



**TRABAJANDO
PARA USTED**

AUTORIZA AL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LOS RÍOS PARA ACTUAR COMO ENTIDAD PATROCINANTE, EN EL CONTEXTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA REGULADO POR EL DECRETO SUPREMO N° 49 (V. Y U.), DE 2011, PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO HABITACIONAL "PEQUEÑO CONDOMINIO LUIS DAMANN", DE LA COMUNA DE VALDIVIA (Ordinario N° 1147, de 04 de junio de 2026, de Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos).

RESOLUCIÓN EXENTA N° **0366**

VALDIVIA, **24 JUL 2026**

VISTOS:

- a) Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- b) Decreto Ley N° 1.305, V. y U., de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Decreto N° 397, V. y U., de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- d) Decreto Supremo N° 355, V. y U., de 1976, que Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- e) Ley N° 20.174, que Crea la Región de Los Ríos y la Provincia de Ranco.
- f) Ley N° 19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- g) Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- h) Decreto de nombramiento del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Los Ríos, don Cristian Arriagada Patiño, en trámite.
- i) Ley N° 21.796, de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2026.
- j) Decreto Supremo N° 49, de V. y U., de 2011, y sus modificaciones, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014.
- k) Resolución Exenta N° 1.874, de 2015, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, que Establece factores multiplicadores del monto de subsidio de acuerdo a las características específicas de cada tipología, para todas las comunas del país, conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 34 del Decreto Supremo N° 49, de V. y U., de 2011, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo texto fue reemplazado por Decreto Supremo N° 105 (V. y U.), de 2014.
- l) Resolución Exenta N° 1.875, de 2015, de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, que Fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social a Programa de Vivienda aprobado por el D.S. N° 49, de 2011, y sus modificaciones.
- m) Resolución Exenta N° 388, de 09 de marzo de 2026, del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que establece lineamientos, directrices y procedimiento para la operación de los Servicios de Vivienda y Urbanización como Entidades de Asistencia Técnica y revoca Resolución Exenta N° 8270, (V. y U.), de 2017.
- n) Resolución Exenta N° 2036, de 30 de diciembre de 2025, del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que establece recursos destinados a financiar servicios de asistencia técnica previos año 2026.
- o) Oficio N° 1147, de 04 de junio de 2026, de Director (S) Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos a Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo

Región de Los Ríos, que solicita autorización para conformación EP SERVIU para proyecto Pequeño Condominio Luis Damann, comuna de Valdivia.

p) Informe "Autorización a SERVIU Región de Los Ríos para actuar como Entidad de Gestión Rural", de fecha 22 de julio de 2026, suscrito por Encargado y analista del Departamento de Planes y Programas de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos, don Victor Gatica Lagos y don Javier Vergara Vergara, respectivamente.

q) Ordinario N° 311, de fecha 05 de febrero de 2026, de Jefe de División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (S) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que entrega lineamientos para el uso de recursos previos de asistencia técnica 2026.

r) Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, y sus modificaciones, de Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1º Que, por medio de ordinario citado en la letra o) de los vistos, el Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos solicitó a esta Secretaría Regional Ministerial la autorizara *"...que permita (...) asumir las funciones de Entidad Patrocinante, con el propósito de ejecutar los estudios técnicos y desarrollar el proyecto habitacional denominado **"Pequeño Condominio Luis Damann"**, conformado por un total de 10 beneficiarios innominados"*.

La solicitud referida, agrega el oficio, responde a la demanda habitacional existente en la comuna de Valdivia, siendo definidos los beneficiarios del proyecto, que se enmarca en la tipología de pequeños condominios regulado por el Decreto Supremo N° 49 de V. y U. de 2011, según prelación normativa por parte del Departamento de Operaciones Habitacionales del servicio.

Por último, menciona el requerimiento, el proyecto habitacional será emplazado en tres lotes de propiedad del servicio, a saber:

- Rol 1522-11 superficie de 215 m2 ubicado en calle Alcalde Maximiliano Frick N° 4094, Valdivia.
- Rol 1523-15 superficie de 342 m2 ubicado en Avenida Luis Damann Asenjo N° 760, Valdivia.
- Rol 1524-16 superficie de 185 m2 ubicado en Regidor José Huaiquín Dipp, Valdivia.

