

DIVISIÓN POLÍTICA HABITACIONAL
DIVISIÓN JURÍDICA
MJM/CCHV
21.08.06

TEXTO ACTUALIZADO DEL DECRETO SUPREMO Nº 174, (V. y U.), de 2005
D.O. de 09.02.06

REGLAMENTA PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA.

I. MODIFICACIONES:

Decreto Nº 151, de 23.06.06, D.O. de 21.08.06.

II. CONTENIDO:

ARTICULADO	MATERIA
Título I: Artículo 1	Definiciones
Título II: Artículos 2 y 3	De los subsidios
Título III: Artículo 4	De los Postulantes
Título IV: Artículo 5	Del Ahorro
Título V: Artículo 6	Impedimentos o prohibiciones para postular
Título VI: Artículo 7	Del Banco de Proyectos
Título VII: Artículos 8 al 19	Del Proyecto Habitacional
Título VIII: Artículos 20 al 23	Plan de Habilitación Social
Título IX: Artículo 24	Proyecto de Asistencia Técnica
Título X: Artículos 25 y 26	Construcción de las Viviendas
Título XI: Artículos 27 al 33	Documentos que deben adjuntar a la Presentación de un Proyecto
Título XII: Artículos 34 al 51	Del Proceso de Postulación y Selección
Título XIII: Artículos 52 al 55	Del Pago del Subsidio y de los Anticipos
Título XIV: Artículos 56 al 59	De las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS)
Título XV: Artículos 60 al 66	De la Adquisición de Viviendas Construidas
Disposiciones Transitorias	

III. DECRETO:

REGLAMENTA PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

SANTIAGO, 30 de septiembre de 2005

DECRETO N° 174 /

VISTO: El artículo 17 del D.L. N° 539, de 1974; el D.L. N° 1.305, de 1976 y en especial lo dispuesto en su artículo 13° letra a); la ley N° 16.391 y en especial lo previsto en el artículo 2° números 6 y 13; el D.S. N° 155, (V. y U.), de 2001; la Resolución Exenta N°192, (V. y U.), de 2004; la Resolución Exenta N° 2.587, (V. y U.), de 2002 y las facultades que me confiere el número 8° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,

DECRETO:

Apruébase el siguiente reglamento:

REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

TÍTULO I: DEFINICIONES

Artículo 1º.- Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

Aportes Adicionales: recursos provenientes de fuentes públicas o privadas que tienen por objeto complementar el financiamiento del proyecto.

Banco de Proyectos, en adelante Banco: sistema de información para preparar y recibir los proyectos a que se refiere el presente reglamento.

CONADI: Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

Comisión Técnica Evaluadora: órgano encargado de revisar los proyectos desde una perspectiva integral, velando por el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento.

DOM: la (s) Dirección (es) de Obras Municipales.

Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, en adelante EGIS: personas jurídicas, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, inscritas en ambas especialidades del Rubro IV del artículo 6° del Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo regulado por D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978.

Familia: conjunto de personas identificadas en una misma Ficha CAS.

Fondo de Iniciativas: recursos de carácter opcional, adicionales al subsidio, destinados a complementar el financiamiento de obras de mejoramiento del entorno urbano y/o de equipamiento comunitario.

Fondo Solidario de Vivienda o FSV: el programa que regula el presente reglamento, destinado a prestar atención habitacional a familias de escasos recursos, mediante el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, directamente o a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, concurrirá otorgando subsidios habitacionales para su financiamiento.

Jurado Regional: órgano a cuyo cargo estará el respectivo concurso regional, presidido por el Intendente Regional e integrado, a lo menos, por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Director de SERVIU, el SEREMI de Planificación, un representante del Capítulo Regional de la Asociación Chilena de Municipalidades y un Consejero Regional.

LGUC: la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MINVU: el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

OGUC: la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Postulante: persona inscrita en el Registro e integrante del grupo adscrito a un proyecto habitacional.

Postulante hábil: aquél que cumple con los requisitos y condiciones exigidos para acceder a este programa.

Proyecto Habitacional: conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales del proyecto a desarrollar que considera, además de las viviendas a construir o adquirir, el equipamiento comunitario y espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Este puede consistir en un proyecto propio de arquitectura y urbanización, o formar parte de uno mayor, a los que se acompaña la información y los antecedentes relativos a cada uno de los postulantes y sus familias, debiendo incluir un proyecto de asistencia técnica y un Plan de Habilitación Social.

Registro: el regulado por el D.S. N°62, (V. y U.), de 1984.

SEREMI: la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respectivos, según corresponda.

SERVIU: el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo.

Subsidio Habitacional o Subsidio: ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario,

destinado a proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza e indigencia.

Subsidio para Equipamiento: recursos adicionales al Subsidio, destinados a financiar obras de equipamiento y/o mejoramiento del entorno urbano.

Vivienda Construida: vivienda nueva o usada, cuya recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, se haya efectuado con no menos de dos años de anterioridad a la fecha de su ingreso al Banco de Proyectos, sea vivienda social o aquella que cumpla con los requisitos para ser calificada como tal. ¹

TÍTULO II: DE LOS SUBSIDIOS

Artículo 2º.- El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante el sistema regulado por el presente reglamento, un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda social para proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza e indigencia.

Artículo 3º.- El monto máximo del subsidio podrá alcanzar hasta el equivalente a la cantidad que para cada caso se señala en la tabla siguiente, expresada en Unidades de Fomento, según la comuna de emplazamiento del respectivo proyecto habitacional:

COMUNA DE EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO HABITACIONAL	MONTO MÁXIMO DE SUBSIDIO (en U.F.)
Todas las comunas de la XII Región con excepción de la comuna de Punta Arenas	420
Comuna de Isla de Pascua de la V Región	420
Todas las comunas de la XI Región	360
Todas las comunas de la Provincia de Palena X Región	360
Comuna de Punta Arenas de la XII Región	360
Resto de las comunas del país	280

¹ Vocablo y su definición agregados por el N° 1 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

En cada programa anual, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá destinar hasta el 20% de los recursos dispuestos para cada año, a proyectos que se desarrollen en comunas incluidas en Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, en cuyo caso el monto máximo de subsidio señalado en la tabla anterior podrá alcanzar hasta el equivalente a 320 Unidades de Fomento.

Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visadas por el Ministerio de Hacienda, se fijará anualmente la cantidad de recursos que se destinarán a financiar los subsidios de este programa, en las que podrán establecerse, además, montos máximos de subsidio inferiores a los fijados en la tabla anterior, para determinadas regiones, provincias o comunas del país. De la cantidad de recursos dispuesta a nivel nacional, podrá reservarse hasta un 10% para la atención de personas que vivan en condiciones de extrema marginalidad habitacional, ya sea en campamentos, conventillos, cités, operaciones sitio o en otras situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, debidamente calificadas por el Ministro de Vivienda y Urbanismo. Los subsidios que se otorguen con cargo a estos recursos podrán ser asignados directamente por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.²

TÍTULO III: DE LOS POSTULANTES

Artículo 4°.- Los postulantes deberán estar inscritos en el Registro. Por cada familia sólo se aceptará la postulación de uno de sus integrantes, que será el titular de la inscripción en el Registro, quien sólo puede tener en la correspondiente ficha CAS, la calidad de jefe de familia, su cónyuge o su conviviente.

Los postulantes deberán formar parte de un grupo organizado, con personalidad jurídica, excepto aquellos que postulen a proyectos de adquisición de vivienda, para los cuales no se exigirá este requisito. El grupo deberá estar integrado a lo menos por 10 familias, con un máximo de 300. No obstante, en proyectos de³ rehabilitación de inmuebles, se podrán presentar grupos integrados por menos de 10 familias, siempre que su número coincida con las viviendas que se obtendrán con la ejecución del proyecto.

Cada familia del grupo deberá tener Ficha CAS vigente a la fecha en que el SERVIU emita el Certificado de Proyecto Ingresado en el Banco.

Tratándose de indígenas, para acreditar tal calidad se estará a las disposiciones de la Ley N°19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas.

² Oraciones agregadas al inciso tercero del artículo 3° por el N° 2 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

³ Expresión "adquisición de viviendas nuevas o usadas y de adquisición y" suprimida por el N° 3 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

El puntaje CAS del grupo, de conformidad con la Ficha CAS de sus integrantes, deberá ser igual o inferior al puntaje de corte nacional o regional, según se determine mediante resoluciones del SEREMI, dictadas hasta el 31 de diciembre del año anterior al del respectivo período de postulación. En caso que el SEREMI no defina oportunamente dicho puntaje se empleará el puntaje de corte nacional.

Para los efectos del cálculo del puntaje CAS del grupo, éste se determinará como un promedio, sumando el puntaje CAS de todas las familias del respectivo grupo y dividiendo el resultado por el número de familias. El puntaje individual de cada uno de los integrantes del grupo no podrá exceder en más de 50 puntos el puntaje límite establecido. El puntaje de corte será el equivalente a la línea de pobreza, nacional o regional, que resulte de la homologación vigente de la Ficha CAS y la Encuesta CASEN, efectuada por el Ministerio de Planificación Nacional.

Los proyectos de adquisición de Viviendas Construidas no participarán en los llamados a concurso, ni en los procesos de postulación y selección de los Proyectos de Construcción, efectuándose su selección en la forma dispuesta en el Título XV de este reglamento.⁴

TÍTULO IV: DEL AHORRO

Artículo 5°.- Cada postulante deberá acreditar un ahorro mínimo de 10 Unidades de Fomento, enterado al momento del ingreso del proyecto al Banco.

Si el proyecto contempla recursos del Fondo de Iniciativas, cada postulante deberá acreditar en la misma oportunidad, un ahorro adicional de 0,5 Unidad de Fomento.

La certificación que acredite el ahorro, emitida por la entidad captadora, deberá ser extendida con la información referida al último día del mes anterior al de la fecha de ingreso del proyecto al Banco, en formato proporcionado por el MINVU.

Una vez que la entidad captadora extienda la certificación señalada, la facultad de girar los ahorros quedará suspendida. No quedarán incluidos en esta suspensión los giros destinados a:

- 1.- El pago del precio de la vivienda, el que se efectuará al momento de ser pagado el subsidio.
- 2.- Los giros que pudieren hacerse con cargo a depósitos enterados con posterioridad a la emisión del certificado de ahorro o al del envío al MINVU de la respectiva información para ingresar al Banco, siempre que dichos

⁴ Inciso agregado al artículo 4° por el N° 4 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

giros no disminuyan el monto que se certificó o informó, expresado en Unidades de Fomento.

- 3.- En caso de renuncia del titular al grupo, una vez ingresado el proyecto al Banco, independientemente de la etapa en que éste se encuentre. En este caso, la institución que mantiene el ahorro dejará sin efecto la suspensión luego que el SERVIU le comunique la respectiva renuncia mediante documento otorgado al efecto al titular.

TÍTULO V: IMPEDIMENTOS O PROHIBICIONES PARA POSTULAR

Artículo 6°.- No podrán postular a este subsidio las personas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Si el postulante, su cónyuge o conviviente, acreditado en la Ficha CAS, se encuentra postulando a éste o a otro programa habitacional.
2. El postulante que presente las características de familia unipersonal. Se exceptúan de esta limitante:
 - a) Las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad.
 - b) Los adultos mayores de 60 años de edad, considerando para estos efectos a las personas que cumplan esa edad durante el año calendario en el curso del cual se hubiere ingresado el proyecto al Banco o a la fecha de prórroga de la vigencia del Certificado de Precalificación.
 - c) Las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N°19.253.
 - d) Las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2004.

En todo caso, los postulantes unipersonales no podrán superar, en conjunto, el 30% del total de integrantes del grupo.

