitorio principal y segundo dormitorio), una zona de estar-comedor-cocina y un baño.

El Programa arquitectónico de las viviendas destinadas a familias de sectores medios deberá incluir como mínimo tres recintos conformados: un dormitorio como mínimo (que deberá corresponder al dormitorio principal), una zona de estar-comedor-cocina y un baño. No obstante, las unidades que consideren el programa arquitectónico mínimo, no podrán sobrepasar el 25% de las viviendas cuyo valor supere las 1.400 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en las zonas definidas en el punto i) de la letra **a) Precio máximo de vivienda**, o las 1.500 U.F. para viviendas emplazadas en las zonas definidas en zonas definidas en el punto ii), de la letra a) del presente apartado. Las viviendas que oscilan entre las 1.200 a 1.400 UF o en el caso de las zonas específicas de 1.300 a 1.500, el programa arquitectónico deberá contemplar como mínimo cuatro (4) recintos conformados: dos dormitorios, que deberán corresponder al dormitorio principal y segundo dormitorio, una zona de estar-comedor-cocina y un baño.

Las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas para venta por sobre el precio máximo, señalado por la resolución correspondiente emitida por el Ministro de V. y U., quedarán eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo señalado anteriormente.

Las unidades de vivienda acondicionadas para recibir a personas con discapacidad asociada a movilidad reducida, deberán emplazarse de manera estratégica en el conjunto, considerando acceso directo a equipamiento, áreas verdes y cercanía a vías de acceso y a servicios. Además, deberá considerarse sólo una planta en el caso de viviendas unifamiliares, o emplazarse en pisos con acceso a nivel de la calle, en caso de vivienda colectiva. El proyecto deberá considerar obligatoriamente una vivienda acondicionada para personas con discapacidad asociada a movilidad reducida, la que deberá destinarse a una familia de hasta el 50% más vulnerable de la población, que tenga entre sus integrantes a una persona inscrita en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la Ley N°20.422, que Establece Normas Sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, priorizando a aquellas con discapacidad asociada a movilidad reducida.

Las viviendas unifamiliares deberán considerar cierros entre unidades de viviendas que permitan delimitar el predio con una altura mínima de 1,80 m, además de cierros hacia bienes nacionales de uso público (independiente de si se instalan o no sobre la línea oficial u otra instancia), o hacia bienes comunes en copropiedades tipo B; estos dos últimos deberán contemplar a lo menos un 70% de transparencia, una puerta de acceso peatonal independiente y permitir el acceso vehicular a través de un portón de 2,5 m lineales por vivienda, como mínimo. El estándar de los cierros debe ser idéntico para todas las viviendas del proyecto.

- f) Cuando se trate de edificios colectivos de vivienda, todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen del edificio, deberán contener vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior, siempre que la normativa aplicable al terreno donde se emplace el proyecto admita tal cantidad de aperturas. Además, deben evitarse obstáculos o barreras arquitectónicas en el acceso a cada departamento.
- g) En relación al equipamiento y áreas verdes, se deberá cumplir con lo establecido en la resolución que apruebe los Requisitos Técnicos para Proyectos del Programa de Integración Social y Territorial, considerando también los requerimientos del Ítem 3 "Diseño Del Conjunto Habitacional y Distribución de familias" de la Figura 17, Factores y Puntajes, contenida en el siguiente párrafo del presente Reglamento. No obstante, los proyectos o las etapas de éste que formen parte de un permiso de edificación de un proyecto de arquitectura y urbanización mayor y que sean presentadas como proyecto habitacional a este Programa, deberán incorporar la ejecución del equipamiento y áreas verdes exigidas por el presente decreto dentro de cada etapa presentada.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, los proyectos presentados deberán cumplir con los aspectos señalados como "Mínimo esperado" y obtendrán puntaje de acuerdo a lo establecido en la Figura 17, de Factores y Puntajes de Proyectos:

Ítem	Parámetros de la evaluación	Descripción	Factores de Puntaje		Puntajes
			Tramos	Ciudades y Comunas	
<b>1. Localización del Proyecto Habitacional</b>	se promueve la localización de proyectos habitacionales en regiones con mayor déficit cuantitativo de vivienda y ciudades o comunas prioritizadas	El conjunto habitacional se localiza en una ciudad o comuna de acuerdo a priorización	Tramo 1	Comunas o zonas de comunas definidas por resolución del Ministro de V. y U., a través de una resolución fundada, con previa solicitud del SEREMI.	120 puntos
			Tramo 2	<b>Gran Santiago:</b> comunas de Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, El Bosque, Estación Central, Huechuraba, Independencia, La Cisterna, La Florida, La Granja, La Pintana, La Reina, Las Condes, Lo Barnechea, Lo Espejo, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pedro Aguirre Cerda, Peñalolén, Providencia, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Quinta Normal, Recoleta, Renca, San Bernardo, San Joaquín, San Miguel, San Ramón, Santiago, Vitacura. <b>Gran Valparaíso:</b> comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué, Villa Alemana. <b>Gran Concepción:</b> comunas de Concepción, Chiguayante, Hualpén, Penco, Talcahuano, San Pedro de la Paz, Tomé, Coronel, Lota.	80 puntos
			Tramo 3	Capitales regionales; capitales provinciales sobre 150.000 habitantes y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.	60 puntos
			Tramo 4	Capitales provinciales de hasta 150.000 habitantes y comunas de más de 40.000 habitantes.	40 puntos
			Tramo 5	Comunas entre 20.000 y hasta 40.000 habitantes.	20 puntos
<b>2. Contexto del Proyecto Habitacional</b>	Se promueve la ubicación del proyecto en barrios consolidados que permitan la inserción de familias vulnerables y de sectores medios en buenas localizaciones, con cercanía a servicios, equipamientos, áreas verdes y transporte público	El Conjunto habitacional promueve la inserción de familias en barrios con presencia de diversos valores de viviendas, evitando su inserción en barrios vulnerables.	Los conjuntos habitacionales que se encuentran en el borde inmediato al proyecto habitacional presentado, corresponden al menos en un 50% a viviendas económicas excluyendo viviendas sociales. En los casos que el proyecto se localice en una zona no consolidada (terrenos sin construcciones, eriazo o agrícolas), su aceptación quedará a criterio de la Comisión Evaluadora. En casos en que el proyecto se localice en una zona de mayor vulnerabilidad, su aceptación quedará a criterio de la Comisión Evaluadora, siempre que el proyecto se emplace en una comuna de más de 40.000 habitantes y los conjuntos habitacionales que se encuentran en el borde inmediato al proyecto habitacional presentado, corresponde al menos en un 25% a Viviendas económicas excluyendo vivienda social o que las edificaciones se encuentren en su entorno inmediato tenga como destino alguno de los usos de suelo de Equipamiento (salud, educación, comercio, social u otro), definidos en el artículo 2.1.33 de la OGLUC. En estos casos se deberá cumplir 6 de los 7 requisitos de localización señalados en la letra d), sobre las condiciones que deben cumplir los proyectos, del numeral 2.5.2 de este artículo, siendo obligatorio el cumplimiento el cumplimiento de las distancias indicadas en los puntos i), ii), iii), iv), vi), de la misma reseña mencionada.		Mínimo esperado. No otorga puntaje
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Desarrollo Prioritario, de acuerdo a lo indicado en la letra b) del Artículo 48 del DS N°44 (V. y U.), de 1988.		50 puntos
			Más del 50% de la superficie del terreno se emplaza en una Zona de Renovación Urbana, de acuerdo a lo indicado en la letra b) del Artículo 48 del DS N°44 (V. y U.), de 1988.		60 puntos
			El conjunto habitacional promueve la inserción de familias en barrios con presencia de equipamiento de transporte público		Se deberá cumplir al menos uno de los siguientes requisitos, 1000 metros recorribles peatonalmente desde el punto más cercano del terreno, de una estación de la red de transporte de pasajeros del ferrocarril metropolitano o del MetroTrén, en la Región Metropolitana; o de una estación de las redes de transporte de Metro de Valparaíso y Biotrén en la Región de Biobío. Por otra parte, se considera 1.000 metros recorribles peatonalmente desde el punto más cercano del terreno a un paradero del eje de corredores existentes para buses de transporte público definidos por el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.

	<p>Diseño armónico del conjunto en cuanto a viviendas, equipamientos, áreas verdes y estándares de urbanización homogéneos.</p>	<p>El conjunto habitacional no diferencia el diseño y los estándares de viviendas, equipamientos, áreas verdes y urbanización de los sectores donde se emplazan las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.</p>	<p>Diseño y estándar de vivienda, equipamiento áreas verdes y urbanización son equivalentes para todas las viviendas del conjunto habitacional, independiente de su precio.</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje</p>
	<p>El conjunto habitacional es coherente con el entorno urbano en el cual se emplaza</p>	<p>La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual barrio. Diseño y escala del proyecto acorde a su entorno inmediato.</p>	<p>Debe asegurar, Continuidad con la trama vial existente; Relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamiento existente; Que la cantidad de viviendas propuestas tengan relación con la capacidad de carga del sector; En caso de que el proyecto sea parte de un Plan Maestro de desarrollo inmobiliario, éste debe considerar continuidad de la vialidad, accesos a servicios, reserva de áreas para equipamiento y áreas verdes acorde a la escala del barrio, en relación a las distintas etapas a desarrollar.</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje</p>
	<p>El conjunto habitacional promueve la integración social a través de emplazamientos entremezclados de viviendas para diversos tipos de familias.</p>	<p>Localización de tipos de viviendas y sus emplazamientos entremezclados, evitando la concentración de aquellas viviendas distraídas a familias vulnerables en un solo sector.</p>	<p>Solo casas Casas y departamentos Solo departamentos</p> <p>Localización entremezclada por cada una de las tipologías, evitando que las destinadas a familias vulnerables se ubiquen aisladas del resto del conjunto. Localización entremezclada, evitando que las casas y/o departamentos destinados a familias vulnerables se ubiquen aislados del resto del conjunto. La disposición de los edificios evita la concentración de aquellos destinados a familias vulnerables (aún cuando en uno o más edificios solo se dispongan viviendas para familias vulnerables). En cada edificio se incorpora más de una tipología de departamento (al menos una para familias vulnerables y una para sectores medios).</p>	<p>50 puntos 50 puntos 25 puntos 50 puntos</p>
	<p>Homogeneidad del proyecto en cuanto a diseño y estándares de calidad de espacios comunes.</p>	<p>El conjunto habitacional favorece los espacios comunes (considerando el diseño de equipamientos, áreas verdes, estacionamientos, circulaciones peatonales u otros), para todas las familias del proyecto logrando así la integración de la comunidad.</p>	<p>Los equipamientos y áreas verdes deben cumplir con estar orientado a las distintas tipologías de vivienda, con localización estratégica que contribuya a la integración de todas las familias; estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto (según requisitos técnicos para proyectos del Programa de Integración Social y territorial); solución adecuada a condicionantes topográficas, geográficas-climáticas, escurrimiento de aguas superficiales y de seguridad para los usuarios; accesibilidad universal a equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, acorde a lo establecido en la O.GUC.</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje</p>
	<p>El proyecto presenta tipologías de viviendas claramente diferenciadas por algunos de los siguientes aspectos: Diferencia superior a 4 m<sup>2</sup> o a 2 m<sup>2</sup> si considera distinto número de dormitorio (excluyendo balcones, terrazas o similares) en la superficie edificada de la vivienda; Diferencia superior a 10 m<sup>2</sup> en la superficie del terreno (casas).</p>	<p>Al menos 3 tipologías de viviendas. En el caso de departamentos, se podrá considerar como tercera tipología aquella que incorpore estacionamiento en su precio (como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto). Lo anterior es válido sólo si el proyecto presenta aspectos destacados en los ítems 2 y 3 de esta tabla, lo que quedará a criterio de la comisión evaluadora.</p>	<p>Para todo tipo de proyectos (casas, departamentos o que contemplen ambos tipos).</p> <p>Más de 3 tipologías, incluyendo una tipología adicional al mínimo esperado que represente al menos un 10% de total de viviendas del proyecto (las tipologías se diferencian por lo indicado en la columna descripción).</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje 50 puntos</p>
	<p>El conjunto habitacional es coherente con el entorno urbano en el cual se emplaza.</p>	<p>La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual barrio. Diseño y escala del proyecto acorde a su entorno inmediato.</p>	<p>Debe asegurar, Continuidad con la trama vial existente; Relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamiento existente; Que la cantidad de viviendas propuestas tengan relación con la capacidad de carga del sector; En caso de que el proyecto sea parte de un Plan Maestro de desarrollo inmobiliario, éste debe considerar continuidad de la vialidad, accesos a servicios, reserva de áreas para equipamiento y áreas verdes acorde a la escala del barrio, en relación a las distintas etapas a desarrollar.</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje</p>
	<p>El conjunto habitacional promueve la integración social a través de emplazamientos entremezclados de viviendas para diversos tipos de familias.</p>	<p>Localización de tipos de viviendas y sus emplazamientos entremezclados, evitando la concentración de aquellas viviendas distraídas a familias vulnerables en un solo sector.</p>	<p>Solo casas Casas y departamentos Solo departamentos</p> <p>Localización entremezclada por cada una de las tipologías, evitando que las destinadas a familias vulnerables se ubiquen aisladas del resto del conjunto. Localización entremezclada, evitando que las casas y/o departamentos destinados a familias vulnerables se ubiquen aislados del resto del conjunto. La disposición de los edificios evita la concentración de aquellos destinados a familias vulnerables (aún cuando en uno o más edificios solo se dispongan viviendas para familias vulnerables). En cada edificio se incorpora más de una tipología de departamento (al menos una para familias vulnerables y una para sectores medios).</p>	<p>50 puntos 50 puntos 25 puntos 50 puntos</p>
	<p>Homogeneidad del proyecto en cuanto a diseño y estándares de calidad de espacios comunes.</p>	<p>El conjunto habitacional favorece los espacios comunes (considerando el diseño de equipamientos, áreas verdes, estacionamientos, circulaciones peatonales u otros), para todas las familias del proyecto logrando así la integración de la comunidad.</p>	<p>Los equipamientos y áreas verdes deben cumplir con estar orientado a las distintas tipologías de vivienda, con localización estratégica que contribuya a la integración de todas las familias; estándares de diseño y calidad adecuados al proyecto (según requisitos técnicos para proyectos del Programa de Integración Social y territorial); solución adecuada a condicionantes topográficas, geográficas-climáticas, escurrimiento de aguas superficiales y de seguridad para los usuarios; accesibilidad universal a equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, acorde a lo establecido en la O.GUC.</p>	<p>Mínimo esperado. No otorga puntaje</p>
			<p>Equipamiento y áreas verdes con mayor estándar de diseño y calidad de los espacios comunes, e infraestructura adicional, tales como: ciclovías, estaciones de ejercicio, media multicancha, cancha de patinaje, juegos infantiles (de estándar superior al mínimo exigido) u otros.</p>	<p>50 puntos</p>
			<p>El proyecto incluye equipamiento básico de uso comercial o de servicio, según O.GUC. En caso de proyectos acogidos a la Ley Sobre Copropiedad, al menos uno de los locales destinados a uso comercial debe entregarse en dominio a la comunidad de copropietarios para su arriendo, como estrategia de disminución de gastos comunes.</p>	<p>50 puntos</p>

4. Tipologías de Viviendas	El proyecto presenta tipologías de viviendas claramente diferenciadas por algunos de los siguientes aspectos: Diferencia superior a 4 m <sup>2</sup> o a 2 m <sup>2</sup> si concidera distinto número de dormitorio (excluyendo balcones, terrazas o similares) en la superficie edificada de la vivienda; Diferencia superior a 10 m <sup>2</sup> en la superficie del terreno (casas); Diferencia en Cantidad de Baños.	Al menos 3 tipologías de viviendas. En el caso de departamentos, se podrá considerar como tercera tipología aquella que incorpore estacionamiento en su predio ( como mínimo el 20% del total de viviendas del proyecto). Lo anterior es válido sólo si el proyecto presenta aspectos	Mínimo esperado. No otorga puntaje		
		Para todo tipo de proyectos (casas, departamentos o que contemplen ambos tipos).	Más de 3 tipologías, incluyendo una tipología adicional al mínimo o esperado que represente al menos un 10% de total de viviendas del proyecto (las tipologías se diferencian por lo indicado en la columna descripción).	50 puntos	
		Solo casas	Todas las casas tienen como mínimo 100 m <sup>2</sup> de terreno (proyectos de solo casas)	25 puntos	
		Solo departamentos	Los edificios presentan más de 3 y hasta 12 pisos (proyectos de sólo departamentos).	50 puntos	
		Se incentiva el desarrollo de proyectos con tipologías de viviendas diferenciadas y dentro de un conjunto cuyo diseño sea armónico. Atributos adicionales de las viviendas (casas y/o departamentos)	Personas con discapacidad	El conjunto considera al menos una vivienda acondicionada para recibir a personas con discapacidad asociada a movilidad reducida.	Mínimo esperado. No otorga puntaje
			Personas con discapacidad	El conjunto considera dos o más viviendas acondicionada para recibir a personas con discapacidad asociada a movilidad reducida.	50 puntos
		Pertinencia geográfica, obras que permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones geográficas, climáticas, culturales y de uso familiar	El conjunto habitacional incorpora, en todas las viviendas y/o en el equipamiento y áreas verdes, al menos uno de los elementos señalados.	10 puntos	
			Los proyectos deben contemplar un abastecimiento eficiente de agua en las zonas de equipamiento y áreas verdes; Paisajismo con especies acondicionadas a la geografía y zona climática; Riego eficiente por goteo, aspersores u otra alternativa; Abastecimiento interno eficiente de agua en todas las viviendas (sanitario de doble descarga, griferías eficientes con aireadores); Infraestructura para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento.	Mínimo esperado. No otorga puntaje	
		Eficiencia Energética, Estándares técnicos elevados de eficiencia energética en el diseño de las viviendas y equipamiento, teniendo en cuenta las diferentes situaciones geográficas y climáticas de las regiones de Chile. Viviendas que proporcionen confort a sus usuarios incluyendo criterios de eficiencia energética y algunos elementos de sustentabilidad.	El conjunto habitacional incorpora, en las viviendas y/o en el equipamiento, algunos elementos de eficiencia energética y de sustentabilidad como criterios pasivos (ventilación, condensación, sombreaderos, soluciones térmicas), sistemas solares térmicos, paneles fotovoltaicos en viviendas o áreas de equipamiento, sistemas de calefacción eficientes, calificación energética, calificación de vivienda sustentable, verificación del cumplimiento de un estándar superior al establecido en el Plan de Descontaminación Ambiental o los instrumentos que los reemplacen referido a las características de las viviendas, entre otros, que se establezcan en la correspondiente resolución del llamado.	50 puntos	
			Solo casas	La superficie edificada de todas las casas para familias vulnerables es igual o superior a 47 m <sup>2</sup>	Mínimo esperado. No otorga puntaje
La superficie edificada de todas las casas es igual o superior a 52 m <sup>2</sup>	50 puntos				
Solo departamentos	La superficie edificada de todas las casas es igual o superior a 57 m <sup>2</sup>	75 puntos			
	La superficie edificada de todos los departamentos para familias vulnerables es igual o superior a 52 m <sup>2</sup> .	Mínimo esperado. No otorga puntaje			
Se incentiva el desarrollo de proyectos con mayores superficies de vivienda	La superficie edificada de todos los departamentos es igual o superior a 56 m <sup>2</sup> .	50 puntos			
	La superficie edificada de todos los departamentos es igual o superior a 60 m <sup>2</sup> .	75 puntos			
Proyectos que contemple casas y departamentos	La superficie edificada de todas las casas para familias vulnerables es igual o superior a 47 m <sup>2</sup> y la superficie edificada de todos los departamentos para familias vulnerables es igual o superior a 52 m <sup>2</sup> .	Mínimo esperado. No otorga puntaje			
	La superficie edificada de todas las casas es igual o superior a 52 m <sup>2</sup> , y la superficie edificada de todos los departamentos es igual o superior a 56 m <sup>2</sup> .	50 puntos			
	La superficie edificada de todas las casas es igual o superior a 57 m <sup>2</sup> , y la superficie edificada de todos los departamentos es igual o superior a 60 m <sup>2</sup> .	75 puntos			
5. Precio de las Viviendas	La diferencia en el precio de las viviendas se justifica por variación de superficies, ubicación de estas en el loteo, distribución de diferentes pisos, materialidad de terminaciones y superficie del terreno. La diferencia entre cada rango deberá ser de 100UF como mínimo, considerando el precio único o máximo del rango respectivo en relación al precio único o mínimo del rasgosiguiente. Para viviendas destinadas a sectores medios, la diferencia de precio entre rangos será de 50UF como mínimo.	Al menos 3 precios de vivienda, de acuerdo a tipologías señaladas en el ítem 4, de esta tabla, Mínimo 25% de vivienda para familias vulnerables de hasta 1.100 UF o 1.200 UF, en zonas específicas mencionadas anteriormente; Mínimo 15% del total de viviendas tienen un precio desde 1.200 hasta 1.400 UF o 1.300 hasta 1.500, en zonas específicas mencionadas anteriormente; Mínimo 20% del total de las viviendas posee un precio más de 1.500 y hasta 2.200 UF o 1.600 hasta 2.600 UF en zonas especificadas en el punto ii), de la letra a) "Precio de Viviendas".	Mínimo esperado. No otorga puntaje		
		Para proyectos ubicados en las comunas o zonas de comunas mencionadas en los Tramos 1 y 2 del ítem 1 de esta tabla, más de un 20% del total de viviendas tiene un precio desde 1.200 a 1.400 UF en el caso de las viviendas en plazadas en las localidades descritas en el punto i) de la letra a) (Precio de viviendas) o desde 1.300 a 1.500 UF para viviendas en plazadas en las localidades descritas en el punto ii) de la letra a) (Precio de viviendas).	50 puntos		

Figura 17

Factores y Puntajes de Proyectos

Por acuerdo de la comisión evaluadora, se podrán aprobar proyectos que no cumplan totalmente con hasta dos de las exigencias sobre el Acceso a servicios de la comuna, de los Requisitos Técnicos de las viviendas o de la Figura 17 presentada anteriormente. Además, el Ministro de V. y U. podrá, en casos calificados y mediante resolución fundada, eximir de una o más de las exigencias señaladas anteriormente en este párrafo.

### **2.2.5.3 Revisión, Aprobación y Selección de Proyectos Habitacionales**

Todos los proyectos deberán ser revisados por la Seremi y el SERVIU con anterioridad a la sesión de la Comisión Evaluadora, incluidos los que se desarrollen en terrenos del SERVIU, a objeto de verificar el cumplimiento de la normativa urbana aplicable y los requisitos establecidos tanto en la resolución del llamado como las presentes en el Reglamento. Si producto de la revisión de los proyectos la Seremi y/o el SERVIU formulan observaciones, éstas deberán presentarse ante la Comisión Evaluadora junto a los antecedentes del proyecto.

La Comisión Evaluadora revisará los proyectos, junto con las observaciones que hubiere formulado la Seremi y/o el SERVIU. Si como consecuencia de la revisión, la Comisión Evaluadora formula observaciones, las Entidades Desarrolladoras tendrán 10 días hábiles para subsanarlas, contados desde su notificación por parte del SERVIU respectivo. En caso que las Entidades Desarrolladoras no subsanen las observaciones informadas por SERVIU o no cumplan con dicho plazo, los proyectos se entenderán rechazados y no participarán del proceso de selección.

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar como mínimo un puntaje final de 250 puntos. Los proyectos que sean rechazados por no cumplir con los requisitos mínimos no obtendrán puntaje final. La Comisión Evaluadora seleccionará los proyectos elegibles mediante el Acta de Evaluación correspondiente, según formato definido por el MINVU.

En cada región un funcionario designado por resolución del Director del SERVIU, actuará como Coordinador Regional del Programa, quien será el encargado de coordinar su implementación en esta y de realizar tanto las gestiones como el seguimiento necesario para el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Reglamento.

Participarán del proceso de selección los proyectos elegibles, que hayan sido revisados y aprobados por la Seremi, el SERVIU y por la Comisión Evaluadora. La selección de los proyectos se realizará conforme al orden de prelación que determine el puntaje de cada proyecto, hasta completar el total de subsidios disponibles para la región que corresponda. En el caso que dos o más proyectos empaten en puntaje y estos se encuentren justo en el corte de los recursos disponibles, se dará prioridad al proyecto con mayor puntaje en el punto “1. Localización”, luego al proyecto con mayor puntaje en el punto “3. Diseño del Conjunto Habitacional” y en el caso de continuar el empate, se considera el mayor puntaje en el punto “4. Tipologías de Vivienda”.

El MINVU dictará una resolución que aprobará la nómina de los proyectos seleccionados, los elegibles en lista de espera, y los rechazados, ordenados según corresponda, la que será publicada en la página web del MINVU y en el Diario Oficial.

Con los proyectos elegibles que no resulten seleccionados, se confeccionará una lista de espera de proyectos por orden de mayor a menor puntaje, lista que correrá en caso de que algunos de los proyectos seleccionados resulten eliminados por no cumplir con los plazos establecidos o sea retirado por renuncia por la Entidad

Desarrolladora, lo que deberá ser informado al Serviu, el que procederá a dejar sin efecto el convenio y hará efectivas las garantías que correspondan. Para reemplazar el proyecto eliminado o renunciado, se considerarán los proyectos de la misma región, teniendo en cuenta su lugar en la lista de espera de acuerdo al orden de prelación, y en caso que no hubiese proyectos en la región, se considerará la lista de espera a nivel nacional de acuerdo al orden de prelación de los proyectos.

Las Entidades Desarrolladoras cuyos proyectos hayan resultado seleccionados no podrán ceder o transferir dicho proyecto a otra entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el Serviu podrá autorizar la cesión o transferencia del proyecto con posterioridad al inicio de las obras y siempre que estas registren un avance igual o superior al 30%, lo que será verificado por el Serviu.

Por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo se podrán efectuar las redistribuciones de recursos que correspondan, según las necesidades de las regiones en relación a los proyectos presentados.

#### **2.2.5.4 Inicio de obras y recepción municipal**

El plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 90 días corridos, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio suscrito entre el Serviu y la Entidad Desarrolladora. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto, entregado por la DOM.

Tratándose de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU, el plazo para el inicio de obras, se contará desde la inscripción de la escritura de transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora responsable del proyecto, en el CBR correspondiente. Esta operación se realizará una vez obtenido el correspondiente permiso de edificación.

El plazo para inicio de las obras podrá prorrogarse, por razones fundadas calificadas por el Director del SERVIU, por una sola vez, por un máximo de hasta 60 días corridos. La Entidad Desarrolladora deberá comunicar el inicio de las obras al SERVIU, lo que deberá ser verificado por este. También por razones fundadas, calificadas por el Director Serviu, se podrá otorgar un nuevo plazo a la Entidad Desarrolladora para iniciar obras, por una sola vez, el que en todo caso no podrá exceder de 180 días, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio a que se refiere el inciso primero precedente; en el caso de terrenos de propiedad municipal, el nuevo plazo será de hasta 240 días corridos.

El plazo para la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto será de hasta 24 meses, el que se contará a partir del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras. Dicho plazo podrá ser prorrogado en una sola oportunidad por hasta 180 días corridos, mediante resolución fundada del Seremi.

Si cumplidos los plazos señalados en el inciso anterior el proyecto aún no cuenta con la recepción municipal y solo en caso que las obras estén terminadas, lo que deberá ser verificado por el Serviu, el Seremi, mediante resolución fundada podrá otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal por una sola vez, de hasta un máximo de 180 días, contados desde la dictación de la resolución aludida, no pudiendo, en ningún caso, superar los 36 meses, contados desde el primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras.

El SERVIU deberá verificar el inicio de las obras y de forma mensual, su avance conforme a lo programado y el cumplimiento del proyecto aprobado y sus especificaciones técnicas, en realización a las exigencias técnicas del presente decreto y las características del proyecto, registrando en el libro de obras y en el sistema informático dispuesto por el Minvu, la visita y cualquier modificación al proyecto que altere las condiciones de aprobación, la que deberá ser informada al SERVIU, el que deberá analizar la pertinencia y evaluar la modificación propuesta, que en ningún caso deberá ir en desmedro del proyecto aprobado.

A objeto de asegurar la presentación de proyectos factibles y que se desarrollen de acuerdo a lo aprobado, a la suscripción del convenio, la Entidad Desarrolladora deberá entregar una boleta bancaria de garantía, o una póliza de garantía de ejecución inmediata, o un Certificado de Fianza, todas ellas extendida a favor del Serviú, nominativa y pagadera a la vista, previo aviso de 30 días, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del convenio y de las condiciones del proyecto aprobado, la que le será devuelta contra escrituración del porcentaje total de viviendas del proyecto destinadas a familias vulnerables. Esta garantía deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 90 días el plazo fijado para la recepción total de las obras, por un monto igual a 2 UF por cada una de las viviendas que conforman el proyecto. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia del instrumento de garantía aún estuviere pendiente la recepción de las obras, la entidad deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. El Serviú tendrá derecho a hacer efectiva esta garantía en caso que la entidad incumpla alguna de las condiciones establecidas en la resolución del llamado, en el convenio al que se encuentra sujeto, o bien, las disposiciones del presente Reglamento, incluyendo el oportuno reemplazo o renovación de la misma y la restitución de los bonos de integración social y de captación de subsidios, en su caso. Si un proyecto que es parte de la lista de espera de proyectos reemplaza a un proyecto que ha sido eliminado o retirado, la Entidad Desarrolladora deberá presentar la boleta de garantía, el Certificado de Fianza o la póliza de seguro referidos, para suscribir el convenio con el Serviú.

#### **2.2.5.5 Incorporación de Familias Vulnerables y de Sectores Medios al Proyecto**

Una vez seleccionado el proyecto, suscrito el convenio entre SERVIU y la Entidad Desarrolladora, y cuando las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el SERVIU, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar el ingreso de las familias beneficiarias de un subsidio habitacional obtenido con anterioridad a la incorporación al proyecto, en alguno de los programas de vivienda del Minvu para Familias Vulnerables y para Familias de Sectores Medios, pudiendo operar mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para dichos efectos.

Mediante resoluciones del Ministro de V. y U. se regulará un sistema electrónico de inscripción y selección alternativo al descrito anteriormente, y se fijarán las condiciones para la inscripción de familias vulnerables, las cuales podrán ser priorizadas atendida la antigüedad de los subsidios; cantidad de postulaciones efectuadas por el beneficiario a los Programas del DS N° 49, en la modalidad de postulación individual, o del DS N° 1, Título I tramo 1, ambos de Vivienda y Urbanismo, de 2011; la comuna o agrupación de comunas de residencia y/o preferencia, entre otros. En este sistema podrán inscribirse directamente los beneficiarios de subsidio o concurrir a las oficinas del Serviú para tales efectos. En la resolución en que se

disponga el llamado se podrán definir las regiones y comunas en las que se aplicará el beneficio.

Las viviendas cuyo rango de precio oscila entre las 1.200 y las 1.400 UF, en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en el punto i) de la letra a) (Precio máximo de las Viviendas), del numeral 2.2.5.2, o entre las 1.300 y las 1.500 UF para las localidades definidas en el punto ii) de la letra a) (Precio máximo de las Viviendas), del Numeral 2.2.5.2, solo podrán ser adquiridas por familias que cuenten con un subsidio habitacional del DS N° 1 (V. y U.), de 2011, obtenido con anterioridad a la incorporación de la familia al Proyecto de Integración Social. Estas viviendas también podrán ser adquiridas por familias de Sectores Medios sin subsidio que postulen y que cuenten con dos o más integrantes en su núcleo familiar, de acuerdo a la información proporcionada por el Registro Social de Hogares, con la salvedad de postulantes inscritos en el Registro Nacional de la Discapacidad, y/o de 60 años o más, quienes podrán ingresar al proyecto de manera unipersonal.

La Entidad Desarrolladora podrá realizar la postulación de las familias de sectores medios, interesadas en dicho proyecto, pudiendo operar mediante los sistemas electrónicos que disponga el Minvu para tales fines, quienes deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Presentar una Declaración de Núcleo en el formulario que el Serviu respectivo proveerá para estos efectos. Todas las personas que sean invocadas por el postulante como miembros de su núcleo familiar deberán contar con Cédula Nacional de Identidad, o Cédula de Identidad para Extranjeros y Certificado de Permanencia Definitiva, según sea el caso, debiendo entregar fotocopia de estos documentos.

Deberán presentar, además, una Declaración Jurada de Postulación, referida a la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada, y del conocimiento respecto de las obligaciones y prohibiciones señaladas en el DS N° 1 (V. y U.), de 2011.

- b) No podrá postular a este subsidio el interesado, si él o alguno de los integrantes de su núcleo familiar declarado en el instrumento de caracterización socioeconómica se encuentra en algunas de las siguientes situaciones:
  - i. Si el interesado, su cónyuge, conviviente civil o conviviente, o algún otro miembro del núcleo familiar declarado, se encuentra postulando a otro programa habitacional del Minvu, salvo que se trate de postulaciones a programas que no estén dirigidos a la adquisición o construcción de una vivienda.
  - ii. La conformación del núcleo familiar del postulante a este Programa no debe invocar a personas que hayan resultado beneficiadas en procesos de selección anteriores de cualquier programa habitacional del Minvu, salvo tratándose de beneficios que no estén dirigidos a la adquisición o construcción de una vivienda.
  - iii. Si el interesado, su cónyuge, conviviente civil o conviviente, u otro integrante del núcleo familiar, fuesen propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa; si hubiesen obtenido del Serviu, o de sus antecesores legales, o de las municipalidades, o del Ministerio de

Bienes Nacionales, o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, una vivienda, o una infraestructura sanitaria, o un sitio, salvo que el terreno haya sido declarado como no apto para la construcción; como también si hubiesen adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional o de una subvención municipal, a través de cualquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda. Todas estas prohibiciones regirán, aunque la vivienda hubiere sido transferida y/o hubieren restituido el subsidio directo o indirecto obtenidos.

No regirán las prohibiciones señaladas anteriormente en los siguientes casos:

- i. Cuando la vivienda o infraestructura sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causas que no sean imputables al interesado, en cada caso debidamente certificada por la autoridad competente.
- ii. Cuando el interesado o su cónyuge o conviviente civil invoque su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por el DS N° 1.040, de Interior, de 2003, y hubiere perdido el dominio de la vivienda o infraestructura sanitaria a que se refiere este número con anterioridad al 28 de noviembre de 2004, fecha en que se dio a conocer al país el informe aludido; o invoque su condición de persona reconocida como víctima en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, mencionada en el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la ley N° 20.405, y con anterioridad al 31 de agosto de 2011 hubiere perdido el dominio de la vivienda o infraestructura sanitaria a que se refiere el número 3. precedente.
- iii. Cuando el postulante que haya adquirido matrimonio y posteriormente separado, entregase los bienes habitacionales sin recibir a cambio ninguna compensación económica a cambio.