2º Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos como Entidad Patrocinante:

Que, el Decreto Supremo mencionado en la letra j) de los vistos, que aprobó el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, señala en el inciso quinto de su artículo 52, lo siguiente: *"El SERVIU podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a petición fundada del Director del SERVIU respectivo"*. Por su parte, en su inciso sexto, a propósito de aquellos proyectos que el Servicio de Vivienda y Urbanización desarrolle como Entidad Patrocinante en terrenos de su propiedad, dispone que en la resolución que se autorice a dicho servicio para actuar como Entidad Patrocinante, el Secretario Regional Ministerial dispondrá de los mecanismos para determinar la nómina de familias que se incorporarán al proyecto a desarrollar, considerando convocatorias a familias individuales y grupos organizados, en la proporción que se establezca, utilizando criterios de priorización que señala el inciso. Por último, el inciso final del referido artículo señala: *"La actuación del SERVIU como Entidad Patrocinante, en relación a la prestación de los servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social, será regulada mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo"*.

3º Que, a través de la Resolución citada en la letra l) de los vistos, la Ministra de Vivienda y Urbanismo reguló el procedimiento para la prestación de los servicios de asistencia técnica,

jurídica y social, al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el Decreto mencionado en la letra j) de los vistos, respecto del cual el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, solicitó autorización para actuar como Entidad Patrocinante. Así, en su inciso primero y segundo del artículo 10, expresa: "Del SERVIU actuando como Entidad Patrocinante. El SERVIU podrá actuar como Entidad Patrocinante, Entidad de Gestión Inmobiliaria Social o Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 52, del capítulo VI párrafo I del DS 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, pudiendo hacer uso de los recursos de asistencia técnica correspondientes a los servicios y montos que describe el artículo 3° de la presente resolución. En estos casos corresponderá al SERVIU el desarrollo de los servicios y actividades de asistencia técnica contempladas en la presente resolución, las que podrá realizar por medio de sus profesionales o con el apoyo de personas naturales o jurídicas contratadas para esta labor, según lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 8312, (V. y U.), de 2013, o el acto administrativo que la reemplace" (lo subrayado es por nuestra parte).

4° Que, en cuanto a la actuación del Servicio de Vivienda y Urbanización como Entidad Patrocinante, la Resolución citada en la letra m) de los vistos, precisa en su resuelto primero, numeral 1.1. "Lineamientos Generales", apartado 1.1.1., en lo que interesa, que los Servicios de Vivienda y Urbanización deben contar con un equipo regional, que asuma funciones de Entidad Patrocinante (EP), Entidad de Gestión Rural (EGR) o Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), según corresponda para abordar los servicios de asistencia técnica social y/o legal que se deban ejecutar en un proyecto habitacional específico, en situaciones como: (...) – Proyectos que ocupen recursos de asistencia técnica previa.

Luego, en el apartado 1.1.2. señala: "...*Para actuar como Entidad de Asistencia Técnica, el Director del SERVIU deberá solicitar, de manera fundada y previa la autorización respectiva a la SEREMI DE Vivienda y Urbanismo de la respectiva región, identificando el proyecto habitacional o situación específica que funda su actuar como tal u los motivos que lo justifican. La SEREMI evaluará los antecedentes y otorgará esta autorización si la considera procedente, a través de Resolución Exenta, en la que deberá fundar su decisión*".

Por último, en su resuelto 1.3. "Criterios para la prestación de servicios de asistencia técnica por parte de SERVIU", en su numeral ii) señala: "*Al actuar SERVIU como Entidad de Asistencia Técnica podrá realizar los servicios sin necesidad de suscribir el Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) con las respectivas SEREMI*".

5° Que, por su parte, el inciso segundo de la letra f) de la glosa 03, asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la partida 18 de la Ley citada en la letra i) de los vistos, autoriza a que en los casos en que SERVIU se constituya en Entidad Patrocinante, Entidad de Gestión Rural, Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, Prestador de Servicios de Asistencia Técnica u otra figura en que, como tal, le corresponde ejecutar los servicios de asistencia técnica que la normativa respectiva contemple, podrá hacer uso de los recursos de asistencia técnica de forma previa a la asignación de los subsidios habitacionales correspondientes, para estudios u otras actividades de asistencia técnica que permitan el desarrollo de los productos que el programa de asistencia técnica contempla.