3. Si el postulante o su cónyuge fuesen propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, aún 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 ese sitio sea parte del proyecto que se desarrollará; como tampoco si hubiesen adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional o de una subvención municipal, a través de cualesquiera 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. No regirán estas prohibiciones en los siguientes casos:

- a) Cuando la vivienda o infraestructura sanitaria hubiere resultado totalmente destruida, o hubiere quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificada por la autoridad competente.
- b) Cuando el postulante o su cónyuge invoque su condición de persona reconocida como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2004 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.
- c) Cuando el postulante casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o infraestructura sanitaria al practicarse la liquidación de la sociedad conyugal y hubiere restituido al SERVIU el 50% del subsidio directo y del subsidio implícito recibidos, conforme a la liquidación practicada por ese Servicio debidamente actualizada a la fecha de la restitución.
- d) Cuando el postulante casado bajo el régimen de sociedad conyugal que hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado, no se hubiere adjudicado la vivienda o la infraestructura sanitaria y hubiere renunciado a recibir una compensación equivalente en la correspondiente liquidación.
- e) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario, con quien se encontraba casado bajo régimen de separación total de bienes.
- f) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado de un beneficiario con quien se encontraba casado bajo régimen de participación en los gananciales, siempre que no se hubiere adjudicado la vivienda.
- g) Cuando el postulante hubiere anulado su matrimonio o se hubiere divorciado y sea la mujer quien adquirió la vivienda o infraestructura sanitaria con su patrimonio reservado según el artículo 150 del Código Civil, y ella hubiera optado por renunciar a los gananciales una vez efectuada la liquidación de la sociedad conyugal.

TÍTULO VI: DEL BANCO DE PROYECTOS

Artículo 7°.- El Banco está conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU.

La base de datos contiene toda la información relevante de los proyectos habitacionales que ingresan al Banco, lo que permite su identificación y clasificación.

El archivo físico contiene toda la documentación correspondiente a cada proyecto habitacional, presentada por la EGIS y copia de los certificados otorgados por la Comisión Técnica Evaluadora.

El Banco se encontrará permanentemente abierto para recibir proyectos, los que podrán ser ingresados en cualquier momento sin esperar el llamado a concurso. No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá disponer, mediante resoluciones fundadas, el cierre del Banco por un período determinado.

TÍTULO VII: DEL PROYECTO HABITACIONAL

Párrafo 1°. Clasificación de los proyectos

Artículo 8°.- Los proyectos serán clasificados en el Banco con la nomenclatura que se señala a continuación, dependiendo del estado de avance en que se encuentren:

En Preparación: Los ingresados al módulo Preparación de Proyectos del Banco, a través del sistema computacional, pero que aún no han obtenido un certificado de proyecto ingresado por parte del SERVIU.

Ingresados: Los que habiendo completado su etapa de preparación y entregado sus antecedentes completos y conformes, de acuerdo a lo exigido por este reglamento, han obtenido del SERVIU un Certificado de Proyecto Ingresado.

En Estudio: Los ingresados y en revisión por la Comisión Técnica Evaluadora del SERVIU.

Con Observaciones: Los ingresados a los cuales el SERVIU les ha formulado observaciones, entregando el correspondiente Certificado de Observaciones.

Eliminados: Los que habiendo sido evaluados por segunda vez por la Comisión Técnica Evaluadora, son rechazados por no cumplir los requisitos y exigencias contemplados en el presente reglamento.

Con Precalificación Condicionada: Los ingresados que cumplen con los requisitos, pero se encuentra pendiente la entrega de algunos antecedentes.

Con Precalificación Definitiva: Los ingresados que cumplen con todos los requisitos, sin que exista a su respecto condiciones pendientes.

Párrafo 2°. Módulo de Preparación de Proyectos

Artículo 9°.- Este módulo permite que los proyectos puedan ser registrados en el Banco, aún cuando no tengan sus antecedentes completos. Para estos efectos, la EGIS deberá suscribir previamente un convenio con el SERVIU, en el que se dejará constancia de las condiciones para acceder al sistema y se fijarán las responsabilidades, obligaciones y sanciones que procedan. Si una misma EGIS patrocina proyectos en distintas regiones, deberá suscribir un convenio con cada SERVIU para operar en la región respectiva.

La EGIS, a través del módulo preparación de proyectos, ingresará al sistema computacional la información del proyecto, de los postulantes y su grupo familiar. El SERVIU realizará los chequeos para determinar la habilidad de éstos de acuerdo a lo establecido por este reglamento, cotejando los datos con la información del Registro del D.S. N°62, (V. y U.), de 1984, del Registro de Beneficiarios del MINVU, del Registro Civil y de la Ficha CAS entregada por la Municipalidad al SERVIU.

Esta etapa finaliza con el ingreso al Banco de todos los antecedentes completos y conformes del proyecto.

Párrafo 3°. Ingreso al Banco de Proyectos

Artículo 10.- El proyecto ingresará al Banco si la totalidad de los integrantes del grupo son postulantes hábiles, si las familias y los proyectos cumplen con todas las condiciones y requisitos exigidos y si se ha presentado el Plan de Habilitación Social y el Proyecto de Asistencia Técnica, todo lo anterior conforme a lo exigido por este reglamento. Los antecedentes de cada proyecto habitacional deberán ser acompañados del formulario de incorporación del proyecto y del formulario de cada uno de los postulantes.

El SERVIU sólo recibirá proyectos que hayan sido ingresados al sistema computacional del Banco en el módulo Preparación de Proyectos. El SERVIU autorizará excepcionalmente la recepción de proyectos que no hayan sido ingresados a través del Módulo de Preparación de Proyectos. Para ello, el SERVIU evaluará si la EGIS patrocinante no cuenta con acceso apropiado a Internet debido a la localización geográfica de sus oficinas.

El ingreso al Banco se acreditará mediante el Certificado de Proyecto Ingresado, el que será otorgado por el SERVIU al momento de hacer ingreso físico de la totalidad de los antecedentes solicitados en el Título XI del presente reglamento.

Párrafo 4°. Proyectos en Estudio y con Observaciones

Artículo 11.- El estudio de los antecedentes del proyecto estará a cargo de la Comisión Técnica Evaluadora, la que estará facultada para realizar observaciones a los proyectos, pronunciarse sobre la precalificación de los mismos y devolver los antecedentes a la EGIS. Esta comisión estará integrada por funcionarios del SERVIU y de la SEREMI, los que según su especialidad tendrán a su cargo la evaluación técnica, social, legal y económica de los proyectos.

Esta Comisión será presidida por el Coordinador Regional del programa y los miembros integrantes serán nombrados mediante resolución u orden de servicio del Director o del SEREMI, según corresponda.

En relación a su funcionamiento, esta Comisión deberá, antes de emitir el Certificado de Observaciones y el de Precalificación, según corresponda, sesionar al menos en una oportunidad con la mayoría de sus integrantes, a fin de evaluar de forma global e integral los proyectos habitacionales.

Artículo 12.- A contar de la fecha de emisión del Certificado de Proyecto Ingresado, la Comisión Técnica Evaluadora dispondrá de un plazo máximo de 35 días corridos para verificar la existencia de los antecedentes que respalden la factibilidad técnica, económica, legal y social del proyecto. Si cumplido dicho plazo la Comisión Técnica Evaluadora no hubiese efectuado observaciones al proyecto

presentado por la EGIS, éste se entenderá aprobado, debiéndose otorgar el correspondiente Certificado de Precalificación Definitivo.

Las observaciones que se formulen al proyecto podrán referirse a los antecedentes presentados y/o a la suficiencia de éstos para asegurar su ejecución. La Comisión Técnica Evaluadora podrá solicitar información adicional a la EGIS para adoptar una decisión.

Las observaciones a los proyectos deberán formularse por escrito a la EGIS, en un solo acto, en documento suscrito por el Presidente de la Comisión Técnica Evaluadora. La EGIS deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un solo acto.

Los proyectos podrán permanecer en el Banco "Con Observaciones" hasta por 180 días corridos contados desde la fecha de emisión del documento de observaciones. Pasado dicho plazo, la Comisión Técnica Evaluadora podrá disponer la eliminación del proyecto del Banco, lo que será informado por escrito a la EGIS, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes del proyecto.

A contar de la fecha en que la EGIS ingrese al SERVIU los antecedentes y documentos requeridos por la Comisión Técnica Evaluadora, ésta dispondrá como máximo de otros 14 días corridos para adoptar alguna de las siguientes medidas:

- 1) Otorgar un Certificado de Precalificación Definitiva o Condicionada, o
- 2) Eliminar el proyecto del Banco, devolviendo a la EGIS todos sus antecedentes.

Si alguna de estas medidas no fuese adoptada en el plazo antes señalado, el proyecto se entenderá con Precalificación Definitiva.

La información contenida en la base de datos y en el archivo físico del Banco, podrá ser modificada por el SERVIU si la EGIS aporta nuevos antecedentes para responder a las observaciones formuladas en el proceso de revisión, de modo de contar con la información completa y definitiva en relación a los proyectos habitacionales.

Párrafo 5°. Proceso de Precalificación de los Proyectos

Artículo 13.- Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados en este reglamento y se hubieren presentado los documentos exigidos para el respectivo tipo de proyecto, se le otorgará un Certificado de Precalificación Definitiva, el que tendrá una vigencia de 12 meses. Antes del vencimiento de dicho plazo, la EGIS deberá actualizar sólo los antecedentes señalados en el artículo 4º de este decreto que hubieren sufrido modificaciones y verificar que en estos 12 meses los integrantes no hubiesen incurrido en alguna de las prohibiciones señaladas en el artículo 6º de este reglamento. En base a esta presentación el SERVIU podrá otorgar prórroga de la vigencia del Certificado de

Precalificación Definitiva hasta por otros 12 meses. Si la Ficha CAS del grupo familiar de algún postulante se encuentra vencida al momento de la actualización de los antecedentes, deberá acreditarse su renovación, debiéndose cumplir, en todo caso, con los límites de puntaje CAS exigidos en este reglamento. Si al vencimiento del plazo de 12 meses el SERVIU no recibe antecedentes para prorrogar nuevamente su vigencia, el proyecto será eliminado del Banco.

Si el proyecto no cuenta con Permiso de Edificación, la EGIS deberá presentar un anteproyecto aprobado por la DOM. En tal caso, se le otorgará un Certificado de Precalificación Condicionada. Del mismo modo, si la EGIS no acredita la propiedad del terreno en alguno de los términos dispuestos en este reglamento, también se le otorgará un Certificado de Precalificación Condicionada. Los Certificados de Precalificación Condicionada tendrán una vigencia de 12 meses, contados desde la fecha de su emisión.

Si los proyectos con Certificado de Precalificación Condicionada no hubiesen sido seleccionados, deberán presentar los antecedentes faltantes dentro del plazo de 12 meses. Cumplido este plazo, si no se presentaren los antecedentes faltantes serán eliminados del Banco, lo que el SERVIU informará por escrito a la EGIS haciéndole devolución de todos los antecedentes.

Si durante el período de Precalificación Condicionada o Definitiva, la EGIS quisiera hacer modificaciones al proyecto, deberá retirarlo del Banco y presentarlo nuevamente para el estudio de la Comisión Técnica Evaluadora, con lo cual se entenderá que el proyecto pierde la antigüedad que pueda tener en el Banco. Lo anterior no se aplicará en caso de reemplazos de postulantes.

Si los proyectos cuentan con Certificado de Precalificación Definitiva, durante el plazo de 12 meses de vigencia de dicho certificado se entenderán cumplidos los requisitos para participar en un llamado a concurso y no se solicitarán antecedentes adicionales a los presentados para obtener la precalificación.

Párrafo 6°. Clasificación y Tipologías de Proyectos

Artículo 14.- Los proyectos deben incluir un número de soluciones habitacionales a lo menos igual al número de postulantes que componen el grupo.

Los tipos de proyectos que podrán ingresar al Banco son:

a) Proyectos de construcción:

- Construcción en Nuevos Terrenos.
- Densificación Predial en áreas urbanas, en adelante, Densificación Predial.
- Construcción en Sitio del Residente.
- Alteración o reparación de inmuebles, entendido en los términos señalados en el artículo 162 de la LGUC y siempre que del resultado de la alteración o reparación se generen a lo menos dos viviendas.

b) Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas.⁵

Párrafo 7°. Acreditación del Terreno

Artículo 15.- Deberá especificarse la ubicación del proyecto en un plano de emplazamiento.

Si el proyecto requiere suelo para su ejecución, deberá contarse con sitio propio apto, el que podrá estar:

- Totalmente pagado, o
- Ser pagado con cargo al Presupuesto Financiado a que se refiere este reglamento.

Se entenderá por sitio propio aquél que se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica o a nombre de la EGIS. También se entenderá por sitio propio el inscrito a nombre de cada uno de los integrantes del grupo, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores.