Una vez verificado por el MINVU a través de los medios electrónicos de que disponga para tales fines, que los postulantes cumplen con lo establecido en los párrafos precedentes, se procederá a la asignación de subsidios, que será aprobada por resolución del Director del SERVIU respectivo, previa verificación de la correcta ejecución, es decir, conforme a las características y condiciones con que fue seleccionado. En caso de proyectos con recepciones municipales parciales, sólo se podrán presentar a cobro el número de subsidios que correspondan a las viviendas recepcionada.

En caso de la asignación de subsidios a familias de sectores medios, en la respectiva escritura de compraventa deberá quedar consignado el ahorro que destinará a la adquisición de la vivienda, debiendo ser como mínimo exigido, el cual será mostrado posteriormente en este documento, siendo responsabilidad de la Entidad Desarrolladora verificar el cumplimiento del requisito de ahorro.

Si con posterioridad a la fecha de recepción municipal, quedasen viviendas disponibles en los respectivos proyectos, podrán incorporarse familias de sectores medios y familias beneficiarias del subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, manteniendo los beneficios de este Reglamento, hasta 24 meses después de la fecha de recepción municipal total.

Solo a partir de 18 meses después de la fecha de la recepción municipal total, las viviendas disponibles podrán ser vendidas sin la aplicación de un subsidio.

Por otra parte, si transcurridos 12 meses desde la fecha del inicio de obras, las Entidades Desarrolladoras aún no completaron los cupos disponibles de viviendas destinadas a familias vulnerables, podrán solicitar al SERVIU la incorporación de aquellas que hayan postulado a los Programas del D.S. N° 49, en la modalidad de postulación individual, o del D.S. N° 1, Título I tramo 1, ambos de Vivienda y Urbanismo, de 2011, y que cumpliendo los requisitos no resultaron beneficiadas por disponibilidad de recursos, siempre que a la fecha de la incorporación al sistema informático pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional y cuenten con un núcleo familiar de dos o más integrantes, a excepción de postulantes inscritos en el Registro Nacional de la Discapacidad, y/o de 60 años o más, que hayan participado en dicha postulación, quienes podrán incorporarse al proyecto de manera unipersonal. Para estos efectos, el SERVIU emitirá una nómina por orden de prelación con los postulantes hábiles no seleccionados del último llamado en la respectiva región, tanto del D.S. N° 49 como del D.S. N° 1, Título I tramo 1, ambos de Vivienda y Urbanismo, de 2011, en cuyo caso el porcentaje máximo a destinar a cada programa será del 60% de la nómina. Dicha nómina podrá ser priorizada por el SERVIU respectivo, considerando la información existente en el sistema informático de postulación, referida a la o las comunas y/o provincias de residencia o de preferencia de las familias, y/o factores referidos a las características y condiciones de las familias, para la posterior asignación de subsidios.

Las familias beneficiadas a través de esta modalidad podrán aplicar el subsidio sólo al proyecto al cual fueron incorporadas en el sistema informático. Estos subsidios no serán considerados para el cálculo del Bono por Captación.

Si se excediere el plazo fijado para la recepción municipal total de las obras, se producirá la caducidad automática de las inscripciones de las familias a las viviendas del proyecto, y se hará efectiva la garantía que cauciona el préstamo de enlace, si lo hubiere.

En razón del subsidio recibido, la vivienda que se adquiera de conformidad a este Reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar, de acuerdo a la información que se obtenga del Servicio de Registro Civil e Identificación, a lo menos durante 20 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias vulnerables y a lo menos durante 10 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias de sectores medios. Asimismo, durante un plazo de 20 años o de 10 años, según el precio de la vivienda que se adquiera, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión del uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso. Estas prohibiciones se contarán a partir de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las que se deben inscribir en éste. Transcurrido los plazos indicados se procederá a su alzamiento al sólo requerimiento del interesado.

El SERVIU autorizará la enajenación de la vivienda antes del cumplimiento de los plazos establecidos, en cada caso, bajo la condición que la venta se realice a personas beneficiarias de un subsidio para la adquisición de una vivienda, y que se aplique, en lo que corresponda, el procedimiento de autorización de venta y alzamiento anticipado de las prohibiciones, de acuerdo a lo señalado en el artículo 41 del D.S. N°1 (V. y U.), de 2011, o que se restituya el o los subsidios recibidos al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución, quedando además, en estos casos, impedido de postular a los Programas de Subsidio Habitacional del MINVU.

La infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones antes señaladas, como asimismo de alguna de las establecidas en el presente Reglamento, dará derecho al SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

### 2.2.5.6 Financiamiento del Proyecto

#### a) Precio de vivienda, Montos de Subsidio Habitacional y Ahorro mínimo.

El monto de este subsidio será expresado en Unidades de Fomento, según el tipo de familia de que se trate y la comuna o localidad de emplazamiento del respectivo proyecto habitacional, el que se complementará, cuando corresponda, con bonos.

#### i. Montos de subsidio y ahorro mínimo para familias vulnerables.

Para las familias vulnerables, los montos de subsidio y ahorro mínimo, expresados en U.F. calculados con dos decimales, los que serán ilustrados en la Figura 18.

Emplazamiento de la Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Monto Subsidio (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c	Hasta 1.100	800
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública	Hasta 1.200	900
c) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández		

**Figura 18**

#### ***Monto Subsidio dependiendo de la zona de aplicación familias Vulnerables***

En el caso de familias vulnerables que sean asignatarias de un subsidio habitacional sin aplicar, éste se homologará al subsidio habitacional señalado en la Figura precedente. El ahorro exigido corresponderá al acreditado al momento de la postulación al llamado mediante el cual obtuvo el beneficio, que para el caso del subsidio reglamentado por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, es de 30 UF y para el subsidio reglamentado por el D.S. N°1, Tramo 1 (V. y U.), de 2011, es de 50 UF de ahorro mínimo. En el caso de familias vulnerables que resulten beneficiadas directamente de este beneficio, el ahorro mínimo

exigido corresponderá al acreditado en su postulación al último llamado realizado en el Programa respectivo.

## ii. Montos de subsidio y ahorro mínimo para familias de sectores medios.

Para las familias de sectores medios los montos de subsidio y el ahorro mínimo exigido para postular, según el precio máximo de vivienda, expresados todos en U.F., serán representados en la Figura 19.

Emplazamiento de la Vivienda	Precio vivienda (U.F.)	Monto Subsidio (U.F.)	Monto Máximo Subsidio (U.F.)	Monto Mínimo Subsidio (U.F.)
a) Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b, c y d	Hasta 2.200	850 - 0,375 * P	400	250
b) Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama.				
c) Provincia de Chiloé y territorios incluidos en el plan de desarrollo para territorios rezagados del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, conforme al D.S. N°1.116, de 2014.	Hasta 2.600	950 - 0,375 * P	462	350
d) Regiones de Aysén, de Magallanes y la Antártica chilena; Provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández		1000 - 0,375 * P	512	400

**Figura 19**

### ***Monto de Subsidio dependiendo de la zona de aplicación familias Sectores Medios***

**Nota: P corresponde al precio de la Vivienda.**

Las familias de sectores medios requerirán un ahorro mínimo de 50 U.F. para adquirir una vivienda de hasta 1.400 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en la letra a) de la Figura 19 o de hasta 1.500 UF para viviendas emplazadas en las zonas definidas en las letras b), c) y d) de la Figura 19.

El ahorro mínimo requerido para adquirir una vivienda de más de 1.400 U.F., en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en la letra a) de la Figura 19 o de más de 1.500 U.F. para viviendas emplazadas en las zonas definidas en las letras b), c) y d) de la Figura 19, será de 100 U.F.

Mediante resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, con aprobación de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, se podrá establecer un factor multiplicador que ajuste el monto y/o fórmula de cálculo del subsidio a que se refieren las Figuras contenidas en los puntos i) y ii) del presente numeral. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general aquellos aspectos estacionales o permanentes que inciden en el costo local y/o regional de construcción o adquisición de la vivienda objeto de este programa.

**iii. Subsidio para desarrollo del Plan de Integración Social y Gastos Operacionales.**

Las entidades desarrolladoras cuyos proyectos habitacionales sean seleccionados, deberán presentar un Plan de Integración Social al momento de suscribir el convenio que regula el desarrollo del proyecto habitacional. Este Plan está destinado a apoyar a las familias en el proceso de instalación en sus viviendas, a favorecer su integración en el nuevo barrio y a fortalecer la cohesión social entre todas las familias. El Plan de Integración Social deberá ser realizado por la Entidad Desarrolladora y podrá considerar las áreas de seguimiento del proyecto habitacional; de apoyo a asignatarios, propietarios y/o copropietarios según corresponda; de promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, y como vecinos; de organización comunitaria, promoción de la identidad barrial y la seguridad del barrio; y de vinculación con las redes comunitarias.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijarán las áreas de intervención, actividades y productos específicos a realizar por la Entidad Desarrolladora, además de los plazos y medios de verificación para cada una de las áreas de intervención.

Cada beneficiario que haya participado en las actividades del Plan de Integración Social organizadas por la Entidad Desarrolladora, recibirá un subsidio adicional de hasta 5 UF, que el SERVIU pagará a dicha Entidad, en la medida que se verifique la participación del beneficiario en cada actividad. Al momento de incorporarse o postular al Proyecto Habitacional, el interesado deberá declarar su compromiso con el proyecto y obligarse a participar en el Plan de Integración Social que llevará a efecto la Entidad Desarrolladora, mediante formato proporcionado por el MINVU.

Adicionalmente, las familias vulnerables obtendrán un subsidio adicional de hasta 10 Unidades de Fomento, para el pago de los aranceles que correspondan para cubrir costos de escrituración, notaría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, conforme a los gastos que rindan. Para el pago de este subsidio adicional se deberán presentar las respectivas boletas o facturas en que estén señalados los montos gastados, junto a los demás antecedentes exigidos para el pago del subsidio.

**iv. Subsidio para acondicionamiento de viviendas destinadas a personas con discapacidad.**

En los casos en que como consecuencia de una discapacidad ya sea del postulante o de algún integrante del núcleo familiar, situación que se deberá acreditar mediante la inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la Ley N°20.422, que Establece Normas Sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, se requiriera acondicionar una vivienda que contribuya a paliar las limitaciones que lo afectan y ésta exceda la cantidad de viviendas de este tipo señaladas en el proyecto

seleccionado, el subsidio base se incrementará hasta en 80 Unidades de Fomento, debiendo igualmente la vivienda cumplir con los requerimientos establecidos en la resolución que aprueba los Requisitos Técnicos para Proyectos del Programa de Integración Social y Territorial.

## b) Bono de Integración Social

El bono de integración social para las familias beneficiarias de este Programa se otorgará siempre que el proyecto al que aplicará el subsidio habitacional haya sido aprobado. El plazo para incorporar a las familias vulnerables y familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.200 y las 1.400 UF, en el caso de viviendas emplazadas en las zonas definidas en la letra a), de la Figura 19, o entre las 1.300 y las 1.500 U.F., para viviendas emplazadas en las zonas definidas en las letras b), c) y d) de la Figura 19, será hasta la fecha de recepción municipal del proyecto. Para obtener este bono se deberán respetar los porcentajes de integración social propuestos en la presentación del proyecto y sancionado mediante la resolución de selección de proyectos.

Los montos del bono de integración social serán los siguientes:

- i. **Bono de Integración para familias vulnerables:** Para las familias vulnerables el bono de integración social corresponderá a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio, más el ahorro de las familias, más el bono por captación de subsidios, si corresponde, no pudiendo exceder de 250 UF.
- ii. **Bono de Integración para familias de sectores medios:** El bono de integración social para familias de sectores medios serán los que se presentan en la Figura 20.

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto	Bono de integración para familias de sectores medios	
	Comunas de más de 40.000 Hab.	Comunas de hasta 40.000 Hab.
Desde 25% hasta un 30%	100 UF	100 UF
Más de 30% hasta 35%	150 UF	150 UF
Más de 35%	200 UF	

**Figura 20**

### ***Bono de Integración Sectores Medios***

En caso que la Entidad Desarrolladora haya cumplido con la incorporación de familias vulnerables, y de familias de sectores medios que adquieran viviendas entre las 1.200 y las 1.400 U.F., emplazadas en las zonas definidas en la letra a) de la Figura 19 del presente documento, o entre las 1.300 y 1.500 U.F. para viviendas emplazadas

en las zonas definidas en las letras b), c) y d) de la Figura 19, antes de la fecha de la recepción municipal, total o parcial, podrá solicitar al Serviu la emisión de la resolución de asignación de subsidios, siempre que el proyecto haya sido ejecutado de acuerdo a lo aprobado mediante la resolución de selección de proyectos.

- iii. **Bono por Captación de Subsidios:** Las familias podrán beneficiarse del bono por captación de subsidios, el que se determinará de acuerdo a los porcentajes de familias vulnerables y de sectores medios que se integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional; este bono será adicional al bono de integración social, referidos en los puntos i) y ii). Los montos del bono por captación de subsidios para familias vulnerables y de sectores medios serán los siguientes, de acuerdo a los porcentajes indicados en la Figura 21.

% de Subsidios captados/ total de viviendas proyecto	Bono por Captación de subsidio para Familias Vulnerables UF	Bono por Captación de subsidios para Familias de Sectores Medios UF	
		Comunas de Medios UF	
		Comunas de más de 40.000 Hab.	Comunas de hasta 40.000 Hab.
Desde 5% y hasta 25%		0	50
Más de 25% y hasta 30%	50	100	100
Más de 30%		150	150

**Figura 21**

***Bono por Captación de Subsidios***

Para determinar el bono por captación de subsidios, se considerarán los subsidios captados hasta la fecha de recepción municipal del proyecto. En caso que el proyecto obtenga una recepción parcial, el cálculo del bono por captación de subsidios se efectuará con la demanda captada a la fecha de la primera recepción parcial de viviendas, otorgada por las Dirección de Obras Municipales correspondiente, sobre el total de viviendas del proyecto.

Si la Entidad Desarrolladora, habiendo cumplido con la incorporación de familias vulnerables, solicita al Serviu la emisión de la resolución de asignación de subsidios, antes de la fecha de la recepción municipal, total o parcial, el bono de captación será calculado a la fecha de esa solicitud.

**c) Crédito Hipotecario**

Las personas naturales beneficiarias del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y las correspondientes a los sectores medios que se incorporen a los proyectos a que se refiere el presente Reglamento, podrán solicitar un crédito hipotecario complementario para el financiamiento de la respectiva operación de compraventa, a una institución bancaria o financiera.

En caso de requerir crédito hipotecario, los beneficiarios del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y los correspondientes a los sectores medios que se incorporen a los proyectos a

que se refiere el presente Reglamento, deberán contar, por todo el plazo de la deuda, con los siguientes seguros, que serán de cargo del deudor:

**i. Seguro de desempleo o de incapacidad temporal.**

Contar con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, que deberá cubrir como mínimo el pago de seis meses del dividendo, pudiendo aplicarse nuevamente la cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo.

Por todo el plazo de la deuda, el mutuario obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de esta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del crédito. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo se fijará la operatoria y el procedimiento de pago a la entidad crediticia respectiva.

**ii. Seguro de desgravamen y de invalidez.**

El seguro de desgravamen deberá cubrir el saldo insoluto de la deuda en caso de fallecimiento y se hará efectivo aun cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha del fallecimiento siempre que no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas.

El seguro de invalidez será por Invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos  $2/3$ , derivada de enfermedad o accidente. Este seguro se hará efectivo aun cuando el deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha de la declaración de invalidez siempre que a esa fecha no hubiere tenido más de 3 cuotas impagas. Este seguro no será exigible si el deudor percibe pensión por invalidez; y en caso que el deudor no perciba la pensión señalada, la entidad crediticia podrá evaluar si es necesaria su contratación, si el deudor presenta una invalidez preexistente o algún grado de invalidez que no haga necesaria la contratación del seguro.

Si el mutuario fuere mayor de 65 años y/o no pudiere contratar seguro de desgravamen, para dar curso a la operación de crédito, deberá exigirse, además de la hipoteca, la concurrencia de un aval u otra caución complementaria suficiente a juicio exclusivo de la entidad crediticia.

**iii. Seguro de incendio y sismo**

Se deberá contratar un seguro de incendio y de sismo, que cubra los daños ocasionados por estos siniestros. Si a consecuencia del siniestro la vivienda resulta inhabitable o con pérdida total, el seguro deberá cubrir el valor de la tasación de la vivienda o su valor comercial,

el que resulte más alto. Tratándose de viviendas, se descontará el precio del terreno. En todo caso, el seguro a contratar no podrá considerar condiciones más desfavorables que las que se determinen como obligatorias para los créditos hipotecarios por la Superintendencia respectiva.

Tratándose de viviendas en condominios tipo A) acogidas a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se estará al 100% del valor comercial de la vivienda afectada.

#### **d) Subsidios Complementarios**

##### **i. Subsidio a la Orientación**

Para operaciones de crédito hipotecario a beneficiarios de un subsidio habitacional de este Reglamento, en que el crédito no exceda de 700 U.F., el Minvu otorgará al postulante un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo, denominado "Subsidio a la Originación". Este podrá ser endosado solo a la entidad crediticia que concedió el crédito hipotecario, el mutuo hipotecario endosable o el crédito con garantía hipotecaria no endosable, cuyo monto se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula, expresándose los valores resultantes con dos decimales:

- Para créditos de hasta 100 U.F.

$$SO = 12 UF$$

- Para créditos de más de 100 y hasta 700 U.F.

$$SO = 13,5 - 0,015 * CH$$

donde: SO es el Subsidio a la Originación y CH es el Monto del Crédito Hipotecario.

##### **ii. Subvención mensual al dividendo por pago oportuno.**

El beneficiario de subsidio obtenido a través de este Reglamento, que haya solicitado un crédito hipotecario en alguna entidad crediticia y que cumpla con los requisitos y condiciones señaladas en este reglamento, obtendrá un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día, hasta enterar el saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber enterado la parte del respectivo dividendo, incluidos los seguros que correspondan, no cubierta con la subvención que le corresponde y deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el deudor se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus dividendos y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si lo hubiere, en la fecha establecida para ello, no existiendo en consecuencia deuda en mora.

La subvención a que se refiere este beneficio, se otorgará según los siguientes tramos:

- De un monto equivalente al 20% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de hasta 500 UF.
- De un monto equivalente al 15% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 500 y hasta 900 UF.
- De un monto equivalente al 10% de cada dividendo, para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 900 y hasta 1.200 UF.

El deudor obtendrá también esta subvención por cada dividendo que pague anticipadamente. No se obtendrá esta subvención, en caso de prepagos del crédito hipotecario. En caso de atraso en el pago de un dividendo o que se encuentre en mora, el deudor no obtendrá la subvención correspondiente a dicho dividendo, lo que no afectará a la que corresponda por los posteriores dividendos que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su deuda.

Para obtener la subvención a que se refiere este apartado, el deudor y su grupo familiar declarado, deberá ser propietario solo de la vivienda a cuya adquisición aplicó el subsidio habitacional y no ser propietario de otros inmuebles. Tratándose de viviendas acogidas a la ley N° 19.537, podrán incluirse los estacionamientos y/o bodegas como parte de la vivienda a la que se aplicó el subsidio.

#### **e) Pago del Subsidio**

El Serviu pagará el subsidio contra su presentación a cobro, en pesos, moneda nacional, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, a quien se indique en el convenio (Entidad Desarrolladora). El subsidio deberá ser presentado a cobro dentro del plazo de 27 meses contados desde la fecha de la recepción municipal del total de las viviendas del proyecto.

Por resolución fundada, el Director del Serviu podrá, por una sola vez, prorrogar u otorgar un nuevo plazo por hasta 180 días para presentar a cobro los subsidios.

No tendrán derecho a cobrar el subsidio habitacional, si el beneficiario o los integrantes del núcleo familiar declarado, con posterioridad a su postulación a una vivienda de un proyecto seleccionado y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubieren adquirido una vivienda o sitio a cualquier título, aunque lo hubieren transferido posteriormente, o hubieren sido beneficiados con un subsidio habitacional, o los que hubieren obtenido una infraestructura sanitaria de las Instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades.

También se encontrará impedido de cobrar el subsidio el beneficiario que, con posterioridad a su postulación y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubiere celebrado matrimonio o acuerdo de unión civil, o conviviere con una persona que sea propietaria, o hubiere adquirido ya sea él, su cónyuge, conviviente civil o conviviente, una vivienda o sitio a

cualquier título, aunque lo hubiesen transferido posteriormente; hubiere sido beneficiado con un subsidio habitacional para la compra de una vivienda; o hubiere obtenido una infraestructura sanitaria de las instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades.

Tampoco tendrán derecho a cobrar el subsidio las personas que habiendo tenido derechos en comunidad sobre una vivienda al postular al subsidio, o habiéndolos tenido su cónyuge, no acrediten, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad.

### **2.2.6 Decreto 27, Vivienda y Urbanismo – Reglamento del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrio.**

El presente decreto, fue promulgado el 29 de julio del año 2016, pero posteriormente publicado el 10 de febrero del año 2018. El Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios regulado por este decreto, tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en áreas o localidades urbanas de más de 5.000 habitantes, según datos provistos por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), mediante la realización de obras de Construcción y Mejoramiento de Equipamiento Comunitario; de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda; de Mejoramiento de Bienes Comunes y Ampliación de Viviendas en Copropiedad y Obras de Eficiencia Energética e Hídrica.

A través del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios podrán financiarse proyectos en viviendas y condominios de viviendas que sean objeto de atención del Programa, así como en Equipamientos Comunitarios.

Este decreto contempla cuatro Capítulos, correspondientes a los diferentes tipos de proyectos del Programa, los que corresponden a:

- a) Capítulo I: Proyectos para el Equipamiento Comunitario**
  - i. Proyecto de Construcción de Edificaciones Comunitarias.
  - ii. Proyecto de Mejoramiento de Edificaciones Comunitarias.
  - iii. Proyecto de Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes.
  - iv. Proyecto de Accesibilidad Universal para el Equipamiento Comunitario y/o Proyecto de Mejoramiento de Mobiliario Urbano.
- b) Capítulo II: Proyectos para la Vivienda**
  - i. Proyecto de Mejoramiento de la Vivienda.
  - ii. Proyecto de Ampliación de la Vivienda.
  - iii. Proyecto de Adecuación de la Vivienda.
- c) Capítulo III: Proyectos para Condominios de Vivienda**
  - i. Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes.
  - ii. Proyecto de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad.
- d) Capítulo IV: Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica para la Vivienda**
  - i. Proyecto de Acondicionamiento Térmico de la Vivienda.
  - ii. Proyecto de Eficiencia Energética e Hídrica.

#### **2.2.6.1 Alternativas de postulación**

Los capítulos del programa admitirán distintos tipos de postulación, los cuales se mostrarán en la Figura 22, adjuntada a continuación.

Capítulo	Tipo de Postulación		
	Individual	Grupal	Colectiva
Capítulo I: Proyectos para el Equipamiento Comunitario	No	No	Si
Capítulo II: Proyectos para la Vivienda	Si	Si	No
Capítulo III: Proyectos para Condominios de Vivienda	No	No	Si
Capítulo IV: Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica para la Vivienda	Si	Si	No

**Figura 22**

***Postulaciones permitidas por Capítulo***

De acuerdo al Tipo de Postulación, los interesados en participar en este Programa podrán resultar seleccionados en más de una oportunidad, siempre que el subsidio anterior se encuentre pagado o que el postulante haya renunciado a este, y según las compatibilidades de postulación, las que son descritas a continuación:

- a) Capítulo I: Las personas jurídicas beneficiadas con subsidios de este Capítulo, podrán postular a futuros llamados del Programa, siempre que postulen para financiar obras en un inmueble diferente al intervenido anteriormente, a excepción de aquellas personas jurídicas beneficiadas en Proyectos de Construcción de Edificaciones Comunitarias, que no podrán postular al mismo tipo de proyecto aun tratándose de inmuebles diferentes.
- b) Capítulo II: Los postulantes podrán ser beneficiados posteriormente con subsidios de este mismo Capítulo, siempre que sea para financiar obras distintas a las ya ejecutadas, exceptuando proyectos de Adecuación de Viviendas. Asimismo, los beneficiarios de proyectos de Adecuación de Viviendas no podrán postular posteriormente a subsidios del presente reglamento.
- c) Capítulo III: Las comunidades de copropietarios podrán volver a postular a los subsidios de este Capítulo, siempre que se encuentren formalizadas y postulen un proyecto orientado a ejecutar obras diferentes a las anteriormente financiadas.

Las copropiedades que hayan sido beneficiadas con obras dirigidas al Acondicionamiento Térmico, no podrán postular en futuros llamados a Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad, salvo que se trate de unidades o bloques de vivienda distintos a los intervenidos anteriormente con obras de Acondicionamiento Térmico.

Las copropiedades que hayan sido beneficiadas con obras dirigidas a la Ampliación de la Vivienda en Copropiedad, no podrán ser nuevamente seleccionadas para el financiamiento de ese tipo de proyectos, salvo que se trate de unidades o bloques de vivienda distintos a los intervenidos con obras de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad.

- d) Capítulo IV: Los postulantes podrán ser beneficiados en diferentes llamados con subsidios de este Capítulo, siempre que sea para financiar proyectos distintos a los ya ejecutados, a excepción de proyectos de Adecuación de Viviendas correspondientes al Capítulo II.

Los interesados en participar en este Programa no podrán postular simultáneamente a los distintos tipos de proyecto u obras en un mismo llamado, excepto en los casos que serán mencionados a continuación:

- a) En Proyectos para el Equipamiento Comunitario, se podrá postular de manera simultánea a proyectos de Mejoramiento de Edificaciones Comunitarias, Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes y/o Mejoramiento de Mobiliario Urbano, siempre que la suma total del subsidio solicitado no supere las 5.000 UF.
- b) En Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda, tratándose de postulaciones de Adultos Mayores y/o personas que presenten discapacidad, o de personas cuyos hogares estén integradas por Adultos Mayores y/o personas que presenten discapacidad, los proyectos de Ampliación de la Vivienda podrán compatibilizar simultáneamente obras de Nuevo Dormitorio y Nuevo Baño.
- c) En Condominios de Vivienda, se podrá postular de manera simultánea a los distintos tipos de proyectos del Capítulo III.

Las personas naturales que hayan resultado beneficiadas con subsidios del DS N° 255 (V. y U.), de 2006, podrán ser seleccionadas en proyectos de este Programa siempre que las obras a ejecutar sean distintas a las anteriormente financiadas. Por su parte, los condominios que hayan resultado beneficiados en función de lo dispuesto en el Capítulo Segundo del DS N° 255 (V. y U.), de 2006, podrán postular nuevamente a este Programa siempre que sea para financiar obras distintas a las anteriormente ejecutadas y realicen su postulación en calidad de condominios formalizados.

No podrán postular a un subsidio de este Programa, las personas que se encuentren postulando simultáneamente a otro proyecto regulado por el presente reglamento o aquellas personas que posean un subsidio vigente o se encuentren postulando a otro programa habitacional de las instituciones del Sector Vivienda.

#### **2.2.6.2 Asistencia Técnica y Entidades Patrocinantes**

Se encontrarán habilitadas para operar en este Programa aquellas Entidades Patrocinantes que previamente hayan suscrito el CRAT con la Seremi, siempre que este se encuentre vigente; las Cooperativas con Convenio Serviu-Cooperativa vigente o los profesionales independientes con Convenio Serviu-Profesional Independiente vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán participar de los llamados respectivos, Entidades Patrocinantes respecto a las cuales Serviu verifique alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Superar la capacidad de atención identificada en el CRAT, contabilizando a los beneficiarios con subsidios no pagados y las personas que integran los proyectos en postulación, que se encuentren asociados a la respectiva Entidad al momento de la postulación.
- b) Contar con servicios y/o productos de Asistencia Técnica que no hayan sido ejecutados, respecto a proyectos del DS N° 255 (V. y U.), de 2006, o del presente Reglamento, cuya vigencia de subsidios se encuentre vencida y para los cuales no hubiere procedido el cierre administrativo de proyectos.

El Serviu podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización del Seremi y a petición fundada del Director del respectivo Servicio. La actuación del Serviu como Entidad Patrocinante será regulada mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Todos los servicios de Asistencia Técnica se encuentran comprendidos entre la organización de la demanda habitacional y el período de garantía posterior a la

entrega de las obras, los que estarán específicamente regulados mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Tratándose de casos en que no existan Entidades Patrocinantes interesadas en desarrollar determinados proyectos, excepcionalmente el Seremi, a petición del Director del SERVIU podrá, mediante resolución, autorizar a una empresa constructora o contratista para ejecutar proyectos y desarrollar labores de Asistencia Técnica sin necesidad de suscribir el CRAT, exceptuando aquellas referidas a la Fiscalización Técnica de Obras, labor que realizaría directamente SERVIU.

Será obligación de la Entidad Patrocinante, celebrar con el postulante un contrato de prestación de servicios, según formato entregado por el SERVIU, excepto cuando se trate de Cooperativas habilitadas para actuar como Entidad Patrocinante. Dicho contrato, será parte de la documentación incorporada en la Carpeta del proyecto y deberá incluir, a lo menos, los siguientes elementos:

- a) La descripción de los Servicios y Productos de Asistencia Técnica a realizar, sus plazos de ejecución y las medidas a adoptar en caso de incumplimiento.
- b) Las obligaciones de las partes.
- c) Las características generales del proyecto asociado a los servicios y productos de Asistencia Técnica objeto del contrato.
- d) La cesión de acciones al SERVIU por parte de los beneficiarios del subsidio, para que este pueda demandar al contratista o constructor en caso de incumplimiento de contrato.

El SERVIU pagará a la Entidad Patrocinante por los servicios, actividades, trámites y gestiones que le corresponda realizar en este Programa para los diferentes tipos de proyectos, de acuerdo a las condiciones, requisitos y montos que establezca la resolución del Minvu que regule las labores de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras (FTO), estando prohibido a dicha entidad formular cobro alguno a los postulantes y beneficiarios por su realización. No obstante, podrá solicitarles provisiones de fondos a rendir para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto, debiendo rendir cuenta documentada de su utilización, cuenta que deberá ser aprobada por los beneficiarios o por el o los representantes legales del grupo organizado, lo que la Entidad, al formular el cobro de sus honorarios, deberá acreditar ante el SERVIU.

Excepcionalmente, a solicitud de la Entidad Patrocinante, SERVIU podrá aprobar, mediante resolución del Director de dicho Servicio, el cierre administrativo de proyectos, cuando acredite a satisfacción que la Entidad Patrocinante está imposibilitada de cumplir con los productos y/o servicios contratados, debido a causas ajenas a su proceder, tales como el requerimiento de servicios y/o productos extraordinarios distintos de los convenidos en el marco del programa por parte de terceros intervinientes en los proyectos (Conservadores de Bienes Raíces, empresas de servicios, entre otros), sin que exista negligencia de su parte. En dicha resolución, deberá identificarse la parcialidad de los productos y servicios de Asistencia Técnica debidamente ejecutados respecto a los cuales el SERVIU efectuará el pago a la Entidad Patrocinante.

Todo proyecto del Programa, desde que se inicie la obra, deberá contar una FTO, con el objetivo de controlar que las obras se ejecuten conforme al proyecto aprobado por SERVIU, al permiso de edificación otorgado por la DOM respectiva, cuando corresponda, y a la normativa legal, reglamentaria y técnica vigente. Dicha

labor podrá ser efectuada por la respectiva Entidad Patrocinante o por personas naturales o jurídicas contratadas para esos efectos por el Serviu, en proyectos de hasta 7.500 UF. La FTO deberá ser efectuada por Serviu o por personas naturales o jurídicas contratadas por el Serviu, en el caso de Proyectos que superen las 7.500 UF, en Proyectos en que las labores de Asistencia Técnica sean ejecutadas directamente por el contratista o la constructora y/o en Proyectos en que las labores de Asistencia Técnica sean ejecutadas por una Cooperativa Cerrada de Vivienda.

Entre los profesionales que ejecuten la FTO y la empresa constructora, sus representantes legales, o con el contratista que ejecute el proyecto, no podrá existir la calidad de cónyuge, conviviente civil, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Así tampoco, podrá existir vinculación de carácter comercial, societario o conflicto de intereses, según lo señalado en el CRAT regional suscrito con la Seremi, de ser exigible este.

Serviu, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el Minvu, deberá evaluar anualmente la prestación de Servicios de Asistencia Técnica que se desarrollen al amparo de este Programa. Los resultados de dicha evaluación deberán ser sistematizados y publicados por la Seremi respectiva, implementando las medidas relativas a las Entidades Patrocinantes que hayan contravenido los términos del presente reglamento; de la resolución del Minvu mediante la cual se regulen los Servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras; del CRAT o del contrato de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica respectivo, según corresponda.

### **2.2.6.3 Ejecución del proyecto, Contratista y Contrato de Construcción**

Los proyectos correspondientes a los Capítulos I, III y IV del presente Programa, serán ejecutados a través de empresas constructoras o contratistas inscritas en el Registro Nacional de Contratistas o Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales Modalidad Privada.

Por su parte, los proyectos correspondientes al Capítulo II del presente Programa, podrán ejecutarse en la modalidad de ejecución de Banco de Materiales. Los proyectos ejecutados en la modalidad de Banco de Materiales, consistirán en la entrega al beneficiario de un subsidio para financiar la adquisición de materiales, pudiendo, además, en los casos que lo permita el llamado, destinar recursos para la contratación de servicios de construcción. Dicha modalidad será aplicable únicamente para ejecutar obras de Mejoramiento o Ampliación de la Vivienda y podrán desarrollarse en tres formas de aplicación, las que pueden ser:

- a) Subsidio destinado únicamente a la adquisición de materiales, sin identificación de recursos para el pago de Asistencia Técnica o la contratación de Servicios de Construcción.
- b) Subsidio destinado a la adquisición de materiales y al pago de Asistencia Técnica, sin identificación de recursos para la contratación de Servicios de Construcción.
- c) Subsidio destinado a la adquisición de materiales, al pago de Asistencia Técnica y la contratación de Servicios de Construcción.

El Serviu entregará la tarjeta o el instrumento afín, que permita la adquisición de insumos a utilizar para la ejecución del proyecto, los que deberán ser adquiridos en comercios que hayan sido habilitados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resoluciones fundadas que establecerán las condiciones para ingresar al

sistema de proveedores correspondientes a la modalidad de Banco de Materiales, pudiendo limitar los montos de adquisición de materiales en atención al cumplimiento de hitos de avance físico de la obra. Asimismo, podrá regularse la operación de la contratación de insumos y servicios a los que hace referencia el siguiente inciso. SERVIU aprobará con la autorización de la Ditec un Listado General de Materiales a adquirir con este subsidio, de manera que los comercios que hayan sido habilitados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sólo podrán vender a los beneficiarios aquellos materiales señalados en dicho listado.