6° Que, en el mismo sentido, se tuvo a la vista la Resolución citada en la letra n) de los vistos, sobre la distribución de los recursos destinados a financiar servicios de asistencia técnica para el año 2025, que precisa en sus considerandos lo siguiente: "a) Que en el inciso segundo de la letra f) de la glosa 03, asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la partida 18 de la Ley N° 21.722, de Presupuestos del Sector Público para el año 2025, se autoriza que en los casos en que SERVIU se constituya en Entidad Patrocinante, Prestador de Servicios de Asistencia Técnica u otra figura en que, como tal, le corresponda ejecutar los servicios de asistencia técnica que la normativa respectiva contemple, podrá hacer uso de los recursos de asistencia técnica de forma previa a la asignación de los subsidios habitacionales correspondientes, para estudios u otras actividades de asistencia técnica que permitan el desarrollo de los productos

que el Programa de Asistencia Técnica contempla; b) Que el SERVIU puede actuar como Entidad Patrocinante (EP), Entidad de Gestión Rural (EGR), Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) u otra entidad de asistencia técnica, de acuerdo a lo dispuesto en los Programas Habitacionales correspondientes, la normativa de asistencia técnica asociada, y la resolución que regula la modalidad de SERVIU como Entidad Prestadora de Servicios de Asistencia Técnica, dicto la siguiente: (...)". (Lo subrayado es por nuestra parte).

En su resuelvo 2° la Resolución citada en la letra n) de los vistos, señala: "Los recursos destinados a la ejecución de los servicios y actividades de asistencia técnica previa, se destinarán a: a) La prestación de servicios de asistencia técnica que la normativa de cada Programa contempla. En caso que un servicio, área o actividad de asistencia técnica, regulada por la normativa correspondiente se ejecute íntegramente de forma previa a la asignación del subsidio, y se pague con los recursos asignados a través de la presente resolución, este servicio, área o actividad, no se pagará con posterioridad a la asignación de este beneficio. Sólo en caso que un servicio no se hubiere desarrollado en su totalidad, por deficiencias en la ejecución o por razones técnicas y/o administrativas que lo impidieran, el SERVIU podrá evaluar lo realizado y pagar con posterioridad una proporción equivalente a lo ejecutado y no pagado. Excepcionalmente, en caso que el servicio deba ser realizado nuevamente de forma íntegra, una vez asignado el subsidio, el SERVIU deberá remitir a la DITEC autorización para su financiamiento, acompañando un informe fundado que justifique la realización del servicio y su pago, con copia a la SEREMI. En este último caso, el SERVIU deberá ejercer las acciones que correspondan para determinar las eventuales responsabilidades derivadas del deficiente desarrollo del proyecto. b) La realización de estudios técnicos en terrenos de propiedad del SERVIU, de Bienes Nacionales, de otras carteras públicas o municipales. Excepcionalmente, con autorización previa y fundada de la SEREMI, se podrán utilizar estos recursos para realizar estudios técnicos en terrenos privado. Cabe señalar que estos estudios podrán financiarse con los recursos que regula la presente resolución, sólo cuando se busque identificar y evaluar bienes inmuebles y terrenos aptos para el desarrollo de futuros proyectos habitacionales financiados con recursos públicos. c) Desarrollar otros servicios de asistencia técnica de similar naturaleza, como elaborar diagnósticos y ensayos técnicos, revisar proyectos de cálculo estructural y de arquitectura, regularizar propiedades, realizar estudios de títulos y otras asesorías técnicas y legales sobre bienes inmuebles en los que se prevé la aplicación de un subsidio del MINVU, todo conforme a lo señalado en los Programas Habitacionales correspondientes, la asistencia técnica asociada y las propias necesidades del proyecto".

En su resuelvo 3°, la Resolución citada en la letra n) de los vistos señala: "3° Los servicios financiados con los recursos establecidos en la presente resolución correspondientes a las actividades de asistencia técnica reguladas por Resoluciones del MINVU, deberán regirse en sus valores por los montos señalados en cada normativa específica. Asimismo, las contrataciones que se deriven de estas prestaciones deberán regirse por lo dispuesto en la Ley N° 19.886, de 2003, que Fija Bases Sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios. No se podrán efectuar gastos en personal con cargo a estos recursos".

7° Que, en conclusión, el infrascrito cuenta con la facultad de autorizar al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos, para actuar como Entidad Patrocinante en el contexto del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el Decreto citado en la letra j) de los vistos, para el desarrollo del proyecto denominado **"Pequeño Condominio Luis Damann"**, de la ciudad de Valdivia, el que se emplazará en los inmueble que se identifica a continuación, tal como se solicitó en el Oficio citado en la letra o) de los vistos:

Comuna	Dirección	Superficie	Rol de Avalúo
Valdivia	calle Alcalde Maximiliano Frick N° 4094	215 m2	1522-11
	Avenida Luis Damann Asenjo N° 760	342 m2	1523-15