El sitio deberá estar libre de todo gravamen, exceptuadas las servidumbres y sin prohibiciones ni embargos, salvo aquellas prohibiciones o gravámenes que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del subsidio habitacional. Tratándose de proyectos de densificación predial, si el sitio estuviere gravado con hipoteca y/o prohibición a favor del SERVIU, éste podrá autorizar su alzamiento para el solo efecto de la subdivisión o la cesión de derechos correspondiente.

Los sitios con los que se postule deberán contar, además, con certificados vigentes de factibilidad de dación de servicios sanitarios y eléctricos compatibles con el proyecto, extendidos por las entidades competentes. Además, en los casos de proyectos a que se refiere el artículo 55 de la LGUC, deberá cumplirse con lo dispuesto al respecto en la OGUC.

Se podrá también postular acreditando dominio o goce en tierras indígenas o derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, en los términos que señala el artículo 17 de la Ley N° 19.253, sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas, así como derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL. N° 5, de 1968, del Ministerio de Agricultura.

El dominio sobre tierras indígenas se acreditará con certificado extendido por la CONADI en que conste su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

El goce en tierra indígena se acreditará con copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique su constitución, que el goce está

⁵ Letra b) del inciso segundo del artículo 14 sustituida por el N° 5 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

El derecho real de uso se acreditará con un certificado de la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para su constitución a favor del postulante, no obstante lo cual al momento de la entrega del certificado de subsidio deberá entregarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 812 y 767 del Código Civil.

Los derechos en comunidades agrícolas señalados en el DFL N°5 del Ministerio de Agricultura, deberán estar inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

Previa autorización escrita del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, el SERVIU podrá enajenar a título oneroso terrenos propios a la EGIS o al grupo organizado, suscribiendo al efecto una promesa de compraventa en la cual deberá estipularse expresamente, como condición para la celebración del contrato de compraventa prometido, que el grupo postulante resulte seleccionado en un concurso, en cuyo caso podrá obtener Certificado de Precalificación Definitiva.

Además, se podrá ingresar al Banco con promesa de compraventa de un terreno, suscrita conforme a los términos de la Promesa de Compraventa Tipo que proporcionará el SERVIU, en cuyo caso el proyecto podrá obtener un Certificado de Precalificación Condicionada.

También se podrán presentar proyectos a emplazarse en terrenos fiscales, acreditando la manifestación de voluntad del SEREMI de Bienes Nacionales, mediante el correspondiente acto administrativo, de vender ese terreno a la entidad solicitante, sea ésta la EGIS o el grupo organizado, siempre que éste resulte seleccionado, en cuyo caso el proyecto podrá obtener un Certificado de Precalificación Condicionada.

Párrafo 8°. Financiamiento de los Proyectos

Artículo 16.- El proyecto deberá contar con un Presupuesto Financiado que deberá contemplar dos secciones, en una de las cuales deberá señalarse los recursos destinados a la ejecución del Proyecto Habitacional, y en la otra, los destinados a la ejecución del Proyecto de Asistencia Técnica. Ambas secciones del Presupuesto Financiado deberán señalar claramente las fuentes de financiamiento y consignar el destino o uso de dichos recursos.

Además del Presupuesto Financiado, la EGIS deberá presentar un cronograma de egresos y una Carta Gantt del proyecto en su totalidad, desde la eventual selección hasta la entrega de las viviendas, incluidas todas las actividades contempladas en el Plan de Habilitación Social.

Artículo 17.- La EGIS dispondrá de las siguientes fuentes de financiamiento para el Proyecto Habitacional:

- a) Subsidio Habitacional. Este subsidio no podrá exceder del monto máximo fijado en el artículo 3° del presente reglamento para la respectiva comuna de emplazamiento del proyecto. Si se requiere adquirir terreno para el desarrollo del proyecto, se podrá destinar hasta el 30% del subsidio al pago del precio del terreno, lo que deberá ser consignado en el presupuesto desglosado.
- b) Ahorro. Se deberá contar con un mínimo de 10 UF por familia. Si se solicita subsidio adicional con cargo al Fondo de Iniciativas a que se refiere la letra d) de este artículo, se deberá acreditar un ahorro adicional de 0,5 Unidad de Fomento por cada familia, el que deberá estar enterado al momento del ingreso del proyecto al Banco.
- c) Subsidio para Equipamiento. Los proyectos de construcción dispondrán, adicionalmente al subsidio señalado en la letra a) precedente, de financiamiento para obras de equipamiento y/o mejoramiento del entorno urbano. En el caso de proyectos de construcción en nuevos terrenos, el financiamiento adicional se destinará a la ejecución de equipamiento y áreas verdes, en cumplimiento de lo establecido en la OGUC. El financiamiento adicional consistirá en 7 Unidades de Fomento por cada familia integrante del grupo que postule el proyecto habitacional, que serán financiadas con los recursos dispuestos al efecto por la Ley de Presupuestos.
- d) Fondo de Iniciativas. Para complementar el financiamiento de las obras de equipamiento y/o mejoramiento del entorno urbano mencionadas en la letra anterior, se podrá postular al Fondo de Iniciativas, con cargo al cual se otorgará hasta 5 Unidades de Fomento por cada familia integrante del grupo postulante. Para postular a esta fuente de financiamiento adicional cada familia deberá enterar el ahorro adicional señalado en la letra b) de este artículo.
- e) Aportes Adicionales. Estos pueden consistir en dinero o en ejecución de obras complementarias, que tienen por objeto el mejoramiento de la solución habitacional, indicando la fuente de la cual provienen. No se considerará aporte adicional la cesión a título gratuito del terreno por parte de la empresa que construirá las viviendas.

Artículo 18.- En la sección del Presupuesto Financiado correspondiente al Proyecto Habitacional, la EGIS deberá señalar también los gastos asociados a la ejecución del proyecto, distinguiendo claramente:

- Los recursos destinados a financiar la adquisición del terreno, si corresponde.
- Los recursos destinados a financiar la construcción del conjunto habitacional, detallando separadamente las partidas de vivienda,

urbanización, equipamiento comunitario, áreas verdes y/o mejoramiento del entorno urbano.

En la sección del Presupuesto Financiado correspondiente al Proyecto de Asistencia Técnica, la EGIS, dependiendo de la tipología del proyecto, deberá presentar un detalle de los costos asociados a la ejecución de cada una de las áreas de Asistencia Técnica definidas en éste.

Párrafo 9°. Requisitos técnicos para Proyectos de Construcción

Artículo 19.- La vivienda inicial deberá cumplir con los estándares mínimos que señala el presente artículo y con la superficie mínima indicada en el cuadro normativo que se inserta a continuación, debiendo contemplar una ampliación proyectada que, al ser sumada a la superficie inicial, alcance una superficie total no inferior a 50 m²:

CUADRO NORMATIVO⁶

⁶ Mobiliario incluido en el cuadro tiene sólo carácter referencial.

PROGRAMA ARQUITECTONICO MINIMO Y MOBILIARIO - FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA			
Comedor	1 mesa comedor para 4 personas	Cocina	1 lavaplatos 1 mesa cocina 1 artefacto cocina 1 refrigerador
Estar	1 cama	Dormitorio 1	1 cama matrimonial
Vivienda	2 closets		
COMEDOR	ESTAR	COCINA	
		DORMITORIO 1 Cama Matrimonial	
BAÑO		Alternativas Dormitorios - Proyecto de Ampliación	
Baño	1 W.C 1 Lavatorio 1 Ducha o Tina		

- a) Programa Arquitectónico: La vivienda en su fase inicial deberá precisar una zona de estar - comedor - cocina, un dormitorio proyectado como recinto conformado y un baño, considerando además áreas de circulación. Las áreas de circulación podrán superponerse a áreas de uso. Todos los recintos deberán contar con ventilación y luz natural.

- b) Proyecto de Ampliación de la Vivienda: Los proyectos de ampliación deberán contar con permisos de edificación y pagar los derechos municipales por este concepto, con el fin que la ampliación que se ejecute posteriormente se ajuste al proyecto aprobado. En proyectos en que la ampliación planificada implique adosamientos a un muro medianero común con el vecino, se deberá incorporar la ejecución de ese muro en la fase inicial de la vivienda, cumpliendo las normas vigentes.
- c) Materialidad Constructiva: El proyecto, según el tipo correspondiente, deberá cumplir con las especificaciones técnicas determinadas en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución del MINVU.
- d) Si el equipamiento incluye una sala multiuso, se deberá presentar un proyecto completo con sus especificaciones y permiso de edificación correspondiente para la construcción. El cálculo de la superficie mínima de la sala multiuso resulta de la división por dos del número de viviendas del proyecto seleccionado. En todo caso, la superficie mínima de la sala multiuso no podrá ser inferior a 35 m². El programa arquitectónico debe contemplar al menos tres recintos: un espacio multifuncional y dos baños: con inodoro y lavamanos cada uno. Para los baños se considerarán las dimensiones que establece el cuadro normativo.
- e) Los equipamientos podrán localizarse en los terrenos cedidos conforme a los artículos 2.2.5 y 6.2.2. de la OGUC, si para ello se cuenta con autorización municipal que permita el destino señalado así como el uso de los recintos por parte de las familias que conforman el proyecto.

TÍTULO VIII: PLAN DE HABILITACIÓN SOCIAL

Artículo 20.- El Plan de Habilitación Social, en adelante el Plan, deberá ser parte integrante del proyecto habitacional.

Para el diseño del Plan, la EGIS deberá hacer un diagnóstico de las familias que conforman el grupo, identificando los principales problemas que les afectan, considerando además la situación social que tendrán las familias en la futura localización del proyecto, en ámbitos tales como vivienda, salud, educación y trabajo. Dicho diagnóstico deberá considerar los casos vulnerables que existan en el grupo, tales como discapacitados y adultos mayores, entre otros, para quienes se deberán desarrollar acciones específicas de intervención. Además, con tal propósito, la EGIS deberá llenar la ficha de diagnóstico de cada familia postulante.

El Plan será diferente según el tipo de proyecto de que se trate.

Párrafo 1°. Plan para Proyectos de Construcción.

Artículo 21.- Para los proyectos de construcción, el Plan indicará las acciones y/o actividades ejecutadas, aquéllas que están en desarrollo y las que se realizarán durante la ejecución del proyecto, destinadas a contribuir a superar la situación de pobreza y/o marginación social y a mejorar las condiciones de vida de las familias que componen el grupo desde un enfoque habitacional. La

presentación del Plan se hará conforme a la pauta que será entregada por el SERVIU respectivo.

El Plan deberá indicar los objetivos, el programa de trabajo, las acciones que se desarrollarán, metodología, indicadores, metas y medios de verificación, de acuerdo a las definiciones conceptuales sugeridas por el SERVIU. Todos estos elementos deberán ser pertinentes y coherentes con los requerimientos del grupo.

Artículo 22.- Para este tipo de proyectos, las actividades incluidas en el Plan se clasifican en tres secciones o áreas, cada una de las cuales contempla la ejecución tanto de actividades mínimas u obligatorias como de actividades a elección. Estas áreas corresponden a áreas de autodiagnóstico, de acompañamiento y de vínculos de cooperación:

1. Área de Autodiagnóstico. La EGIS deberá considerar en el diseño del Plan las siguientes actividades mínimas obligatorias:

- 1.1. Efectuar reuniones con las familias para informarles acerca de:
 - La operatoria y funcionamiento de este Programa, tales como requisitos de postulación, tipos de proyectos, plazos de postulación, tipos de equipamiento a que pueden acceder, ahorro exigido y rol de cada actor involucrado.
 - Proyecto Habitacional al cual postularán: tipo de vivienda, especificaciones técnicas, condiciones del terreno, características del lote que corresponderá a cada familia, entre otros aspectos.
 - En el caso de proyectos de Densificación Predial, se deberá hacer una reunión especial para aclarar los aspectos legales y técnicos de la misma.
- 1.2. Realizar al menos una jornada con las familias, para que ellas informen de sus principales problemas y áreas de interés como integrantes del grupo.
- 1.3. Presentar e informar, para la aprobación de las familias, los objetivos, actividades, recursos y plazos para la ejecución del Plan.