Los recursos para la contratación de otros insumos y/o servicios aprobados para el proyecto, pero que no operen como adquisición directa de materiales en los proveedores autorizados de acuerdo al inciso precedente, estarán disponibles con cargo al subsidio del beneficiario, por los montos ingresados al Sistema Informático para estos efectos, y serán pagados contra la completa prestación del servicio contratado, lo que deberá ser acreditado por la Entidad Patrocinante, por intermedio de la cual se deberán solicitar estos pagos. Previo a la realización de una venta, el proveedor deberá verificar la identidad del beneficiario, solicitar el instrumento que lo hace acreedor del subsidio y comprobar con ello la existencia de recursos para la realización de la compra de materiales, a través del sistema informático dispuesto por el Minvu. Los respectivos comercios, deberán generar una boleta o factura a nombre del beneficiario, con el detalle y monto unitario de cada uno de los materiales vendidos y registrar en dicho sistema informático los datos de la venta realizada. El sistema informático otorgará un comprobante que contendrá los datos de la operación y un código de validación, el cual deberá ser firmado por el beneficiario y por la persona que realiza la venta de los materiales.

En los proyectos de Ampliación o de Mejoramiento ejecutados en la modalidad de Banco de Materiales que requieran la participación de especialistas, se deberá contratar a profesionales competentes que apoyen la ejecución de las obras.

Para efectuar la ejecución del proyecto habitacional, se deberá suscribir un contrato de construcción entre el postulante o el representante legal del grupo organizado y un contratista o constructor. Los contratos deberán ajustarse a los contratos tipo aprobados por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo y proporcionados por el respectivo ServiU, los que deberán contener a lo menos la siguiente información:

- a) La descripción del proyecto a realizar por el contratista o constructor, sus plazos de ejecución, el valor total del contrato y las medidas a adoptar en caso de incumplimiento, anexando el presupuesto expresado en UF, las especificaciones técnicas y una descripción completa y detallada de las obras y sus costos asociados.
- b) El acuerdo de las partes que establezca que el pago por la ejecución de obras solo se realizará una vez que estas hayan sido debidamente finalizadas y ServiU certifique dicha condición.
- c) La obligación del contratista o constructor de hacer entrega al ServiU, en su oportunidad, de la garantía por un monto equivalente al 2% del precio total del contrato, siendo esta de a lo menos 100 UF, el que asegure el fiel cumplimiento del presente contrato. Dicha garantía deberá extenderse por un plazo que exceda en doce meses el periodo de vigencia del subsidio, el que variará dependiendo del tipo de Proyecto a ejecutar. En caso de existir prórroga en la vigencia del subsidio, el ServiU deberá solicitar la renovación de la garantía a

- fin de asegurar la buena calidad de las obras ejecutadas, durante el plazo de doce meses contados desde la fecha de término de obras.
- d) El monto de ahorro acreditado por el o los postulantes, los aportes de terceros y/o los aportes adicionales, cuando corresponda.
  - e) La obligación del contratista o constructor de permitir el libre acceso a las obras al personal del Serviu designado para tal efecto y al FTO, y de brindarles las facilidades que sean necesarias para que estos puedan cumplir con su labor.
  - f) La cesión de acciones al Serviu por parte de los beneficiarios del subsidio, para que este pueda demandar al contratista o constructor en caso de incumplimiento de contrato.

Para poder participar de los proyectos, el contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas o en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, regulados por el DS N° 127, de 1977, y por el DS N° 63, de 1997, ambos del Minvu, respectivamente, en alguna de las categorías exigidas por los aludidos Registros, de acuerdo al monto del proyecto a desarrollar. Este requisito será verificado por el Serviu en el Registro respectivo. La empresa contratista, no podrá cumplir las funciones de Entidad Patrocinante, con la excepción de existir casos en que no haya Entidades Patrocinantes interesadas en desarrollar estos proyectos, con previa autorización del Seremi, con previa petición del Director del Serviu respectivo.

La garantía será devuelta al contratista o constructor siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos fundados en incumplimientos contractuales, problemas no subsanados durante la realización de las obras, abandono de estas durante la ejecución, problemas con la calidad de las obras ejecutadas, o que, habiéndose presentado inconvenientes como los señalados, estos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista o constructor, a satisfacción del Serviu respectivo, entregando todos los servicios y/o procedimientos que hubieran sido necesarios para enmendar los defectos en la ejecución de las obras o en el comportamiento de estas.

El inicio de obras deberá realizarse dentro de un plazo de hasta 60 días, luego de la publicación del extracto de la selección en el Diario Oficial. Tratándose de proyectos a ejecutarse en las regiones del Biobío, Araucanía, de Los Ríos, de Los Lagos, Aysén de General Carlos Ibáñez del Campo o Magallanes y Antártica Chilena, el Serviu podrá otorgar un plazo máximo de hasta 120 días para el inicio de las obras, a fin de cautelar que su ejecución no coincida con la estación invernal u otros períodos en que a juicio del Director del Serviu, por circunstancias climáticas ello lo amerite. En aquellos casos en que Serviu establezca un plazo de inicio de obras mayor a 60 días, se prorrogará automáticamente la vigencia de los subsidios, añadiendo el mayor plazo otorgado. El Serviu, mediante resoluciones fundadas, podrá prorrogar dicho plazo en hasta en 30 días más, sin que ello implique prorrogar nuevamente la vigencia de los subsidios.

#### **2.2.6.4 Los Proyectos, su financiamiento y selección.**

En este numeral, se presentarán los tipos de proyectos que se pueden realizar bajo la regulación de este programa, pero solo se enfatizará con mayor detalle en los proyectos de mejoramiento y ampliación de vivienda, ya que este estudio involucra estos proyectos, pero las otras alternativas serán mencionadas de igual manera, y se entregarán algunas características generales de ellos.

##### **a) Capítulo Primero: Proyectos para el Equipamiento Comunitario**

Los subsidios que regulan el presente Capítulo están destinados a financiar y ejecutar las siguientes tipologías de proyectos:

- i. **Proyectos de Construcción de Edificaciones Comunitarias:** son obras destinadas a la construcción de centros comunitarios, sedes sociales, salas de uso múltiple, multicanchas y camarines, entre otros proyectos de similares características.
- ii. **Proyectos de Mejoramiento de Edificaciones Comunitarias:** son obras destinadas a la reparación, ampliación y/o mejoramiento de equipamientos comunitarios, de igual características que las mencionadas en el punto anterior (punto i).
- iii. **Proyectos de Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes:** son obras destinadas al mejoramiento y/o construcción de plazas, plazoletas, platabandas, entre otros proyectos de similares características.
- iv. **Proyectos de accesibilidad universal para el Equipamiento Comunitario:** son aquellos que permiten adecuar las obras existentes a las exigencias contenidas en la ley N° 20.422, que Establece Normas sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, en relación con rutas accesibles, rampas, rebajes de veredas, circulaciones con textura de guía y alerta, señaléticas y adecuación de mobiliario, entre otras de similar naturaleza.
- v. **Proyectos de Mejoramiento de Mobiliario Urbano:** Son obras dirigidas a la reparación, reposición y/o instalación de mobiliario urbano, tales como bancas, bicicleteros, juegos infantiles, máquinas de ejercicio y luminaria peatonal, entre otros que se le asemeje.

Las obras podrán ser ejecutadas en tres tipologías de terreno, dependiendo del propietario de este. De tal modo, en la Figura 23 se muestra en qué terreno se puede realizar cada una de las tipologías de proyectos mencionados.

Tipo de Proyecto	Propiedad del Terreno		
	Bienes nacionales de uso público	Terrenos destinados a Equipamiento comunitario de propiedad fiscal o municipal	Inmuebles de propiedad de organizaciones regidas por el DS N°58, del interior, 1997
Construcción de Edificaciones Comunitarias	Si	Si	Si
Mejoramiento de Edificaciones Comunitarias	Si	Si	Si
Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes	Si	No	No
Accesibilidad universal para el Equipamiento Comunitario	Si	Si	Si
Mejoramiento de Mobiliario Urbano	Si	No	No

**Figura 23**

### ***Aplicación de los Proyectos en los terrenos***

La postulación a los subsidios regulados por este Capítulo, se realizará únicamente a través de postulaciones colectivas, a través de organizaciones comunitarias y juntas de vecinos, regidas por la Ley N°19.418, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por DS N°58, del Interior, de 1997.

Tratándose de postulaciones a Proyectos de Construcción de Edificaciones Comunitarias, el propietario del inmueble deberá instaurar a favor de SERVIU, por el plazo de diez años, prohibición de gravar y enajenar la propiedad y de celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce del inmueble sea gratuito u oneroso,

sin previa autorización escrita por Serviú, la que deberá ser inscrita en el correspondiente CBR.

En todos los casos, la vigencia del subsidio para los proyectos regulados por este Capítulo será de 12 meses, con excepción de los proyectos de construcción de equipamiento comunitario, el cual tendrá una duración de hasta 18 meses.

En cuanto al monto máximo a otorgar para los proyectos regulados por este Capítulo serán los que se indican a continuación, en la Figura 24.

Tipo de Proyecto	Monto Máximo de subsidio (UF)
Construcción de Edificaciones Comunitarias	7.500
Mejoramiento de Edificaciones Comunitarias	2.000
Construcción y/o Mejoramiento de Áreas Verdes	3.500
Accesibilidad universal para el Equipamiento Comunitario	1.000
Mejoramiento de Mobiliario Urbano	250

**Figura 24**

**Montos máximo subsidio**

Los proyectos que intervengan áreas verdes y/o edificaciones comunitarias podrán incorporar obras de eficiencia energética entre sus partidas, con cargo al subsidio otorgado en virtud de la Figura precedente.

En este tipo de proyectos, los postulantes deberán presentar aportes adicionales por un monto mínimo equivalente al 10% del valor total del proyecto a realizar, exceptuando los Proyectos de Accesibilidad Universal para el Equipamiento Comunitario. De tratarse de proyectos simultáneos, cada uno deberá considerar el aporte exigido.

**b) Capítulo Segundo: Proyectos para la Vivienda**

Los subsidios que regula el presente Capítulo están destinados a financiar proyectos de reparación, mejoramiento y/o ampliación de viviendas. Los tipos de proyectos y las respectivas obras que se podrán ejecutar bajo esta modalidad son:

- i. **Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda:** son subsidios destinados a mejorar el estándar de calidad de la vivienda, a través de alguna de las siguientes alternativas:
  - Obras de carácter estructural, destinadas a reparar elementos constructivos que sean parte de la estructura de la vivienda.
  - Obras de instalaciones, destinadas a modificar y/o reparar, construir o poner en funcionamiento las redes e instalaciones domiciliarias sanitarias (agua potable y/o alcantarillado), eléctricas y/o gas.
  - Obras de reparación de envolvente, destinadas al mejoramiento de elementos que protegen exteriormente a la vivienda, principalmente la techumbre.
  - Obras de mantención de la vivienda, destinadas a reparar y/o mejorar las terminaciones interiores y exteriores de la vivienda, tales como revestimientos interiores o exteriores, reposición de

estucos, ventanas, puertas, molduras, pavimentos, pinturas y barnices, cierros y cercos permanentes, entre otras alternativas similares.

- ii. **Proyectos de Ampliación de la Vivienda:** beneficio destinado a aumentar la superficie de la vivienda existente, en recintos que resuelven problemas sanitarios y/o de hacinamiento, las cuales pueden ser las siguientes:
  - Obras de nuevo baño, destinada a dotar de un nuevo recinto de baño a la vivienda.
  - Obra de nuevo dormitorio, destinada a dotar a la vivienda con uno o más dormitorios.
  - Obra de nueva cocina, destinadas a dotar a la vivienda de un nuevo recinto de cocina.
- iii. **Proyectos de adecuación de Vivienda:** subsidio destinado a financiar obras que modifican el programa arquitectónico inicial de una vivienda con el objeto de transformarla en una residencia multifamiliar o para reparar o reforzar los elementos estructurales y/o reparar las instalaciones y redes de servicios, actualizando sus características a las normas constructivas referidas a seguridad contra el fuego y vías de escape, entre otras.

Las postulaciones a los beneficios bajo este Capítulo, se realizarán a través de postulaciones individuales o colectivas, excepto cuando se aplique la modalidad de Banco de Materiales en los proyectos de Mejoramiento de la Vivienda, en cuyo caso la postulación siempre será individual.

Los subsidios de los proyectos regulados por este Capítulo tendrán una vigencia de 18 meses.

Para postular a cualquiera de los beneficios de este tipo de proyecto, las familias deberán acreditar el ahorro mínimo exigido, el cual, en caso de tratarse de Mejoramiento de la Vivienda será un mínimo de 3 UF; para las Ampliaciones de la Vivienda se exigirá mínimo 5 UF y finalmente, para los proyectos de Adecuación de Viviendas Existentes se exigirá un ahorro mínimo de 7 UF. Tratándose de postulantes cuya edad sea igual o mayor a 60 años, el monto del ahorro exigido será rebajado en 2 UF respecto de los valores mencionados anteriormente de ahorro mínimo, es decir, se exigirá 1, 3 y 5 UF respectivamente.

Los montos máximos de los subsidios dependen del tipo de proyecto a realizar, como del tipo de obra a la cual se destine. Para aquellos **proyectos de Mejoramiento de la Vivienda**, se otorgará los siguientes fondos, los que serán mostrados en la Figura 25.

Tipo de Obra	Monto Máximo de subsidio (UF)
A. Obras de carácter estructural	100
B. Obras de instalaciones	90
C. Obras de reparación de la envolvente	80
D. Obras de mantención de la vivienda	55

**Figura 25**

### ***Monto máximo de subsidio de las obras de proyectos de Mejoramiento de la Vivienda***

Tratándose de la ejecución de obras a través de la modalidad de Banco de Materiales, el monto máximo del subsidio será de hasta 40 UF. Respecto de viviendas antiguas y/o patrimoniales, no podrá aplicarse la modalidad de Banco de Materiales y los montos máximos de los subsidios serán los que se presentan a continuación en la Figura 26.

Tipo de Obra	Monto Máximo de subsidio (UF)
A. Obras de carácter estructural	205
B. Obras de instalaciones	205
C. Obras de reparación de la envolvente	155
D. Obras de mantención de la vivienda	55

**Figura 26**

### ***Monto máximo de subsidio de las obras de proyectos de Mejoramiento de las Viviendas Antiguas y/o Patrimoniales***

El monto máximo de subsidio a asignar en proyectos que contemplen más de un tipo de obra, se definirá según el tipo de obra al que corresponda la mayor proporción del monto de partidas indicadas en el presupuesto. Las partidas deberán ajustarse a lo señalado en el Itemizado Técnico de Obras, que fija aquellos ítems relacionados con los elementos a intervenir y con las especificaciones técnicas mínimas de construcción, el que deberá ser aprobado por resolución del Ministro de V. y U.

En el caso de **proyectos de Ampliación de la Vivienda**, el monto máximo del subsidio base a otorgar, dependerá de la superficie construida y su valor está presentado en la Figura 27 a continuación.

Superficie cosntruida de la vivienda (recintos regularizados)	Monto Máximo de subsidio (UF)
Ampliaciones en vivienda de superficie inferior a 40 m <sup>2</sup>	$(49 - SCV) * 12$
Ampliaciones en vivienda de superficie mayor a 40 m <sup>2</sup>	110

**Figura 27**

### ***Monto máximo de subsidio de las obras de proyectos de Ampliación de la Vivienda***

**Nota: SCV, se refiere a la Superficie Construida de la Vivienda (m<sup>2</sup>).**

Tratándose de ampliaciones en viviendas de menos de 40 m<sup>2</sup>, se exigirá que la superficie final de la vivienda tras la aplicación del subsidio no sea inferior a 49 m<sup>2</sup> y que tenga a lo menos 3 recintos habitables, baño y cocina, pudiendo esta última estar integrada dentro de uno de los recintos habitables.

Todo proyecto de ampliación deberá cumplir con los estándares del Itemizado Técnico de Obras y el Cuadro Normativo. No obstante, el Seremi podrá autorizar la postulación de proyectos que, en razón de las características del terreno y por la aplicación de la normativa vigente, se vean impedidos de cumplir los tamaños indicados en el Cuadro Normativo referido anteriormente, para los respectivos recintos, los que deberán contar con el máximo de superficie que permita la normativa.

En los proyectos que se refieren a la **Adecuación de las Viviendas**, el monto del subsidio base será de hasta 300 UF por cada vivienda. Para los casos de Viviendas Antiguas y/o Patrimoniales, el subsidio máximo a otorgar para este tipo de proyectos será de hasta 500 UF por vivienda.

Los montos de subsidio base mencionados anteriormente de los Proyectos para la Vivienda, podrán ser aumentados, aplicando los siguientes incrementos, según corresponda. Estos incrementos pueden ser:

**i. Accesibilidad Universal:**

Se otorgarán hasta 45 UF si el proyecto incluye obras que generen y/o mejoren las condiciones de accesibilidad para un integrante del grupo familiar con movilidad reducida a causa de una discapacidad permanente. Esta adaptación deberá recoger los estándares técnicos definidos en el Itemizado Técnico de Obras y en el Cuadro Normativo.

**ii. Suelos Salinos:**

Se otorgarán hasta 60 UF si el proyecto incluye obras de carácter estructural y/o de instalaciones, en los que se aborden partidas dirigidas a mejorar la calidad del suelo en el terreno de la vivienda, en sectores y/o localidades en que se acredite la existencia de suelos salinos, definidos mediante resoluciones de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y/o Antofagasta. Dichas resoluciones definirán específicamente el tipo de obras a desarrollar a fin de aminorar los riesgos asociados a dicha problemática.

**iii. Asbesto Cemento:**

Se otorgarán hasta 30 UF para la ejecución de obras de Reparación de la Envolvente o de Instalaciones, que contemplen la remoción de elementos que contenga asbesto cemento. La existencia de elementos que contengan asbesto cemento será acreditada a través del Diagnóstico Técnico Constructivo.

**iv. Plagas:**

Se otorgarán hasta 15 UF para la eliminación de plagas xilófagas. La existencia de plagas xilófagas será acreditada a través del Diagnóstico Técnico Constructivo.

**v. Ampliación en segundo piso:**

Se podrán adicionar hasta 55 UF en proyectos de Ampliación de obras a ser ejecutadas en el segundo piso de la vivienda.

**vi. Solución Sanitaria Particular:**

Se podrán adicionar hasta 110 UF en Proyectos de Ampliación que consideren una Obra de Nuevo Baño o en Proyectos de Mejoramiento de Obras de Instalaciones, solo en viviendas ubicadas en áreas sin acceso a servicios sanitarios. Se utilizará para la ejecución de soluciones particulares de agua potable y/o de alcantarillado.

**vii. Regularización:**

Tratándose de viviendas que cuenten con construcciones existentes sin recepción definitiva y que sea necesario regularizar, el subsidio se incrementará hasta en 25 UF, para la realización de obras tendientes a mejorar los estándares de lo construido, para que estas cumplan con las normas que permitan obtener la recepción definitiva. Estas últimas deberán efectuarse simultáneamente en el periodo de ejecución de las obras asociadas a cada proyecto. Si este incremento fuera insuficiente para financiar las obras a realizar, se podrá utilizar el monto del subsidio para estos fines. La existencia de construcciones no regularizadas será acreditada a través del Diagnóstico Técnico Constructivo.

**viii. Refuerzo estructural en proyecto de Adecuación de Vivienda:**

En el caso de proyectos de Adecuación de Vivienda Existente se podía incrementar el subsidio en hasta 250 UF para financiar obras especiales de refuerzo de la estructura original del inmueble, con el fin de que esta pueda resistir las nuevas solicitudes que deberá asumir al adoptar los recintos a las nuevas funciones que se definan. Dentro de estas obras se considera el incremento de luces de vigas y losas, refuerzo de entrepisos y vigas, construcción de losas, instalación de pilares, muros de contención, refuerzos de muros, etc.

Los incrementos antes mencionados no serán aplicables a proyectos ejecutados bajo la modalidad de Banco de Materiales.

Por otra parte, los postulantes que quieran acceder a este beneficio, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Contar con el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, es decir, con el Registro Social de Hogares (RSH).
- ii. Ser mayores de 18 años.
- iii. Entregar fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad vigente. Si el postulante es de nacionalidad extranjera deberá presentar una fotocopia de la Cédula de Identidad para Extranjeros y del Certificado de Permanencia Definitiva.
- iv. Cumplir con el ahorro mínimo exigido y acreditarlo mediante una cuenta de ahorro con una antigüedad mínima de 12 meses.
- v. Si el postulante o uno o más integrantes del núcleo familiar declarado por este presentan discapacidad, esta condición deberá acreditarse con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- vi. Ser propietario o asignatario de la vivienda que integra el proyecto, lo que se acreditará mediante una Declaración Jurada Simple. Otras

formas de tenencia deberán adicionar los siguientes documentos para acreditar la disponibilidad del inmueble, en caso que corresponda:

- Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
  - Si se postula acreditando, derechos en comunidad sobre un predio, se debe acompañar copia de la inscripción de dominio vigente a nombre de la comunidad, en que consten los derechos del postulante, y autorización escrita otorgada por los demás comuneros a favor del interesado, sobre una determinada porción del terreno, siempre que la superficie de esta permita la cabida del proyecto a ejecutar.
  - Tratándose de postulantes acogidos a la citada ley N° 19.253, deberán acompañar escritura pública inscrita de cesión de derechos del terreno a favor del postulante, o de su cónyuge o conviviente civil, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, sus hijos o descendientes.
  - Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido usufructo derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquel, o pariente por consanguinidad o por afinidad, o colateral hasta el segundo grado inclusive. También podrá postular el cónyuge del titular del derecho anteriormente mencionado.
  - Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL N° 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia. Estos derechos podrán ser acreditados por el postulante, por su cónyuge o conviviente civil, por ambos cónyuges en comunidad o por la sucesión integrada por el cónyuge sobreviviente, conviviente civil, sus hijos o descendientes.
  - Si se trata de inmuebles pertenecientes a una sucesión hereditaria, con copia de la inscripción especial de herencia o si esta no se hubiere practicado aún, con copia de la inscripción de dominio a favor del causante, acreditando su calidad de heredero con copia del auto de posesión efectiva otorgada por el tribunal competente, en caso de sucesiones testadas, o del acto administrativo que acoja a trámite la solicitud de posesión efectiva ante el Servicio de Registro Civil e Identificación, tratándose de sucesiones intestadas.
- vii. No ser ni el postulante, ni su cónyuge, conviviente civil o conviviente, propietarios o asignatarios de otra vivienda, salvo cuando por resolución fundada, el Seremi autorice la postulación de familias con más de una vivienda, en los casos en que, por requerimientos técnicos, estructurales o de diseño, el proyecto lo demande y siempre que la vivienda que integra el proyecto corresponda a la que habitan.

- viii. No haber deducido acciones judiciales que aún estuvieren pendientes en contra del Minvu o del Serviu, en relación con defectos o vicios de la misma vivienda, lo que será verificado directamente por Serviu en el proceso de revisión de la factibilidad jurídica del proyecto, previo al otorgamiento del subsidio.
- ix. Tratándose de postulaciones grupales, la personalidad jurídica debe corresponder a organizaciones regidas por el DS N° 58, de Interior, de 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, o bien, a Cooperativas Cerradas de Vivienda, reguladas por el DFL N° 5, del Ministerio de Economía, de 2003, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas, entidades que serán consideradas como grupo organizado para los efectos de la postulación al programa que se aprueba por este decreto. La acreditación de este requisito se realizará mediante la presentación de la copia del certificado de personalidad jurídica vigente.
- x. Las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por DS N° 1.040, de Interior, de 2003, y aquellas que figuren en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la ley N° 20.405, lo que será verificado automáticamente a través del sistema informático de registro de postulaciones.
- xi. La calidad de vivienda objeto del programa, se acreditará de la siguiente manera:
  - Tratándose de Viviendas Sociales, definidas por el artículo 3° del DL N° 2.552, de 1979, se deberá presentar una copia del Permiso de Edificación, o copia de la escritura de compraventa o certificado de la DOM que compruebe dicha condición.
  - Tratándose de Viviendas o Conjuntos Habitacionales construidos por el Serviu o por sus antecesores legales, se deberá presentar un Certificado extendido por el Serviu respectivo que acredite que la vivienda o su conjunto ha sido construido por ese Servicio o sus antecesores legales o, en su defecto, copia de la escritura de compraventa en que conste esta condición.
  - Tratándose de Viviendas cuyo avalúo fiscal sea igual o inferior a 950 UF, se deberá presentar el Certificado de Avalúo Fiscal que indique que el valor de la vivienda, considerando el terreno y las construcciones, sea igual o inferior a 950 UF.
  - Tratándose de Viviendas Patrimoniales, se deberá presentar la copia del decreto que le otorga dicha calidad en el caso de los Monumentos Históricos o de las Zonas Típicas, o el Certificado de la DOM respectiva en el caso de los inmuebles o zonas de conservación histórica. e. Tratándose de Viviendas Antiguas, dicha condición será certificada por el respectivo Serviu al momento de revisar el Expediente del Proyecto, teniendo en cuenta el expediente del proyecto sanitario, título de la

propiedad, avalúo fiscal u otro documento que permita acreditar que la vivienda fue construida antes del año 1931.

Para ser asignatario de este beneficio, no basta solamente con cumplir con todos los requisitos establecidos, sino que, existen factores de selección y los puntajes de los proyectos se obtendrán de la sumatoria de los productos resultantes entre el puntaje obtenido en cada una de las variables y sus respectivos ponderados, los que serán presentados en las Figuras 28,29 y 30, dependiendo de su factor

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
a. Posición relativa según Caracterización Socioeconómica	Tramo del 40%	100	20%
	Tramo del 41% al 50%	75	
	Tramo del 51% al 60%	50	
	Tramo del 61% al 70%	35	
	Tramo del 71% al 80%	10	
	Tramo del 81% al 100%	0	
b. Tamaño del Grupo Familiar	6 o más integrantes	100	15%
	5 integrantes	75	
	4 integrantes	50	
	3 integrantes	35	
	2 integrantes	10	
	1 integrantes	0	
c. Postulante Adulto Mayor	Postulantes de 60 o más años de edad, incluidos los que cumplan años el año del llamado.	100	10%
d. Personas con Discapacidad en el Grupo Familiar	2 o más integrantes presentan discapacidad	100	10%
	1 integrante presenta discapacidad	50	
e. Familias monoparental	Grupo familiar monoparental, según Instrumento de Caracterización Socioeconómica	100	10%
f. Víctimas de Prisión Política y Tortura	Si el postulante, su cónyuge, conviviente civil o conviviente, demuestran su condición de persona reconocida como víctima de Prisión Política y Tortura.	100	10%
g. Programa de Recuperación de Barrios	Si la vivienda del proyecto pertenece a un barrio seleccionado por el Programa de Recuperación de Barrios.	100	10%
h. Nuevas postulaciones	Postulantes que no hayan sido seleccionados anteriormente por el Programa	100	15%

**Figura 28**

***Factores de aplicación general***

Existen factores de aplicación específicos para cada proyecto. Por un lado se tienen los factores aplicables a los postulantes a Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda. El puntaje general obtenido, al aplicar los criterios mostrados en la Figura 28, se complementará con los descritos a continuación en la Figura 29, los cuales representarán el 40 % del puntaje definitivo.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
a. Tipo de Obra considerada en el Proyecto	Obras de Carácter Estructural	100	50%
	Obras de Instalaciones	60	
	Obras de Reparación de la Envolvente	30	
	Obras de Mantenimiento	0	
b. Antigüedad de la vivienda	1 punto por cada año de antigüedad de la vivienda, considerando un máximo de 100 puntos.	0-100	30%
c. Habilitación de recintos con Accesibilidad Universal	Si el proyecto considera la realización de obras de Accesibilidad Universal.	100	20%

**Figura 29**

***Factores de aplicación Proyectos de Mejoramiento de la Vivienda***

Por otra parte, se encuentran los factores aplicables a los postulantes a Proyectos de Ampliación de la Vivienda y Adecuación de Viviendas. En el caso de estos proyectos, el puntaje total obtenido a partir de los factores de aplicación general descritos en la Figura 28, se complementarán con los factores que se presentan en la Figura 30, los cuales representarán el 40% del puntaje final.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
a. Tipo de Obra considerada en el Proyecto	Obras de Adecuación de Vivienda	100	60%
	Obras de Nuevo Dormitorio y Nuevo Baño	80	
	Obras de Nuevo Dormitorio	60	
	Obras de Nuevo Baño	30	
	Obras de Nueva Cocina	0	
b. Antigüedad de la vivienda	1 punto por cada año de antigüedad de la vivienda, considerando un máximo de 100 puntos.	0-100	30%
c. Hacinamiento	5 o más personas por dormitorio	100	10%
	3 a 4,9 personas por dormitorio	70	
	2,5 a 2,9 personas por dormitorio	40	
	menos de 2,5 personas por dormitorio	0	

**Figura 30**

***Factores de aplicación Proyectos de Ampliación de la Vivienda y Adecuación de Vivienda.***

**c) Capítulo Tercero: Proyectos para Condominios de Viviendas**

Los beneficios regulados por este Capítulo están destinados a financiar proyectos que incluyan obras de ampliación de vivienda y de reparación y/o mejoramiento de bienes comunes, en copropiedades regidas por la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que sean objeto de este programa. Los proyectos específicos que podrán ser ejecutados, son presentados a continuación:

**i. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes:**

- Obras de Áreas Verdes y Equipamiento: son construcciones o mejoramientos de áreas verdes; instalación, reemplazo y/o mejoramiento de mobiliario, como juegos infantiles, bancas, jardineras, contenedores de basura y/o reciclaje, bicicleteros; construcciones y/o mejoramientos de equipamientos al interior

de la copropiedad, tales como canchas multiuso, salas multiuso, garitas, estacionamientos; obras en terrenos de copropiedad; refuerzo de taludes; construcción y/o reparación de muros de contención, construcción y/o reparación de pozos de absorción de aguas lluvia; construcción y/o reparación de veredas y/o sendas peatonales; obras de pavimentación para circulación peatonal.

- Obras de Cierres Perimetrales: instalación, reemplazo y/o mejoramiento de cierres perimetrales, portones, puertas, cerraduras o citofonía; automatización de elementos y pintura de cierres existentes.
- Obras en Techumbre: instalación, reemplazo y/o mejoramiento de cerchas, costaneras, cubiertas, tapacanes, canaletas y bajadas de agua lluvia, aleros, tapa aleros, aislación térmica e hídrica, arriostramiento de cerchas y forros de hojalatería, entre otras.
- Obras en Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones: instalación, reemplazo y/o mejoramiento de pilares, vigas y fundaciones, limones, losas de descanso, peldaños, pasillos, pasamanos y/o barandas; extensión de pasillos y/o descansos; remoción de óxido; pintura anticorrosiva y esmalte; reposición e instalación de ascensores, entre otras.
- Obras en Fachadas y/o Muros: construcción, reparación y/o reforzamiento de elementos y muros estructurales; reparación de muros y/o fachadas; impermeabilización de fundaciones y/o fachadas; revestimiento de estuco y/o pintura de fachadas; apertura de vanos; instalación y/o recambio de ventanas y/o puertas, entre otras.
- Obras de Iluminación: instalación, reemplazo y/o mejoramiento de luminarias; mantención y/o reemplazo de postes, entre otras.
- Obras de Redes de Servicio: reparación y/o reemplazo de cañerías y/o ductos de agua potable y/o alcantarillado; instalación y/o reposición de llaves de paso; construcción y/o reparación de cámaras de inspección domiciliarias; instalación y/o reposición de empalmes, medidores y/o tableros eléctricos; canalización e instalación de cajas de registro; remoción y/o reposición de conductores eléctricos; entre otros.
- Obras de Refuerzo Estructural: obras de reparación y/o refuerzo de los elementos estructurales necesarios para la estabilidad de las edificaciones.
- Obras de Acondicionamiento Térmico: instalación, reparación y/o mejoramiento de elementos constructivos que componen la envolvente de una vivienda, con el propósito de mejorar el confort térmico y disminuir el gasto energético.
- Obras de Eficiencia Energética e Hídrica: instalación de Sistemas Solares Térmicos, Instalación y/o recambio de Paneles Fotovoltaicos, entre otros.
- Obras de Accesibilidad Universal: conjunto de obras orientadas a proveer las condiciones mínimas que deben cumplir los Bienes comunes para ser comprensibles, utilizables y practicables por

todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible.

**ii. Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad:**

Son obras dirigidas a aumentar la superficie construida de las unidades que conforman un condominio de vivienda social, alterando la estructura existente de derechos comunes y exclusivos. Dichas obras podrán ejecutarse en todas las viviendas que componen una copropiedad, o bien, parcialmente por sectores o bloques de la copropiedad.

Tratándose de proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, los condominios de viviendas sociales podrán postularse como condominios formalizados o no formalizados. En tanto, los condominios de vivienda económica siempre deberán postularse como condominios formalizados. Por otra parte, tratándose de proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad, únicamente se admitirá la postulación de condominios de viviendas sociales que se encuentren formalizados al momento de iniciar el proceso de postulación.

La vigencia de los subsidios, dependiendo del tipo de proyecto, será de 12 meses para los Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes y de 24 meses para los Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad.

Para los Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, el monto máximo del subsidio base a otorgar por cada unidad de vivienda considerada en el proyecto, será según corresponda al tipo de condominio objeto del programa que se postula. Para los Condominios de viviendas sociales, el monto máximo del subsidio base será de 80 UF, mientras que para Condominios de Viviendas Económicas será de 50 UF. Para el caso de los proyectos de Ampliación, el monto máximo del subsidio por cada unidad de vivienda a intervenir, será el que se representa en la Figura 31, dependiendo de la superficie de las unidades de vivienda. Los proyectos de Ampliación que sean postulados al Programa, deberán contemplar ampliaciones de a lo menos 8 m<sup>2</sup> en cada vivienda a intervenir.

Ampliación en unidades de vivienda hasta 46 m <sup>2</sup>	$Monto (UF) = 15 + \frac{\sqrt{55 - Sup.O.}}{2}$
Ampliación en unidades de vivienda sobre 46 m <sup>2</sup>	15 UF

**Figura 31**

***Monto máximo de subsidio Ampliación de Vivienda***

**Nota: Sup.O., Superficie original de la vivienda.**

Los montos de los subsidios base mencionados anteriormente en esta tipología de proyectos, podrán ser aumentados aplicando los siguientes incrementos por cada unidad de vivienda considerada en el proyecto, los que pueden ser:

- i. **Ambientes salinos:** Se podrán adicionar hasta 10 UF en condominios de viviendas sociales y hasta 5 UF en condominios de viviendas económicas, en comunas costeras del país y en la comuna de Alto Hospicio, y/o en las que existan ambientes de alta salinidad, cuyos efectos corrosivos aceleren el deterioro de elementos ferrosos, tales como escaleras, barandas, pasamanos y cierres perimetrales, entre otros.
- ii. **Remoción de elementos con asbesto cemento:** Se podrán adicionar hasta 15 UF en condominios de viviendas sociales y hasta 7,5 UF en condominios de viviendas económicas, cuando resulte necesario remover elementos que, siendo parte integrante de bienes comunes edificados contengan asbesto cemento.
- iii. **Control de plagas:** Se podrán adicionar hasta 5 UF en condominios de viviendas sociales y hasta 2,5 UF en condominios de viviendas económicas para el control, tratamiento, erradicación y/o eliminación de plagas de aves, roedores, murciélagos e insectos xilófagos, que afecten a los bienes comunes.
- iv. **Elementos críticos con grave deterioro:** Se podrán adicionar hasta 50 UF en condominios de viviendas sociales y hasta 25 UF en condominios de viviendas económicas, cuando existan graves condiciones de deterioro u obsolescencia en redes de servicios, en elementos estructurales y/o sea imperativo ejecutar acciones para el tratamiento de suelos.
- v. **Regularización:** En copropiedades cuyas unidades de vivienda posean ampliaciones sin permiso de edificación ni recepción definitiva, el subsidio se podrá incrementar en hasta 25 UF con el fin de realizar obras de adecuación y/o demolición, dirigidas a dar cumplimiento a la normativa vigente. El financiamiento se aplicará solo a las viviendas que deban ser regularizadas y dichas obras deberán ser consideradas dentro del proyecto postulado colectivamente.