	Regidor José Huaiquín Dipp	185 m2	1524-16
--	----------------------------	--------	---------

8º Uso de recursos de asistencia técnica previa en terrenos privados:

Tal como se indicó en el considerando sexto de la presente, donde se reprodujo parte de la Resolución Exenta citada en la letra n) de los vistos, los recursos destinados a la ejecución de los servicios y actividades de asistencia técnica previa, se destinarán, entre otros, a: la realización de estudios técnicos en terrenos de propiedad del SERVIU, de Bienes Nacionales, de otras carteras públicas o municipales, cuando se busque identificar y evaluar bienes inmuebles y terrenos aptos para el desarrollo de futuros proyectos habitacionales financiados con recursos públicos.

9º Análisis técnico realizado en esta Secretaría Regional Ministerial:

Que, mediante informe citado en la letra p) de los vistos, don Víctor Gatica Lagos y don Javier Vergara Vergara, Encargado y Analista del Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento de esta Secretaría Regional Ministerial, respectivamente, comunicaron su pronunciamiento favorable en cuanto a la pertinencia y factibilidad de otorgar autorización al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos para actuar como Entidad Patrocinante respecto del Proyecto Habitacional "Pequeño Condominio Luis Damann", de la comuna de Valdivia. Al respecto, a modo de conclusión, señala: *"Considerando los antecedentes revisados, los terrenos individualizados corresponden a tres lotes contiguos de propiedad SERVIU ubicados en la ciudad de Valdivia, que en conjunto conforman una superficie aproximada de 742 m². De acuerdo con lo señalado en la Resolución Exenta N°8720, Ord. N°2036, Ord. N°311 y en los informes técnicos previamente elaborados, los inmuebles se emplazan en zona urbana ZU-4 y presentan factibilidad normativa para el desarrollo de proyectos habitacionales, permitiéndose la construcción de viviendas conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes.*

Asimismo, conforme a lo informado por la Entidad Patrocinante, el proyecto cuenta con una nómina de familias asociadas, respecto de las cuales se ha desarrollado un trabajo previo de acompañamiento y preparación del proyecto. Si bien no existe una carta de compromiso respecto del terreno, se acredita la existencia de un compromiso efectivo y de un proceso de trabajo ya iniciado con dichas familias, circunstancia que resulta concordante con lo previsto en el artículo 52 del DS N°49 (V. y U.), en cuanto faculta al SEREMI para disponer la forma de conformación de la nómina de beneficiarios en aquellos casos en que el SERVIU actúe como Entidad Patrocinante.

En virtud de lo anterior, y atendida la aptitud de los terrenos para fines habitacionales, así como los antecedentes técnicos y sociales expuestos, se estima procedente autorizar al SERVIU Región de Los Ríos para actuar como Entidad Patrocinante y de este forma factibilizar la utilización de recursos sectoriales mediante el mecanismo de asistencia técnica previa, disponiendo que la selección de las familias beneficiarias se efectúe conforme a lo establecido en el artículo 52 del DS N°49 (V. y U.) y a las instrucciones que imparta esta Secretaría Regional Ministerial mediante el correspondiente acto administrativo".

10º Que, este Secretario Regional Ministerial cuenta con la facultad para autorizar al Servicio de Vivienda y Urbanización Los Ríos para que este actúe como Entidad Patrocinante, resulta procedente dictar la siguiente Resolución:

RESUELVO:

1. AUTORÍCESE al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos para actuar como Entidad Patrocinante en el contexto del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el Decreto Supremo citado en la letra j) de los vistos, respecto del Proyecto

Habitacional Pequeño Condominio Luis Damann , de la ciudad de Valdivia, emplazado en los inmuebles de su propiedad individualizados en el considerando primero y séptimo de la presente.

2. TÉNGASE PRESENTE que, teniendo a la vista que el proyecto habitacional que se va a emplazar en los inmuebles individualizados en el considerando primero y séptimo de la presente ya cuenta con una nómina de familias incorporada, este Secretario Regional Ministerial no dispondrá mecanismos para determinar la nómina de familias que se integren al proyecto.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, Y ARCHÍVESE.

CAP/VGL/JYV/CBS



CRISTIAN ARRIAGADA PATIÑO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

DISTRIBUCIÓN:

- Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Los Ríos.
- División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional DITEC MINVU.
- División de Política Habitacional DPH MINVU.
- Departamento de Planes y Programas SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Sección Jurídica SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- SIAC SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Gabinete SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Oficina de Partes SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos.
- Transparencia Activa.