2. Área de Acompañamiento. Desde que el proyecto es seleccionado y hasta la entrega material de la vivienda, la EGIS deberá realizar las siguientes actividades mínimas:

- 2.1. Dos reuniones informativas sobre el proceso de avance y estado del proyecto.
- 2.2. Un taller sobre organizaciones y/o servicios que existen en la comunidad, tales como Municipalidad, consultorios, escuelas, jardines infantiles. La EGIS debe definir la metodología del taller.
- 2.3. La EGIS deberá realizar al menos un taller y/o actividad del ámbito socio-comunitario de los que se señalan a continuación:
 - a) Taller de información e identificación de formas de financiamiento y proyectos concursables de instituciones públicas o privadas.
 - b) Capacitación para la formulación de proyectos de interés común.
 - c) Taller para mejorar la adaptación de las familias a su nueva condición de propietarias, en materia de presupuesto del hogar, planificación de los gastos, cuentas de servicios y otros.

- d) Taller de inserción en la vida comunitaria realizado por profesionales de servicios y entidades locales que den información y orientación a las familias acerca de los programas sociales existentes en la comuna.

2.4. La EGIS deberá realizar a lo menos un taller y/o actividad del ámbito técnico-legal, de los que se señalan a continuación:

- a) Taller sobre derechos y deberes como nuevos propietarios de vivienda y normas básicas de convivencia y organización entre vecinos.
- b) Taller para el mejoramiento, optimización y mantención del espacio público, tales como organización de espacios comunitarios, diseño y planificación del equipamiento u otros.
- c) Taller sobre uso, cuidado, mantención y ampliación de la vivienda.

2.5. La EGIS deberá realizar obligatoriamente los siguientes talleres para la totalidad de las familias, según los tipos de proyecto que se señalan:

- a) Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos: taller sobre uso y ampliación de la vivienda y taller sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, si corresponde. En caso de proyectos de loteo, se deberá efectuar un taller sobre organización comunitaria.
- b) Proyectos de Construcción en Sitio del Residente: taller sobre uso y ampliación de la vivienda.
- c) Proyectos de Densificación Predial: taller sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o sobre subdivisión predial.

Los talleres sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria para los proyectos a que se refiere la letra a) precedente, tienen por objeto la elaboración del Reglamento de Copropiedad respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, la inscripción de dicho reglamento en el Conservador de Bienes Raíces será de responsabilidad de la EGIS.

3.- Área de Vínculos de Cooperación. Para que la EGIS pueda dar respuesta a las inquietudes y necesidades del grupo de familias, expresadas en la etapa de auto-diagnóstico, deberá identificar y articular acciones en conjunto con otras entidades u organismos que tengan en ejecución programas que aborden temáticas pertinentes a los intereses o problemas de las familias

La EGIS, en atención a las necesidades detectadas por las mismas familias, deberá identificar al momento de presentar el Plan, los programas, proyectos, instituciones o servicios de mayor pertinencia con las inquietudes y necesidades del grupo de familias.

Párrafo 2°. Plan para Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas ⁷

Artículo 23.- Tratándose de Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas, el Plan de Habilitación Social consistirá en la entrega de una cartilla informativa sobre las redes sociales del entorno correspondiente a su localización, y cuando se trate de la adquisición de una vivienda acogida la Ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, deberá entregarse un texto resumido de los derechos y deberes que dicha ley les confiere a los copropietarios. Para estos

⁷ Epígrafe del párrafo 2° sustituido por el N° 6 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

efectos se entenderá por redes sociales servicios tales como los de atención de salud, de educación, de justicia, de servicios básicos, u otros.⁸

TÍTULO IX: PROYECTO DE ASISTENCIA TÉCNICA

Artículo 24.- Para el ingreso del proyecto al Banco, se deberá acompañar un Proyecto de Asistencia Técnica. La elaboración y ejecución de dicho proyecto deberá realizarse en conformidad con la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997 y sus modificaciones. Este Proyecto deberá contemplar, entre otras, las áreas a desarrollar, los servicios que se prestarán, los profesionales que desempeñarán funciones en el Proyecto, los recursos involucrados en él, ciñéndose a la normativa que regula la asistencia técnica para este programa.

En forma complementaria al Proyecto de Asistencia Técnica, la EGIS deberá incluir en el Presupuesto Financiado el detalle de los costos asociados a la ejecución de cada una de las áreas del Proyecto de Asistencia Técnica.

El Proyecto de Asistencia Técnica ingresado al Banco será revisado por el SERVIU, el cual podrá formularle las observaciones que estime conveniente durante la etapa de estudio.

El SERVIU realizará un seguimiento selectivo a la ejecución del Proyecto de Asistencia Técnica, haciendo llegar a la EGIS correspondiente una evaluación de los servicios prestados.

Será de responsabilidad de la EGIS la prestación de los Servicios de Asistencia Técnica, aun cuando subcontrate dicha tarea con terceros.

TÍTULO X: CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 25.- El contrato de construcción suscrito entre el grupo organizado, la EGIS y la empresa responsable de la construcción de las viviendas, deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas por la Comisión Técnica Evaluadora. Si con posterioridad a la presentación del contrato de construcción fuese necesario realizar modificaciones al proyecto, éstas deberán ser aprobadas tanto por las familias como por el SERVIU.

El contratista o constructor de las obras del Proyecto, deberá entregar boleta bancaria de garantía destinada a garantizar el fiel cumplimiento del contrato y la buena calidad de las obras ejecutadas, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en un año la fecha de pago del

⁸ Texto del artículo 23 reemplazado por el N° 6 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

subsidio, por un monto igual al 10% del monto del o de los respectivos subsidios, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Esta boleta de garantía será devuelta al contratista o al constructor siempre que hubiere dado fiel cumplimiento al contrato y que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista o constructor, a satisfacción del respectivo beneficiario. Por el contrario, si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista o constructor, el SERVIU hará efectiva dicha boleta de garantía, a requerimiento del beneficiario del subsidio, por la parte que de ella le corresponda a dicho beneficiario.

Artículo 26.- En caso de detectarse graves fallas constructivas, el SERVIU podrá adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- a) Envío a la EGIS de un informe oficial que de cuenta del estado de construcción, de deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- b) Ordenarle a la EGIS que requiera la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas constructivos detectados.
- c) Ordenarle a la EGIS que requiera la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.

De las facultades del SERVIU antes mencionadas, se dejará constancia tanto en el convenio suscrito entre el SERVIU y la EGIS, como en el contrato de construcción firmado entre la EGIS, el grupo y la empresa constructora del proyecto.

TÍTULO XI: DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ADJUNTAR A LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO

Párrafo 1°. Antecedentes obligatorios para la presentación de todos los tipos de proyectos

Artículo 27.- Cualquiera sea el tipo de proyecto que se presente, deberán adjuntarse los siguientes antecedentes:

- a) Formulario de Incorporación al Banco, tanto del proyecto como de cada una de las familias que integran el grupo, que contenga toda la información solicitada, firmado por el representante legal de la EGIS, por el representante del grupo y por el representante de cada familia del grupo.

- b) Certificado de inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, si corresponde.
- c) Certificado que acredite la condición de indígena, en su caso, emitido por la CONADI.
- d) Carta compromiso suscrita por el o los representantes legales de la EGIS y por los representantes del grupo, en que se exprese la voluntad de llevar adelante el proyecto que se presenta y las obligaciones que asumen, salvo en los casos de Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas.⁹
- e) Acta de la o las asambleas realizadas por el grupo, en la que debe constar el nombre, Cédula Nacional de Identidad y firma de cada uno de los integrantes del grupo organizado, en la que se apruebe el proyecto que se presenta. Tratándose de Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas¹⁰, deberán acompañar, además, una carta de cada integrante del grupo, en que conste que conoce la vivienda que adquirirá y que acepta las condiciones de la transferencia.
- f) Formulario de Presupuesto Financiado del Proyecto, de acuerdo a lo señalado en este reglamento.
- g) Certificado de ahorro mínimo enterado en los términos señalados en este reglamento. Dicho certificado no será necesario en los casos que exista convenio entre el SERVIU y la entidad financiera captadora de los ahorros de los postulantes.
- h) Certificación que acredite los aportes enterados por terceros o promesa de donación en dinero, si corresponde, extendida ante Notario.
- i) Compromiso de ejecución de obras complementarias al proyecto, si lo hubiere, suscrito por el representante legal de la entidad que las ofrece, indicando el monto de los recursos financieros comprometidos.
- j) En caso que sea una Municipalidad la que compromete aportes adicionales, deberá acompañarse copia del acta de la sesión del Concejo en que conste tal compromiso.
- k) Plan de Habilitación Social propuesto por la EGIS, incorporando un Formulario de Diagnóstico por cada una de las familias que integran el proyecto.
- l) Proyecto de Asistencia Técnica, de acuerdo a lo señalado en este reglamento.
- m) Carta Gantt del proyecto.

Párrafo 2°. Antecedentes para Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos

Artículo 28.- Los Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos deberán acompañar, además de los antecedentes señalados en el artículo anterior y del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, si corresponde, los siguientes:

⁹ Expresión "Proyectos de Adquisición de Viviendas Nuevas o Usadas" reemplazada en la letra d) del artículo 27 por "Proyectos de Adquisición de Viviendas construidas", por el N° 6 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

¹⁰ Expresión "Proyectos de Adquisición de Viviendas Nuevas o Usadas" reemplazada en la letra e) del artículo 27 por "Proyectos de Adquisición de Viviendas construidas", por el N° 6 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

- a) Permiso de Edificación del proyecto completo de la vivienda, otorgado por la DOM correspondiente, reducido a escritura pública para los efectos del DFL. N° 2, de 1959 y certificado del Director de Obras Municipales en que conste su calificación como viviendas sociales. En su defecto, se podrá presentar anteproyecto aprobado por la DOM.
- b) Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado. En su defecto, podrá acompañarse oferta de una empresa constructora, en que se comprometa a participar posteriormente en la licitación a la cual se convoque para contratar la ejecución del proyecto.
- c) La propiedad del terreno se deberá acreditar mediante alguno de los siguientes documentos:
 - c)1. Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.
 - c)2. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes o no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo, entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.
 - c)3. Si el promitente vendedor es el SERVIU, se requiere contrato de promesa de compraventa sujeto a la condición para la celebración del contrato prometido, que el grupo resulte seleccionado en un concurso del programa que regula este reglamento, y autorización para enajenarlo al grupo, otorgada por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
 - c)4. Manifestación de voluntad del SEREMI de Bienes Nacionales, de vender ese terreno a la entidad solicitante, sea ésta la EGIS o el grupo organizado, siempre que éste resulte seleccionado, mediante el correspondiente acto administrativo, en el cual se especificará la localización y superficie del terreno, así como el plazo para formalizar la venta.
 - c)5. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - c)6. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - c)7. Si se postula acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse un certificado de la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para su constitución a favor del postulante, no obstante lo cual al momento de la entrega del certificado de subsidio deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 812 y 767 del Código Civil.
 - c)8. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL N° 5, (Agricultura), de 1968, 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.

- d) Autorización de la SEREMI de Agricultura, en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC.
- e) Certificado de factibilidad de dación de servicios emitido por las entidades correspondientes. Tratándose de proyectos emplazados en sectores rurales, que no se encuentren dentro del área de la concesión de una empresa sanitaria, la factibilidad de agua potable y alcantarillado deberá ser otorgada por el Servicio de Salud correspondiente. En el caso que el proyecto se encuentre emplazado dentro de un área en que opera un Comité de Agua Potable Rural, éste podrá certificar la factibilidad de agua potable, si corresponde.
- f) Plano de loteo con cuadro de superficies o anteproyecto de loteo, en su caso, identificando áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento.
- g) Plano de plantas, elevaciones, cortes y detalles constructivos para cada tipología de edificación incluida en el proyecto, indicando en los planos la ampliación proyectada de las viviendas, con superficie inicial y final.
- h) Especificaciones técnicas de las edificaciones.
- i) Mandato otorgado por los integrantes del grupo a la EGIS, para que en su representación, llame a licitación pública o privada para la contratación de las obras del proyecto.
- j) Autorización del Municipio para el uso por parte de las familias que integran el proyecto, de los recintos destinados a equipamiento en los terrenos cedidos conforme a los artículos 2.2.5. y 6.2.2. de la OGUC .
- k) Certificado de Informaciones previas emitido por la DOM respectiva.