A la vez, tratándose de condominios de viviendas sociales, o bien, de condominios de viviendas económicas emplazados en comunas que cuenten con planes de prevención y/o descontaminación atmosférica vigentes, los proyectos que incorporen obras de Acondicionamiento Térmico y/o de Eficiencia Energética o Hídrica, podrán incrementar los subsidios en los montos señalados en el Artículo 98 de este Reglamento, debiendo incrementar el ahorro en el equivalente a 0,5 UF por postulante, por cada Tipo de Proyecto. Dichos recursos sólo podrán ser empleados en las partidas que correspondan al Tipo de Proyecto a financiar, no pudiendo traspasar recursos de Acondicionamiento Térmico y/o de Eficiencia Energética o Hídrica a otros fines.

Los proyectos de Acondicionamiento Térmico se podrán ejecutar en copropiedades cuyas viviendas no tengan ampliaciones irregulares, o bien, cuando la regularización de estas se realice a través de los subsidios otorgados en virtud del presente Reglamento.

Para postular a este beneficio, cada interesado deberá aportar un monto de ahorro mínimo, el cual será mostrado en la Figura 32, el que dependerá del Tipo de Condominio y el Tipo de Proyecto.

Tipo de Condominio	Tipo de Proyecto	Primera selección en el programa (UF)	Segunda o posterior selección en el programa (UF)
Condominios de viviendas sociales	Mejoramiento de Bienes Comunes	1	2
	Ampliación de la vivienda en Copropiedad	5	No aplica
Condominios de viviendas económicas	Mejoramiento de Bienes Comunes	3	6
	Ampliación de la vivienda en Copropiedad	10	No aplica

**Figura 32**

**Ahorro mínimo Proyectos de Condominios de Vivienda**

Por otra parte, en cuanto a los procesos de postulación y los requisitos que son exigidos para los proyectos de este Capítulo, a las comunidades de copropietarios y/o residentes de Condominios de Vivienda, se les exigirá acreditar la calidad de condominio de vivienda social o económica ante la respectiva SEREMI, procedimiento que será sancionado mediante resolución y permitirá iniciar formalmente el proceso de postulación.

Tratándose de **condominios de viviendas sociales**, dicha calidad se acreditará conjuntamente con los siguientes documentos:

- i. El Certificado que acredite la condición de Condominio de Vivienda Social o Vivienda Social, otorgado por la Dirección de Obras Municipales, o bien, una copia del Certificado de Recepción de Obras, cuando en él se indique expresamente la condición de Condominio de Vivienda Social o que las viviendas fueron construidas o financiadas por Serviu o sus antecesores legales. Alternativamente, podrá utilizarse cualquier documento oficial que indique que las viviendas fueron construidas o financiadas por Serviu o sus antecesores legales.
- ii. El Plano del Conjunto Habitacional archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en el que se identifique la copropiedad, sus bloques de vivienda, subadministraciones y/o sectores.

Tratándose de **condominios de viviendas económicas**, dicha calidad se acreditará conjuntamente con los siguientes documentos:

- i. Una copia del Certificado de Recepción de Obras, documento que permitirá identificar la antigüedad del condominio, la superficie promedio de las viviendas, la condición de copropiedad y la calidad de vivienda económica.
- ii. El Plano del Conjunto Habitacional archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en el que se identifique la copropiedad, sus bloques de vivienda, subadministraciones y/o sectores.

Los condominios de viviendas sociales que postulen a este Capítulo, deberán tener una antigüedad mayor a 5 años; en tanto, los condominios de viviendas económicas deberán poseer una antigüedad mayor a 15 años, en ambos casos, contados desde la fecha del Certificado de Recepción de Obras, dicha condición se acreditará mediante una copia de dicho Certificado. Tratándose de copropiedades que, debido a razones de fuerza mayor debidamente acreditadas, carezcan de un Certificado de Recepción de Obras, podrán acreditar su antigüedad presentando el Permiso de Edificación u otro documento formal que permita acreditar la antigüedad del condominio. En este

caso la antigüedad corresponderá a la fecha de dicho documento, añadiendo 2 años.

Todos los proyectos que postulan a este Capítulo, deberán contar con la correspondiente aprobación de la Asamblea de Copropietarios, según lo establecido en la ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Al igual que en el Capítulo anterior, para la selección de los proyectos, no basta solo con cumplir con los requisitos mínimos exigidos, sino qué, existen factores de selección que aportan un puntaje al proyecto, el cual se obtiene de la sumatoria de los productos resultantes entre el puntaje obtenido en cada una de las variables y con su respectivo ponderado.

Por una parte, los Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes en Condominios de Viviendas Sociales obtendrán la siguiente puntuación, de las diferentes variables representadas en la Figura 33.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
Promoción comunal de personas en situación de pobreza sobre el total de personas en esta situación a nivel nacional, en base a los resultados CASEN.	3% o más	100	10%
	2,5% a 2,9%	85	
	2,0% a 2,4%	70	
	1,5% a 1,9%	55	
	1,0% a 1,4%	40	
	0,5% a 0,9%	25	
Estimación de pobreza comunal, según porcentaje de personas pobres sobre la población comunal, en base a los resultados CASEN.	Sobre 15,0%	100	10%
	12,1% a 15,0%	80	
	9,1% a 12,0%	60	
	6,1% a 9,0%	40	
	3,1% a 6,0%	20	
	0,0% a 3,0%	0	
Selecciones anteriores	El condominio no ha sido seleccionado anteriormente	100	10%
	El condominio ha sido seleccionado anteriormente	0	
Antigüedad de la copropiedad	Anterior a 1976	100	15%
	Entre 1976 y 1983	85	
	Entre 1984 y 2001	70	
	Entre 2002 y 2004	50	
	Desde 2005 en adelante	0	
Obra principal del proyecto según porcentaje mayoritario de recursos destinados	Obras de Refuerzo Estructural y/o Redes de Servicios	100	15%
	Obras de Acondicionamiento Térmico	75	
	Obras en Techumbre, Fachadas y Muros, Escaleras y Circulaciones	50	
	Obras en Áreas Verdes y equipamiento; Cierres Perimetrales; Iluminación	0	
	Criterios regionales definidos por resolución del MINVU, de acuerdo a uno o más factores constructivos, sociales, geográficos, económicos y/o culturales de relevancia, así como aquellos derivados de las orientaciones de la política sectorial.		

**Figura 33**

**Factores de selección para Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes de Condominios de Vivienda Social**

Por otro lado, los Factores de Selección para los Proyectos de Mejoramiento de Condominios de Vivienda Económica, serán los que se muestran en la Figura 34, presentada a continuación.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
Promoción comunal de personas en situación de pobreza sobre el total de personas en esta situación a nivel nacional, en base a los resultados CASEN.	3% o más 2,5% a 2,9% 2,0% a 2,4% 1,5% a 1,9% 1,0% a 1,4% 0,5% a 0,9% 0,2% a 0,4% 0,0% a 0,1%	100 85 70 55 40 25 10 0	10%
Estimación de pobreza comunal, según porcentaje de personas pobres sobre la población comunal, en base a los	Sobre 15,0% 12,1% a 15,0% 9,1% a 12,0% 6,1% a 9,0% 3,1% a 6,0% 0,0% a 3,0%	100 80 60 40 20 0	10%
Antigüedad de la copropiedad	Anterior a 1964 Entre 1964 y 1973 Entre 1974 y 1983 Entre 1984 y 2001 Desde 2002 en adelante	100 80 60 30 0	15%
Obra principal del proyecto según porcentaje mayoritario de recursos destinados	Obras de Refuerzo Estructural Obras de Redes de Servicios Obras en Techumbre, Fachadas y Muros, Escaleras y Circulaciones Obras en Áreas Verdes y equipamiento; Cierres Perimetrales; Iluminación	100 75 50 0	25%
Criterios regionales definidos por resolución del MINVU, de acuerdo a uno o más factores constructivos, sociales, geográficos, económicos y/o culturales de relevancia, así como aquellos derivados de las orientaciones de la política sectorial.			40%

**Figura 34**

***Factores de selección para Proyectos de Mejoramiento de Condominios de Vivienda Económica***

Finalmente, los Factores de Selección para los Proyectos de Ampliación de Vivienda en Copropiedad, son los que se presentan en la Figura 34, mostrada a continuación.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
Promoción comunal de personas en situación de pobreza sobre el total de personas en esta situación a nivel nacional, en base a los resultados CASEN.	3% o más 2,5% a 2,9% 2,0% a 2,4% 1,5% a 1,9% 1,0% a 1,4% 0,5% a 0,9% 0,2% a 0,4% 0,0% a 0,1%	100 85 70 55 40 25 10 0	10%
Estimación de pobreza comunal, según porcentaje de personas pobres sobre la población comunal, en base a los	Sobre 15,0% 12,1% a 15,0% 9,1% a 12,0% 6,1% a 9,0% 3,1% a 6,0% 0,0% a 3,0%	100 80 60 40 20 0	10%
Superficie original promedio de las viviendas a ampliar	Superficie de hasta 39 m <sup>2</sup> Superficie entre 40 y 46 m <sup>2</sup> Superficie sobre 46 m <sup>2</sup>	100 50 0	60%
Criterios regionales definidos por resolución del MINVU, de acuerdo a uno o más factores constructivos, sociales, geográficos, económicos y/o culturales de relevancia, así como aquellos derivados de las orientaciones de la política sectorial.			20%

**Figura 35**

**Factores de selección para Proyectos de Ampliación de Viviendas en Copropiedad**

**d) Capítulo Cuarto: Proyecto de Eficiencia Energética e Hídrica para la Vivienda**

Los subsidios regulados por este Capítulo están destinados a financiar proyectos de acondicionamiento térmico y de eficiencia energética e hídrica para las viviendas que seas objeto de este programa y aquellas localizadas en comunas que cuenten con planes de prevención y/o descontaminación atmosférica vigentes, cuyas superficies construidas no excedan 140 m<sup>2</sup>. Los tipos de proyectos y las respectivas obras que se podrán ejecutar son los que se presentan a continuación:

- i. **Proyectos de Acondicionamiento Térmico de la vivienda:** es aquel cuyo objetivo es mejorar la envolvente de la vivienda, con el fin de reducir su transmitancia térmica.
- ii. **Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica:** son aquellos que aborden obras que contribuyan a mejorar los servicios básicos de la vivienda o de los bienes comunes, por medio del uso eficiente de los recursos naturales disponibles, los que podrán corresponder a alguna de las siguientes soluciones:
  - Obras de Sistemas Solares Térmicos
  - Obras de Sistemas Fotovoltaicos.
  - Obras de Sistemas de Generación Eólica.
  - Obras de Sistemas de Reutilización de Agua.

En este tipo de Proyectos, la vigencia del subsidio será de 18 meses.

Por otra parte, el ahorro mínimo exigido será el equivalente a 3 UF por cada postulante individual o integrante de un grupo organizado. Para complementar el financiamiento, los montos máximos de subsidio por cada postulante individual o integrante de un grupo organizado, podrá alcanzar hasta 120 UF para los Proyectos de Acondicionamiento Térmico y de hasta 50 UF por familia para Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica. De los subsidios que se indican anteriormente, podrá destinarse hasta un monto máximo del

20% para la ejecución de partidas que no correspondan al tipo de proyecto presentado, pero que se trate de obras complementarias e indispensables a aquellas asociadas a la ejecución del subsidio, tales como pinturas, cambio de planchas de cubierta y planchas de cielo, entre otras.

Tratándose de viviendas localizadas en comunas que cuenten con planes de prevención y/o descontaminación atmosférica vigentes, cuyas superficies construidas no excedan 140 m<sup>2</sup>, los montos de subsidio indicados antes, podrán ser aumentados aplicando los siguientes incrementos por cada unidad de vivienda considerada en el proyecto, según corresponda:

- i. **Incremento por vulnerabilidad socioeconómica Tramos I, II y III:** Se podrán incrementar hasta en 100 UF los Proyectos de Acondicionamiento Térmico destinados a hogares pertenecientes hasta el 60% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad socioeconómica, de acuerdo al tramo de calificación socioeconómica proporcionado por el Registro Social de Hogares.
- ii. **Incremento por vulnerabilidad socioeconómica Tramo IV:** Se podrán incrementar hasta en 100 UF los Proyectos de Acondicionamiento Térmico destinados a hogares calificados entre el 60% y el 70% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad socioeconómica, de acuerdo al tramo de calificación socioeconómica proporcionado por el Registro Social de Hogares.

Tratándose de viviendas pertenecientes a hogares calificados por sobre el 70% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad socioeconómica, si se produjere una diferencia entre el costo del proyecto y el monto máximo de subsidio, esta deberá ser cubierta por el beneficiario, mediante aportes adicionales enterados al momento de la presentación del proyecto a Serviu.

Los proyectos regulados por este Capítulo considerarán los mismos requisitos señalados en los Requisitos de Postulación para los Proyectos para la Vivienda, mencionados anteriormente en dicho proyecto. Adicionalmente, las personas naturales que postulen individual o grupalmente a proyectos regulados por este Capítulo deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, que deberán agregarse a la Carpeta del Proyecto:

- Certificado de Recepción Municipal de la Vivienda.
- Para proyectos de Sistemas Solares Térmicos, éstos deberán estar constituidos con componentes que hayan sido aprobados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) y dar cumplimiento al Itemizado Técnico de Obras.

Para seleccionar los proyectos, se aplicarán Factores de Selección, los cuales serán asignados a través de las variables, categorías y fórmulas, los que asignan un puntaje. En primer lugar, se aplicará los Factores de Selección general, los cuales se encuentran establecidos en la Figura 28 de este documento. Por otra parte, los factores aplicables a los Proyectos de Acondicionamiento Térmico de la Vivienda, el puntaje obtenido a partir de los factores de aplicación general descritos en el numeral anterior, se complementará con los factores que se presentan en la Figura 36 señalada a continuación, y estos representarán el 60% del puntaje definitivo.

Variable	Categoría/Forma de Cálculo	Puntaje	Ponderación
a. Zona Térmica	Zona Térmica 7	100	30%
	Zona Térmica 6	70	
	Zona Térmica 5	50	
	Zona Térmica 4	35	
	Zona Térmica 1, 2 y 3	0	
b. Incumplimiento Artículo 4.1.10 o 4.1.10 Bis de la OGUC	Elemento que no cumpla la norma es el techo	100	40%
	Elemento que no cumpla la norma es el muro	70	
	Elemento que no cumpla la norma es el piso ventilado	35	
	Sin elementos fuera de norma	0	
c. Uso de calefactor o cocina a leña en zonas saturadas	Vivienda que use calefactor o cocina a leña y que se emplace dentro de algunas comunas declaradas como zonas saturadas		30%

**Figura 36**

### **Factores de Selección Proyectos de Acondicionamiento Térmico de la Vivienda**

Finalmente, los Factores de Selección que se aplican a los Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica, otorgan puntaje a partir de los factores de aplicación general mostrados en la Figura 28, además se aplicarán los siguientes factores específicos para cada tipo de obra, los que ponderarán el 60% del puntaje de selección final.

Por un lado, se encuentran los Factores aplicables a Obras de Sistemas Solares Térmicos y Sistemas Fotovoltaicos, los que asignan puntaje por Contribución Solar (CS) del sistema Solar Térmico (SST) mayor a la Contribución Solar Mínima exigida (CSM), hasta en un 15%, según fórmula por zona climática, conforme a la Norma Técnica de la Ley N°20.365, presentada en la Figura 37 mostrada a continuación:

Zona Climática	Formula Puntaje
A	$2,273 * [CS - 64]$
B	$2,50 * [CS - 56]$
C	$2,78 * [CS - 48]$
D	$3,57 * [CS - 41]$
E	$4,14 * [CS - 33]$
F	$5,56 * [CS - 26]$

**Figuras 37**

### **Puntajes Obras de Sistemas Solares Térmicos y Sistemas Fotovoltaicos**

**Nota: La contribución solar mínima exigida se obtiene de la figura del Capítulo III "Verificación del Cumplimiento de la contribución Solar Mínima", de la Norma Técnica que determina algoritmo para la verificación de la contribución solar mínima de los Sistemas Solares Térmicos acogidos a la franquicia tributaria de la ley N° 20.365, donde  $CS > CSM * 0,85$ .**

Por el otro lado, se encuentran los Factores Aplicables a Sistemas de Eficiencia Hídrica, los que otorgan 100 puntos a los proyectos que consideren obras de eficiencia hídrica que proyecten un ahorro mayor a un 30% en el consumo habitual de agua de la familia, lo que se medirá con el promedio de los consumos señalados en las últimas 4 cuentas de servicios.

### 2.3. Estudios de problemáticas en Proyectos de Vivienda Social en Chile

Son muchas las problemáticas que se han presentado a lo largo de la historia de Chile, en cuanto a materia de vivienda social, ya sea, con dificultades referentes a la ubicación y localización de los conjuntos habitacionales, las características que los terrenos disponibles presentaban, como la falta de equipamientos y servicios en los espacios comunitarios, o la relación que existe entre los beneficiarios al momento de habitar las viviendas entregadas.

Para entender estas dificultades, tenemos que ir al origen de las políticas habitacionales que tenemos presentes hoy en el país. En términos generales, desde la instauración de las políticas de libre mercado en el país, en 1973, se realizaron profundos cambios, que afectaron a los distintos ámbitos de la vida nacional, que se manifestaron de forma social y territorial en las ciudades (Hidalgo, 2007). Esta nueva fase neoliberal impuesta, determina la reformulación del papel del estado en el desarrollo urbano habitacional, ya que, la política habitacional implementada en este periodo se centró en el subsidio a la demanda como instrumento base, el que era complementado con el ahorro exigido a las familias y crédito hipotecario (Rodríguez & Sugranyes, 2005; Arriagada, 2004), el que se convierte como mecanismo de accesos a la vivienda de carácter propio y definitivo para la población de más bajos recursos, solucionando el déficit cuantitativo, de manera privada y de bajo costo (Hidalgo, Zunino y Álvarez, 2007).

Durante este periodo, se genera la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), de 1979, política que se basaba en liberar el límite urbano e incorporar un concepto de crecimiento basado en la idea de expansión. Estas reformas neoliberales afectaron el mercado del suelo y fueron el motor de la flexibilización del sistema de planificación urbana vigente hasta el momento. La máxima expresión de esta reforma, fue cuando se dictó en esta misma política que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por el mercado definido por su mayor rentabilidad (Bustos-Peñañiel, 2020; Hidalgo, 2007).

La consecuencia de la aplicación de esta política repercutió tanto en el precio del suelo como en la fragmentación del espacio social de la ciudad, ya que una mayor disponibilidad de suelo no provocó una disminución de su valor, sino que por el contrario este aumentó debido a los procesos especulativos en los terrenos liberados por el mercado (Sabatini, 2000). Por otra parte, al expandir los límites urbanos se impulsó la acumulación de los conjuntos de vivienda social en aquellas comunas que ofertaba un suelo con un menor valor, sumado a la erradicación de campamentos desarrollado de manera simultánea, se condicionó la localización periférica del nuevo y masivo parque habitacional, generando barrios residenciales dispersos, fragmentados y con accesibilidad deficiente a través de procesos urbanos desfasados entre el emplazamiento y la condición de la estructura urbana que los sostiene (Hidalgo, 2007; Bustos, 2005). Por lo general, se trataban de localizaciones alejadas de la ciudad consolidada, desprovistas de servicios y equipamientos mínimos, donde los habitantes debían recorrer grandes distancias para acceder a sus lugares de trabajo, centros de salud y educación, situación que fomentó la exclusión social de las familias que recibieron dicha solución habitacional (Hidalgo, 2007).

Según un estudio elaborado por la SEREMI de la Región Metropolitana, en 1979, existían 340 campamentos en el país, los que albergaban a 51.797 familias, y para el caso del Gran Santiago, el catastro llegó a alcanzar la cifra de 294 campamentos, habitados aproximadamente por 44.789 familias. El Estado, en base a

los criterios económicos, restituyendo los terrenos a sus propietarios originales y debido a la nula seguridad que brindaban algunos de los terrenos ocupados, se decidió a reubicar a la población en conjuntos de vivienda social, cuya superficie promedio fluctúa entre 40 y 45 m<sup>2</sup> construidos (Hidalgo, 2007). Entre 1979 y 1986 se erradicaron en Santiago de Chile alrededor de 28.500 familias hacia la periferia de la ciudad (Molina, 1985). Por otra parte, las familias que no fueron erradicadas fueron alrededor de 16.000, las que formaron parte de un programa de autoconstrucción y saneamiento bajo los principios que impulsaba en aquel tiempo el Banco Mundial, a través de los programas de lotes con servicio, que involucran la construcción de una caseta sanitaria de 9 o 12 metros cuadrados a la que debía adosarse progresivamente la vivienda (Hidalgo, 2007). La mayoría de los terrenos destinados, eran de carácter periférico y con escasos niveles de inversión, ya que no contaban con infraestructura ni equipamiento para recibir adecuadamente estos proyectos habitacionales, a la vez, los mencionados programas tuvieron un impacto negativo al interior de la ciudad, provocando segregación social y territorial. Producto a estas dificultades, en 1985, se ajustaron las políticas de desarrollo urbano, dictándose el Decreto Supremo N° 31, el que sostiene que el suelo urbano es un recurso escaso, el derecho de propiedad puede tener restricciones en función del bien común, la libre iniciativa y el mercado debe sujetarse a la planificación estatal y es necesario promocionar el uso intensivo del suelo de áreas consolidadas, con el fin de evitar crecimiento en extensión (Hidalgo, 1999; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

El desarrollo de una política altamente productiva, el progresivo encarecimiento y la menor disponibilidad del suelo urbano, favoreció que paulatinamente se privilegiara la construcción de vivienda social en altura como tipología. Según el Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU, 2014), durante las décadas de 1980 y 1990 se construyó en Chile la mayor cantidad de viviendas sociales de su historia, ya que, de las 344.403 unidades de departamentos catastrados, el 77,6% fueron construidos entre 1976 y 2013, registrando el mayor número de unidades entregadas entre 1984 y 1996, con la construcción del 33% del total antes mencionado (Bustos-Peñañiel, 2020).

Pero la problemática que se presentaba era la misma, la gran mayoría de las comunas de destino eran de carácter periférico y con escaso nivel de inversión, ya que no contaban con infraestructura ni equipamiento para recibir adecuadamente a nuevos pobladores. Este hecho, contribuyó de manera significativa al crecimiento del suelo urbano de la ciudad, donde solo entre 1979 y 1984 la ciudad crece en promedio 1.200 hectáreas anuales (Molina, 1985).

La solución habitacional entregada a los más pobres durante el periodo de 1973 a 1989, es la llamada vivienda básica, presentando estándares mínimos, conformándose por un baño, cocina, sala de estar y dos o tres dormitorios. Esta misma tipología, es la base de las políticas habitacionales estatales en los años noventa, transformándose en una imagen común en las ciudades chilenas de todo el territorio (Hidalgo, 1997).

Como se mencionó anteriormente, las localidades de preferencia en la ciudad para desarrollar los proyectos de vivienda social, eran en las periferias, con suelos más baratos y distantes a las áreas consolidadas que poseen mejores estándar para la provisión de los equipamientos y servicios necesarios para sustentar adecuadamente la vida cotidiana de la población y debido al alto grado de concentración de los niveles socioeconómicos más vulnerables, se configuró la

territorialización de la pobreza y una aguda segregación socioespacial. Este grupo de viviendas, en general fueron edificadas en grandes conjuntos, los que permitieron reducir los costos y aumentar las ganancias de las empresas privadas que ejecutaron el proyecto (Hidalgo, 2007; Bustos-Peñañiel, 2020).

No tan solo se encuentran presentes las problemáticas mencionadas anteriormente, ya que, en aquellas zonas descritas, se repiten patrones negativos. Teniendo en cuenta los datos del Catastro Nacional de Condominios Sociales para la ciudad de Santiago, al verificar la información de los conjuntos construidos entre 1981 y 2000, es preciso mencionar que un 71,15% de los conjuntos construidos en ese periodo, predomina la baja escolaridad del jefe de hogar, la inacción juvenil, el hacinamiento y el deterioro de la vivienda (Bustos, 2016).

En la década de 1990, los programas de vivienda continuaron con el modelo impuesto en el periodo anterior, pero se logra sobrepasar significativamente el número de viviendas construidas. En la historia de Chile, durante esta década quedó registrado como uno de los períodos en que se edificaron el mayor número de viviendas sociales en Chile, por lo que se redujo considerablemente el déficit habitacional. Fueron más de un millón de residencias que se construyeron en todo el país y cerca de 100.000 sólo en Santiago, cifra que aumenta considerablemente si son consideradas las comunas vecinas a la conurbación, donde progresivamente se instalan estas unidades habitacionales (Hidalgo, 2007). Además, este es un periodo en que se profundizan las reformas estructurales, donde se impulsaron políticas sociales hiperfocalizadas, se identificó aquella población sobre la cual debía intervenir prioritariamente, como pueblos originarios, mujeres, adultos mayores, niños y niñas, personas en situación de discapacidad, entre los más destacados, y se continuó con el sistema subsidiario para asegurar la adecuada participación de los tres actores fundamentales en la política pública de vivienda, habitantes, Estado y mercado (Fuster-Farfán, 2019).

A fines de los años noventa, comenzaron a aparecer las primeras problemáticas asociadas a las políticas habitacionales implementadas en el periodo de 1973 a 1989. Se comenzó a hablar de los problemas de los “con techo”, es decir, aquellas dificultades vividas por aquellos que ya habían tenido acceso a la vivienda. La solución entregada a las familias sin vivienda, considerando la producción masiva de vivienda social, ha llevado a una situación de insatisfacción de sus beneficiarios respecto a la materialidad y diseño de las viviendas, como de su entorno, además se vieron afectadas las condiciones de convivencia familiar y social. Algunos ejemplos claros que describen estos casos son las conocidas casas Copeva, viviendas nylon, la ex población Las Viñitas en Cerro Navia, Bajos de Mena en Puente Alto, entre muchas otras (Rodríguez & Sugranyes, 2005). Adicionalmente, se puede afirmar que en este tiempo surgieron los movimientos sociales no solo por la condición de clase, sino de otras categorías que este modelo desprende, como las familias allegadas, las deudoras habitacionales, indígenas urbanos, los con techo, damnificados, entre otros (Fuster, 2015; Imilan, 2017).

En este tiempo, la edificación masiva de vivienda social trajo una serie de dificultades que repercuten tanto en la administración de los programas como en la población beneficiaria. Un ejemplo de esta realidad, son los problemas de calidad de construcción que se manifestaron en algunos conjuntos habitacionales, que, en el invierno de 1997, numerosas viviendas recién entregadas, se vieron seriamente afectadas por las precipitaciones en la zona central de Chile y que repercutió en la

ciudad de Santiago, en la cual se vieron dañadas alrededor de 9.000 viviendas. Esta situación causó una gran polémica sobre el tipo y la calidad de viviendas que se estaban construyendo en Chile para las familias de ingresos medios y bajos (Hidalgo, 2007).

A la vez, una de las situaciones principales que complejiza la problemática derivada de los sistemas de agrupamiento y la morfología de los edificios de vivienda social, es la gran cantidad de ampliaciones irregulares que se desarrollan en los conjuntos habitacionales, producto de la mínima superficie de los departamentos. Este hecho, sumado a la dificultad de los vecinos para organizarse y pensar en una lógica en común de crecimiento, ordenamiento, autorregulación o formas de convivencia, así como la difícil fiscalización por parte de los municipios, ha establecido una relación precaria entre la vivienda y los espacios comunes de copropiedad (Bustos, 2014). La arquitectura de la vivienda social en altura se impone como prototipo la tipología de albañilería armada, desarrollando departamentos simplex o dúplex, en bloques de tres, cuatro o cinco pisos, con una mínima superficie de 43,7 m<sup>2</sup> en promedio entre 1984 y 1996 (MINVU, 2014) y un programa básico que favorece altas tasas de hacinamiento, con bajas condiciones de habitabilidad. Esta realidad determinará la aparición de ampliaciones irregulares como fórmula de acomodo por parte de los pobladores, quienes, al ocupar áreas comunes, comienzan a afectar la calidad espacial de los entornos y la estructura de los bloques, convirtiéndose en motivos de conflictos entre los vecinos (Bustos-Peñañiel, 2020).

Este hecho generó profundas dificultades de convivencia y conflicto social, provocado por un lado, que mucho habitantes resuelvan sus necesidades de forma autónoma, como ampliación de sus viviendas, enrejamiento de los departamentos, pasillos y/o espacios comunes, entre otros, y por otro lado, que las actividades cotidianas se transforman en motivos eventuales de conflictos entre vecinos, como la tenencia de animales, limpieza del hogar, lavado de ropa, juegos de niños o celebraciones, por mencionar algunos ejemplos (Bustos-Peñañiel, 2020).

Hidalgo, en 2007, realizó un estudio donde mostraba el número de viviendas sociales realizadas, en 4 periodos de tiempo distintos (1979-1983, 1984-1989, 1990-1995, 1996-2002), identificando cada una de las localidades que se hicieron los proyectos. De este estudio, se pueden desprender cinco elementos significativos para entender el modo en que el emplazamiento de las intervenciones del MINVU determina directamente la conformación de un complejo panorama socio-espacial en la escala metropolitana.

Para comenzar, el patrón adquirido desde el comienzo de la edificación de las viviendas sociales en las primeras décadas del siglo XX, ubicando los conjuntos en la periferia de la ciudad, continuó entre el periodo de 1978 y 2002, pero con algunas variaciones y efectos espaciales diversos. En términos de localización existe un alto grado de concentración de los conjuntos en la periferia de la ciudad, los que contribuyen a ampliar el área urbana y en otros densificando las áreas de vivienda popular ya existentes.

En segundo término, el total de viviendas construidas en el periodo de 1978-2002, en Santiago, fue de 199.349 unidades habitacionales y los municipios que mostraron mayor número de soluciones son Puente Alto (15,58%), La Pintana (11,54%), San Bernardo (9,11%), La Florida (8,07%), Maipú (6,89%), Pudahuel (6,11%), Renca (5,83%), El Bosque (5,40%), Peñalolén (4,60%), Quilicura (4,02%) y La Granja (3,59%), donde estas once comunas representan el 80,74% del total de

viviendas sociales realizadas en Santiago en el mencionado periodo, es decir, solo once comunas de las 34 que conforman el Gran Santiago han contribuido más de las tres cuartas partes del universo de viviendas sociales durante 24 años. Estas soluciones habitacionales se han acumulado en ciertas localidades específicas de la ciudad, que muchas veces se encuentran conectadas funcionalmente a la ciudad, pero aisladas socialmente y desprovistas de los equipamientos e infraestructuras mínimas que otorgan los rasgos urbanos a una localidad.

En tercer lugar, el estudio de Hidalgo (2007), complementa las afirmaciones mencionadas anteriormente, que las mismas comunas que acumularon un mayor número de viviendas sociales, tuvieron en sus terrenos a los conjuntos con mayor número de soluciones simultáneamente. Según la información dispuesta por el estudio, aproximadamente de 700 conjuntos habitacionales edificados entre 1978 y 2002, el 36% corresponde a poblaciones con más de 300 unidades. Lo anterior se traduce en las estrategias utilizadas por los agentes urbanos involucrados, que demuestran la relación con la obtención de mayores rendimientos económicos por unidad construida y el acceso a terrenos de mayor superficie con un menor costo por metro cuadrado, el que solo es ofertado en las comunas mencionadas. Estas planificaciones utilizadas por las empresas que se dedicaban a realizar estos proyectos muestran la ausencia de políticas de planificación territorial en torno a la vivienda social.

También, se puede agregar que entre los períodos de 1984-1989 y 1996-2002, se visualiza una disminución en la entrega de viviendas sociales, pasando de 64.804 viviendas construidas a 37.369 viviendas, respectivamente para cada período. Por un lado, esto puede significar que se debe a la disminución de la demanda y por ello se requiere una cantidad menor de viviendas. Sin embargo, para entender esta situación es importante analizar el emplazamiento regional de la ciudad de Santiago y ampliar los límites geográficos del análisis. A partir del 2001, la ubicación de las viviendas se encuentra en las comunas externas a la conurbación, situación que lleva a asegurar la afirmación que se acabó el suelo en la ciudad. Las formas de segregación y de la separación de los pobres respecto de la ciudad consolidada, ahora estas localidades son diferentes, si antes se realizaban en barrios ya asentados o cercanos a ellos, ahora se materializan alrededor de los núcleos poblados menores del anillo exterior del área metropolitana. Todas las dificultades demostradas en las décadas pasadas como el aumento de las distancias respecto de los lugares de servicios, ahora esta situación se potencia con mayor fuerza.

Finalmente, es posible extraer del estudio de Hidalgo que, se señala que la disminución aparente de las viviendas construidas en el Gran Santiago es en realidad el desborde de las viviendas sociales a las comunas periféricas. Aunque muchas de estas viviendas son para la población que efectivamente reside en las localidades asociadas a esa comuna, además no queda duda que las viviendas sociales ya no se localizan preferentemente en la periferia inmediata de la ciudad, sino que se comienza a ubicar en aquellas comunas que limitan con el área metropolitana propiamente tal.

La ciudad resultante de dichas políticas se asocia a ghettos que se caracterizan por el acelerado proceso de deterioro que experimentan las viviendas; insuficiencia de los equipamientos educacionales, de salud o vigilancia; y la inexistencia y abandono de sus áreas verdes; como la inseguridad de sus calles y sitios eriazos (Ducci, 1997).

En relación a los efectos que provoca la acumulación territorial de las soluciones de vivienda social en algunos lugares de la ciudad, unos estudios afirman que se hace “más maligna” la segregación social (Sabatini, Cáceres & Cerda, 2001), potenciando la desintegración de los vínculos familiares y personales que se establecen en una comunidad de vecinos. Muchas veces los pobres logran acceder a soluciones de vivienda social básica, sin embargo, en estos conjuntos habitacionales predominaría una situación de desintegración social. Los habitantes más desfavorecidos a pesar de mostrar mejores indicadores objetivos de su calidad de vida, vivienda, educación, salud, con las reformas neoliberales impuestas en el mercado de vivienda social, tomó protagonismo una nueva pobreza, es la pobreza de los con techo donde la progresiva disminución de los estándares de construcción, que permitieron aumentar el número de beneficiarios, junto a la precaria localización, lleva a afirmar que estos habitantes siguen siendo pobres, pero ahora con casa. Al mismo tiempo, en estos lugares se generan una serie de problemas y patologías sociales graves, muchos de ellos vinculados al diseño y a las mínimas superficies habitables, donde existe hacinamiento y también actos delictivos. En ese sentido, las zonas que concentran las mayores tasas de denuncias de violencia intrafamiliar coinciden con la ubicación de las viviendas sociales (Rodríguez & Sugranyes, 2004; Rodríguez & Sugranyes, 2005).