Párrafo 3°. Antecedentes para Proyectos de Densificación Predial

Artículo 29.- Los Proyectos de Densificación Predial deberán acompañar, además de los antecedentes señalados en el artículo 27, los siguientes:

- a) Permiso de Edificación del proyecto completo de la vivienda, otorgado por la DOM, reducido a escritura pública para los efectos del DFL. N° 2, de 1959 y certificado del Director de Obras Municipales en que conste su calificación como viviendas sociales. En su defecto, se podrá presentar anteproyecto aprobado por la DOM.
- b) Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y el representante del grupo organizado. En su defecto, podrá acompañarse oferta de una empresa constructora, en que se comprometa a participar posteriormente en la licitación a la cual se convoque para contratar la ejecución del proyecto.
- c) Contrato de promesa de compraventa o de promesa de cesión de derechos de cada uno de los predios incluidos en el proyecto, para verificar la factibilidad de la subdivisión o de la constitución de una copropiedad y copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones, prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.

- d) En caso de personas reconocidas como indígenas por la Ley N° 19.253 que postulen conforme al artículo 17 de dicha ley, deberán acompañar lo siguiente:
 - d)1. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - d)2. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - d)3. Si se postula acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse un certificado de la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para su constitución a favor del postulante, no obstante lo cual al momento de la entrega del certificado de subsidio deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 812 y 767 del Código Civil.
 - d)4. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL N° 5, (Agricultura), de 1968, 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.
- e) Planos de plantas, elevaciones y cortes de las viviendas para cada tipología de edificación.
- f) Plano de emplazamiento de cada vivienda en el lote. Sólo de silueta.
- g) Cuadro de superficies edificadas.
- h) Especificaciones técnicas de las edificaciones.
- i) Certificado de Informaciones previas emitido por la DOM.

Párrafo 4°. Antecedentes para Proyectos de Construcción en Sitio del Residente

Artículo 30.- Los Proyectos de Construcción en Sitio del Residente deberán acompañar, además de los antecedentes señalados en el artículo 27, los siguientes:

- a) Permiso de Edificación del proyecto completo de la vivienda, otorgado por la DOM, reducido a escritura pública para los efectos del DFL. N° 2, de 1959 y certificado del Director de Obras Municipales en que conste su calificación como viviendas sociales. En su defecto, se podrá presentar anteproyecto aprobado por la DOM.
- b) Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado. En su defecto, podrá acompañarse oferta de una empresa constructora, en que se comprometa a participar posteriormente en la licitación a la cual se convoque para contratar la ejecución del proyecto.
- c) Copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y

gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.

- d) En caso de personas reconocidas como indígenas por la Ley N° 19.253 que postulen conforme al artículo 17 de dicha ley, deberán acompañar lo siguiente:
 - d)1. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - d)2. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
 - d)3. Si se postula acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse un certificado de la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para su constitución a favor del postulante, no obstante lo cual al momento de la entrega del certificado de subsidio deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 812 y 767 del Código Civil.
 - d)4. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL N° 5, (Agricultura), de 1968, 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.
- e) Planos de plantas, elevaciones y cortes de las viviendas para cada tipología de edificación.
- f) Plano de emplazamiento de cada vivienda en el lote. Sólo su silueta.
- g) Cuadro de superficies edificadas.
- h) Especificaciones técnicas de las edificaciones.
- i) Certificado de Informaciones Previas emitido por la DOM.

Párrafo 5°. Antecedentes para Proyectos de Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles

Artículo 31.- Los Proyectos de Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles deberán acompañar, además de los antecedentes señalados en el artículo 27, los siguientes:

- a) Permiso de Reparación o Alteración, otorgado por la DOM, reducido a escritura pública para los efectos del DFL N° 2, de 1959, en que conste que será acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y certificado del Director de Obras Municipales en que conste su calificación como viviendas sociales.
- b) Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y el representante del grupo organizado. En su defecto, podrá acompañarse oferta de una empresa constructora, en que se comprometa a participar posteriormente en la licitación a la cual se convoque para contratar la ejecución del proyecto.
- c) El dominio se acreditará con alguno de los siguientes documentos:

1. Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes, de 30 años.
 2. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes o no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo, entregado por el SERVIU, acompañado de la copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.
- d) Informe de Tasación según el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional, aprobado por Resolución N° 347, (V. y U.), de 2004.
 - e) Informe técnico, suscrito por un arquitecto y un ingeniero estructural, que certifique la factibilidad de la rehabilitación de el o de los inmuebles objeto del proyecto.
 - f) Planos y especificaciones técnicas del o de los proyectos de reparación o alteración, en los que conste además el incremento de viviendas que se originan de la intervención.
 - g) Certificado de Informaciones previas emitido por la DOM.

Párrafo 6°. Antecedentes para Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas

Artículo 32.- La solicitud para adquirir una Vivienda Construida deberá ser presentada por una EGIS y acompañar, además de los antecedentes a que se refiere el artículo 27, los siguientes:

- a) Contrato de promesa de compraventa suscrito con el promitente vendedor.
- b) Copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años. Estos certificados no serán exigibles si la información correspondiente se incluye en el Estudio de Títulos a que se refiere la letra e) de este artículo.
- c) Certificado de recepción municipal definitiva que acredite que la vivienda tiene una antigüedad no inferior a dos años.
- d) Certificado que acredite la calidad de Vivienda Social, en su caso.
- e) Estudio de Títulos.
- f) Informe de Tasación según el Manual de Tasaciones para el Subsidio Habitacional aprobado por Resolución N° 347, (V y U), de 2004.

En caso de tratarse de operaciones que correspondan a un mismo conjunto habitacional podrá presentarse un solo ejemplar de los certificados a que se refieren las letras c) y d) precedentes.¹¹

¹¹ Párrafo 6° del Título XI y el artículo 32 que le sigue sustituidos por el número 8 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

Párrafo 7°. Derogado. ¹²

Artículo 33.- Derogado.

TÍTULO XII: DEL PROCESO DE POSTULACIÓN Y SELECCIÓN PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN ¹³

Párrafo 1°. De la Postulación.

Artículo 34.- El MINVU convocará a concursos nacionales destinados al desarrollo de programas regulados por el presente reglamento.

Extraordinariamente, previa autorización escrita del Ministro de Vivienda y Urbanismo, el SEREMI podrá realizar llamados a concursos a ser aplicados en la región, o en una o más provincias o comunas de la región.

En ambos casos los llamados se efectuarán mediante resoluciones en que se disponga el llamado, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial con 30 días de anterioridad, a lo menos, al inicio del período de postulación determinado en la misma resolución.

La resolución que disponga el llamado a postulación del concurso, indicará el puntaje de corte de la ficha CAS, la fecha máxima de presentación de las respuestas a las observaciones, la fecha límite de postulación, la ponderación asignada a los criterios de selección y los recursos dispuestos para el llamado a postulación correspondiente. Sin embargo, con anterioridad al llamado a postulación se podrán fijar mediante resoluciones, los recursos destinados a la respectiva postulación.

En los llamados a concursos podrán participar los proyectos que a la fecha de la postulación cuenten con Certificado de Precalificación y siempre que los integrantes del grupo respectivo cumplan con los requisitos exigidos por el presente reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a postulación en condiciones especiales. Dicha resolución establecerá cuales de los requisitos, condiciones y exigencias señaladas en este reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dichos llamados. Sin embargo, en ningún caso se podrán modificar los requisitos establecidos en los Títulos III, IV y V de este reglamento.

¹² Párrafo 7° del Título XI y el artículo 33 que le sigue derogados por el número 9 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

¹³ Denominación del Título XII: “**DEL PROCESO DE POSTULACIÓN Y SELECCIÓN**”, sustituida por la siguiente: “**DEL PROCESO DE POSTULACIÓN Y SELECCIÓN PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN**”, por el número 10 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

Los recursos que se destinen a los llamados especiales a que se refiere el inciso anterior, no podrán exceder del 25% de los recursos del respectivo programa anual.

Párrafo 2°. De los Factores de Selección

Artículo 35.- Los proyectos serán seleccionados en los llamados a concurso evaluando los siguientes factores:

1) Vulnerabilidad del grupo:

- a) Porcentaje de familias monoparentales.
- b) Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros esté afectado por alguna discapacidad y se encuentre inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- c) Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros se encuentre aquejado por una enfermedad catastrófica, certificada por la Comisión de Medicina Preventiva e Invalidez, COMPIN.
- d) Porcentaje de personas adultas mayores integrantes del grupo, considerando para tales efectos como adultos mayores a hombres y mujeres de 60 años o más, incluidos los que cumplan esa edad durante el año calendario en que se efectúe el llamado a concurso.
- e) Porcentaje de menores de 15 años, considerando entre ellos los que cumplen los 15 años durante el año calendario del llamado a concurso.
- f) Porcentaje de familias en que cualquiera de sus integrantes esté reconocido como víctima en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1040, de Interior, de 2004.

2) Condición de pobreza: reflejada en el puntaje Ficha CAS.

3) Mayor monto promedio de aportes adicionales: por cada postulante integrante del grupo, expresado en Unidades de Fomento.

4) Plan de Habilitación Social: ¹⁴

Tratándose de Proyectos de Construcción de Viviendas, la evaluación se realizará en base a tres factores, considerando fundamental la coherencia, integralidad y metodología del conjunto de acciones en relación al diagnóstico establecido para el grupo de familias:

- a) **Coherencia:** Relación entre el diagnóstico de las familias del grupo, establecido en la Ficha de Diagnostico y los objetivos, actividades y recursos que componen el Plan de Habilitación Social.
- b) **Integralidad:** Articulación de un conjunto de acciones planificadas para las distintas etapas de intervención en el transcurso de la ejecución del proyecto, que dan respuesta de manera eficaz a la compleja gama de necesidades del grupo.

¹⁴ Punto 4 del artículo 35 reemplazado por el número 10 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

- c) **Metodología:** Método destinado a asegurar el mayor número de participantes en cada una de las actividades y la mayor pertinencia de las mismas.

Dependiendo de la tipología de proyectos, las ponderaciones de los factores antes señalados que se utilizarán para evaluar el Plan de Habilitación Social se medirán de acuerdo a lo establecido en la tabla siguiente:

Criterios de Evaluación		Puntuación				Ponderación
		7 Pts.	5 Pts.	3 Pts.	1 Pts.	
Coherencia	Relación lógica entre los objetivos y actividades con el diagnóstico de las familias.	A	B	C	D	50%
	A = Más del 90% y hasta 100% de los objetivos y actividades del PHS son totalmente coherentes y pertinentes con el diagnóstico del grupo de familias. B = Más del 50% y hasta el 90% de los objetivos y actividades del PHS son coherentes y pertinentes al diagnóstico del grupo de familias. C = Más del 25% y hasta el 50% de los objetivos y actividades del PHS son totalmente coherentes y pertinentes con el diagnóstico de las familias. D = 25% o menos de los Objetivos y Actividades del PHS son coherentes y pertinentes con el diagnóstico de las familias.					
Integralidad	Integralidad de la intervención y articulación entre las actividades.	A	B	C	D	25%
	A = El Plan de Habilitación aborda más del 75% y hasta el 100% de las áreas de intervención identificadas como prioritarias en el auto-diagnóstico. B = El Plan de Habilitación aborda más del 50% y hasta el 75% de las áreas de intervención identificadas como prioritarias en el auto-diagnóstico. C = El Plan de Habilitación aborda más del 25% y hasta el 50% de las áreas de intervención identificadas como prioritarias en el auto-diagnóstico. D = El Plan de Habilitación aborda el 25% ó menos de las área de intervención identificadas como prioritarias en el auto-diagnóstico.					
Metodología	Participación de las familias en el PHS.	A	B	C	D	25%
	A = La metodología de intervención asegura la cobertura y participación de más del 75% y hasta 100% del total de familias. B = La metodología de intervención asegura una cobertura y participación de más del 50% y hasta el 75% del total de familias. C = La metodología de intervención asegura una cobertura y participación de más del 25% y hasta el 50% del total de familias. D = La metodología de intervención asegura la cobertura y participación del 25% o menos del total de familias.					
Ptje PHS	= (Pje Coherencia x 0,5) + (Pje Integración x 0,25) + (Pje Metodología x 0,25)					

5) Menor monto promedio de subsidio: En base a lo solicitado por el grupo postulante, inferior al monto máximo de subsidio asignado a la respectiva región, provincia o comuna, según corresponda, expresado en Unidades de Fomento.