La localización periférica de las soluciones de vivienda social no es solo un dato de la causa, sino que responde a uno de los efectos del mercado del suelo y de la ausencia de una política de planificación territorial inclusiva en torno al derecho de los pobres de la ciudad (Hidalgo, 2007).

El rápido deterioro y los conflictos sociales asociados a los bloques de vivienda en altura construidos, pasa a ser un punto de inflexión lo que desencadena en el año 2006 la implementación de la Política Urbano-Habitacional de Mejoramiento de Calidad e Integración Social, la que busca articular en tres niveles de intervención la vivienda, el barrio y la ciudad, al conjunto de procesos de procesos e intervenciones sectoriales (MINVU, 2009). Además de comenzar a instalar nuevos estándares para la construcción de la vivienda pública, la denominada Nueva Política Habitacional (MINVU, 2005), la cual no se centra solo en la disminución del déficit cuantitativo, sino que también en el mejoramiento de barrios y viviendas ya construidas, déficit cualitativo. Es por ello que en el mismo período se creó un programa que marca un punto de inflexión respecto a todos los paradigmas dominantes, el Programa de Regeneración de Barrios, denominado Quiero mi barrio. En él se proponen las metodologías de corte participativo, de modo de involucrar y vincular a los vecinos con las soluciones espaciales del programa (Fuster-Farfán, 2019).

La tendencia por participación de los habitantes en las políticas públicas, se ven reflejados en la implementación de Planes de Habilitación Social que acompañan este proceso, el aumento de los montos de los subsidios, una mayor calidad de la vivienda y espacios públicos, mejor localización, la creación de indicaciones y definición de situaciones especiales en el sistema de subsidio regular (denominado política de discriminación positiva), entre otras, que permiten vislumbrar la existencia de un nuevo paradigma de viviendas sociales, si bien utiliza la lógica subsidiaria, pero a la vez ocupa estrategias de promoción social para otorgar mayor pertinencia contextual a las soluciones (Fuster-Farfán, 2019).

Un ejemplo de lo mencionado anteriormente es que, en los últimos dos Decretos que reglamenta el Fondo Solidario de Vivienda, destinados a la población

más vulnerable del país, el DS N°174 y DS N°49, se otorga puntajes adicionales a familias que cuenten con integrantes entre 0 y 5 años, entre 6 y 18 años, con más de 60 años; integrantes voluntarios del cuerpo de bomberos; integrantes que hayan realizado el servicio militar; integrantes que sean funcionarios de Gendarmería e integrantes que posean y demuestren condiciones especiales de vulnerabilidad, como personas en situación de discapacidad; personas reconocidas como víctimas en el informe de la Comisión Nacional de Prisión Política y Tortura; y madres o padres solteros, divorciados o viudos que tengan a cargo personas menores a 24 años. A la vez, personas en situación de discapacidad, indígenas, adultos mayores de 60 años, las personas reconocidas como víctima de tortura y las personas en condición de viudez, se encuentran exentas de presentar un núcleo familiar. También, se generan incentivos para aumentar el monto de los subsidios a grupos familiares numerosos; personas en situación de discapacidad para que puedan implementar soluciones en sus viviendas; a las personas que superen los ahorros exigidos; al emplazamiento, condición y localización del terreno, y la tipología de las viviendas. Desde este punto de vista, las nuevas políticas habitacionales buscan combatir la exclusión y la vulnerabilidad social, más que por cuestión de desigualdad social. Se puede afirmar que, con el perfeccionamiento normativo de los grupos vulnerables, se ha desarrollado una verdadera competencia en torno a demostrar, quién es más vulnerable para aumentar la competitividad de un proyecto por sobre otro (Fuster-Farfán, 2019).

Por otro lado, en materia de copropiedad, después de sesenta años de vigencia de la Ley de Venta por Piso, de 1937 (Ministerio de Justicia, 1937), en 1997 se implementa la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de contar con una legislación moderna y orgánica que responda a las necesidades de estas comunidades, que facilite la relación de inversiones de gran envergadura, permita la renovación del patrimonio urbano y flexibilice la administración de los grandes conjuntos habitacionales, sin que se generen problemas de convivencia y administración (MINVU, 1997). Es la primera vez que la política pública incorpora un capítulo sobre la copropiedad de vivienda social, haciendo un reconocimiento a las carencias y complejidades de dicha solución habitacional. Asociado a un nuevo marco regulatorio, con el objetivo de generar mejores entornos y condiciones favorables de convivencia, seguridad y calidad de vida en la comunidad, se busca establecer un camino hacia la formalización, reglamentación y administración de las copropiedades (Bustos-Peñañiel, 2020).

Posteriormente, con el fin de permitir la inversión en el mantenimiento, ampliación o mejoramiento de los bienes comunes a través de la implementación de los programas generados por el Ministerio, la Ley N°20.168 (MINVU, 2007) integra nuevas modificaciones que, además de definir un marco legal que establezca la posibilidad de inversión pública en condominios de vivienda social, posicionando el rol de los gobiernos locales en los procesos. Para completar estas modificaciones y estimular los procesos de formalización de las copropiedades, se plantea la posibilidad de exención de los pagos que demande la organización y el cumplimiento de los requisitos legales, y con base en ello, se desarrollan programas de capacitación para la administración de la copropiedad y las orientaciones para postular a los distintos programas de financiamiento público (Bustos-Peñañiel, 2020).

Se instala así el concepto de condominio social como nueva semántica (Bustos, 2014), donde se va generando un escenario favorable que permitirá el financiamiento de reformas en los espacios comunes de la copropiedad (áreas verdes o equipamiento), bienes comunes (infraestructura para servicios de electricidad, agua,

gas, alcantarillado, escaleras y techumbres), así como la ampliación o mejoramiento de los departamentos, entendiéndose como otro bien privado.

Con la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (MINVU, 1997), comienza un nuevo momento en materia de política habitacional que, además de instalar la preocupación por el creciente deterioro de la vivienda social en altura, marca el inicio de una discusión compleja en torno a los mecanismos que puedan favorecer la organización, administración, mejoramiento y mantención de los bienes comunes por parte de los copropietarios, como elementos claves para superar situaciones de obsolescencia, evitar el deterioro físico y las problemáticas sociales entre los vecinos (Bustos-Peñañiel, 2020).

El nuevo enfoque cualitativo de las políticas públicas, de la mano de la implementación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria de 1997, marcó el inicio de un nuevo momento en la materia, caracterizado por el desarrollo y evolución de múltiples programas destinados al mejoramiento habitacional y sus entornos. Como primera respuesta, surge el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios de Vivienda Social DS N° 127 (MINVU, 1998), a través del cual se destinan recursos públicos para la formalización, mejoramiento y mantención de la vivienda social en altura. Posteriormente, pensando en un grupo más grande de atención y con el objetivo de entregar a quienes ya son propietarios un subsidio para mejoramiento de las viviendas y bienes comunes, en 2006 se implementa el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) DS N°255 (MINVU, 2005). De manera paralela, destinado al mejoramiento y rehabilitación de los espacios públicos y entornos barriales, en 2006 se crea el Programa de Recuperación de Barrios DS N°14 (MINVU, 2016).

Los aprendizajes del modelo de intervención del Programa de Barrios y con el desafío de abordar integralmente los conjuntos habitacionales en copropiedad, en 2008 se gesta el Plan piloto de Condominios Sociales. A partir de esta experiencia, se establece en el DS N°255 (MINVU, 2011), un capítulo especial que crea definitivamente el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, estableciendo una línea base de trabajo, que además de atender el mejoramiento físico del conjunto, aborda de manera simultánea temáticas referidas al modelo de administración, el fortalecimiento de la organización social y la formalización de la copropiedad.

Sin embargo, al implementar estos programas queda al descubierto la existencia de diferentes casos de mayor y múltiple complejidad en la escala habitacional (deterioro y superficie de las viviendas), del conjunto (densidad y hacinamiento, deterioro bienes comunes, conflictos sociales, estructura y morfología de los conjuntos) y urbana (localización, concentración de vulnerabilidad, acceso a servicios y bienes públicos), que no pueden ser resueltos con las herramientas presentes en ese periodo. Esta realidad revela una nueva problemática para la política habitacional, planteando la necesidad de reformular en ciertos casos la configuración urbana de los conjuntos a partir del reordenamiento de los bloques y la reducción de la densidad habitacional. Se implementa así el Programa de Recuperación de Condominios Sociales "Segunda Oportunidad" que, se trataba principalmente en la demolición de bloques, no logra resolver eficazmente el destino habitacional de las familias y la reconversión de los conjuntos (Bustos-Peñañiel, 2020).

Para finalizar esta sección, se presentarán proyectos habitacionales que se realizaron con características excepcionales. Se mostrarán cuatro de los casos abordados, en el estudio de Fuster-Farfán (2019), los que representarán cada una de

las categorías identificadas en este estudio, contexto de urgencia, prioridad política, presión social y condición de grupos prioritarios.

En el caso del contexto de urgencia, se analizarán las viviendas palafitos de la localidad de Dichato en la comuna de Tomé, región del Biobío. Como proyecto de prioridad política, se observará el caso San Francisco, más conocido como Neo Cité, en la comuna de Santiago, región Metropolitana. Como expresión de presión social, se encuentra el caso del conjunto Pacífico Rivas de la comuna de San Joaquín, región Metropolitana. Por último, por su condición de grupo prioritario, se analizarán las viviendas para la población mapuche de la comuna de Huechuraba, proyecto más conocido como viviendas ruka, en la región Metropolitana.

### **Política de Urgencia**

Para el primer caso, se hablará sobre la localidad de Dichato de la Comuna de Tomé, región del Biobío, ya que esta fue una de las zonas más afectadas por el terremoto y posterior tsunami el 27 de febrero del año 2010, arrasando con gran parte de las viviendas, comercio y equipamiento. Para enfrentar esta situación, se abordaron dos mecanismos de reconstrucción, por un lado, la construcción en nuevos terrenos, a las afueras de Dichato, realizando casas y en el borde costero, realizando edificios, por otro lado, se optó por la tipología de construcción en sitio propio, en el centro de la ciudad y en el borde costero, los que se realizaron bajo la tipología de vivienda en palafito. Específicamente las viviendas palafito en el borde costero, se construyeron 17 unidades habitacionales, con una superficie de 52 m<sup>2</sup>, la cual cuenta con un primer piso libre e inundable ante un eventual tsunami, el que puede ser utilizado como zona de trabajo o bodega, y el segundo piso se encuentra ubicado a una altura, que, para mayor seguridad, supera los dos metros, costando un valor de inversión de alrededor de 400 millones de pesos (MINVU, 2013).

La innovación de este proyecto reside en la posibilidad a la comunidad de permanecer en su lugar de trabajo, el cual se asociaba a la recolección de algas y pesca. También, el proyecto se adapta a las condiciones de la localidad, mediante un diseño que favorece la reconstrucción temprana ante un eventual tsunami.

Las viviendas se construyeron bajo la Normativa Técnica del MINVU 007, denominada Diseño estructural para edificaciones en área de riesgo de inundación por tsunami (MINVU, 2013), la que es dictada con la finalidad de autorizar la construcción de viviendas en zonas inundables, permitiendo la producción de casas con materiales resistentes al mar. Debido a esto, el costo de las viviendas fue superior a lo que normalmente el MINVU desembolsa, por lo que los subsidios de reconstrucción fueron complementados con el “subsidio de mitigación”, que entregó a cada una de estas familias 150 UF adicionales por sobre las proyectadas originalmente.

Tal como se mencionó anteriormente, el motivo principal de construir estas viviendas en zonas inundables fue respetar la cultura local de sus habitantes, por lo tanto, se favoreció la permanencia de estos en su territorio más que el traslado de las familias. Sin embargo, poco fueron consideradas las características de sus ocupantes en el diseño de estas viviendas, ya que, la mayoría son adultos mayores y muchos de ellos presentan dificultad de desplazamiento. Debido a esto, en algunas de las viviendas se comenzó a construir y habilitar la zona planificada como inundable, en el primer piso. A pesar de las dificultades de accesibilidad que presentan las viviendas, sus habitantes destacan el tamaño, el alto estándar de la vivienda y, sobre todo, poder quedarse en su terreno, evitando migrar de él.

Esta información disponible no solo muestra la flexibilidad normativa y presupuestaria con la que se intervienen en contexto de emergencia, sino también la forma en que esta situación desregulada se expone a la definición de urgencia política. Existen pruebas del ministro de Vivienda y Urbanismo, de aquel periodo, inspeccionando las viviendas, acción inusual realizada por un ministro, de no ser considerado un caso “especial”.

### **Prioridad Política**

El conjunto San Francisco, Neo Cité, realizado el año 2014 en la comuna de Santiago, alberga a 48 familias, las que se encontraban en situación de allegados y arrendatarios.

El proyecto fue realizado en un terreno de 1.352 m<sup>2</sup> diseñado bajo la tipología de cité, compuesto por dos brazos de tres y cuatro pisos con departamentos dúplex, situados en paralelo, perpendicular a la calle, que se enfrentan por medio de un patio comunitario. Las viviendas poseen una superficie de 55 a 72 m<sup>2</sup>, muy por sobre el promedio, que posee el estándar de la vivienda social regular, de 42 m<sup>2</sup> (Franco, 2015).

Este conjunto habitacional, fue una propuesta piloto planeada por el arquitecto Iván Theoduloz junto con la Ilustre Municipalidad de Santiago. Pero, tanto los habitantes como los funcionarios de la Gerencia Técnica de Vivienda de la municipalidad, indican que el proyecto surgió como iniciativa personal del exalcalde Raúl Alcaino, iniciativa que perduró hasta dos periodos posteriores de distintas administraciones en la municipalidad de Santiago.

El objetivo de este proyecto, fue resolver la demanda habitacional de las familias allegadas en la comuna mediante la revitalización de un espacio patrimonial, al construir la principal tipología arquitectónica tradicional barrial que posee la comuna de Santiago, que son los cites. Esto define el carácter innovador del proyecto, y por el cual se le atribuye su excepcionalidad, es que en la historia de la política de vivienda en Chile no existen proyectos de renovación urbana asociado a la tipología de cité.

Hay que tener en consideración que esta solución habitacional se encuentra ubicada en una zona de alta plusvalía, en el centro de la ciudad y fue la primera oportunidad para desarrollar un proyecto de vivienda social destinados para familias vulnerables en aquella zona. Anteriormente a esto, se estaban erradicando a las familias más pobres a las periferias de Santiago, aspecto que motivó al municipio a invertir en el proyecto. La municipalidad no solo aportó al proyecto mediante el traspaso de recursos, donación del terreno y recursos complementarios, sino que también incluyó la selección de los beneficiarios, por lo que demuestra que la organización inicial de la demanda no partió desde las familias como se da regularmente en estos contextos.

Es importante mencionar que, en la política de vivienda regular, los municipios no poseen activa participación, según el autor, sino que, en general son solo labores administrativas, como la aprobación y recepción de la obra. También es preciso aclarar, que en los últimos años los municipios se han vinculado a la política bajo la figura de Entidad Patrocinante, espacio originalmente destinado a empresas, organizaciones o fundaciones. Sin embargo, esta participación depende de la voluntad de cada municipio, es decir, no es un requerimiento obligatorio de la política habitacional en el país.

Aquel conjunto fue construido en un terreno municipal y el costo aproximado de la obra se estimó en \$1.151.093.920 (48.982 UF aproximadamente), valor que fue financiado en un 68,65% por aportes del SERVIU, 30,1% aportado por la Municipalidad de Santiago y el 1,25% proveniente de los beneficiarios. Los recursos entregados por la Municipalidad se dividen en dos, donde 5.616 UF son aportadas para la construcción y 9.600 UF son destinadas para la adquisición del terreno.

Los beneficiarios destacan la posibilidad de quedarse en la comuna y contar con departamentos con gran superficie, en comparación con sus antiguas viviendas, como también destacan la localización de este conjunto. Sin embargo, debido a que los habitantes fueron seleccionados por la municipalidad y no por organización propia, se generaron problemas con respecto de la convivencia vecinal.

### **Presión Social**

El condominio Pacífico Rivas 1 y 2 del año 2015, es un conjunto de viviendas sociales que albergan a doscientas familias allegadas de la y en la comuna de San Joaquín. Antes de iniciar, es preciso mencionar que la comuna por su condición de pericentro, esta ha aumentado su plusvalía del suelo, costando 7,35 UF/m<sup>2</sup> en 2008 y llegando a costar 17,3 UF/m<sup>2</sup> en el periodo 2014-2017.

Este proyecto está compuesto por diez condominios de cinco pisos, con cuatro departamentos cada uno, de 57m<sup>2</sup>, los que cuentan con tres dormitorios, un baño, logia y balcón. Además, dispone de sede social, sala de basura, juegos infantiles, estacionamientos y un total de 519 m<sup>2</sup> de áreas verdes (Ilustre Municipalidad de San Joaquín, 2013).

Una de las particularidades de este proyecto, es el interés que ha mostrado la municipalidad, en especial el alcalde Sergio Echeverría, por detener la expulsión de los pobladores pobres hacia la periferia de la ciudad. Para esto, se han desarrollado iniciativas en la comuna, para reubicar a los residentes que desean obtener su casa propia en terrenos fiscales dentro de la misma comuna y detener al desarrollo de los potenciales sectores concentradores de pobreza, mal llamados guettos, producto de las políticas implementadas a partir de los años ochenta.

Al igual que en el caso mencionado anteriormente en la comuna de Santiago, una característica a destacar del presente proyecto es su ubicación en un terreno de alta plusvalía, cercano a avenidas principales, a corredores de buses y a una estación de Metro de Santiago.

La singularidad de este proyecto se asocia a la presión social que impusieron las agrupaciones de allegados de la comuna, junto con el apoyo de la Municipalidad, ya que en este estudio se demuestra que un dirigente mencionaba que, “el alcalde no habría conseguido estos terrenos si los dirigentes no ayudarían a protestar y presionar al MINVU (Sebastián, dirigente)”. Es posible observar que este es un ejemplo de las nuevas configuraciones del movimiento de pobladores, el cual, a diferencia de los años sesenta, que se movilizaban principalmente por la necesidad en un contexto de profunda pobreza, hoy se demanda derecho social (Angelcos y Pérez, 2017).

### **Grupo Prioritario**

Las viviendas Ruka son un conjunto de vivienda social del año 2011, ubicadas en el sector de La Pincoya, de la comuna de Huechuraba, en el cual habitan 25 familias de la etnia mapuche que se encontraban en situación de allegadas y se encontraban organizadas en la Asociación Mapuche de la comuna. Estas viviendas

estuvieron a cargo del arquitecto Cristián Undurraga y la constructora EBCO, junto con la colaboración de la Municipalidad de Huechuraba, de la Fundación Techo para Chile y de la CONADI.

Se puede afirmar una inexistencia de una política de vivienda indígena (Imilan, 2017b), las de este conjunto se acogen al Programa Fondo Solidario de Vivienda (DS N° 174), que incluye consideraciones especiales para las familias de origen étnico. Entre aquellas condiciones especiales, se encuentra la posibilidad de postular sin núcleo, a diferencia de otras familias.

Esta iniciativa formaba parte de un proyecto de mayor alcance, que contempló la edificación 415 casas en el sector de La Pincoya, con el objetivo de resolver la necesidad habitacional de los campamentos Guerrillero y Esperanza y Fe. El costo de inversión del proyecto, dividido en dos etapas, fue aproximadamente \$6.000.000.000 (Blanco, 2010).

La particularidad de este proyecto reside en ser el primer proyecto de vivienda social en territorio urbano que integra, la cosmovisión de la etnia mapuche. La singularidad de las viviendas de superficie de 61 m<sup>2</sup>, es la incorporación de algunos aspectos, como ubicación a los pies del cerro y orientación horizontal de las viviendas, por la búsqueda de la cercanía a la naturaleza; Fachada principal en dirección al oriente, para que la puerta principal se abra hacia el sol naciente; Se utilizaron técnicas de construcción con ladrillos artesanales y marco de hormigón; diagonal de pino en fachada principal y posterior, como símbolo de conexión con la tierra; palos de coligüe en ambas fachadas colocados de manera horizontal, lo que permite el paso de la luz filtrada; separación de la cocina y el baño y diseño de las habitaciones de tal manera que el respaldo de la cama quede hacia el norte (Aravena, 2011).

Adicionalmente, para ubicar las viviendas en aquel sector, fue necesario remover una parte del cerro para posteriormente reforzarlo. Estos costos extras debido a estas partidas tuvieron que ser desembolsados por la municipalidad, como de empresas particulares, de parte de la constructora y oficina de arquitectos.

A pesar de que los habitantes reconocen el esfuerzo por desarrollar una propuesta diferente en el diseño, estos indican que existen elementos fundamentales que no fueron tomados en cuenta o que los resultados fueron reinterpretados. En este proyecto no fue considerado el diseño ovalado, la ubicación del baño y la materialidad de la ruka original, y en cuanto a las reinterpretaciones, el tronco que cruza el exterior de la vivienda, el cual debe estar al centro de ella y la utilización de los coligües en la fachada, los que son utilizados como parte del mobiliario o estructura del tejido.

### 3. Objetivo General y Objetivos Específicos

#### 3.1 Objetivo General

- Analizar los problemas asociados a viviendas sociales durante la gestión, ejecución y uso de las viviendas sociales enfocados en los distintos puntos de vista (información dispuesta e integrantes de distintas entidades)

#### 3.2 Objetivos Específicos

- Conocer las problemáticas asociadas a viviendas sociales durante el proceso de gestión, ejecución, entrega y uso de las unidades a partir de referencias históricas de Chile.
- Conocer las problemáticas asociadas a viviendas sociales durante el proceso de gestión, ejecución, entrega y uso de las unidades a partir de entidades patrocinantes, empresas constructoras, comités de vivienda, entidades gubernamentales nacionales, y de estudios ya existentes.
- Analizar la relación entre las problemáticas asociadas a viviendas sociales identificadas a través de las referencias históricas y las entidades participantes.
- Esclarecer el proceso por medio de diagramas que involucran a los participantes con sus respectivas funciones, responsabilidades y roles en todo el transcurso del proyecto.
- Proponer soluciones a las problemáticas más relevantes asociadas a viviendas sociales durante el proceso de gestión, ejecución, entrega y uso de las unidades.

#### 4. Metodología de Trabajo

Este estudio se enfoca en las dificultades que existen durante el proceso de Gestión, Ejecución, Entrega y Uso, en las modalidades de Adquisición, Construcción, Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Económicas, las que causan retrasos y aumentos de costos a los proyectos. Así mismo, dado la escasa evidencia sobre el proceso, las entidades involucradas de este, las problemáticas que existen durante el desarrollo, cómo interactúan estos factores entre ellos y las consecuencias que presentan estos efectos. Por ello, el presente estudio busca esclarecer la información disponible y realizar una triangulación de los datos presentes en la literatura de carácter histórico, documentos en el contexto de la historia de las políticas habitacionales y urbanas en Chile, estudios de problemáticas en este tipo de viviendas y de los datos obtenidos a través de la aplicación de un análisis cualitativo a partir de 23 entrevistas realizadas a los participantes de un proyecto de Vivienda Social, ya sea un personaje de un Comité de Vivienda, Entidad Patrocinante, Empresa Ejecutora, Empresa de Inspección de Obra y/o Entidades Gubernamentales.



**Figura 38**

#### ***Secuencia de desarrollo del estudio***

##### **4.1 Selección de entrevistados**

La población objetivo de este estudio fueron los actores involucrados en los proyectos habitacionales de Vivienda Social de los programas existentes hoy en día en Chile, en las modalidades de Adquisición, Construcción, Mejoramiento y Ampliación de Vivienda. Estos podrían pertenecer a una Entidad Patrocinante (Pública o Privada), Entidad Gubernamental (SEREMI, SERVIU, MINVU, DOM), Comité de Vivienda, Empresas Ejecutoras, Empresas externas de inspección de obra y/o Empresas de Servicios, con la finalidad de reunir experiencias desde distintos puntos de vista, para posteriormente triangular dicha información y analizarla. Adicionalmente al requisito mencionado anteriormente, para poder obtener mayor objetividad de la información, se buscaron actores que pertenecieran a alguna de las regiones del país, sin preferir ninguna de estas. Finalmente, se esperaba que el entrevistado participara en al menos un proyecto habitacional y que además este tuviera mínimo 2 años de experiencia en este tipo de programas. A continuación, se presenta la Tabla 1, la cual muestra la cantidad de entrevistados y la cantidad de estos por cada uno de los filtros estipulados anteriormente.

**Tabla 1**

***Número de Entrevistados y frecuencias por filtro aplicado***

Categoría	Descripción	Frecuencia
Cantidad de Entrevistados	Número	23
Genero	Femenino	14
	Masculino	9
Entidad Participante	Entidad Patrocinante Pública	6
	Entidad Patrocinante Privada	8
	Entidad Ejecutora	5
	Comité de Vivienda	2
	Empresa de Servicios	1
	Empresa de Inspección Externa	1
Región en que Opera o haya operado *	Valparaíso	1
	Metropolitana	8
	General Bernardo O'Higgins	2
	Maule	3
	Bio Bio	2
	La Araucanía	2
	Los Ríos	3
	Los Lagos	2
Magallanes y la Antártica chilena	1	
Experiencia en Proyectos de Vivienda Social	2 - 5 años	12
	6 - 10 años	7
	11 - 15 años	1
	16 - 20 años	2
	21 - 25 años	1

**Nota: \* El número de la sumatoria total de entrevistados en esta categoría es superior al número de entrevistados debido a que existían profesionales con experiencia en más de una región.**

#### **4.2 Entrevistas**

Se utilizaron entrevistas semi estructuradas realizadas en línea, debido a la distancia a la que se encontraban algunos entrevistados del estudiante, como por la condición sanitaria que presentaba el país, y de manera presencial, para recopilar información utilizada en esta investigación (ver Formulario Entrevista Semiestructurada, Anexo 1). Las entrevistas en persona se realizaron visitando municipalidades y domicilios. Los entrevistados se contactaron a través de correo electrónico y posteriormente, a través de contactos que estos mismos facilitaban luego de una entrevista.

Específicamente, las entrevistas realizadas utilizaron preguntas abiertas, las cuales indagaban sobre la opinión de los entrevistados respecto de los proyectos que han desarrollado, la envergadura que estos poseen, el lugar geográfico en el cual se ubicaban y bajo qué programas habitacionales se regularon, como también de la disponibilidad del terreno, los inconvenientes que se generaban durante el proceso o sobre las tecnologías, nuevas metodologías y/o nuevos materiales utilizados. Respecto a la duración de las entrevistas, estas tuvieron una extensión entre 35 y 90 minutos. Esta variación se debe a la modalidad de la entrevista, la que poseía formato semiestructurado. Existieron entrevistados con mayor disposición de tiempo para responder preguntas fuera del cuestionario base y otros, que tenían el tiempo más limitado los cuales solo respondieron lo estipulado en el cuestionario.

Algunos estudios que investigan sobre las causas de los retrasos en los proyectos de construcción como Lim y Mohamed (2000) utilizan un enfoque cualitativo para recopilar datos valiosos sobre las causas de los retrasos en Malasia, realizando 40 entrevistas. Así mismo, Agyekum-Mensah, G. & Knight, A. D. (2017) realizaron un total de 41 entrevistas, comprendiendo 26 entrevistas realizadas dentro de los cuatro estudios de caso del proyecto y 15 adicionales con los participantes generales muestreados intencionalmente. No obstante, apreciando que la presente investigación se enfoca en estudiar de manera más específica las problemáticas de la construcción, enfocándose específicamente en los procesos de Gestión, Ejecución y Entrega y Uso de las viviendas sociales y considerando a la vez, que en la investigación cualitativa el interés del estudio no es generalizar los resultados de un estudio a una población más amplia, sino que profundizar sobre los sucesos que ayuden a entender el fenómeno estudiado (Hernández, Fernández & Baptista, 2010), se considera que la muestra puede ser menor a los estudios cualitativos racionados con la construcción. Por ello, en este estudio la muestra corresponde a un total de 23 entrevistados, debido a lo específico que es este estudio.

#### **4.3 Análisis de las entrevistas**

Se analizó cada una de las entrevistas realizadas, revisando las grabaciones de video y/o audio, dependiendo de la modalidad de la entrevista, para poder identificar detenidamente la información de los entrevistados, la experiencia que presentaban, cantidad de obras realizadas referidas a vivienda social, localidad en la cual ha realizado dichos proyectos, entre otros datos relevantes para la investigación. Adicionalmente a esto, en una tabla se agruparon las problemáticas mencionadas por los entrevistados, para poder identificar las dificultades que se asimilarán. Se agruparon las problemáticas de similares características, de las cuales se desprendieron 12 categorías de problemáticas a estudiar. Luego de esto, cada categoría encontrada fue subdividida en las distintas etapas de gestión, ejecución y entrega y uso de las viviendas, para los casos que correspondieran. Para dar mayor entendimiento a este estudio, se confeccionó una tabla diccionario, en la que se identifica la categoría a la cual corresponde la dificultad, la sub división en la cual se presenta, la definición de cada una de las dificultades y un ejemplo concreto de las entrevistas, la que se presentará en la Tabla 1. Finalmente, en base al diccionario, se elaboró una tabla de frecuencias, la que identifica la cantidad de entrevistados que detectó cada categoría, la frecuencia por cada subdivisión en

cada una de las clases y los totales de cada una, que se verán representados en la Tabla 2.

**Tabla 2**

***Diccionario de problemáticas sub divididas***

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<b>Adquisición y Habilitación de Terreno</b>	Gestión de Proyecto	Esta problemática hace alusión a la adquisición del terreno. Son Problemas relacionados con el valor de venta que poseen los terrenos privados en el centro de las ciudades y la falta del conocimiento por parte del Estado de los terrenos disponibles que éstos poseen para desarrollar este tipo de proyectos. Así mismo, existen problemáticas en cuanto a los tiempos de respuesta en la realización de una modificación de los planes reguladores o el cambio de uso suelo para la realización de estas obras. Debido a esta dificultad, existen Entidades Patrocinantes Privadas que prefieren realizar proyectos con grupos organizados que poseen el terreno.	Extracto entrevista a Constanza Mihoevic, “Los terrenos están caros, estos se encuentran alejados a los valores que e tienen pensados para los subsidios, ni siquiera en los pueblos más pequeños, es posible realizar proyectos de vivienda social en los centros de estos (son inviable con estas condiciones), ya que normalmente estos terrenos pertenecen a privados”
	Ejecución de Proyecto	Este tipo de dificultades está referido a los valores de habilitación del terreno, ya que los valores asignados por subsidio para esta partida son inferiores al valor real que cuesta realizar estas acciones. Estos gastos son recuperados en el aumento de otros ítem del proyecto o definitivamente son absorbidos por la constructora.	Extracto entrevista Teresa Espinoza, “Los presupuestos por el mejoramiento del suelo es inferior al valor que realmente cuesta realizar esta partida y es un gasto absorbido por la constructora”

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<b>Participación Beneficiarios</b>	Gestión de Proyecto	<p>Esta problemática se puede subdividir en tres grupos importantes. Una de ellas es la baja participación de los beneficiarios en el Diseño de las viviendas y este hecho es aún más grave cuando existen entidades patrocinantes que se alían con una empresa constructora. Por otra parte, se hace referencia a la falta de información y claridad de ésta entre los postulantes, en cuanto a la adquisición de beneficios y los requisitos que estos presentan, ya que, normalmente los postulantes no adjuntan toda la documentación necesaria, retiran los ahorros predispuestos para el beneficio o poseen registro social de hogares alterados. Finalmente, en este apartado se hace referencia a la dificultad que se produce cuando los beneficiarios escogen a la empresa constructora, ya que estos no poseen el conocimiento técnico de las empresas en cuestión y/o se producen arreglos económicos entre el grupo beneficiado y la empresa constructora (Hecho que en ejecución puede provocar paralización de obra y abandono por parte de la empresa constructora).</p>	<p>Extracto entrevista Pamela Gatica; “Durante la Gestión, la problemática más frecuente es la baja participación de los beneficiarios en las actividades obligatorias de postulación, como también, es la entrega de la documentación necesaria para que la familia postule, debido a la desinformación que estos presentan”.</p>
	Ejecución de Proyecto	<p>La dificultad en este apartado se debe a la baja participación de los beneficiarios a las actividades obligatorias de la contraparte social en la ejecución de un proyecto. Este hecho se vuelve aún más notorio cuando se realizan mejoramiento o ampliación de vivienda y algunos beneficiarios ya fueron intervenidos, provocando que los demás beneficiarios se impacienten y realicen reclamos a la entidad desarrolladora. Otro hecho que se menciona en este apartado, se produce en el mejoramiento y ampliación de vivienda particularmente, se refiere al retraso de las planificaciones producto de las diversas problemáticas que se pueden presentar al intervenir la vivienda que habita el beneficiario, como jornadas laborales más cortas, viviendas sin poder intervenir por no presentar habitantes durante el día o robo de materiales y herramientas, entre otros factores.</p>	<p>Extracto entrevista Ignacio Marislao; “Existen muchos contratiempos con las personas, debido que existen retrasos a causa de que estas no quieren abrir la puerta el momento de hacer las intervenciones o estas no abren la propiedad a las 8:00 am para que se puedan desarrollar las actividades pertinentes”</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Entrega y Uso de Proyecto	Esta problemática hace referencia a las expectativas que posee el beneficiario en cuanto al producto final, ya que, se provocan reclamos hacia la entidad desarrolladora una vez entregado el proyecto, considerando que podrían poseer más características que las entregadas, debido a que los beneficiarios consideran solo los costos directos de la obra y no el total de los gastos que conlleva una obra de estas características.	Extracto entrevista Katherine Améstica; “Generalmente los subsidios no alcanzan a cubrir la total necesidad de los beneficiarios, ya que al realizar un mejoramiento, el financiamiento solo alcanza para ciertas partidas, generando una problemática respecto de la expectativa que el beneficiario posee”
<b>Efectos Pandemia</b>	Gestión de Proyecto	Esta problemática, menciona las dificultades que existió entre las Entidades Patrocinantes y el SERVIU para establecer comunicación y respuestas, debido a que estos acostumbraban a trabajar en la presencialidad, que durante este periodo no era posible realizarlo. Por otra parte, las Empresas Constructoras y las Entidades Patrocinante, no generaron más proyectos o ejecutar solo algunos, ya que las empresas constructoras para generar el presupuesto de un proyecto, utilizan los precios de un Itemizado entregado por SERVIU, cuya información se encuentra desactualizado con respecto de los valores reales, por lo que dejó de ser rentable para éstas. Debido a esto muchas Entidades Patrocinantes privadas tuvieron que cerrar, al no poder solventar los gastos fijos que estas poseían, o prefirieron trabajar con grupos con mayor cantidad de beneficiarios, para poder solventar las alzas que se presentaron, excluyendo grupos de menor cantidad de familias.	Según el entrevistado Juan Carlos Figueroa, “Con la pandemia se realizaron menos proyectos, ya que existieron empresas constructoras que no querían participar en este tipo de proyectos, debido al alza de materiales, por lo que no era rentable participar. Muchas entidades patrocinantes debido a esto tuvieron que cerrar o decidieron no ingresar proyectos”.