6) Calidad del Proyecto: Este factor se aplicará sólo a los proyectos de construcción de viviendas y se evaluará la funcionalidad y habitabilidad en relación con la vivienda y con el conjunto, cuando corresponda:

6.1.- Factores de Evaluación de la Vivienda:

Aplicable a Proyectos de Densificación Predial, Construcción en Sitio del Residente y Construcción en Nuevos Terrenos:

a) **Eficiencia de la Circulación:** Se evalúa en planta de arquitectura las áreas destinadas a la circulación, incluyendo las que se superponen a otros usos. Se calificará como BUENO, cuando el porcentaje de circulación que distribuyen a todos los recintos corresponda al 15% o menos, de la superficie inicial de la vivienda y cuando la circulación no se interpone a otros recintos ni perjudica su funcionamiento.

b) **Ampliación:** Se calificará con mayor puntaje a aquellas viviendas en que la estructura de su fase inicial contempla la ampliación proyectada, de manera que el usuario sólo asuma instalación de cerramientos no estructurales, acondicionamiento y terminaciones.

Otro aspecto a evaluar es, si con la ampliación proyectada, el proyecto logra que la mayoría de los dormitorios posean una buena iluminación y asoleamiento.

El calificativo BUENO lo definirá cada región según sus características climáticas, mediante resoluciones dictadas al efecto a más tardar el día 31 de Diciembre del año al anterior al del concurso.

c) **Estándar de calidad:** Se evaluarán mejor aquellos proyectos que superen el estándar mínimo exigido en su superficie inicial y/o final, como también aquellos proyectos que contemplen instalación de calefont debidamente autorizado por el servicio correspondiente.

6.2.- Factores de Evaluación del Entorno:

a) **Localización:** Se calificará con mayor puntaje aquellos conjuntos que presenten conectividad directa con la red vial existente, que lo aproximen a servicios de transporte público o a equipamientos educacional, de salud, u otros.

b) **Diseño del espacio público:** Se calificará con mayor puntaje los proyectos que incluyan factores de diseño de seguridad ciudadana, tendientes a lograr el control visual del espacio público, de muros ciegos, de iluminación u otros.

c) **Factores de identidad del grupo:** Se evaluarán mejor los proyectos que respondan a la diversidad del grupo descrito en el diagnóstico y Plan de Habilitación Social, lo que podrá reflejarse en diferentes tipologías de vivienda

según sus usuarios, tales como adulto mayor, discapacitados, viviendas taller; tipo de equipamiento comunitario u otro aspecto.

PAUTA DE EVALUACIÓN DE LA VIVIENDA Y DEL ENTORNO

PAUTA DE EVALUACION DE PROYECTOS PARA EL FSV							
VIVIENDA	1. CIRCULACIÓN			PUNTAJE			
	PORCENTAJE DE CIRCULACIONES QUE DISTRIBUYEN A RECINTOS :			BUENO	REGULAR	MINIMO	Pondera %
	Fórmula de cálculo			10 Ptos	5 Ptos	0 Ptos	
	$\% \text{ Circulación} = \frac{\text{mt. lineal} \times 0,70 \text{ mt}}{\text{m}^2 \text{ total Sup. Vivienda}} \times 100$			% ≤ 15 %	15 % < % > 18%	% C.n ≥ 18%	10%
	DISTRIBUCIÓN A RECINTOS :			BUENO	REGULAR	MINIMO	%
	B = La circulación no se interponen a ningún recinto. R = La circulación se interpone a un recinto. M = La circulación se interpone en 2 o más recintos.						10%
	2. AMPLIACIÓN			BUENO	REGULAR	MINIMO	Pondera %
	FASE INICIAL CONTEMPLA ESTRUCTURA QUE ACOGE AMPLIACIÓN PROYECTADA :			10 Ptos	5 Ptos	0 Ptos	
	B = Fase inicial contempla Techo y piso para ampliación proyectada. R = Contempla sólo paramentos. M = No contempla y debe desarmar o denegar parte de la estructura inicial.						40%
	ILUMINACIÓN Y ASOLEAMIENTO DE DORMITORIOS :			BUENO	REGULAR	MINIMO	%
	B = Sobre el 70 % del total de dormitorios del proyecto, poseen buena orientación. R = Entre el 40 y 70% de dormitorios del proyecto, poseen buena orientación. M = Menos del 40 % poseen una buena orientación.						10%
	3. ESTÁNDAR			BUENO	REGULAR	MINIMO	Pondera %
SUPERFICIE ETAPA INICIAL :			10 Ptos	5 Ptos	1 Pto		
B = La superficie de etapa inicial es igual o superior a 34 m ² . R = La superficie de etapa inicial fluctúa entre los 30 y 34 m ² . M = La superficie de etapa inicial es igual o inferior a 30 m ² .						10%	
AGUA CALIENTE :			BUENO	REGULAR	MINIMO	%	
B = Contempla instalación de red agua caliente, gas y calefont. R = Contempla solo instalación de red agua caliente. M = No contempla instalación de red agua caliente, red de gas ni calefont.						10%	
SUPERFICIE ETAPA FINAL PROYECTADA :			BUENO	REGULAR	MINIMO	%	
B = Superficie de etapa final supera los 55 m ² . M = Superficie etapa final es igual o inferior a 55 m ² .						10%	

LOCALIZACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO	1. LOCALIZACIÓN			BUENO	MINIMO	20%	
	TIPO DE CONECTIVIDAD A RED VIAL RURAL O URBANA :			10 Ptos	0 Ptos		
	B = Presenta conectividad directa mediante calle local u otra vía de rango superior. M = Presenta conectividad directa mediante vía de rango inferior a calle local (pasaje, servidumbre).						
	2. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			BUENO	MINIMO	40%	
	SEGURIDAD :			10 Ptos	0 Ptos		
	B = El diseño del espacio público incluye elementos que facilitan la seguridad en circulaciones peatonales, plazas, áreas verdes, recreacional y deportiva, estacionamientos, otros. M = Existen espacios inseguros como bolsones de oscuridad, muros ciegos, etc.						
	IDENTIDAD DEL GRUPO :			BUENO	REGULAR	MINIMO	40%
	B = El diseño incorpora características socio económicas, culturales y de vulnerabilidad. R = Incorpora solo un aspecto del diagnóstico grupal. M = No relaciona ningún aspecto del diagnóstico grupal.			10 Ptos	5 Ptos	0 Pto	

Párrafo 3°. Del Cálculo de Puntaje

Artículo 36.- Proyectos de Construcción: La respectiva región asignará a cada uno de los Factores de Selección 1), 2) y 3) un puntaje no inferior a cinco puntos y a cada uno de los Factores de Selección 4), 5) y 6), un puntaje no inferior a veinte puntos, no pudiendo la suma de los factores 1) y 2) ser inferior a 25 puntos, ni exceder de 100 puntos el total de la suma de los seis factores.

Artículo 37.- Proyectos de Adquisición: La respectiva región asignará a cada uno de los Factores de Selección 1) y 2) un puntaje no inferior a treinta puntos y a cada uno de los Factores de Selección 3), 4) y 5) un puntaje no inferior a diez puntos, no pudiendo exceder de 100 puntos el total de la suma de los cinco factores.

Artículo 38.- Los puntajes serán establecidos y publicados hasta el 31 de diciembre del año anterior al del llamado a concurso, mediante resoluciones del SEREMI.

Sin distinción del tipo de proyecto, aquél que en cada región y por cada Factor tenga la mejor calificación, obtendrá el puntaje máximo y el proyecto que tenga la menor calificación obtendrá cero punto. En cuanto a los proyectos con calificaciones intermedias, éstos obtendrán un puntaje producto de una relación lineal entre ambos extremos.

Artículo 39.- A la suma de los puntajes obtenidos por los cinco o seis Factores, según corresponda, se agregarán los siguientes:

1. Puntaje asignado por el Jurado Regional, que no podrá ser superior a 20 puntos. Las decisiones dentro del Jurado Regional serán tomadas por mayoría simple de los integrantes presentes; en caso de empate, resolverá el Presidente del Jurado. En ausencia del Intendente el Jurado será presidido por el SEREMI. Los Factores a utilizar por el Jurado Regional y sus ponderaciones serán establecidos y publicados hasta el 31 de diciembre del año anterior al del llamado a concurso, mediante resoluciones del SEREMI. Dicha resolución podrá disponer también integrantes adicionales a los mencionados en el artículo 1º de este reglamento. En caso que no se definieran los Factores en el plazo establecido, el Jurado Regional deberá aplicar los Factores y ponderaciones que, para estos efectos, establezca el MINVU. En los casos en que el SERVIU actúe como EGIS, el Director del SERVIU no formará parte de este Jurado. Un funcionario del SERVIU designado por el Director se desempeñara como Secretario Técnico del Jurado, el que no tendrá derecho a voto.
2. Puntaje adicional por concepto de proyecto factible no seleccionado en uno o más concursos anteriores. Este puntaje será de 10 puntos por cada concurso anterior en que éste no hubiere resultado seleccionado y no podrá ser superior a 30 puntos.

Párrafo 4º. De la Selección de los Proyectos

Artículo 40.- La selección se efectuará por estricto orden de puntaje, seleccionando primeramente aquellos proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Definitiva y, de quedar recursos disponibles, se elegirá también por estricto orden de puntaje, entre aquellos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada.

La selección se efectuará hasta agotar los recursos disponibles para el otorgamiento de subsidios en el llamado en cada región, provincia o comuna según corresponda, para el correspondiente llamado, o hasta agotar los

recursos disponibles para la prestación de los Servicios de Asistencia Técnica en cada región, provincia o comuna si éstos se agotaren antes. Los recursos excedentes serán destinados a incrementar la disponibilidad correspondiente para los futuros concursos, en la misma región.

No obstante lo anterior, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá, mediante resoluciones, redestinar los recursos para atender a los proyectos que continúen en la lista de prelación de una o más regiones y, en tal caso, sólo podrán ser seleccionados proyectos con Certificado de Precalificación Definitiva.

En cualquier caso, si los recursos fueren insuficientes para seleccionar un proyecto en su totalidad, se seguirá con los siguientes proyectos por estricto orden de prelación hasta completar los recursos disponibles para el llamado.

Artículo 41.- Si el llamado a concurso fuese de carácter nacional, esto es convocado desde el MINVU para todas o algunas regiones del país, las nóminas con los postulantes seleccionados y los respectivos proyectos serán aprobadas por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Si el llamado fuese de carácter regional, las nóminas serán aprobadas por resolución del SEREMI. En ambos casos las nóminas serán publicadas en el Diario Oficial.

Artículo 42.- Mediante un aviso que se publicará en un periódico de circulación nacional o regional, según el carácter del concurso, el SERVIU pondrá en conocimiento de los postulantes el lugar y fecha en que serán publicadas las nóminas de los proyectos seleccionados. En dicha publicación deberá aparecer claramente indicado el proyecto seleccionado y el puntaje obtenido por éste, la Cédula Nacional de Identidad de los postulantes adscritos al proyecto y el subsidio obtenido.

En todo caso, el subsidio habitacional obtenido conforme al presente reglamento, sólo podrá invertirse en el financiamiento del proyecto seleccionado.

Párrafo 5°. De la firma de los convenios para Proyectos de Construcción¹⁵

Artículo 43.- Efectuada la selección de los proyectos participantes en un llamado a concurso, el SERVIU procederá a suscribir un convenio con la respectiva EGIS dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados. En caso que no se suscribiere dentro de dicho plazo, por causa imputable a la EGIS, el SERVIU procederá a excluir el proyecto de la nómina de selección.

En el convenio se indicará, a lo menos, el nombre del proyecto seleccionado, el monto de subsidio asignado, los profesionales que supervisarán la ejecución de las obras y del Plan de Habilitación Social y las obligaciones que

¹⁵ En enunciado del párrafo 5º del Título XII, se reemplaza la expresión “**De la firma de los convenios**”, por la siguiente: “**De la firma de los Convenios para Proyectos de Construcción**”, por el número 12 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

asumirán el SERVIU y la EGIS, adjuntándose todos los antecedentes técnicos y financieros del proyecto que participó en el concurso y se incluirá como anexo la nómina que individualice a los integrantes del grupo.

El SERVIU supervisará y evaluará la labor que compete a la EGIS en el desarrollo y ejecución del proyecto.

Los proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas no requerirán la suscripción de los Convenios a que se refiere este artículo, debiendo la EGIS respectiva suscribir Convenio con el MINVU, con el objeto de fijar las prestaciones mínimas de operación, el monto de los honorarios que podrán cobrar a los postulantes por concepto de gastos administrativos, y cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes.¹⁶

Artículo 44.- Tratándose de proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada por no tener a la fecha de su ingreso al Banco, inscripción de dominio sobre el terreno a nombre de las entidades o personas a que se refiere este reglamento, la EGIS procederá igualmente a suscribir dentro de dicho plazo un convenio con el SERVIU, que incluirá, además, la información acerca de la superficie del terreno, sus datos de inscripción de dominio, la parte del precio a pagar con cargo al subsidio y destinatario de este pago, disponiendo en este caso la EGIS de 120 días corridos, contados desde la fecha de tramitación del instrumento aprobatorio del convenio, para efectuar los trámites de inscripción de dominio correspondientes.

Artículo 45.- Tratándose de proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada, por no haberse presentado el Permiso de Edificación y que resulten seleccionados en un llamado a concurso, dispondrán de 120 días corridos, contados desde la fecha de la publicación de la nómina de seleccionados, para presentar al SERVIU el referido Permiso con el objeto de obtener el Certificado de Precalificación Definitiva y firmar posteriormente el convenio correspondiente. Si la EGIS no acompaña el Permiso dentro de dicho plazo, el SERVIU, mediante resolución fundada, podrá disponer la exclusión del proyecto del Banco o ampliar el plazo para su presentación.

Artículo 46.- Una vez suscrito el convenio, el SERVIU podrá autorizar que se efectúen ajustes al proyecto, en aspectos de carácter técnico, que hagan factible su realización, siempre que las deficiencias advertidas no sean imputables a la EGIS, previa presentación por parte de ésta de la justificación técnica del cambio y de un documento suscrito por los integrantes del grupo, en el que acepten las modificaciones que se proponen.

Artículo 47.- El convenio deberá establecer la responsabilidad de la EGIS en relación a la correcta ejecución del Proyecto de Asistencia Técnica presentado con el proyecto habitacional, e individualizar al profesional que será responsable de la inspección técnica de las obras y dejar clara constancia de las atribuciones de la EGIS al respecto.

¹⁶ Inciso agregado al artículo 43 por el número 13 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

Párrafo 6°. Vigencia del Subsidio

Artículo 48.- El período de vigencia del subsidio será de hasta 24 meses, contados a partir del día primero del mes siguiente al de la fecha de la total tramitación de la resolución que apruebe el convenio respectivo. Si al cabo de 6 meses contados desde esa fecha, la EGIS no acreditare inicio de obras, el SERVIU podrá prorrogar dicho plazo hasta en 3 meses más. Finalizado este plazo, de no acreditarse inicio de obras, el SERVIU podrá poner término anticipado al convenio dando por caducado el beneficio, mediante resolución fundada comunicada a la EGIS mediante carta certificada, haciendo además devolución del proyecto con todos sus antecedentes.

Artículo 49.- Mediante resoluciones del SEREMI se podrá ampliar hasta en 6 meses la vigencia del subsidio, si se trata de proyectos de construcción, que cuenten con un avance de obras superior al 30%, previo informe favorable del SERVIU respectivo.

Párrafo 7°. Reemplazo de postulantes

Artículo 50.- Desde el ingreso del proyecto al Banco y hasta antes de la selección, la EGIS podrá reemplazar a los postulantes que renuncien o sean excluidos del proyecto habitacional, pudiendo en esta etapa reemplazar hasta un 10% del número total de postulantes que integran el proyecto. Para estos efectos, acompañará la carta de renuncia en la que conste la firma del renunciante y la firma del o de los representantes legales de la EGIS aceptando la renuncia, o copia autorizada del Acta de la Asamblea, debidamente aprobada de acuerdo a sus estatutos, en que conste la exclusión.

Con posterioridad a la selección y hasta antes del pago del último subsidio, se podrá reemplazar hasta el 5% del número total de postulantes que integran el grupo. En la modalidad Adquisición de Viviendas Construidas no se podrán realizar reemplazos.¹⁷

En casos calificados, a petición del Director del SERVIU, el SEREMI podrá, mediante resoluciones fundadas, autorizar que el reemplazo de postulantes y/o viviendas exceda dichos porcentajes.

Si la EGIS se negare a acoger la renuncia voluntaria de un postulante a un grupo, éste podrá reclamar de esta decisión ante el SERVIU, quien podrá exigir a la EGIS que proceda al reemplazo, quien deberá cumplir con esta exigencia dentro de los 30 días siguientes de esa comunicación. Si no lo hiciere, el SERVIU podrá designar un reemplazante siempre que este cumpla con los requisitos definidos en los Títulos III, IV y V de este reglamento.

¹⁷ Oración reemplazada en el inciso segundo del artículo 50, por el número 14 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006

En cualquier situación de reemplazo el puntaje de Ficha CAS del reemplazante deberá ser igual o inferior al puntaje de corte regional definido en el Título III de este reglamento.

Artículo 51.- En caso de fallecer el postulante o beneficiario, se designará un sustituto, mediante resolución del Director de SERVIU, quién se considerará beneficiario para todos los efectos. Para dicha designación se tendrá presente lo siguiente:

- Se considerará como sustituto, en primer lugar, al cónyuge o conviviente, siempre que éste haya sido declarado por el causante en su solicitud de inscripción y que no esté afecto a los impedimentos o prohibiciones señalados en el artículo 6º de este reglamento.
- Si el cónyuge o conviviente no hubiere sido declarado por el postulante o estuviere afecto a los impedimentos o prohibiciones antes señalados, se podrá designar como sustituto a aquel ascendiente o descendiente del causante que tuviere, a juicio del SERVIU, el mejor derecho para obtener la vivienda, siempre que acredite que a la fecha del fallecimiento vivía con el postulante y a sus expensas. En caso que se opte por un descendiente y éste fuese menor de edad, para estos efectos se estará a las normas del Código Civil.
- El SERVIU atenderá, además, para efectuar esta designación, a que el sustituto esté en condiciones de cumplir con todas las obligaciones asumidas por el causante al postular o al momento en que pueda hacerse efectivo el subsidio, según corresponda.
- De los requisitos del postulante señalados en el artículo 4º de este reglamento sólo se exigirá al sustituto que acredite formar parte de un grupo familiar cuyo puntaje Ficha CAS se encuentre dentro del máximo definido por la región, aun cuando no integre el grupo familiar declarado por el causante.

El fallecimiento que dé origen a esta sustitución se acreditará mediante el respectivo certificado de defunción.

TÍTULO XIII: DEL PAGO DEL SUBSIDIO Y DE LOS ANTICIPOS

Artículo 52.- Tratándose de Proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, si las disponibilidades de caja lo permiten, el SERVIU podrá efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio destinados a financiar la adquisición del terreno.

Para estos efectos se podrá solicitar el giro de hasta dos cuotas, cada una no superior al 15% del monto total del subsidio, las que serán pagadas directamente al vendedor del terreno señalado como tal en la escritura de compraventa. Para el primer giro será necesario presentar los siguientes antecedentes:

- Copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia extendido con no más de 30 días de anterioridad a la fecha de su presentación, a nombre de la EGIS o del grupo organizado.

- Prohibición de enajenar a favor del SERVIU inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. Esta prohibición será alzada respecto de cada una de las viviendas del proyecto al constituirse la prohibición a que se refiere en artículo 55 de este reglamento.
- Copia del contrato de construcción del proyecto suscrito entre la EGIS, el grupo organizado y la empresa constructora.
- Convenio suscrito entre SERVIU y la EGIS.
- Programación física y financiera de las obras.

No se exigirá boleta bancaria de garantía para caucionar los giros destinados al pago del terreno, no obstante lo cual deberá acreditarse la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces al favor del SERVIU, de la prohibición de enajenar exigida en el inciso anterior. En caso que el terreno no hubiese sido pagado en su totalidad con el primer giro, para el pago del saldo se efectuará un segundo giro, contra presentación de informe de avance físico de obras de a lo menos un 30%, certificado por el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica. Este avance será por partidas terminadas de acuerdo a presupuesto compensado, el que deberá ser verificado por el SERVIU.

Artículo 53.- Tratándose de Proyectos de Construcción, si las disponibilidades de caja lo permiten, el SERVIU podrá efectuar anticipos a cuenta del pago del subsidio, destinados a financiar la ejecución física de las obras.

Para estos efectos, la empresa a cargo de la construcción del proyecto podrá solicitar al SERVIU como anticipo un máximo de cinco giros a cuenta del pago del subsidio, contra avance de obras. Para determinar el monto máximo de recursos que podrá girarse a la empresa constructora por concepto de anticipos por avance de obras, deberá descontarse del monto total del subsidio la parte correspondiente al pago del terreno, en su caso y, a lo menos, un 10% del saldo, el que será girado conforme a lo señalado en el artículo 55 de este reglamento. Este monto máximo podrá ser pagado como anticipo en un máximo de 5 giros, no pudiendo ninguno de los giros exceder el 25% del monto total del subsidio.

Cada uno de los giros solicitados por la empresa constructora del proyecto deberá ser caucionado con una boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al giro solicitado.

Para solicitar el primer giro no será necesario demostrar avance de obras.

Para los siguientes giros será necesario acreditar un porcentaje de avance físico de obras igual o superior al avance financiero que registra el proyecto. Este será calculado como el cociente de la suma de todos los giros ya efectuados a la empresa constructora sobre el monto máximo a ser anticipado para financiar la ejecución de las obras. Este monto máximo corresponde al

señalado en el inciso segundo de este artículo. Para el pago del segundo giro y de los siguientes, el SERVIU podrá aceptar como caución suficiente la primera boleta de garantía presentada, siempre que se acredite el cumplimiento de los avances físicos exigidos en este inciso.

El anticipo a que se refiere este artículo podrá ser solicitado por la empresa constructora a partir de la fecha de inicio del período de vigencia para el cobro del certificado de subsidio y para proceder a su giro el SERVIU exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acompañar copia del contrato de construcción firmado entre la EGIS, el o los representantes del grupo y el constructor, visado por el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, que incluya, a lo menos, las estipulaciones contempladas en el contrato tipo que para tal efecto proporcionará el SERVIU y que no contenga cláusulas que sean incompatibles o contradictorias con aquéllas.
- b) Acreditar que el constructor se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que su inscripción se mantiene vigente para la región respectiva, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el Registro respectivo. Este requisito no será exigible a los constructores personas jurídicas integradas por sociedades en que a lo menos uno de sus socios cuente con inscripción vigente en alguno de esos Registros, lo que deberá acreditarse por los interesados con copia de los instrumentos públicos correspondientes.
- c) Acompañar informe emitido por el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica que señale el valor del avance de las obras ejecutado conforme, expresado en su equivalente en Unidades de Fomento, excepto cuando se trate del primer anticipo.
- d) Entregar boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del anticipo que cauciona, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del respectivo convenio suscrito entre la EGIS y el SERVIU, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo al coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sea que la boleta de garantía estuviese expresada en Unidades de Fomento o en pesos, moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

En caso de existir una variación en el monto del anticipo solicitado, la boleta bancaria de garantía podrá complementarse o reemplazarse hasta caucionar el monto total del anticipo solicitado.

Estas boletas de garantía se devolverán una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para el pago del subsidio.

Si a la fecha de expiración del convenio no se hubiere dado cumplimiento a los requisitos antes mencionados, el SERVIU hará efectivas dichas boletas de garantía unilateralmente, aún encontrándose vigente el subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997, o se constituya en quiebra o se encuentre en estado de notoria insolvencia. Para estos efectos se entenderá que se encuentra en notoria insolvencia, por ejemplo, cuando registre documentos protestados o impagos en el sistema financiero, que no hubieren sido debidamente aclarados, o mantenga deudas en mora con establecimientos comerciales o instituciones financieras, o no esté dando cumplimiento a sus compromisos financieros, tales como, obligaciones previsionales y tributarias. En estos casos, una vez que el SERVIU haya obtenido el pago de la boleta bancaria de garantía, éste podrá asumir como EGIS.