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Ejecución de Proyecto	<p>Durante este periodo, las obras estuvieron paralizadas debido al confinamiento obligatorio que se dictó. Al retomar las obras, las empresas encargadas de ejecutar los proyectos, se encontraron con un mayor valor de los recursos necesarios para continuar y un bajo Stock de estos (tanto materiales, como mano de obra), por lo que dichas empresas decidieron no continuar con la ejecución. SERVIU para solventar esta dificultad, emitió resoluciones que permitían aumentar los contratos ya aprobados, pero éste no fue suficiente para cubrir las alzas que se presentaban. Por otra parte, durante la ejecución de los proyectos, SERVIU realizaba inspecciones presencialmente en obra, dicha labor luego de retomar los proyectos paralizados, no continuó.</p>	<p>Extracto entrevista Leandro Echeverría; “Una empresa que estaba realizando un proyecto, quebró producto del alza del valor de los materiales, mano de obra y los escasos de estos recursos. Este hecho se manifestó mediante retrasos, compromisos sin ejecutar y posteriormente abandono de obra, donde finalmente se declara en quiebra. El proyecto quedó paralizado, el cual es un proceso social muy complejo, ya que, se debe buscar otra constructora que quiera finalizar el proyecto, solicitar asignaciones directas, proceso que tarda 9 meses o hasta 1 año.”</p>
	Entrega y Uso de Proyecto	<p>Este apartado, básicamente hace referencia a las problemáticas ocurridas en Post-Venta, ya que, debido al alza de los recursos, tanto materiales como mano de obra, las empresas constructoras abandonaban los proyectos, dejando a las familias sin poder resolver los detalles que se presentaban las viviendas luego de la entrega.</p>	<p>Según Juan Carlos Figueroa, “Se generan problemas en Post-Venta, ya que muchas veces se debe insistir a las constructoras, pero si la constructora quebró, se debe volver a buscar quien realice esta labor. Es un gran tema a tener en consideración”, recalca.</p>
<b>Empresas de Servicios Básicos</b>	Ejecución de Proyecto	<p>Esta problemática únicamente se encuentra presente en la Ejecución del Proyecto, y básicamente hace referencia a los tiempos de respuesta de las empresas de servicios básicos, los que producen atraso a la planificación del proyecto.</p>	<p>Según Teresa Espinoza, “Siempre existen inconvenientes con la empresa eléctrica, depende de ellos obtener la factibilidad eléctrica, empalmes, postes, y las empresas de servicio no poseen tiempos estipulados de respuesta, por lo que depende de ellos el tiempo que toma esta solicitud”.</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<b>Inspección Técnica de Obra</b>	Ejecución de Proyecto	La Inspección Técnica de Obra, en cuanto a la ejecución de los proyectos, presenta ciertas dificultades, como la Capacidad de inspectores provenientes de SERVIU para proyectos de grandes envergaduras, la baja asistencia de inspectores SERVIU a las obras (respetando el mínimo exigido) y la falta de capacitación que se puede apreciar de algunos inspectores.	Según Amaranta Ayala, "SERVIU debiese tener más capacidad en cuanto a la contratación de inspectores técnicos de obra en función de la envergadura de la obra, ya que existen obras en donde esta inspección no da abasto y si esta inspección falla, existe la posibilidad de que partidas queden fuera del estándar permitido."
	Entrega y Uso de Proyecto	En este apartado, hace referencia a los problemas identificados en las viviendas luego de ser entregados los proyectos, considerando las múltiples inspecciones que son efectuadas, como mala calidad de los materiales, partidas sin terminar, entre otras dificultades.	Se puede extraer de la entrevista de Álvaro Escala, "El profesional cuestiona las inspecciones realizadas durante la ejecución del proyecto, porque cuando son entregados los proyectos a las familias, estos señalan malas prácticas, como materiales de mala calidad o partidas sin terminar, a pesar de que existen varias inspecciones durante la ejecución de la obra".

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<p><b>Tiempos de respuesta Entidades Gubernamentales</b></p>	<p>Gestión de Proyecto</p>	<p>En esta sección de esta problemática, se refiere a las dificultades para iniciar dialogo entre las entidades gubernamentales y las familias que presentan una necesidad, demorando esta iniciativa. Por otra parte, también hace referencia la tardanza en la revisión del proyecto y modificaciones del diseño, independiente de la dificultad de esta solicitud. Existen plazos normativos con respecto del tiempo que deben tomar estas solicitudes, pero tanto como SERVIU y DOM, poseen la facultad de solicitar plazo extra, que la mayoría de las veces esto ocurre. Por parte de la SEREMI, no poseen tiempos estipulados para pronunciarse a estas solicitudes. Cambiando de tema, existe una dificultad particular con respecto del DS49, modalidad glosa 12 (permite adquirir el terreno antes de la postulación), en donde se exceden los plazos para realizar los pagos del cumplimiento de compra-venta del terreno, dejando a las familias sin la posibilidad de adquirirlo, incumpliendo esta promesa.</p>	<p>Según Constanza Zúñiga, “Existen otros factores que afectan las viviendas sociales, una de ellos es el proceso de postulación, el cual se realiza 2 o 3 veces al año y se demora alrededor de 8 meses en dar los resultados de postulación”.</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Ejecución de Proyecto	<p>En esta sección, la problemática se refiere a la dificultad que posee las entidades gubernamentales para atender una modificación del proyecto o reparación de detalles de este, durante la ejecución de la obra. Uno de los factores que se debe a este problema, es la burocracia y lo compleja que son estas entidades, como la multifuncionalidad que posee, lo que puede atrasar la ejecución de la programación original. Por otra parte, existen demoras en cuanto a la liquidación de los estados de pagos, los cuales pueden ser efectuados de 90 a 120 días, lo que provoca que empresas se retiren de este rubro.</p>	<p>Extracto de la entrevista de Fernando Pinto, “El Profesional presenta experiencia en el mercado privado y menciona que, en los proyectos en las manos de un privado la relación entre el mandante y la constructora es directo y los problemas durante la ejecución pueden ser resueltos con una mayor rapidez, en cambio, en el rubro de vivienda social, trabajando para el sector público, se presentan muchos actores, Entidad Patrocinante, SERVIU, SEREMI, Dirección de Obras Municipales y los beneficiarios, entre los presentes más comúnmente. Cada una de estas entidades debe participar en el proceso, por lo que generar estas coordinaciones, adicionalmente la burocracia que existe detrás, provoca que el proceso se atrase”.</p>
	Entrega y Uso de Proyecto	<p>En este apartado, la problemática principal se debe a la demora de las devoluciones de las boletas de garantía al momento de finalizar los procesos de post-venta por parte del SERVIU.</p>	<p>La entrevistada Katherine Améstica, “Los tiempos de respuesta de SERVIU son más extensos que lo estipulado en los decretos, tanto en los procesos de pago como en la devolución de las boletas de garantía.”</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<p><b>Acción Entidades Gubernamentales</b></p>	<p>Gestión de Proyecto</p>	<p>En esta sección de la problemática, se refiere a la cantidad de recursos que son entregados por parte del estado, los cuales no permiten proponer soluciones innovadoras. Son las SEREMI de cada región, las encargadas de planificar los recursos necesarios para cubrir la demanda habitacional que presenta cada zona. Las empresas que ejecutan estos proyectos, no pueden proponer soluciones modernas, ya que, las opciones que pueden considerar éstas, son plasmadas en un Itemizado entregado por SERVIU, el cual es general para todo el país. Además, existen programas que demuestran desplanificación (expresado por los profesionales).</p>	<p>Según la profesional Lorena Nuñez, “Un programa dictaminado por el Estado, llamado “Segunda Oportunidad”, permitía a las familias volver a postular a un subsidio habitacional para adquirir una vivienda. En zonas como la población Parinacota o Bajos de Mena, se demolieron viviendas, de los cuales el Gobierno solo se preocupó del impacto habitacional que producía y no el daño social que podría generar con respecto de las familias que habitaban el lugar. Se hicieron análisis de las estructuras que fueron demolidas y estas se encontraban en óptimas condiciones, es decir el Estado presenta una desplanificación notoria”</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Entrega y Uso de Proyecto	<p>Esta es una problemática que ocurre en la entrega y uso de los proyectos, pero que podría mitigarse en la gestión de la obra. Se refiere a las instalaciones solares (Termos y Paneles Solares), en los cuales solo se considera la instalación de estos elementos y no es considerada la operación o mantención de estas soluciones. Es importante recalcar que esto depende netamente de la gestión de los programas dispuestos por el Estado, los cuales en primera instancia debería realizar otras operaciones de eficiencia energética, para luego llegar a estas instalaciones con sus respectivas mantenciones.</p>	<p>Según el entrevistado Fernando Pinto, "Hoy en día en cuanto a vivienda social, se han desarrollado proyectos de instalaciones solares, como termos solares o paneles fotovoltaicos, lo que podría ser una buena instalación para la vivienda, pero también, en primer lugar se podría abordar lo que es aislación térmica de la vivienda, ya que en términos energético es más eficiente, además existen pocos profesionales capacitados para realizar este tipo de instalaciones y no se está considerando la operación, ni el mantenimiento de estas instalaciones."</p>
<b>Acciones Ilícitas</b>	Gestión de Proyecto	<p>En esta sección de la problemática, se refiere a las responsabilidades que corresponden a entidades patrocinantes privadas, las cuales son entregadas a empresas constructoras a cambio de un beneficio económico, para luego permitir que esta misma empresa realice la ejecución del proyecto. También, hace referencia a los puestos de trabajo dentro de entidades del Estado, que son dispuestos en base a contactos y de actores que poseen puestos inamovibles, lo cual se ve reflejado en el bajo incentivo para desarrollar las actividades a tiempo.</p>	<p>Según el relato de Constanza Mihoevic, "Existen entidades patrocinantes que se conforman a partir de diferentes profesionales sin relación previa, y estas a la vez, se vinculan con constructoras, las cuales hacen las funciones de la parte técnica, responsabilidad de la entidad patrocinante, y de esto, se genera un arreglo económico."</p>

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Ejecución de Proyecto	En este apartado de esta problemática, la dificultad es producida por lo mencionado anteriormente referido a los actores con puestos de trabajos en base a contactos. Se refiere a los inspectores por parte de SERVIU que participan durante la ejecución, de los cuales en algunos casos no poseen los criterios adecuados, al no ser el área que estos puedan desarrollar profesionalmente correcto.	El entrevistado Ignacio Marislao comenta, que “una vez realizó un proyecto y el inspector técnico de obra que designó SERVIU (de profesión abogado), observó cosas que no aplicaban para el proyecto, no poseía la experiencia ni los conocimientos necesarios. Se trataba de un concejal perteneciente de a la comuna de Paillaco, el que poseía esa responsabilidad”
<b>Pérdida de información por Organización Segregada</b>	Gestión de Proyecto	En este apartado de esta problemática, se presentan dos dificultades que afectan directamente a las Entidades Patrocinantes. En primer lugar, se refiere a la organización interna que presentan estas y la importancia que significa que estas áreas estén directamente relacionadas, trabajando en el mismo espacio laboral. Por otra parte, existe la necesidad que se integren las entidades, tanto privadas como públicas, en una asociación, con el fin de transmitir las experiencias, sus problemáticas y soluciones durante el proceso, para poder agilizar el proceso de Gestión de Proyecto, cabe mencionar que existe una asociación la cual la integran solo algunas entidades privadas (ANAEGIS).	Según la entrevistada Lorena Núñez, “No existe una asociación de entidades patrocinante públicas, donde se puedan establecer diálogos y generar políticas habitacionales a través de la experiencia de todos, con el ministerio y SERVIU. Como si existe para algunas entidades privadas”.
	Ejecución de Proyecto	Durante la ejecución del proyecto, se puede visualizar que las entidades que participan en este proceso, no poseen conocimiento de los demás actores involucrados, ni de las capacidades que estos poseen o de sus responsabilidades, de lo cual, pueden ocurrir acciones que atrasan la ejecución de la obra. Otro factor que aporta a esta problemática, es la rotación de personal durante la ejecución, lo que provoca atrasos al traspasar información entre el actor saliente con el actor que se hará a cargo de la continuación del proyecto.	De la entrevista de Juan Carlos Figueroa; “Otra gran problemática es la rotación de personal, ya que puede que un profesional comience un proyecto y en el transcurso de este cambia de trabajo por lo que llega otro profesional a suplir este puesto, pero ese efecto causa que se pierda el hilo conductor del proyecto.”

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
<b>Imprevistos</b>	Ejecución de Proyecto	Esta problemática solo se expone en la Ejecución del Proyecto, los cuales se presentan debido a los factores climáticos, materiales peligrosos, cantidad de retiro de materiales en algunas partidas o cualquier dificultad que se presente en la ejecución que no estaban considerados en la planificación inicial.	Según Leandro Echeverría, “se pueden generar problemáticas de cualquier naturaleza, por ejemplo, se puede estar realizando una modificación del alcantarillado, pero a la vez, estas instalaciones poseen raíces, por lo que se deben extraer estas para la continuación de la mejora”.
<b>Falta de Capacitación de las Entidades Participantes</b>	Gestión de Proyecto	Esta problemática hace alusión a la falta de capacitación que posee la industria de la construcción para la implementación de nuevas metodologías de trabajo, las cuales agilizarían aún más este proceso. Existe déficit de profesionales capacitados, ya que las academias debiesen involucrar estas nuevas metodologías. Este déficit es general en toda la industria, ya que, se debe actualizar los que disponen de los recursos, los encargados de diseñar el proyecto, los encargados de ejecutar el proyecto, los proveedores, los subcontratos que se pueden generar, entre otros involucrados.	Extracto de la entrevista de Nelson Contreras; “La Metodología BIM se encuentra mal enfocada en nuestro país, ya que esta solo se enfoca en el modelo, no basta solo involucrar al personal presente en la construcción, sino que, se debe integrar a los departamentos de contabilidad, integrar a los obreros para que entienda la nueva forma de trabajo, gerentes de la obra, entre otros participantes que aportan al proyecto. Además hoy en día se requiere de proveedores que implementen esta metodología para generar un modelo integrado por todos los participantes de un proyecto.”

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Ejecución de Proyecto	Esta problemática es presente en las Empresas Constructoras de carácter local y pequeñas (particularmente en regiones), las cuales presentan un déficit en cuanto al conocimiento administrativo y técnico, por lo que se cometen errores por parte de estos que atrasan el proceso.	Según la entrevistada Pamela Gatica, “Existen contratistas que no poseen mucho conocimiento técnico y cometen muchos errores, como, por ejemplo, no presentan las cartillas de inspección, debido a que no saben realizarlas y si estas no son presentadas, no se realizan los pagos por parte de SERVIU. En otras ocasiones, presentan problemas que atrasan los estados de pago, lo que provoca que la empresa quede sin presupuesto para continuar la obra”.
<b>Gestión de la Entidad Desarrolladora</b>	Gestión de Proyecto	Esta problemática hace referencia a las responsabilidades correspondientes a la Entidad Desarrolladora, las cuales no son efectuadas, lo que puede atrasar el inicio de la ejecución del proyecto.	Extracto de la entrevista de Teresa Espinoza; “Existió un retraso con el terreno, el proyecto tenía inicio de obra el 1 de agosto y comenzó el 13 de septiembre (2021), debido a que en la fecha de inicio no se poseía el levantamiento topográfico, el cual le corresponde realizar a la empresa diseñadora”.

Categoría	Sub división	Definición	Ejemplo entrevista
	Ejecución de Proyecto	Esta problemática puede ser solucionada en la gestión del proyecto, pero se manifiesta en la ejecución de este y se refiere a los problemas de diseño que son plasmados por la empresa contratista en terreno, y como presentan fallas desde el diseño, al momento que el inspector SERVIU se dirige a obra para verificar el trabajo, exige la modificación de aquella falla, lo que provoca una detención de los pagos.	Según el entrevistado Fernando Pinto, "En el último proyecto realizado por la empresa contratista, en la urbanización del proyecto, en las esquinas de las aceras no fueron considerados unos rodados universales para las personas discapacitadas. Esto debía ser propuesto y entregado con el diseño del proyecto, el cual corresponde a la entidad desarrolladora dicha función. Esto provocó, atraso en el último estado de pago, lo que significaba que la empresa no podría recibir su utilidad, atrasándose estos pagos."

**Nota: Elaboración propia**

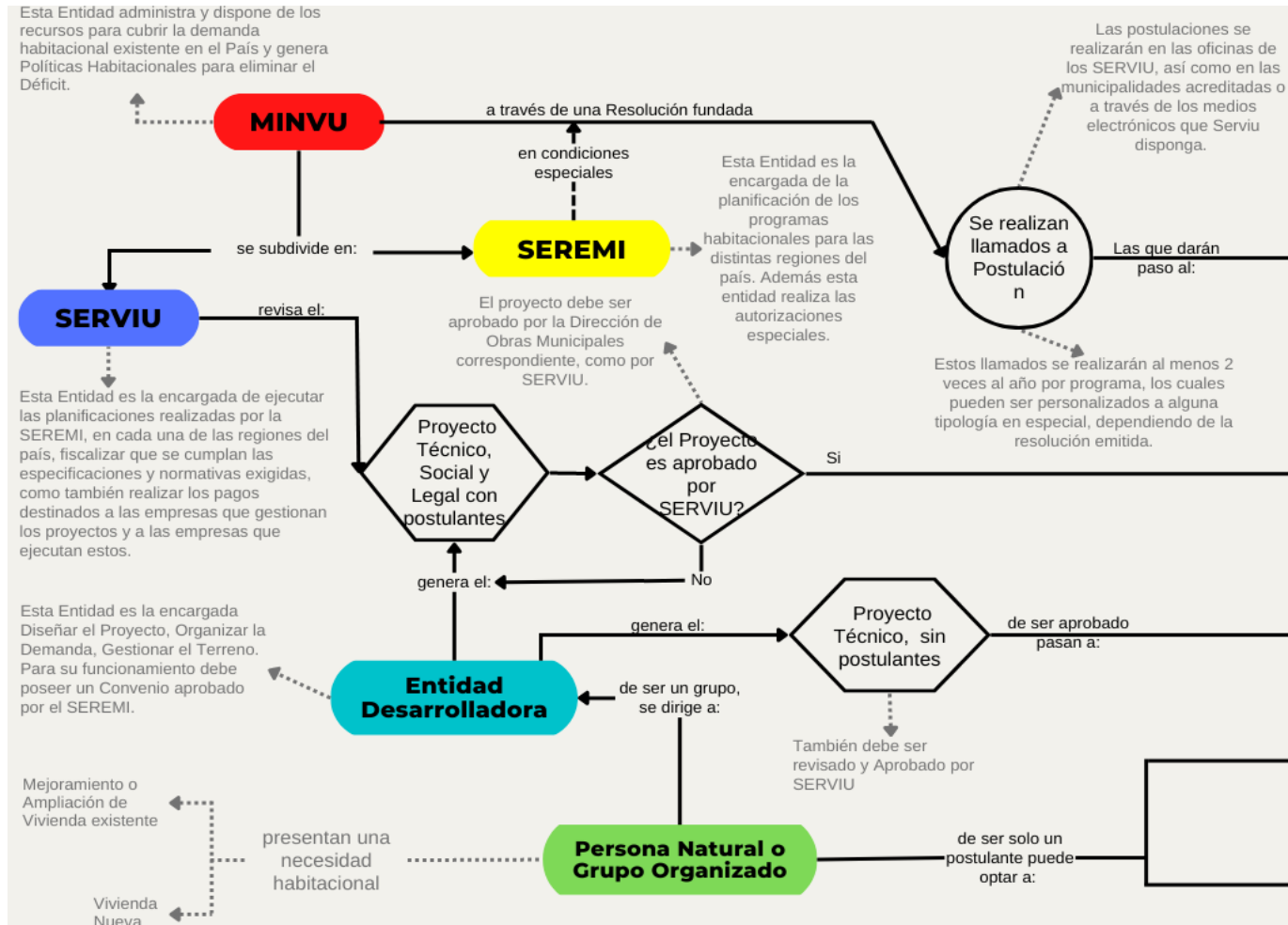
#### 4.4 Limitaciones

Es relevante identificar las limitaciones de esta investigación. Primero, este estudio se limita al contexto nacional chileno, referido a los proyectos de vivienda social en el país, en específico, de las tipologías de Adquisición, Construcción, Mejoramiento y Ampliación de Vivienda. Otra limitación de este estudio es que la muestra tenía una gran mayoría de participantes de la Región Metropolitana y que solo se tomaron muestras de proyectos de ciertas regiones del país, las cuales fueron la V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII y XIV regiones, no incluyendo las regiones de la zona norte del país, por falta de entrevistados de dichas zonas. Es por ello que la muestra analizada puede no ser representativa de las problemáticas presentes en esta zona.

Por otra parte, se obtuvo información de casi todas las entidades involucradas en este tipo de proyectos, menos de las organizaciones gubernamentales (MINVU, SERVIU o SEREMI), debido a no existir respuesta, teniendo una muestra con los distintos puntos de vista, menos las experiencias de estas entidades.

### 5. Resultados

En primer lugar, se mostrará un diagrama de interacción general entre las entidades participantes de un proyecto de vivienda social, el que será ilustrado en las figuras 39, 40 y 41.



**Figura 39**

**Diagrama de interacción entre entidades participantes parte 1 de 3**

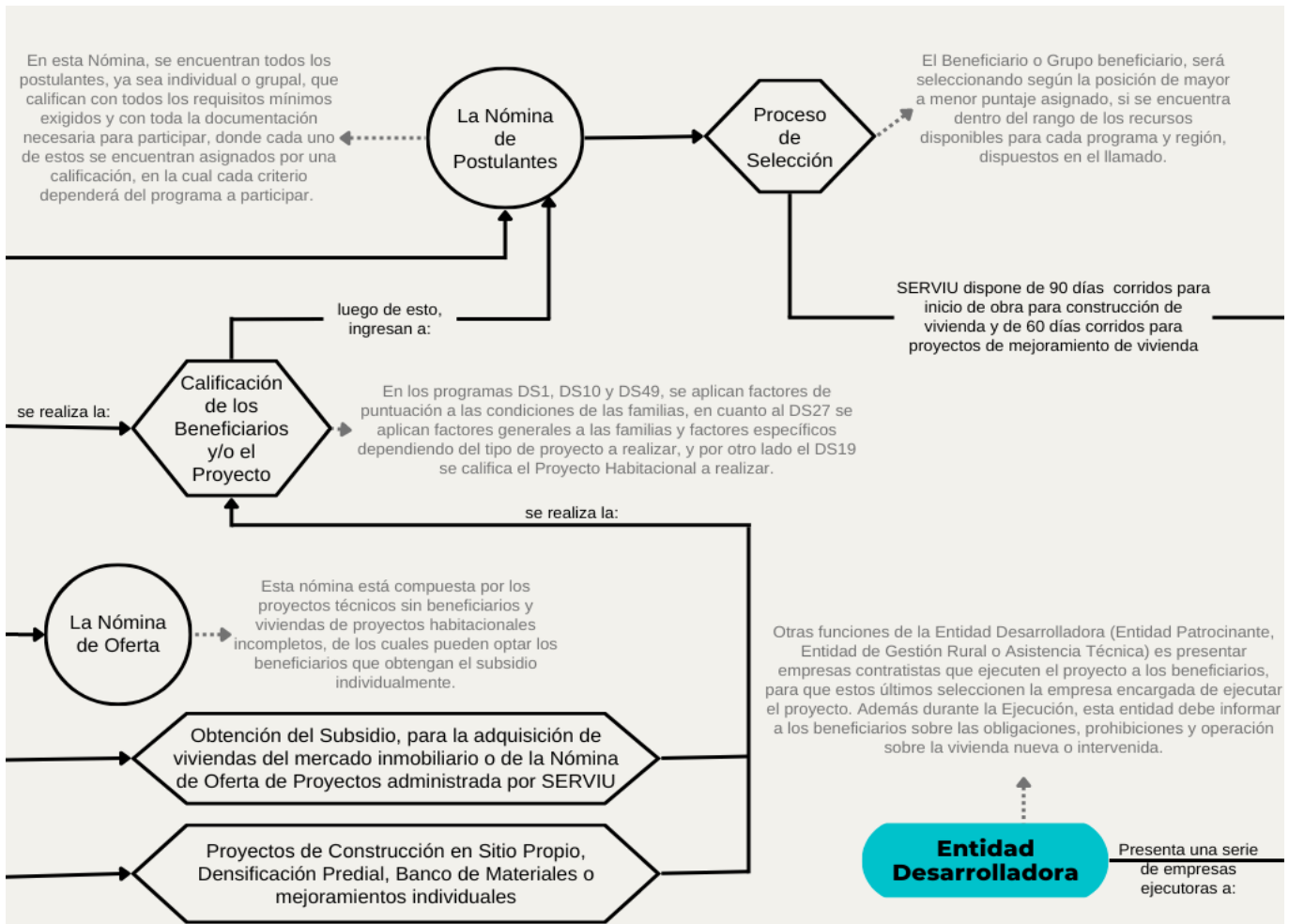


Figura 40

Diagrama de interacción entre entidades participantes parte 2 de 3

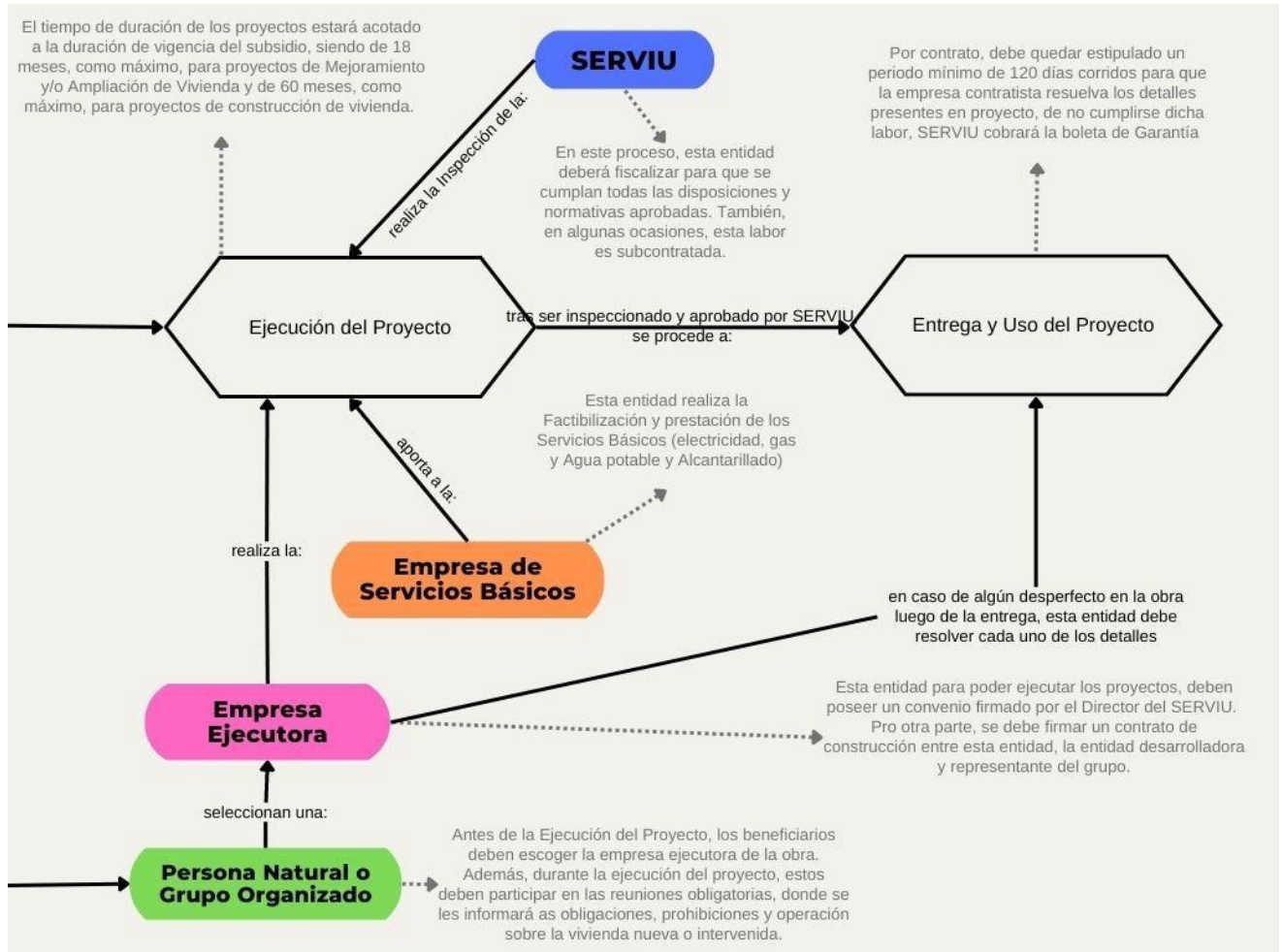


Figura 41

**Diagrama de interacción entre entidades participantes parte 3 de 3**

**Nota: Elaboración Propia**

Este diagrama muestra el proceso general de interacción entre entidades participantes de un proyecto de vivienda social. Es compatible con la mayoría de los programas disponibles hoy en Chile, salvo, en el caso del Programa regulado por el DS N°19, ya que, en estos casos el proyecto, de ser aprobado, es el que se califica. Luego de esto el conjunto habitacional es ingresado en la Nómina de Oferta, donde es posible que ingresen los beneficiarios que posean el subsidio habitacional o lo realicen con la orientación de la empresa que se encuentra gestionando y ejecutando el proyecto, es decir, el origen de este proyecto no es impulsado por el o los beneficiarios como en los demás programas regularmente.

También, es preciso hacer la distinción entre las tres fases que se basó este estudio. Primeramente, las operaciones de Gestión pueden ser organización de la demanda; adquisición de terreno; diseño del proyecto técnico social y legal; Revisión de proyectos; calificación de los participantes y proyectos, cuando corresponda; Proceso de selección; selección de empresa ejecutora y cualquier acción realizada antes del inicio de obra. Posteriormente a esto, en la fase de Ejecución del Proyecto, se pueden incluir situaciones de Inspección Técnica de Obra; establecer comunicación y asociación con empresas de servicios básicos; habilitación del terreno; Asistencia Técnica social y legal, entre otras situaciones que puedan ocurrir antes de la entrega

de las viviendas. Finalmente, una vez habitadas las viviendas, en la Entrega y Uso del Proyecto, se realizan acciones de Post-venta y orientación de las familias para integrarlas en su nuevo entorno.

A continuación, se muestran las frecuencias de las problemáticas en el proceso de gestión, ejecución y entrega y uso de las viviendas sociales en Chile, las que se agrupan en secciones, que a la vez fueron subdivididas por cada proceso, en el caso que correspondiera. La identificación de estas problemáticas en los distintos procesos de los proyectos, mirado desde los diversos puntos de vista aportados por las distintas organizaciones participantes de estos proyectos, permitirá identificar las causas que producen atrasos de estos procesos, como las causas que producen el aumento de costo en los proyectos habitacionales implementados por el Estado de Chile.

Se identificaron 12 secciones respecto de las problemáticas en las diferentes etapas del proyecto, los que pueden ser visualizados en la Tabla 39. Estas categorías se refieren a las dificultades que existen para la Adquisición y Habilitación del terreno, dificultades producto de la Participación de los Beneficiarios, problemas a causa de los tiempos de respuestas de las Entidades Gubernamentales o déficit producidos a causa de la Pandemia COVID-19, entre las secciones más relevantes. A la vez cada una de estas secciones fueron analizadas, con el fin de identificar en qué proceso se presenta dicha dificultad.

Las secciones con sus respectivas subdivisiones se encuentran representadas en la Tabla 3 que se presenta a continuación, como también la cantidad de entrevistados que detectaron cada una de ellas.

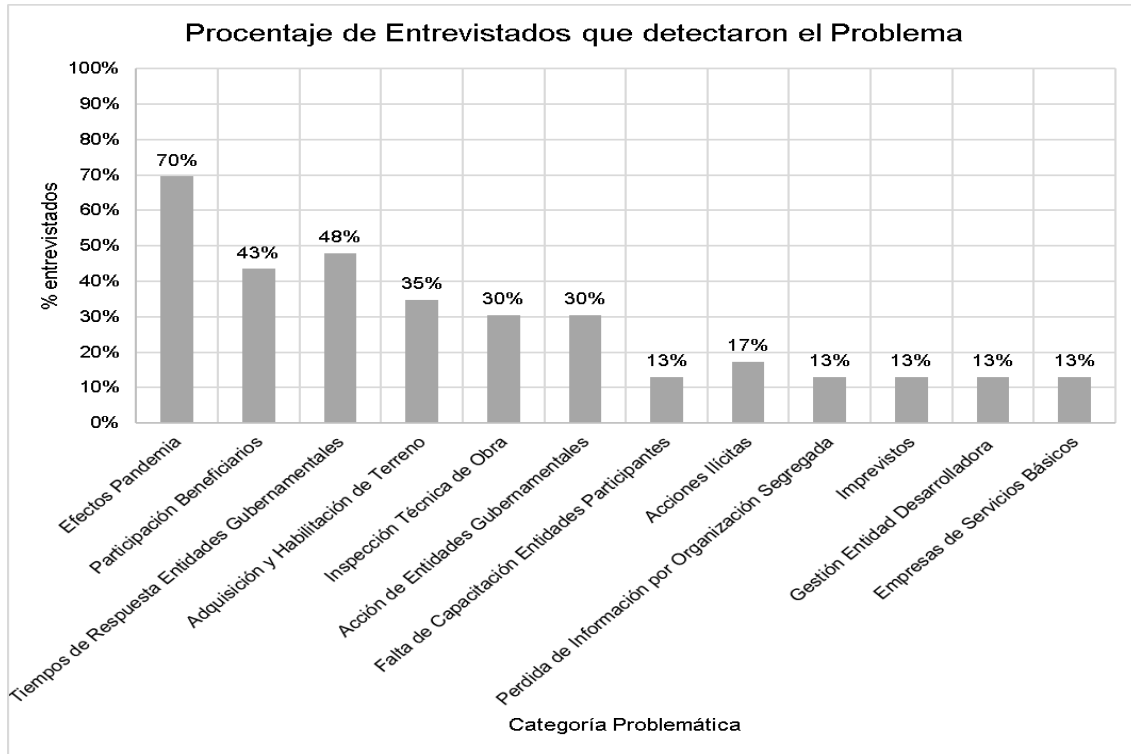
**Tabla 3**

***Categorías y subcategorías de problemáticas encontradas en entrevistas y número de entrevistados que detectaron la problemática***

Categoría	N° de entrevistados que lo detectaron	Etapa del Proceso			Total
		Gestión	Ejecución	Entrega y Uso	
Adquisición y Habilitación de Terreno	8	10	2	0	12
Participación Beneficiarios	10	10	8	1	19
Efectos Pandemia	16	8	17	1	26
Empresas de Servicios Básicos	3	0	3	0	3
Inspección Técnica de Obra	7	0	6	1	7
Tiempos de Respuesta Entidades Gubernamentales	11	6	6	1	13
Acción de Entidades Gubernamentales	7	6	0	1	7
Acciones Ilícitas	4	3	1	0	4
Perdida de Información por Organización Segregada	3	2	2	0	4
Imprevistos	3	0	4	0	4
Falta de Capacitación Entidades Participantes	3	3	2	0	5
Gestión Entidad Desarrolladora	3	1	2	0	3
<b>Total</b>	-	49	53	5	107

**Nota: Elaboración propia.**

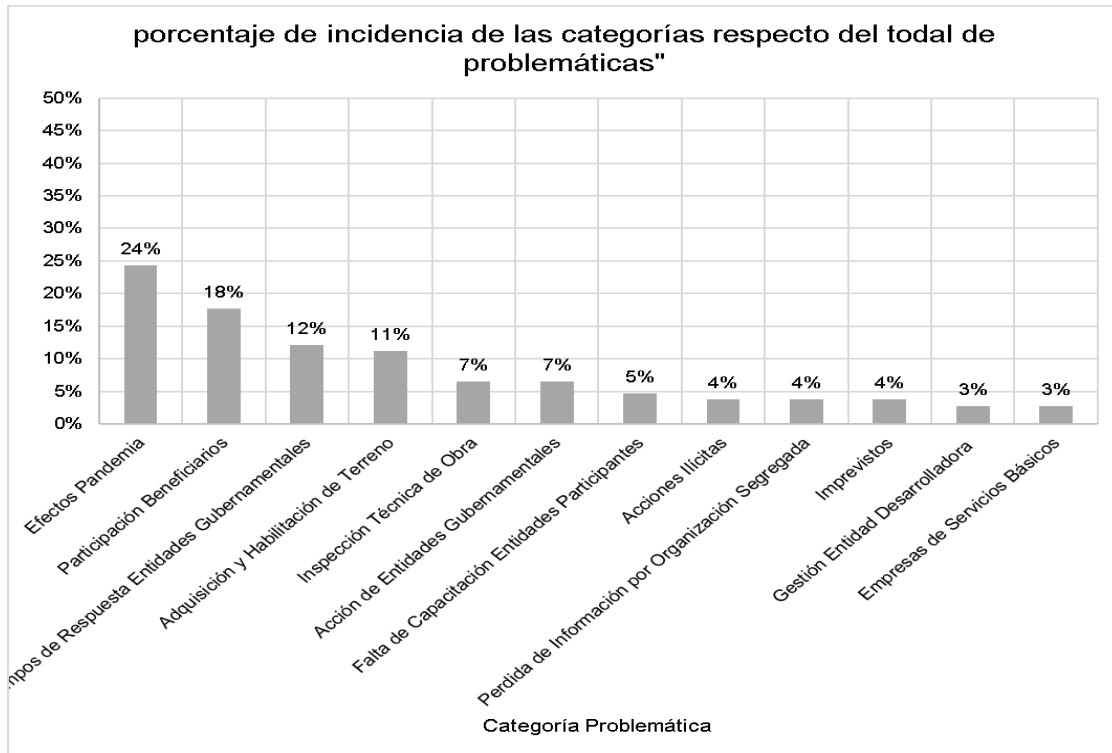
Para apoyar esta tabla, con la finalidad de presentar los resultados de manera más gráfica, se adjuntan las siguientes figuras, donde, la Figura 42 representará el porcentaje de entrevistados que detectó cada una de las problemáticas encasilladas en cada una de las categorías; la Figura 43, mostrará el porcentaje de cada categoría detectado sobre el total de problemáticas identificadas en las entrevistas del estudio y finalmente la Figura 44, mostrará gráficamente cada problemática detectada por cada categoría y por cada subdivisión realizada.



**Figura 42**

**Porcentaje de entrevistados que detectaron la problemática.**

**Nota: Elaboración Propia**



**Figura 43**

**Porcentaje de incidencia de las Categorías con respecto del total de problemáticas**

Nota: Elaboración Propia

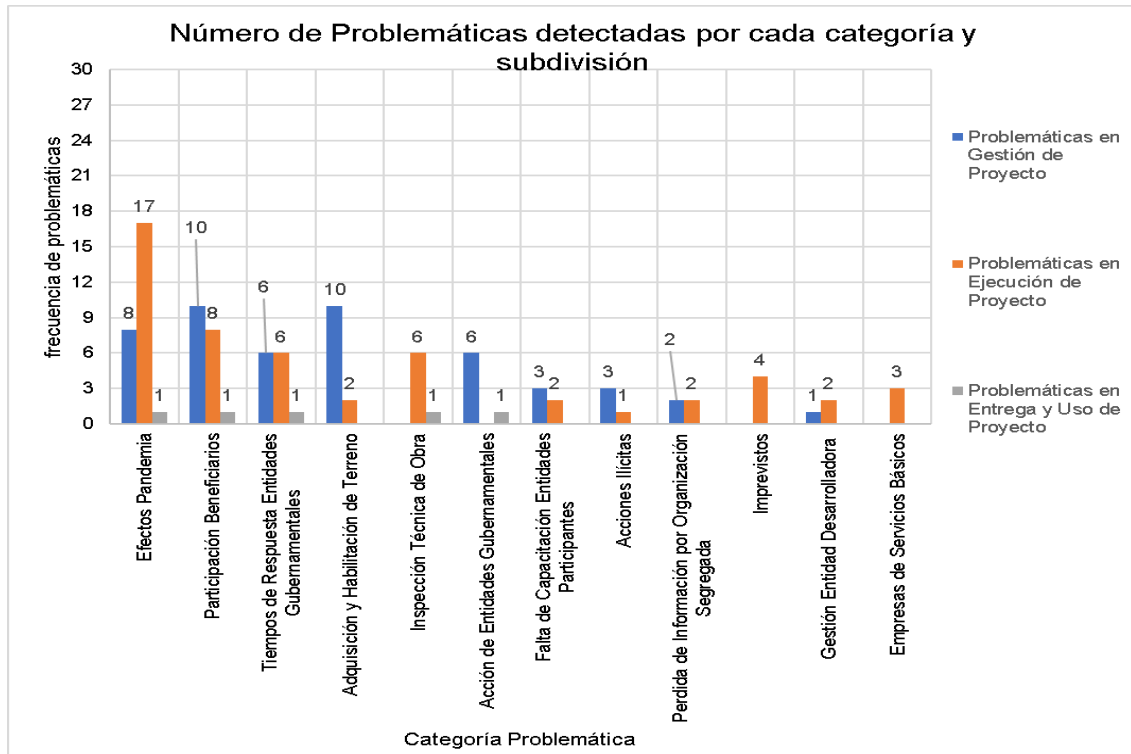


Figura 44

*Problemáticas detectadas por categoría y subdivisión*

Nota: Elaboración Propia

## 6. Discusión

Para comenzar, de las 12 categorías de problemáticas que fueron identificadas en las entrevistas, se pueden obtener 2 Grupos distintos. Por un lado, se encuentran las categorías que tuvieron mayor influencia en los distintos proyectos realizados por los entrevistados, dentro de ese grupo se encuentran Efectos Pandemia, Participación Beneficiarios, Tiempos de respuesta Entidades Gubernamentales, Adquisición y Habilitación de Terreno, Inspección Técnica de Obra y Acción de Entidad Gubernamentales, las que representan el 78,50% (84 de 107) de las problemáticas identificadas. Por el otro lado, con las categorías menos influyentes, se obtiene Falta de Capacitación de Entidades Participantes, Acciones Ilícitas, Perdida de información por Organización Segregada, Imprevistos, Gestión Entidad Desarrolladora y Empresas de Servicios Básicos, las que tan solo representan el 21,50% (23 de 107) de las dificultades mencionadas por los entrevistados. Esta distinción es realizada para profundizar en las categorías que tuvieron mayor presencia en los proyectos de vivienda social, analizando cada una de las fases del proyecto en la cual se manifiestan (Gestión de Proyecto, Ejecución de Proyecto o Entrega y Uso de proyecto).

### 6.1 Efectos Pandemia

En primer lugar, la categoría que tuvo mayor presencia en el discurso de los entrevistados fue “Efectos Pandemia”, siendo identificada el 24,30% (26 de 107) de las veces, con respecto del total de problemáticas. También, esta dificultad fue la más mencionada por los distintos entrevistados, alcanzando el 69, 57% (16 de 23) de estos. Ahora bien, analizando esta categoría en las tres fases del proyecto, se obtuvo que el 65,38% (es decir 17 de 26) de las dificultades ocurrieron durante la Ejecución del Proyecto, el 30,77% (8 de 26) de éstas en la Gestión del Proyecto y tan solo un 3,85% (1 de 26) de las problemáticas durante la Entrega y Uso de las viviendas.

#### 6.1.1 Ejecución de Proyecto

En cuanto a los conflictos durante la Ejecución del Proyecto, este se refiere a los costos elevados de materiales y mano de obra, como la escasez de estos recursos, luego de retomar obras posteriormente a la paralización obligatoria producto del COVID-19, provocando que muchas empresas ejecutoras desertaran del proyecto o que la obra se paralizara. Para enfrentar esto, SERVIU realizó incrementos de contrato, los que, según los entrevistados, fluctuaban entre un 15% y un 20%, afirmando que estos no fueron suficientes. En este caso, un integrante de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Macul expone:

Se emitió una resolución para un incremento de los presupuestos de los proyectos que se estuvieron ejecutando de ciertos periodos en adelante. Los incrementos alcanzaron entre un 17% y 19%, pero aun así no fueron suficientes para solventar los gastos.

Según la revista EMB Construcción (2022), las variaciones de precios observados a febrero de 2022 siguen siendo significativamente mayores que las variaciones observadas en los años 2018, 2019 y 2020. Adicionalmente a esto se mencionan los aumentos de costo de algunos materiales de la construcción, como, el hormigón premezclado que aumentó su precio en un 45%, el acero elevó su valor hasta en un 39,8% o los materiales metálicos de uso estructural, que mostraron un 27% de aumento en su costo.

Bajo este aspecto, SERVIU de la cantidad de recursos dispuestos anualmente a nivel nacional para los programas habitacionales, podrá reservar hasta un 30% para

la atención de personas que se encuentran en situación especial de urgente necesidad habitacional, producto de casos fortuitos o de fuerza mayor, debidamente calificado por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de damnificados como consecuencia de un sismo o catástrofe (MINVU, 2011). Ante el aumento de valor de los recursos necesarios para realizar un proyecto de vivienda social, SERVIU intentó paliar esta situación asignando hasta un 20% más al presupuesto inicial de los proyectos, que seguramente, los obtuvo de la reserva que dispone por cada programa. La finalidad de esta reserva no es enfrentar situaciones como las ocurridas en 2020 por la pandemia, por lo que se infiere, que producto de esto no se ocuparon incrementos hasta un 30%, ya que se dejarían desprotegidas las situaciones a las cual corresponden estas reservas. Adicionalmente a esto, no existen fondos o normativas que permitan disponer capital para combatir situaciones donde el mercado entero se paralice y produzca los efectos mostrados anteriormente, por lo que sería bueno analizar la posibilidad de generar estas herramientas para poder superar las dificultades ante una eventual próxima pandemia o acción que paralice el mercado.

### 6.1.2 Gestión del Proyecto

Las problemáticas detectadas en la Gestión del Proyecto en esta categoría, se refiere, en primer lugar, a las dificultades en la comunicación entre las entidad patrocinante y SERVIU, debido a que estas acostumbraban a trabajar en presencialidad, situación que fue mejorando al transcurrir el tiempo. Por otro lado, existieron entidades patrocinantes y empresas constructoras que no quisieron realizar proyectos de vivienda social, considerando el alza de los recursos anteriormente nombrados, debido a la baja rentabilidad que entregaban estos proyectos. Producto de esto existieron empresas que desistieron del mercado, al no poder solventar los gastos fijos que significaba tener la empresa. Una arquitecta de la Entidad Patrocinante de la Municipalidad de San Vicente de Taguatagua expresa:

En la región, muchas EGIS privadas quebraron, y es sabido por la entidad ya que el SERVIU solicitó que abordaran proyectos de otras entidades que ya no se encontraban en el mercado.

La competencia ayuda a los consumidores aun cuando ya hay numerosas empresas operando en un mercado. También ayuda a los gobiernos, que pueden procurar servicios públicos y lograr precios más bajos sin sacrificar la calidad, siempre y cuando puedan asegurar la competencia suficiente entre los proveedores potenciales (Busso & Galiani, 2019). Es por esto, la importancia de mantener en el mercado una mayor cantidad de empresas, tanto que gestionen proyectos, como quienes ejecuten, para asegurar la calidad del producto final, sin la necesidad de incrementar momentáneamente los costos.

### 6.1.3 Entrega y Uso de Proyecto

Para finalizar con las tres fases de esta categoría “Efectos Pandemia”, en cuanto a la problemática presente en la Entrega y Uso del Proyecto, esta se refiere a las dificultades producidas en la operación de Postventa, situación que debe ser abordada por la empresa ejecutora, quien durante 120 días luego de la entrega de las Viviendas y recepción municipal definitiva, debe responder ante cualquier desperfecto que presenten las unidades, pero al encontrarse los recursos con un costo más elevados, existieron empresas que se negaron a prestar estos servicios. Al producirse esta situación, SERVIU tiene la facultad de hacer cobro de la boleta de garantía, pero, aun así, existe tiempo de espera por parte de los beneficiarios que son extensos.

Según un Trabajador Social de la Entidad Patrocinante de la comuna de Coronel, expone:

Se generan problemas en Post-Venta, ya que muchas veces se debe insistir a las constructoras, pero si la constructora quebró, se debe volver a buscar quien realice esta labor. Es un gran tema a tener en consideración.

Desde el Gobierno han recalcado la importancia de realizar este servicio, ya que, tal como señaló el entonces Ministro de Bienes Nacionales, Felipe Ward, en hacer un llamado a que todas las empresas constructoras realicen buenas prácticas. Siempre nos vamos a poner del lado de los vecinos cuando exista alguna situación que los afecte en materia de vivienda. En Chile no deberían existir viviendas de primera y de segunda categoría, todas deberían ser viviendas de primera categoría e insisto, hay plazos legales que las empresas deben cumplir de forma de responderle a los vecinos (La Nación, 2020).

## **6.2 Participación Beneficiarios**

Ahora bien, la segunda categoría más influyente fue “Participación Beneficiarios” con un 17,76% (19 de 107) de incidencia con respecto de las problemáticas totales. Además, esta categoría fué nombrada por el 43,48% (10 de 23) de los entrevistados. Al igual que la categoría anterior, esta dificultad se encuentra presente en las tres fases del proyecto. El 52,65% (10 de 19) de las problemáticas se encuentran presente en la Gestión del Proyecto, el 42,11% (8 de 19) de los conflictos surgieron en la Ejecución del Proyecto y el 5,26% (1 de 19) se presentó en la Entrega y Uso de los proyectos habitacionales.

### **6.2.1 Gestión de Proyecto**

Por un lado, las situaciones que acomplejan la Gestión del Proyecto por efecto de los beneficiarios, es la baja participación en la gestión del diseño de las soluciones habitacionales, situación que puede verse agravada al ocurrir una alianza entre la entidad patrocinante y constructora, ya que, de darse esta situación ambas empresas preferirán aumentar su rentabilidad, prescindiendo la calidad de las unidades y la funcionalidad de estas, ignorando la real necesidad de sus futuros usuarios. Según una Ingeniera Constructora de una Entidad Patrocinante de la Región Metropolitana:

Para el caso de construcciones en sitio propio, esta entidad ya posee un modelo designado (modelos predeterminados) para viviendas pareadas como para viviendas aisladas y dicho diseño tiene que ser aprobado por el SERVIU antes de ejecutarse.

Bajo este aspecto, es importante que se tomen en consideración las características de los futuros beneficiarios al momento de diseñar las viviendas, con la finalidad de cubrir la necesidad real que estos presentan y que no se produzcan futuros conflictos en las unidades. Dentro de los casos excepcionales mencionados en la literatura, especialmente, el caso de las unidades realizadas en las costas de Dichato, al no considerar las condiciones de los futuros beneficiarios e implementarlas en las viviendas, se realizaron habilitaciones para los adultos mayores en la primera planta la cual por finalidad del proyecto es inundable (Fuster-Farfán, 2019), dejando en evidencia que incluso en los proyectos de especial consideración este aspecto es un obstáculo. Por el contrario ocurre en el caso de Ukamau, ya que, en este proyecto, considerado como “proyecto especial”, por la condición de Presión Social (Fuster-Farfán, 2019), se consideraron características a las viviendas propias de los beneficiarios. Según una de las Dirigentes de Ukamau, declara:

Durante el desarrollo del proyecto, se hicieron consultas a los usuarios para mejorar las condiciones de las viviendas (fueron considerados en cada una de las partes del proyecto). Un ejemplo de esto es, un vecino que era más robusto, le incomodaban las dimensiones del baño, por lo que en ese caso en particular, se adaptaron las condiciones dependiendo de su necesidad; otro ejemplo es, la distribución de los closet o el color de la fachada, que fueron escogidos por los niños de la comunidad mediante dibujos que fueron realizados en congresos de consulta.

Otra situación que acompleja la Gestión del Proyecto debido a la influencia de los beneficiarios, se debe a la falta de información y claridad de esta entre los favorecidos, provocando retraso en la postulación producto de la ausencia de documentación necesaria para postular, retirando los ahorros mínimos necesarios para ingresar al proceso o incluso adulterando el Registro Social de Hogares. Según un abogado de la Entidad Patrocinante de la comuna de Frutillar:

Las familias retiran los ahorros designados para el subsidio, producto de eso los deja fuera del proceso de postulación.

Así mismo, existen otras dificultades que se presentan producto de la desinformación de los postulantes, tal como señala Cecilia Castro, que a partir de la situación dada frente al SERVIU de la región metropolitana, donde cerca de 5.000 personas se agolparon para realizar su postulación al fondo solidario 1, la desinformación de las familias es tremenda respecto a los programas sociales, ya que hoy en día en los municipios no existe ningún tipo de información referente a los subsidios (Correa, 2010).

Tanto como las entidades patrocinantes, como el Estado a partir de la reforma habitacional ocurrida el año 2006, fomentan la entrega de información a los interesados de los subsidios habitacionales. Concretamente, en el programa “Quiero Mi Barrio” (MINVU, 2005), causa un punto de inflexión en esta materia, ya que, proponen metodologías de corte participativo, de modo de involucrar y vincular a los vecinos con las soluciones espaciales del programa (Fuster-Farfán, 2019). Ahora bien, es necesario cuestionarse sobre la eficacia de este tipo de programas, al comunicarle la información a los futuros beneficiarios, ya que estos siguen presentando problemas de desinformación a la hora de postular a un subsidio de vivienda.

Finalmente, las situaciones que afectan negativamente la Gestión del Proyecto con respecto de la Participación de los Beneficiarios, es producto de la desinformación que presentan los grupos beneficiarios sobre la capacidad técnica de las empresas que ejecutarán el proyecto, y esta situación se vuelve crítica, cuando existen ocasiones en donde se gestan arreglos económicos entre empresas constructoras y dirigentes de comité de vivienda, con la finalidad de que estas empresas sean seleccionadas por el grupo favorecido, provocando abandonos de obras posteriores al no poseer la capacidad necesaria la empresa ejecutora. Según una arquitecta de una Arquitecta de una Entidad Patrocinante de la región del Maule, declara:

Las familias son las que seleccionan a las constructoras encargadas de ejecutar el proyecto. Esta acción es deficiente, ya que, muchas veces las familias no poseen el conocimiento técnico de las constructoras y mediante coimas, como entregar beneficios a dirigentes para que voten por esa constructora y se le adjudique el proyecto, donde proceso normal es que la

entidad patrocinante presente al menos 3 constructoras y los beneficiarios son los encargados de seleccionar la empresa que ejecutará el proyecto.

Si bien, no existe evidencia empírica de la problemática mencionada anteriormente, pero no es el único hecho de esta naturaleza que ocurre en los proyectos de vivienda social, en este estudio se encontró una categoría, Acciones Ilícitas, la cual menciona situaciones como alianzas entre constructoras y entidades patrocinantes. Para reafirmar este testimonio, una Ingeniera Constructora que presenta experiencia en la región del Biobío y región de La Araucanía, declara:

Muchas entidades se conforman a partir de diferentes profesionales sin relación previa y estas se vinculan con constructoras, las cuales hacen las funciones de la parte técnica, la cual le corresponde a la entidad patrocinante y de esto, se genera un arreglo económico (acuerdo entre 2 empresas privadas)

Según la información en la literatura, la Entidad Patrocinante no podrá delegar las labores de asistencia técnica, jurídica o legal, salvo en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, donde la empresa constructora solo podrá tramitar la recepción de obras cuando corresponda ante la DOM y los organismos o instituciones competentes, o podrá preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales y en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario, pero ninguna otra labor (DS N° 49, V. y U., 2011).

Debido a esto, es posible inferir que las empresas participantes o los involucrados de los proyectos de vivienda social, siempre van a buscar obtener la mayor utilidad posible, es decir, los beneficiarios buscarán que les integren más características al proyecto, mientras que las empresas intentarán conseguir la mayor ganancia posible.

### **6.2.2 Ejecución de Proyecto**

Con respecto de las situaciones que acomplejan la Ejecución del Proyecto pertenecientes a la categoría de "Participación Beneficiarios", son básicamente dos. Por un lado, se encuentra la situación de baja participación de los beneficiarios en las reuniones obligatorias organizadas por la Entidad Patrocinante. La Entidad Patrocinante durante la Ejecución del Proyecto, específicamente la Asistencia Social de esta debe, informar e involucrar a las familias en el desarrollo y avance del proyecto de construcción; Asesorar a las familias con temas relacionados con el adecuado uso, cuidado y mantención de las viviendas, equipamientos y espacio público; también, debe dar apoyo al sistema de asignación de las viviendas, como asesorar a las familias en la organización del traslado, cuando corresponda (DS N° 49, V. y U., 2011). Los pagos que el SERVIU realice por las actividades, trámites y gestiones, con motivo de la Asistencia Técnica, Jurídica y Social, serán regulados por resolución del Ministro de V. y U. Es por esto la importancia de que los beneficiarios asistan a las reuniones obligatorias que la Entidad Patrocinante les proponga, ya que, estas reuniones son parte de la Asistencia Social que esta entidad ofrece y de no realizarse esto, la empresa gestora estaría incumpliendo con la normativa, por ende, no se realizarán los pagos por esta acción. Según una funcionaria de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Los Andes, declara:

La participación de los beneficiarios es deficiente. Cuando ya tienen desarrollado el proyecto no sigue participando, y la entidad patrocinante es

exigida con ciertas reuniones con asistencia obligatoria para poder recibir los fondos de habilitación social. Esto se debe al desinterés de las familias.

Dada esta situación, es necesario buscar formas de incentivar a las familias a participar en este tipo de actividades, como también informarles la importancia que tienen éstos dentro del proyecto, ya que, no es tan solo actividades que deben cumplir las empresas que gestionan o ejecutan, estos proyectos son integrales y requiere compromiso de cada una de las partes, donde todos puedan lograr obtener el beneficio correspondiente.

La segunda situación que compromete la Ejecución del Proyecto, referido con la Participación de los Beneficiarios, específicamente en los proyectos de Ampliación o mejoramiento de vivienda, es que los beneficiarios no respetan los horarios en que se debe intervenir la vivienda o en algunas ocasiones existe pérdida de materiales y de herramientas provistas por la empresa ejecutora. Según unos entrevistados de una Entidad Patrocinante privada de la región de Los Ríos, declaran:

Existen muchos contratiempos con las personas, ya que existen retrasos porque las personas no quieren abrir, las personas se creen con la facultad de hacer lo que ellos quieran por haber obtenido un subsidio. Existe un gran tema social, que afecta en gran medida al contratista para que este pueda respetar los tiempos. En ejecución, como son actividades del estado, las personas influyen en los retrasos, ya que, estas no abren su propiedad a las 8 am, por ejemplo, la cuadrilla ingresa a la vivienda alrededor de las 11 am, existe robo de materiales y de herramientas.

Es importante informar a los beneficiarios sobre la relevancia de respetar los tiempos de ejecución, ya que, al retrasar la programación, se retrasa la atención a los próximos beneficiarios del proyecto, lo que provoca inquietudes en estos. También, se retrasan los pagos tanto como para la empresa ejecutora, como los de la entidad gestionadora, evitando atender a futuros beneficiarios, haciendo más lenta la atención del déficit habitacional en Chile.

### **6.2.3 Entrega y Uso de Proyecto**

Esta dimensión es breve, debido a que no causa mayor influencia en los costos o plazos de los proyectos, pero causa una dificultad en las relaciones entre la empresa ejecutora y gestora, con los beneficiarios. Esta problemática se desencadena producto de las expectativas que presentan los beneficiarios sobre el proyecto, los cuales al momento de entregarlos comienzan a criticar los conjuntos habitacionales. Una integrante de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Los Andes, declaró:

Generalmente el subsidio no alcanza a cubrir la total necesidad del beneficiario, ya que, al momento de realizar un mejoramiento, el financiamiento sólo alcanza para ciertas partidas. Se genera una problemática debido a la expectativa que posee el beneficiario respecto de lo que se va a ejecutar. Los beneficiarios no logran entender cómo está compuesto un presupuesto, ya que estos poseen precios SERVIU, se debe incluir los impuestos, se debe incluir los gastos generales y se debe integrar la utilidad, pero la mayoría de las familias realizan la suma simple.

Esta problemática se genera en las fases anteriores, debido a la baja participación de los beneficiarios en los procesos mencionados anteriormente, es ahí la gran importancia de educar e informar a los beneficiarios sobre los programas habitacionales presentes hoy en Chile. Esa es una de los objetivos a cubrir de esta

investigación, ordenar y dar claridad a la información disponible para poder entregar mayor celeridad al proceso, entregando las herramientas básicas a los beneficiarios y futuros participantes.

### **6.3 Tiempos de Respuesta a Entidades Gubernamentales.**

Esta categoría obtuvo el 12,15% (13 de 107) de incidencia en las problemáticas totales identificadas en este estudio. Adicionalmente a esto, estuvo presente en el discurso del 47,83% (11 de 23) de los entrevistados, siendo la segunda categoría más identificada por los encuestados. Ésta, siendo la última categoría presente en las tres fases del proyecto, se obtuvo un 46,15% (es decir 6 de 13) de las problemáticas en las fases de Gestión de Proyecto y Ejecución de Proyecto, y tan solo un 7,69% (1 de 13) en la fase de Entrega y Uso de Proyecto.

#### **6.3.1 Gestión del Proyecto.**

Una de las dificultades de esta fase es el problema inicial de diálogos entre las familias y las entidades gubernamentales. Concretamente, en muchos casos los beneficiarios realizan protestas para que alguna entidad del Estado establezca comunicaciones con ellos, situación que es descrita por una dirigente del comité de vivienda UKAMAU, quien indica:

Como el terreno seleccionado era estatal, el comité consideró que el mismo Estado podría proporcionarle este terreno para la implementación del proyecto de vivienda social. Por lo tanto, se comenzaron diálogos con la Municipalidad de Estación Central, pero existieron diversas dificultades en el proceso, ya que para poder tener una audiencia con el alcalde del año 2011 se demoraron alrededor de tres semanas, debido a que en primera instancia no los recibió y el comité tomó la acción de presentarse en su totalidad a SERVIU, protestando para que los consideraran (en ese entonces eran 200 familias en el comité). Una de las estrategias que tomó el comité de vivienda fue, mandar una carta a EFE haciéndose pasar por una inmobiliaria, con el fin de verificar si esta empresa estatal consideraba vender dichos terrenos, siendo positiva esa hipótesis (terrenos que se encontraban sin edificaciones). Esperaron un par de semanas y volvieron a mandar una carta a EFE, pero esta vez como comité de vivienda y la respuesta que obtuvieron fue negativa, "Bajo ningún punto de vista" dijeron. Debido a esta respuesta, el comité realizó acciones extremas tomándose la estación de ferrocarriles en Estación Central.

Esta situación es una más entre las tantas otras que han sucedido en nuestro país, como es el caso de las movilizaciones llevadas a cabo el 1 de marzo del año 2021, donde agrupaciones habitacionales realizaron manifestaciones simultáneas en 13 puntos de Santiago exigiendo una solución concreta respecto a sus problemáticas habitacionales. Estas organizaciones declaraban su malestar por la alarmante situación de vivienda por la que pasa nuestro país y denuncian la inoperancia de las instituciones respecto a la tramitación de diversos proyectos habitacionales ubicados a lo largo de Chile. Específicamente Marcela Luarca, vocera del Movimiento y Comité Esperanza Popular, fue una de las asistentes a esa movilización, expresando estar cansada de la falta de respuestas, donde ninguna autoridad se hace responsable de la situación de la vivienda en Chile (Olivares, 2021).

Por otra parte, la dificultad que se presenta en esta fase del proyecto es la tardanza que posee SERVIU en la Revisión de los proyectos y modificaciones que se realizan a este. Específicamente, varios encuestados señalan que el proceso de

modificación es burocrático, ya que debe pasar por diferentes áreas de las instituciones asociadas al SERVIU para que pueda ser validada. En este caso, según una Ingeniera Constructora que presenta experiencia en la región del Biobío y región de La Araucanía, declara:

Existen plazos normativos por parte de las autoridades, si bien el Director de obra posee 30 días hábiles para pronunciarse respecto un permiso de obra y 15 días si se ingresa con un revisor, también, el SERVIU posee 30 días hábiles para revisar un proyecto, pero SERVIU como la DOM tiene la facultad de pedir plazos extra. Existen casos en los cuales los proyectos se encuentran cerca de canales de regadío y los proyectos deben ser ingresados a la DGA, los cuales no consideran plazos para revisar. La SEREMI de salud tampoco posee plazos estipulados para realizar la entrega de una resolución. Por último, la CONABI para la entrega de goce de las tierras indígenas, los derechos de uso son licitados, los cuales poseen plazos por ley, pero estos no siempre son respetados.

Según la legislación, SERVIU posee al menos 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el Proyecto Habitacional. De realizar observaciones al proyecto presentado, la Entidad Patrocinante deberá subsanar dichas advertencias y/o completar los antecedentes, para lo cual obtendrá un plazo de 60 días hábiles. Luego de esto, SERVIU tendrá 15 días hábiles adicionales para reevaluar el proyecto. En el caso de encontrarse nuevamente observaciones, solo si estas tratan de las familias postulantes, SERVIU otorgará 20 días hábiles más a la Entidad Patrocinante para que solucione dichas problemáticas. Finalmente, SERVIU tendrá 10 días hábiles para volver a revisar el proyecto (DS N° 49, V. y U., 2011). La normativa no regula los tiempos de respuesta de las otras entidades citadas por la entrevistada, como CONABI o SEREMI, por lo que se supone que estos utilizan los mismos plazos impuestos a SERVIU. Por otra parte, en el caso más favorable un proyecto tardaría en estar revisado y aprobado en 30 días hábiles, es decir en 6 semanas, pero si este proyecto presenta detalles, el SERVIU emitirá observaciones para que la Entidad Patrocinante subsane, permitiendo un tiempo extra de 60 días hábiles, más la revisión posterior de 15 días hábiles, es decir, ya han transcurrido 21 semanas desde que el proyecto ingresó a SERVIU. Incluso, el panorama puede ser aún más desfavorable, ya que si el proyecto se debe modificar nuevamente, este periodo se puede extender hasta las 27 semanas, es decir medio año para poder revisar y aprobar un proyecto, sin contar los procesos de postulación posterior que se deben realizar, y dependiendo de la calificación que el grupo obtenga, ver si el proyecto se puede realizar o no. Es importante que este proceso tenga mayor celeridad, de esta forma se podrían atender una mayor cantidad de familias y a la vez, acortar los tiempos de obtención del beneficio para las familias.

### **6.3.2 Ejecución de Proyecto**

Una de las dificultades que se presenta en esta sección, es de similares características a la dimensión mencionada anteriormente. Se trata de la situación en cuanto a los tiempos de respuesta a las modificaciones del proyecto durante la ejecución del proyecto. La legislación, no estipula plazos asignados a esta situación, pero se deduce que se utilizan los mismos criterios estipulados para las revisiones y modificaciones mencionadas en la dimensión anterior. Un Ingeniero Civil de una Constructora que trabaja para SERVIU en la sexta región, declara:

En los proyectos a manos de un privado la relación entre el mandante y la constructora es más directa y se pueden resolver las problemáticas con rapidez, en cambio en cuanto a vivienda social, se presentan muchos actores, ya que se encuentra la entidad patrocinante, el SERVIU, la DOM, la constructora y los beneficiarios. Cada una de estas entidades quiere participar en el proceso, por lo que para generar estas coordinaciones se genera mucha burocracia que retrasa el proceso del proyecto, proceso que puede tardar una semana, toma alrededor de 2 a 3 meses.

Al observar la literatura, la suma de los tiempos que toma realizar modificaciones a la Entidad patrocinante, más el tiempo que tarda SERVIU en volver a Revisar dicha modificación, coincide con el tiempo que relata el entrevistado, el cual es alrededor de 15 semanas, es decir casi 4 meses, tiempo que contiene los 2 o 3 meses que se mencionan. Es importante que las modificaciones y los tiempos que llevan realizar estas, sean directamente proporcional a la complejidad y cantidad de modificaciones que se realicen, ya que, como se demuestra en el estudio, sin importar la complejidad de la modificación, los tiempos son extensos de igual manera.

Por otra parte, la otra situación que acompleja aún más esta sección, se trata de las demoras de los Estados de Pagos, por parte de SERVIU a las empresas ejecutoras. Muchas veces, las empresas que participan en este tipo de proyectos, no poseen la espalda financiera suficiente para poder lograr solventar los gastos, sin contar con el dinero que deben recibir por el avance realizado. Al no poder cubrir los gastos como mano de obra, materiales, arriendo de maquinarias, la empresa se ve en la obligación de abandonar el proyecto, quedando familias desamparadas a la mitad del proceso. Según un Ingeniero Civil de una Empresa de Gestión de Proyectos externa (no una Entidad Patrocinante), menciona:

Existe un problema con los pagos que realiza el SERVIU, debido a que estos se realizan a plazos de 90 a 120 días, ya que, si tengo una empresa sin tantos recursos, no es capaz de poder solventar los grandes gastos que se van generando, por lo que el mercado solo quedará habilitado para las grandes empresas y estas se enfocan de lleno en sus ganancias, y no se puede hacer nada al respecto ya que no existe la competencia. Además, es importante decir que dentro de las instituciones públicas se demoran mucho en realizar el trabajo, falta eficiencia y eficacia.

Como se menciona en la sección 1.2, de Efectos Pandemia, es primordial que en el mercado exista una alta competencia, tanto en las empresas que gestionan, como, en este caso, las empresas que ejecutan, para poder alcanzar mejor calidad de las unidades habitacionales. Esta situación la afirma una entrevistada que posee experiencia en la región del Biobío y la región de La Araucanía, la cual menciona:

Como cada región presenta el SERVIU correspondiente, existen diferentes exigencias impuestas por cada uno de estos. Cada SERVIU realiza un análisis del mercado de constructoras dedicadas a esta área y la región que presenta mayor competencia entre constructoras dedicadas a este rubro generan proyectos de mejor calidad, llegando así a tener proyectos bajo subsidios premium. Pero donde no existe gran competencia entre las constructoras, el SERVIU genera incentivos para que las empresas participen en proyectos de viviendas sociales.