Artículo 54.- Tratándose de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, si las disponibilidades de caja lo permiten, el SERVIU podrá efectuar pagos por avances de obra a cuenta del pago del subsidio, los que deberán ser destinados a financiar la ejecución física de las obras.

La empresa a cargo de la construcción del proyecto podrá solicitar al SERVIU un máximo de cinco anticipos a cuenta del subsidio. Para determinar el monto máximo de recursos que podrá girarse por este concepto, deberá descontarse del monto total del subsidio la parte correspondiente al pago del terreno, en su caso, y un 10% a lo menos que será girado conforme a lo señalado en el artículo 55 de este reglamento. La empresa constructora podrá solicitar estos anticipos en 5 cuotas, ninguna de las cuales podrá ser superior al 25 % del monto total del subsidio, para lo cual deberá demostrar avances de obra de un valor equivalente a la cantidad solicitada, los cuales deberán corresponder a partidas terminadas de acuerdo al presupuesto compensado.

Para acceder a estos anticipos se deberán presentar los siguientes antecedentes:

- La boleta bancaria de garantía a que se refiere el artículo 25 de este reglamento.
- Copia de la inscripción de dominio del terreno en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la EGIS o del grupo organizado, con certificado de vigencia.
- Prohibición de enajenar a favor del SERVIU inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, la que será alzada respecto de cada una de las viviendas del proyecto al constituirse la prohibición a que se refiere en artículo 55 de este reglamento.

- Copia del contrato de construcción del proyecto, suscrito entre la EGIS, el grupo organizado y la empresa constructora.
- Convenio suscrito entre el SERVIU y la EGIS.
- Programación física y financiera de las obras.

Tratándose de Proyectos de Densificación Predial o de Construcción en Sitio del Residente, el SERVIU podrá otorgar como anticipo por avance de obra el monto del subsidio correspondiente a cada vivienda terminada, descontando el 10% del monto total del respectivo subsidio y el subsidio destinado a equipamiento comunitario, si lo hubiere. En todo caso, para hacer efectivo este pago por avance, se solicitarán los mismos antecedentes señalados en el inciso anterior.

Artículo 55.- El SERVIU pagará el subsidio, descontado el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos, contra la presentación de un informe emitido por el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, en pesos, moneda nacional, al valor que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo.

Para proceder al pago el SERVIU exigirá la presentación de los documentos que para cada caso se señala, según la operación en la cual se hubiere aplicado el certificado de subsidio:

1.- Si el subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la adquisición de una vivienda, se deberán acompañar los siguientes documentos:

- Copia de la respectiva escritura de compraventa con constancia de la inscripción de dominio a favor del beneficiario, o de su cónyuge, o copia de la inscripción de dominio respectiva, siempre que en ésta conste el precio de la compraventa y su forma de pago.
- Copia de inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años a favor del SERVIU, en los términos previstos en el artículo 23 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984.
- Certificado de Recepción Municipal, el que no será exigible si consta en la respectiva escritura de compraventa.

2.- Si el subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la construcción de una vivienda, se deberán acompañar los siguientes documentos:

- Copia de inscripción de la prohibición de enajenar durante 5 años, en los términos previstos en el artículo 23 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984.
- Copia de la inscripción de dominio del inmueble en que se hubiere construido la vivienda, con certificado de vigencia a favor del beneficiario.
- Si se hubiere postulado acreditando dominio en tierras indígenas deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.

- Si se hubiere postulado acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la Resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce, que está autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.
- Si se hubiere postulado acreditando derecho real de uso sobre determinada superficie de la propiedad, deberá acompañarse copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se constituyó el derecho real de uso, conforme a los artículos 812 y 767 del Código Civil.
- Si se hubiere postulado acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el DFL N° 5, (Agricultura), de 1968, 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.
- Certificado de Recepción Municipal.
- Contrato de construcción o de provisión de vivienda, cuando corresponda, que contenga una cláusula que indique que las especificaciones técnicas detalladas y los planos completos de arquitectura e instalaciones domiciliarias de la unidad habitacional, conocidos y aprobados por las partes, forman parte integrante de dicho contrato.

TÍTULO XIV: DE LAS ENTIDADES DE GESTIÓN INMOBILIARIA SOCIAL (EGIS)

Artículo 56.- La EGIS deberá acreditar domicilio en la región en la que presente un proyecto habitacional. Para operar como EGIS en este programa habitacional, la entidad deberá suscribir, además del convenio señalado en el artículo 43 de este reglamento, un convenio de usuario @SIPvi con el SERVIU. Las EGIS que debido a la localización geográfica de sus oficinas no cuente con acceso apropiado a Internet, estará exenta de cumplir los requisitos anteriores. Ésta no podrá desarrollar actividades como empresa constructora en aquellos proyectos presentados por ella.

Artículo 57.- El SERVIU podrá actuar como EGIS, en los siguientes casos:

- a) En el caso que luego de ingresado un proyecto al Banco la EGIS patrocinante del proyecto esté impedida o se desista de continuar con su desarrollo, siempre que no hubiere otras EGIS interesadas que operen en la región.
- b) Cuando no existan EGIS dispuestas a patrocinar un proyecto habitacional.

Artículo 58.- Dependiendo de la tipología del proyecto, las funciones que deberá asumir la EGIS serán:

1. Para proyectos de construcción de viviendas:
 - Organización de la demanda habitacional.

- Diseño y elaboración de proyectos de arquitectura e ingeniería.
 - Diseño y Ejecución del Plan de Habilitación Social
 - Contratación de las Obras
 - Inspección Técnica de Obras
2. Para proyectos de adquisición de viviendas:
- Organización de la demanda habitacional.
 - Asesoría para la adquisición de viviendas construidas.¹⁸
 - Diseño y Ejecución del Plan de Habilitación Social

Artículo 59.- Dentro de las labores que corresponde desarrollar a la EGIS, estarán comprendidas las que se señalan a continuación, según corresponda:

- a) Organizar la demanda habitacional, en la cual estarán comprendidas las siguientes actividades:
- Informar y asesorar a cada postulante respecto de la elección y adquisición de una solución habitacional que cumpla con los requisitos exigidos por el programa regulado por el presente reglamento.
 - Velar porque cada uno de los postulantes cumpla con los requisitos reglamentarios para acceder al subsidio habitacional.
 - Velar por el cumplimiento del plan de ahorro individual.
- b) Otorgar asesoría tanto para la adquisición de un inmueble destinado a la construcción de viviendas como para la adquisición de viviendas construidas¹⁹, prestando apoyo en la búsqueda, identificación, selección y adquisición de un inmueble, que incluye, entre otras, las siguientes actividades:
- Calificar el terreno a través de la evaluación de su factibilidad legal, técnica y económica para la ejecución del proyecto habitacional.
 - Calificar técnicamente y tasar la vivienda de acuerdo a la reglamentación vigente, si correspondiere.
 - Efectuar el estudio de títulos del inmueble.
 - Preparar y/o revisar el contrato de promesa de compraventa.
 - Preparar y/o revisar el contrato de compraventa y realizar los trámites para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, a nombre del grupo o de cada beneficiario, según corresponda.
 - Realizar las gestiones necesarias para la tramitación y otorgamiento del financiamiento complementario, si procediere.
- c) 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, los de instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales necesarios para la ejecución del proyecto, si correspondiere y del permiso de edificación.
- d) Diseñar y ejecutar el Plan de Habilitación Social: La elaboración de este plan se desarrollará a partir del diagnóstico individual y colectivo realizado por la

¹⁸ Locución sustituida en el número 2 del artículo 58 por el número 15 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

¹⁹ En el enunciado de la letra b) del inciso primero del artículo 59, se reemplaza la locución “de una vivienda nueva o usada”, por “de viviendas construidas”, en virtud del número 16 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

- EGIS con las familias integrantes del proyecto habitacional y su posterior implementación.
- e) Contratar las obras, previa elaboración de las bases, haciendo el correspondiente llamado a licitación para su contratación, efectuar la evaluación técnica de las ofertas y posterior selección, adjudicación y suscripción del contrato de construcción correspondiente. El contrato de construcción deberá incluir, a lo menos, las cláusulas que se establezcan en el Contrato Tipo que proporcionará el SERVIU.
 - f) Realizar o contratar la inspección técnica de las obras, con el objeto de asegurar que se ejecuten conforme a los permisos aprobados y a la normativa vigente en la materia. El SERVIU podrá solicitar el reemplazo del profesional encargado de la inspección técnica del proyecto si detectare deficiencias en la ejecución de dicha inspección.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará en casos calificados en que el SERVIU actúe o asuma la función de EGIS.

TÍTULO XV: DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS ²⁰

Artículo 60.- Las EGIS que deseen actuar en esta tipología deberán solicitar la reserva de cupo para la asignación del subsidio, debiendo entregar para su ratificación por parte del SERVIU respectivo, además de los antecedentes necesarios para su ingreso al Banco de Proyectos, aquéllos indicados en el artículo 32 de este reglamento. La reserva se mantendrá vigente durante 90 días corridos, contados desde la fecha de su ratificación por parte del SERVIU, a través de la emisión de un certificado de reserva.

Dicho plazo de vigencia se podrá prorrogar por una sola vez hasta por 30 días corridos, en el caso que la EGIS acredite mediante presentación al SERVIU, efectuada antes del vencimiento del plazo a que se refiere el inciso anterior, que la respectiva escritura ingresó al Conservador de Bienes Raíces para practicar sus inscripciones.

También las EGIS podrán operar sin reserva de cupos, mediante la entrega de la correspondiente escritura de compraventa con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, adjuntando, además, los antecedentes necesarios para el ingreso del proyecto al Banco.

Artículo 61.- El orden de prelación para efectuar la reserva de cupos de subsidio en la tipología que regula el presente Título, se determinará de acuerdo a la fecha de ingreso de los antecedentes en el SERVIU respectivo, y en caso de igual fecha, se atenderá a la hora del ingreso en la Oficina de Partes correspondiente.

²⁰ Nuevo TÍTULO XV y los siguientes artículos 60, 61, 62 y 63, agregados a continuación del artículo 59, pasando los actuales artículos 60, 61 y 62, a ser artículos 64, 65 y 66, respectivamente, de acuerdo a lo dispuesto por el número 17 del artículo único del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006.

Artículo 62.- La cantidad de subsidios a otorgar se sujetará a las disponibilidades presupuestarias anuales y de acuerdo a la programación operativa anual correspondiente a este Programa. Una vez que los recursos destinados para este efecto se agoten, no se recibirán más solicitudes de reservas.

Artículo 63.- Si la EGIS no perfeccionare la operación correspondiente dentro del plazo previsto en el artículo 60, se le aplicará una sanción de suspensión de 3 meses para presentar nuevas solicitudes. En caso de incumplimiento por segunda vez, será sancionada con un año de suspensión, y si incurriere en él por tercera vez, no se le permitirá operar en la modalidad que regula el presente Título.”.

Artículo 64.- Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, serán sancionadas con la restitución del Subsidio Habitacional recibido al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. Si al detectarse la infracción el grupo no hubiere cobrado aún el subsidio, el SERVIU excluirá del proyecto al infractor y la EGIS no podrá presentar otro postulante en su reemplazo.

Artículo 65.- El presente reglamento regirá a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Artículo 66.- Derógase el D.S. N° 155, (V. y U.), de 2001 que reglamenta el otorgamiento de subsidios habitacionales mediante la modalidad “Fondo Concursable Para Proyectos Habitacionales Solidarios” y las resoluciones que lo complementan. Con todo, dichas normas se mantendrán vigentes para los llamados efectuados conforme a sus disposiciones, las cuales continuarán aplicándose hasta su total extinción.

No obstante lo anterior, podrán aplicarse a dichos llamados aquellas disposiciones del presente reglamento que pudieren resultar más favorables para los beneficiarios, en cuyo caso sólo se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la fecha de su publicación.

ANOTESE, TOMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE. RICARDO LAGOS ESCOBAR,
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SONIA TSCHORNE BERESTESKY,
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Artículo transitorio del D.S. N° 151, (V. y U.), de 2006- Las modificaciones al D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, dispuestas por el presente decreto, regirán desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, pudiendo aplicarse a llamados a concurso efectuados con anterioridad a su vigencia, sólo si éstas resultan más favorable para el beneficiario, en cuyo caso sólo se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la fecha de publicación del presente decreto.