También, una Ingeniera Constructora de una empresa de inspección externa, declara:

Esto ocurre en casos particulares, solo se presenta en proyectos bajo subsidio DS19 o DS49 Premium, se realizan con subsidio los proyectos, pero tienen la posibilidad de poder aumentar el valor del departamento para que todo el resto del proyecto pueda ser con crédito Hipotecario. Es premium ya que a los proyectos se les agrega piscina, edificios mayores a 5 pisos con ascensores y con esto pueden cobrar más, pero a la vez aplicando el subsidio.

Gracias a estos antecedentes, podemos confirmar la hipótesis de que la competencia en un mercado, en este caso mayor cantidad de Entidades Patrocinantes y Empresas Constructoras, aseguran mejor calidad en las unidades, sin incrementar demasiado los gastos invertidos.

### **6.3.3 Uso y Entrega de Proyecto**

Para no caer en la redundancia, solo se mencionará la causa de esta dificultad y los efectos que puede tener. En esta sección, la dificultad se refiere a la demora de entrega de la boleta de garantía. Según la literatura, la boleta de garantía que responde por el buen comportamiento de las obras tendrá una vigencia de al menos un año, contado desde la fecha de recepción definitiva efectuada por la Dirección de Obras Municipales. Según una integrante de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Los Andes, declara:

Según la profesional, los tiempos de respuesta de SERVIU son más extensos que lo estipulado en el decreto, tanto en los procesos de pago como en la devolución de boletas de garantía.

Es por esto, que al inicio se habla de no caer en la redundancia, ya que esta problemática, trae las mismas causas mencionadas anteriormente en el retraso de los pagos.

### **6.4 Adquisición y Habilitación de Terrenos**

Esta sección estuvo en la cuarta posición de las problemáticas más presentes en el estudio, donde presentó el 11,21% (12 de 107) de las problemáticas totales. En cuanto a los entrevistados que identificaron esta dificultad, el 34,78% (8 de 23) de ellos la notifica. En cuanto a las fases del proyecto, esta categoría solo está presente en la Gestión del Proyecto, como en la Ejecución del proyecto, sin tener presencia en la fase de Entrega y Uso del proyecto. Las dificultades presentes en la Gestión de proyecto alcanzan un 83,33% de las problemáticas de esta categoría y las presentes en la Ejecución tan solo un 16,67% del total de dificultades.

#### **6.4.1 Gestión de Proyecto**

En esta sección, una de las problemáticas presentes es el valor de los terrenos privados que se encuentran en los centros de las ciudades, los cuales son elevados y no permiten desarrollar proyectos de vivienda social. Esta problemática no es actual, se viene presentando desde que se implantó el modelo neoliberal en Chile, a partir de 1979, cuando en la PNDU, se dictó que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debería ser fijado por las fuerzas del mercado (Hidalgo, 2007). Una Ingeniera Constructora de una Entidad Patrocinante privada de la región del Biobío, comenta:

Los terrenos están caros, estos se encuentran alejados a los valores que se tienen pensados para los subsidios, por lo que los proyectos se vuelven inviables para la ejecución de estos, ni siquiera en los pueblos más pequeños

hoy en día es posible realizar proyectos de vivienda social en el centro de la ciudad o pueblo (inviabile el valor que se venden los terrenos). Normalmente los terrenos pertenecen a privados. Cuando se realiza la compra de terreno a un privado, se busca que esta superficie sea fácil de habilitar, es decir, en ningún caso se compraría un terreno ubicado en un cerro a un privado (se vuelve un proyecto inviable).

Tal como se comenta en la literatura, en el punto 3 del Capítulo II, los resultados de esto es la realización de proyectos de viviendas social en las periferias, por fuera de la ciudad, alejado de las áreas de servicios, equipamientos y la ciudad consolidada, además se produce una concentración de pobladores con similares características socioeconómicas, excluyéndolos territorial y socialmente.

Adicionalmente a esto, este estudio nos muestra la dificultad en cuanto a los terrenos pertenecientes al Estado que están disponibles para realizar proyectos de vivienda social en la ciudad, el problema se encuentra en que SERVIU, desconoce la cantidad y la ubicación de dichos terrenos, y también, nos hemos dado cuenta que se han generado muy buenos proyectos en terrenos pertenecientes a alguna entidad estatal como es el ejemplo de Ukamau, el proyecto Neo Cité o Pacífico Rivas 1 y 2 presentados en la literatura. Algunos de los entrevistados, mencionan un banco de terrenos que el MINVU viene promoviendo de manera informal, para poder conocer la oferta que este dispone, pero no se ha realizado nada en concreto. Una Trabajadora Social de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Renca, relata:

El banco de suelo ha sido una propuesta del ministerio que ha venido proponiendo hace bastante tiempo. Es algo necesario y que tendría que estar desarrollado actualmente, es una deuda, ya que las condiciones están dadas hace bastante tiempo para ser desarrolladas. Falta planificar, saber cuánto es el suelo que falta para responder a la necesidad habitacional que existe. Conseguir el terreno es lo más difícil hoy en día.

Desde el Estado han demostrado interés por desarrollar este banco lo antes posible, según el ex Ministro de Vivienda y Urbanismo Felipe Ward, el que explicó los dos ejes de su plan, en primer lugar, la creación de un inédito banco de suelos para la construcción de proyectos habitacionales y, en paralelo, la implementación de una secretaría ejecutiva para la gestión, encargada de la aplicación de una política de suelo, que unirá la necesidad de terrenos con la oferta disponible. El banco de suelos, dependiente de la secretaría ejecutiva, contempla terrenos públicos y privados susceptibles de interés de compra. El objetivo es concretar proyectos habitacionales valiéndose de información de predios que están en manos de Bienes Nacionales, la Subsecretaría de Desarrollo Regional, la Empresa de Ferrocarriles del Estado y el Servicio de Vivienda y Urbanización, entre otros. (Fernandez, 2020)

#### **6.4.2 Ejecución de Proyecto**

Para este caso, la dificultad que acompleja esta operación se refiere a los valores de habilitación de terreno. Debido a la problemática ocurrido en la dimensión anterior, y al trasladarse a los terrenos en las periferias, la cual es una localización deficiente, desconectada de los servicios y equipamientos básicos, que niega el derecho a la ciudad (Alessandri Carlos, 2005). Estas localidades al presentar las diferentes carencias mencionadas, eleva el valor para habilitar y dejarlo apto para que reciba a la población. Según una Ingeniera Constructora perteneciente a una entidad Patrocinante en la región de La Araucanía, declara:

Como las condiciones de hoy en día, en realizar terrenos en la periferia debido a la densidad poblacional que se tiene, se realizan proyectos en zonas donde requiere realizar habilitación de servicios, por lo tanto, es en ese ítem donde se consumen la mayoría de los recursos. Los montos entregados al ítem de vivienda son insuficientes, por lo que la empresa debe realizar algunas modificaciones a los otros ítems para poder obtener recursos para la realización completa de la vivienda.

Es por esto la importancia de tener un control en los terrenos disponibles para realizar proyectos de vivienda, ya que, solucionando ese déficit, se evitarán más de una problemática, e incluso en diferentes etapas del proyecto.

### **6.5 Inspección Técnica de obra.**

La siguiente dimensión, obtuvo una presencia del 6,54% de las dificultades totales. También, el 30,43% de los entrevistados, identificó alguna dificultad perteneciente a esta categoría. Como en el caso anterior, esta categoría también solo está presente en dos fases del proyecto, pero en este caso, un 85,71% de las dificultades se presenta en la Ejecución del Proyecto y un 14,29% de las problemáticas se manifestó en la Entrega y Uso de las Viviendas Sociales.

#### **6.5.1 Ejecución de Proyecto**

En esta dimensión, se pueden identificar tres dificultades importantes, por un lado, se refiere a la capacidad de proveer inspectores por parte del SERVIU a las obras de gran envergadura, ya que, se menciona que el número de inspectores es independiente al número de beneficiarios atendidos simultáneamente. Una Ingeniera Constructora de una Empresa Constructora de la región Metropolitana, declara:

El SERVIU debiese tener más capacidad en cuanto a la contratación de inspectores técnicos de obra en función a la envergadura de la obra, ya que existen obras en donde esta inspección no da abasto, y si este control falla, existe la posibilidad de que queden partidas fuera del estándar.

Adicionalmente a esto, en este estudio se identifica la baja participación de la inspección proveniente de SERVIU, asistiendo a obra según lo mínimo establecido, que es una vez al mes, situación que no permite verificar gran parte del proyecto. Según una Arquitecta de una Entidad Patrocinante de la región del Maule, comenta:

Esta inspección depende del tipo de la obra, en caso de viviendas nuevas la inspección le corresponde a SERVIU o a una empresa externa contratada por SERVIU para la inspección, lo ideal sería 1 vez a la semana. En el caso de ampliaciones y mejoramiento, la inspección le corresponde a entidad patrocinante semanalmente. En ambos casos el SERVIU debe inspeccionar cada 15 días o una vez al mes, pero normalmente se fiscaliza cuando se presenta un estado de pago. Según la profesional, esto se debe a la baja capacidad de inspectores que presenta el SERVIU.

Para finalizar esta dimensión, también se puede mencionar la falta de capacitación y conocimiento técnico que presentan algunos inspectores en los proyectos de vivienda social. Esto se puede mencionar, ya que, un Ingeniero Civil de una Empresa Constructora de la Sexta región, declara:

Existe un déficit en las inspecciones de obra, a pesar de que hay una por cada entidad presente, los inspectores no poseen el criterio adecuado para realizar de buena manera su labor. Según el profesional, se aprecia poca capacitación

y estos profesionales intentan hacerse notar realizando observaciones sin criterio.

Es importante generar buenas inspecciones durante la ejecución de obra, para asegurar la calidad de las viviendas entregadas y evitar contratiempos con los beneficiarios una vez entregadas las viviendas.

### **6.5.2 Entrega y Uso de Proyecto**

Ahora bien, esta dimensión tiene relación con su precedente, ya que, se cuestiona la inspección realizada, debido a que en algunos proyectos entregados, los beneficiarios acusan defectos en las viviendas o materiales en mal estado, aún cuando, durante toda la ejecución existan inspecciones que se realizan periódicamente. Según un Ingeniero Constructor de una Empresa Constructora de la Región Metropolitana, se refiere:

Existen casos donde intervienen las constructoras y los usuarios acusan malas prácticas, señalando la mala calidad de los materiales, además de que advierten de algunas partidas sin finalizar. Existe inspección por parte de la entidad patrocinante, el cual acude 1 vez a la semana (según profesional), también se encuentra la inspección de la empresa constructora, pero en este tipo de proyectos, no existe un inspector técnico de obra aportado por el SERVIU constantemente en obra (solo acude una vez finalizada la intervención).

Según los antecedentes de las 2 dimensiones mencionadas anteriormente, junto con la literatura dispuesta en el punto 3 del Capítulo II, los proyectos se deben tratar de casos especiales para que esta inspección sea lo más rigurosa posible, ya que, en el caso del proyecto realizado en Dichato, producto de la urgencia política que era la base de esta intervención, asistió hasta el Ministro de Vivienda y Urbanismo a inspeccionar las obras, hecho que solo ocurre en este tipo de proyectos, es decir, "Proyectos Especiales" (Fuster-Farfán, 2019).

### **6.6 Acción de Entidades Gubernamentales.**

Finalmente, esta categoría al igual que la dimensión precedente, obtuvo un 6,54% de presencia entre las problemáticas totales y estuvo en el discurso del 30,43% de los encuestados. A diferencia de la anterior, en esta dimensión, el 85,71% de las problemáticas se produjeron en la Gestión del Proyecto y un 14,29% de las dificultades en la Entrega y Uso de las viviendas.

#### **6.6.1 Gestión de Proyecto**

Este apartado, se refiere a las dificultades que se presentan, por los recursos entregados, los cuales no permiten a las empresas ejecutoras innovar en dar soluciones a actividades durante el desarrollo del proyecto, producto que estos recursos son limitados. Un integrante de la Entidad Patrocinante de la municipalidad de Frutillar, comenta:

El proceso de postulación es tan detallista en cuanto a lo que se puede ejecutar y que no se puede ejecutar, que no deja margen para poder innovar. Si el estado no innova, las entidades no pueden proponer soluciones modernas.

Por otra parte, también se encuentran problemáticas producto de la desorganización que presentan algunos programas. A continuación, para apoyar esta

afirmación, se adjunta lo que comentó una Trabajadora Social de la municipalidad de Renca, que tuvo la oportunidad de estar presentes en uno de estos programas:

En un programa realizado por el estado denominado "Segunda oportunidad", el cual permitía a las familias volver a postular a un subsidio habitacional referente a vivienda nueva. Se demolieron viviendas, el gobierno solo vio el impacto habitacional que producía y no el daño social que puede generar, ya que las familias se encuentran viviendo en el lugar. Se hicieron análisis de las estructuras que fueron demolidas y estas se encontraban de buena forma realizados, es decir el estado posee una des planificación grande. Se generó un daño social profundo. (Parinacota y Bajos de Mena).

### **6.6.2 Entrega y Uso de Proyecto**

Para finalizar las dimensiones de las categorías más influyentes encontradas en este estudio, se refiere en particular a las obras relacionadas con los programas de Eficiencia energética, ya que, en estas soluciones habitacionales, sólo se considera la instalación de los artefactos y no se contempla ni la mantención ni la operación de estos elementos. Este testimonio, se pudo formular en base a lo que expresó un Ingeniero Civil de la sexta región, que pertenece a una Empresa Constructora, el cual declara:

Hoy en día en cuanto a viviendas sociales, se han desarrollado proyectos de instalaciones solares, como termos solares o paneles fotovoltaicos, y el profesional afirma que esto podría ser una buena instalación para una vivienda, pero también cree que en primer lugar se debería invertir en aislación térmica de la vivienda, ya que en términos energéticos es más eficiente. (aislación factor n°1 en eficiencia energética). Además, agrega que, no existen profesionales calificados para realizar este tipo de instalaciones y a la vez, no se considera la operación ni el mantenimiento de las instalaciones.

Por otra parte, respecto a la contribución teórica de esta investigación, se aprecia que esta es un aporte a los estudios de vivienda social en Chile, ya que permite vislumbrar las principales problemáticas en los proyectos de vivienda social de manera integral que ocurren hoy en día, considerando diferentes perspectivas, desde la literatura existente en el campo hasta la percepción de los distintos actores involucrados en los proyectos de vivienda social. A la vez, se destaca la posibilidad de poder identificar las problemáticas de manera detallada, siendo posible reconocer específicamente las dificultades presentadas en cada una de las etapas del desarrollo de vivienda social.

Por otro parte, en relación con los aportes prácticos de este estudio, este permitiría gastos y tiempo en los procesos de gestión, ejecución y en la entrega y uso de la vivienda, debido a que los involucrados podrán tener en consideración estas problemáticas antes de desarrollar el proyecto.

Con esto podemos poner fin, al capítulo de Discusión de los Resultados, de las categorías más influyentes encontradas en este estudio.

## 7. Conclusión

El objetivo de esta investigación fue estudiar y analizar los problemas asociados a viviendas sociales durante la gestión, ejecución y uso de las viviendas sociales enfocado en los distintos puntos de vista aportados de la información dispuesta en estudios anteriores y de los integrantes de las distintas entidades participantes del proyecto de vivienda social.

De esta manera, a partir del análisis de la literatura presente y de entrevistas realizadas a integrantes de las distintas entidades participantes, se obtuvieron los siguientes resultados respecto a las 6 dimensiones desprendidas.

Respecto a los efectos de la pandemia, ha tenido impacto en el mercado de vivienda social, ya que, entidades patrocinantes como empresas constructoras han quebrado producto de no poder solventar los gastos que trajo consigo la crisis, al detener completamente el mercado. Como se identifica en este estudio, SERVIU realizó aumentos de contrato para combatir esta situación, pero, aunque hubiese dispuesto el 30% de las reservas de los programas, aun así, no hubiese sido suficiente, ya que las alzas de los materiales, transporte, importaciones/exportaciones y mano de obra, tuvieron un alza mayor al 30%. Es por esto la necesidad de evaluar normativas y fondos, que puedan ser utilizados ante otra situación de similares características. Sería necesario profundizar más en cuanto fue el promedio el alza de los recursos, como también, es necesario analizar las problemáticas que ocurren a largo plazo en los proyectos realizados en pandemia, ya que este estudio solo pudo identificar las dificultades durante esta crisis.

Referente a la participación de beneficiarios, se justifica la desinformación por parte de las familias que participan en proyectos de vivienda social, ya que, a partir de las problemáticas que causaron las construcciones masivas durante el periodo de 1973 a 1989, como problemas de ampliación irregular, ocupación de áreas en común de los conjuntos o conflictos sociales, recién en 2006, se implementan legislaciones y se motiva a las entidades de gestión de proyecto a educar e informar a las familias, con temas como la vida en comunidad, cuidados y mantención de los conjuntos, prohibiciones. Como estas son las primeras formas de educar e informar a las familias, es necesario estudiar estas dificultades para mejorar los mecanismos de Asistencia Social para que la obtención de los beneficios sea más expedita. Es por ello la necesidad de mejorar los sistemas de acompañamiento de las familias para que estas dificultades disminuyan en el tiempo.

De esta manera, es realmente importante educar e informar a los beneficiarios porque adicionalmente a las problemáticas que este estudio encontró, estudios anteriores demuestran conflictos generados por la mala convivencia entre vecinos debido a que como estos no saben vivir en comunidad y tampoco tienen conocimiento de la legislación de la vivienda y copropiedad, se generan problemas de tomas de sectores en común, construcciones irregulares, deterioro de infraestructura (Bustos-Peñañiel, 2020).

En cuanto a los tiempos de respuesta de entidades gubernamentales, se aprecia que los tiempos estipulados por normativa para revisar, realizar modificaciones y reevaluar los proyectos son muy extensos, el que en el peor de los casos puede durar hasta 27 semanas (medio año), además existen situaciones que sobrepasan este tiempo. Por ejemplo, como ocurre en el caso del proyecto habitacional Ukamau,

donde demoraron alrededor de 10 años en entrega las viviendas, dentro de las dificultades que presenta el proyecto, se encuentran los problemas iniciales para establecer comunicación con la DOM y SERVIU, además cuando se realizaron modificaciones en el proyecto es un efecto que retrasa aún más el proyecto. A la vez, es necesario que estas problemáticas sean analizadas por las entidades competentes, para disminuir los tiempos de entrega de los proyectos habitacionales a las familias, maximizando los recursos y así poder atender a mayor número de familias sin perjudicar la calidad de la vivienda.

Por otro lado, en relación con la adquisición y habilitación de terreno, es relevante que se realice un banco de terrenos para contabilizar la oferta disponible en la ciudad y ver la cantidad de terrenos faltantes para cubrir la totalidad de la demanda. Es necesario, ya que, la mayoría de los proyectos de vivienda social impulsados en los últimos 40 años fueron realizados en las periferias de la ciudad, instaladas en zonas con bajo equipamiento comunitario, áreas de servicio y/o áreas verdes, excluyendo a las familias social y territorialmente. Asimismo, es relevante que el Estado tome conocimiento de los terrenos disponibles en la ciudad, de tal manera que pueda disponer de estos para entregar soluciones habitacionales integrales a la ciudad. Además, hoy en día las políticas de vivienda impulsan que los proyectos tengan una buena integración a la ciudad, ya que, se entrega una mayor cantidad de recursos o se asigna mayor puntaje a los proyectos por poseer una buena localidad.

Respecto a la inspección técnica de obra, es importante realizar las inspecciones de buena manera para evitar problemas al momento de entregar las viviendas y que los beneficiarios queden conformes con el resultado y no acusen materiales en mal estado o partidas inconclusas. De igual forma, es relevante que el profesional que cumpla esta labor, posea el conocimiento técnico necesario y su profesión corresponda a la labor de inspector, ya que por ejemplo, si esta labor la realiza un abogado, este no tendrá la rapidez que posea un arquitecto o constructor civil, ni posea los conocimientos o criterio necesario, que permita darle celeridad al proceso.

Finalmente, referente a la acción de entidades gubernamentales, es indispensable que estas dispongan de capital para innovar en las técnicas modernas de construcción, ya que pueden existir algunas que permitan realizar el trabajo más rápido, y a la larga que posea un menor costo de ejecución. Específicamente, según la declaración de las personas entrevistadas en esta investigación, el SERVIU no permite innovar en nuevas técnicas de trabajo, debido a la rigidez que presenta en el proceso, especialmente en el itemizado técnico. Por otro lado, por parte del Estado se ha impulsado tecnologías como paneles fotovoltaicos o termos solares, los cuales son una buena iniciativa por la eficiencia energética que poseen, pero en primer lugar se debiese mejorar la aislación de las viviendas, haciéndola más hermética, antes de llegar a estas soluciones, además, estas soluciones no contemplan la operación ni mantenimiento de los equipos, que a largo plazo, resulta en una mala inversión de recursos.

Se puede concluir que las políticas públicas en materia de vivienda en Chile durante este último periodo, ha sido de manera reactiva, es decir, ha atendido en base a las problemáticas que se van generando. Un claro ejemplo de esto, es la nueva política habitacional implementada a partir del año 2006, donde se comienza a involucrar a los beneficiarios; se comienza a fomentar mejores ubicaciones para los proyectos como la mejora de barrios que presentan deficiencias; Se identifican grupos

prioritarios, como adultos mayores, personas con discapacidad o personas indígenas; también se comienza a educar a las familias a vivir en copropiedades, junto con las obligaciones que poseen, es decir, se han tomado medidas para mejorar las condiciones los programas de vivienda social en base a los problemas que se han generado durante los periodos anteriores. Es por esto, que este estudio demuestra que aún falta por avanzar, es necesario generar el banco de terrenos, el que permitirá acceder con mayor facilidad al suelo situado en la ciudad; falta incorporar las dimensiones de equipamiento, áreas de servicios y áreas verdes para calificar si una vivienda posee o no déficit cualitativo, ya que hoy en día solo se enfoca en las condiciones de la vivienda y su entorno inmediato, esto no quiere decir que no existan programas que combatan estas situaciones, solo que debieran ser considerados en otros aspectos.

En futuras investigaciones sería interesante estudiar la zona norte del país, para ver el comportamiento que poseen estas zonas y visualizar las problemáticas de los proyectos emplazados aquí. Por otra parte, es relevante considerar analizar las categorías que no fueron influyentes ya que de todos modos estas dificultades retrasan el proceso y generan un mayor gasto.

## 8. Referencias bibliográficas

Agyekum-Mensah, G. & Knight, A. D. (2017). The professionals' perspective on the causes of project delay in the construction industry. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 24(5), 828-841.

<https://doi.org/10.1108/ecam-03-2016-0085>

Angelcos, N., & Pérez, M. (2017). De la "desaparición" a la reemergencia: Continuidades y rupturas del movimiento de pobladores en Chile. *Latin American Research Review*, 52(1), 94–109. <https://doi.org/10.25222/larr.39>

Aravena, L. (2011). Las casas-ruca, la nueva apuesta de Huechuraba. *Plataforma Urbana*. <https://bit.ly/2x5RgQq>

Arriagada, C. (2004). *Chile : un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Bravo, L. (1992). Retrospectiva de 50 años de vivienda social. *Chile:50 años de Vivienda Social*, 22.

Blanco, B. (2010, 25 de agosto). Construyen viviendas sociales adaptadas a costumbres mapuches. *La Tercera*. <https://bit.ly/2xdONm7>

Busso, M., & Galiani, S. (2019). Research Insights: How Does Increased Competition Impact Prices and Quality in The Retail Sector? *BID*. <https://doi.org/10.18235/0002053>

Bustos, M. (2005). *El proyecto residencial en baja altura como modelo de crecimiento urbano: Santiago de Chile y su política de vivienda en el último cuarto de siglo*. [Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Cataluña].

Bustos, M. (2014). *Condominios sociales como expresión de la masificación de vivienda colectiva (1976-2000). Los bloques de mínima superficie como nueva tipología de vivienda pública*. En: *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. MINVU, pp. 317-410.

Bustos, M. (2016). Áreas de interés para la gestión pública: aproximaciones para el diseño de una metodología de focalización territorial. *Revista INVI*, 31(87), 203–235. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582016000200007>

Bustos-Peñañiel, M. (2020). Desafíos para enfrentar el deterioro de una producción cuantitativa. *Vivienda social en copropiedad en Chile. Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 247–261. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86821>

Correa, P. (2010, 22 noviembre). Acusan desinformación y déficit de vivienda en región Metropolitana por aglomeraciones en Serviu. *Diario UChile*. <https://radio.uchile.cl/2010/11/22/acusan-desinformacion-y-deficit-de-vivienda-en-region-metropolitana-por-caos-en-serviu/>

Decreto 155 de 2001 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. REGLAMENTA OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS HABITACIONALES MODALIDAD FONDO CONCURSABLE PARA PROYECTOS HABITACIONALES SOLIDARIOS. 18 de julio de 2001.

Decreto 174 de 2005 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. REGLAMENTA PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA. 30 de septiembre de 2005.

Decreto 104 de 2010 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. MODIFICA DECRETO N° 174, DE 2005, QUE REGLAMENTA PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA. 1 de septiembre de 2010.

Decreto 1 de 2011 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. APRUEBA REGLAMENTO DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL Y DEROGA EL D.S. N°40, DE 2004, Y EL CAPÍTULO SEGUNDO DEL D.S. N° 174, DE 2005. 20 de enero de 2011.

Decreto 49 de 2012 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. APRUEBA REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. 13 de septiembre de 2011.

Decreto 52 de 2013 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. APRUEBA REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA. 10 de junio de 2013.

Decreto 19 de 2016 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. REGLAMENTA PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, Y MODIFICA DS N° 1, (V. Y U.), DE 2011, REGLAMENTO DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL. 17 de mayo de 2016.

Decreto 27 de 2018 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. REGLAMENTA PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS. 29 de julio 2016.

Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *EURE*, 69, 99-115.

Espinoza, V. (1988). *Para una historia de los pobres en la ciudad*. SUR.

Franco, J. (2015). Neo cité, vivienda social en el centro de Santiago: por una ciudad inclusiva y equitativa. *Plataforma Urbana*. <https://bit.ly/2Qt5W48>

Fuster, X. (2015). *(Re)conocimiento de la ciudad mapuche: etnicidad y construcción del hábitat en la Villa Bicentenario de Cerro Navia*. [Tesis de Magíster. Universidad de Chile].

Fuster-Farfán, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE*, 45(135), 5–26. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612019000200005>

Gamboa, P. S. (2020, 2 julio). Minvu refuerza llamado a constructoras a respetar postventa en viviendas. *La Nación*. <https://www.lanacion.cl/minvu-refuerza-llamado-a-constructoras-a-respetar-postventa-en-viviendas/>

Godoy, G. (1972). *Rol de la Corvi en el problema habitacional*. Seminario, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile, Santiago, Chile.

Hernández, R., Fernández. C. & Baptista, M. (2010). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN*. McGraw-Hill Educación.

- Hidalgo, R. (1996). La especialización de la base económica y sus implicancias en los Programas de Mejoramiento de Barrios en el Gran Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 23, 33.
- Hidalgo, R. (1997). La vivienda social en la ciudad de Santiago: Análisis de sus alcances territoriales en la perspectiva del desarrollo urbano, 1978- 1995. *Revista de Geografía Norte Grande*, 24, 31-38.
- Hidalgo, R. (1999). Vivienda social en Chile: La acción del estado en un siglo de planes y programas. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 45.
- Hidalgo, R. (2000). Los orígenes de las políticas de vivienda social en Chile: leyes, discursos y actores, 1843-1925. *Anuario de Estudios Urbanos*, 15-52.
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *EURE*, 28(83). <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008300006>
- Hidalgo, R. (2007) ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de vivienda social en Santiago de Chile. *EURE (Santiago)*, 33(98). <https://doi.org/10.4067/s0250-71612007000100004>
- Hidalgo, R., Zunino, H. y Álvarez, L. (2007). El emplazamiento periférico de la vivienda social en el área metropolitana de Santiago de Chile: consecuencias socio espaciales y sugerencias para modificar los criterios actuales de localización. *Scripta Nova*, 11 (245-27). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24527.html>
- Imilan, W. (2017a). Luchas y demandas por la vivienda indígena urbana. Emergencia de conjuntos de vivienda subsidiada para población indígena urbana en Chile. *Revista AUS* (21), 61-67. <https://bit.ly/2x8aSDu>
- Imilan, W. (2017b). *Demandas indígenas por vivienda en Santiago de Chile*. Instituto de la Vivienda, Universidad de Chile.
- Ley 20738 de 2013. Modifica la ley N° 17.635 de 1972 que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos para la vivienda que indica. 20 de marzo de 2013. D.O. No. 40807.
- Lim, CS y Mohamed, MZ. (2000). "Un estudio exploratorio sobre problemas de construcción recurrentes. *International Journal of Project Management*, 18(4), 267-273.
- Luengo, L. (1946). *El problema de la vivienda : (América - Chile : caracteres-legislación-solución)* [Memoria de licenciatura. Universidad de Chile].
- MINVU. (1997). *Sobre copropiedad inmobiliaria*. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=81505>
- MINVU. (1998). *Fija procedimiento para aplicación del programa participativo de asistencia financiera en condominios de viviendas sociales, reglamentado por Decreto N°127*. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=130439>
- MINVU. (2005). *Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda*. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=247299>

MINVU. (2007). Ley num. 20.168.  
<https://nuevo.leychile.cl/navegar?idNorma=258340>

MINVU. (2009). Déficit urbano-habitacional. *Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile*. CEHU.

MINVU. (2011). *Llama a postulación nacional para el desarrollo de proyectos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar en su modalidad regulada por el Capítulo II, de la atención a condominios de viviendas sociales y fija el monto de recursos disponibles y su forma de distribución*.  
<https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1030172>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2013). *Normativa Técnica 007. Diseño estructural para edificaciones en áreas de riesgo de inundación por tsunami o seiche*. <https://bit.ly/2j2rQyY>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Catastro Nacional de Condominios Sociales*. Secretaría Ejecutiva de Recuperación de Barrios.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). *Historia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo*. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/03/HISTORIA-MINVU-EDITADA.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). *Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. Santiago de Chile: Departamento de Gestión Territorial y Urbana*. <https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2021/01/PROPUESTAS-PARA-LA-REGENERACION-URBANA-DE-LAS-CIUDADES-CHILENAS-CNDU.pdf>

Ministerio de Desarrollo Social. (2016). *Protocolos para el ingreso y actualización al Registro Social de Hogares*. [http://www.registrosocial.gob.cl/docs/Protocolo-para-el-Ingreso-y-Actualizaci%C3%B3n-RSH\\_Nov2016.pdf](http://www.registrosocial.gob.cl/docs/Protocolo-para-el-Ingreso-y-Actualizaci%C3%B3n-RSH_Nov2016.pdf)

Molina, I. (1985) *El Programa de Erradicación de Campamentos en la Región Metropolitana: Implicancias Socioeconómicas y Espaciales*. [Memoria de licenciatura. Pontificia Universidad Católica de Chile].

Olivares, R. (2021, 8 marzo). Agrupaciones se rebelan contra el déficit habitacional y el aumento de campamentos en Chile. *Diario UChile*. <https://radio.uchile.cl/2021/03/08/agrupaciones-se-rebelan-contra-el-deficit-habitacional-y-el-aumento-de-campamentos-en-chile/>

Palma, E. & Sanfuentes, A. (1979). Políticas estatales en condiciones de movilización social: Las políticas de vivienda en Chile (1964-1973). *EURE*, 16, 43.

Resolución 41 de 2022. [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. APRUEBA NÓMINA DE POSTULANTES SELECCIONADOS Y MODIFICA RESOLUCIÓN N° 1.064 EXENTA. 18 de enero de 2022.

Revista EMB Construcción. (2022, 14 abril). Los efectos del alza de precios en materiales de construcción en Chile. Revista EMB. <http://www.emb.cl/construccion/noticia.mvc?nid=20220414w19&ni=los-efectos-del-alza-de-precios-en-materiales-de-construccion-en->

[chile#::%7E:text=La%20semana%20pasada%2C%20la%20C%3%A1mara.de%20los%20materiales%20de%20construcci%C3%B3n](#)

Rodríguez, A. & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda*. Ediciones SUR. <http://www.sitiosur.cl/r.php?id=81>

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE*, 26(77), 49-80. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>

Sabatini, F., Cáceres, G. & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 82, 21-42.

Torres, I. (1986) Los conventillos en Santiago (1900-1930). *Cuadernos de Historia*, 6, 67-85.

## 9. Anexos

### Anexo 1

#### **Formulario Entrevista Semiestructurada**

##### Presentación del Entrevistado

1. ¿Cuál es su nombre?
2. ¿Qué profesión u oficio realiza? ¿Qué labor desarrolla en su trabajo?

##### Cuestionario Informativo del proyecto

1. ¿Cuántas obras relacionadas con Vivienda social ha participado? ¿En qué año participó?
2. ¿Bajo qué beneficio del estado (Subsidio Habitacional) se han desarrollado los proyectos participados?. Si es más de uno ¿Qué diferencias existen entre ellos?
3. ¿En qué localidad fue desarrollado dicho proyecto? ¿Qué tan cerca de la ciudad consolidada se encontraba?
4. ¿Cuál era la envergadura de los proyectos participados? (cantidad de familias atendidas simultáneamente).
5. ¿Cuál era el valor del financiamiento del proyecto? y ¿Quién financiaba éste?
6. ¿Cuál es la labor de la empresa a la cual pertenece el entrevistado? (Inmobiliaria, Entidad Patrocinante, Constructora, Empresa de Inspección externa, entre otros).
7. ¿Quién fue el gestor inicial del proyecto de vivienda social participado? y ¿Cuál es la necesidad que se quiere mitigar al realizar este proyecto? (viviendas allegadas, hacinamiento, viviendas irregulares, mejoramiento de vivienda, etc).
8. ¿Quién era el propietario del terreno antes de plasmar el proyecto en él?
9. ¿Cuáles eran las características de los proyectos participados? (tipología, distribución, ubicación)
10. En cuanto a la calidad de las viviendas ¿Existen protocolos mínimos de calidad impuestos por las normativas?
11. ¿Cuál es el grado de terminación que presentaban las unidades entregadas?

##### Cuestionario preguntas objetivo

1. ¿Cómo era la comunicación entre la empresa a la cual pertenecía el entrevistado y el SERVIU? ¿Existen protocolos para realizar dicha comunicación?
2. ¿Existen centros de orientación para los futuros beneficiarios?
3. ¿Se utilizaron tecnologías para aumentar la productividad? ¿Cuáles fueron?
4. Al momento de realizar el proyecto, ¿Existieron atrasos con respecto a la planificación inicial de éste? ¿Cuál fue su motivo?
5. ¿Existieron inconvenientes durante el proceso que afectaran la calidad de la vivienda entregada?
6. ¿Cuál fue la duración del proyecto?

**Nota: Debido a que era una entrevista de modalidad semiestructurada, durante las entrevistas se formularon preguntas que no se encuentran en este listado de preguntas base; Elaboración Propia**