

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.212

Jueves 31 de Julio de 2025

Página 1 de 4

Normas Generales

CVE 2674248

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

ESTABLECE CONDICIONES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN
CONSTRUYENDO COMUNIDAD MEJOR SIN ASBESTO EN TECHUMBRES DE
CONDOMINIOS SOCIALES Y REGULA SU IMPLEMENTACIÓN EN LAS
REGIONES METROPOLITANA, VALPARAÍSO Y BIOBÍO DURANTE LOS AÑOS
2025 Y 2026

(Resolución)

Santiago, 15 de julio de 2025.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 977 exenta.

Visto:

- La ley N° 21.722, que establece el Presupuesto del Sector Público correspondiente al año 2025, particularmente en lo referido al literal d) de la Glosa 02, Asociadas a Subtítulo 31, Ítem 02, Vivienda, de la Partida Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- La resolución exenta N° 1.621 (V. y U.), de fecha 28 de septiembre de 2023, que establece el Plan Piloto de Retiro de Asbesto en techumbres de condominios sociales y reglamenta su implementación en las regiones Metropolitana, Valparaíso y Biobío;
- La resolución exenta N° 798 (V. y U.), de fecha 5 de junio de 2024, que da continuidad al Plan Piloto establecido mediante la resolución exenta citada en el visto 2.;
- La ley N° 21.422 que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria;
- El decreto supremo N° 236 (V. y U.), de 2002, que aprueba las Bases Generales Reglamentarias de Contratación de Obras para los Servicios de Vivienda y Urbanización;
- El oficio Ord. N° 287, de fecha 18 de enero de 2024, del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano;
- El oficio Ord. N° 586, de fecha 24 de enero de 2024, del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso;
- El oficio Ord. N° 579, de fecha 25 de enero de 2024, de la Directora del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Biobío;
- Decreto supremo N° 656, de 2001, del Ministerio de Salud, que prohíbe el uso del asbesto en productos que indica, y

Considerando:

- a) Que, se ha estimado necesario materializar proyectos orientados a controlar y reducir el riesgo sanitario que implica la presencia y manipulación del asbesto en los condominios de viviendas sociales del país, mediante la implementación de un Plan de Retiro de Asbesto en Techumbres, cuya meta es retirar este material en 1.000 bloques pertenecientes a Condominios de Viviendas Sociales en las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío.
- b) Que, mediante las resoluciones exentas N° 1.621 (V. y U.) de 2023, y N° 798 (V. y U.), de 2024, citadas, respectivamente, en los vistos 2 y 3 de la presente resolución, se estableció el Plan Piloto de Retiro de Asbesto en techumbres de condominios sociales y reglamentó su implementación en las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío.
- c) Que, mediante la coordinación entre los Servicios de Vivienda y Urbanización de las regiones mencionadas en los considerandos a) y b) precedentes y los municipios de sus respectivas regiones, se recopiló información relativa a los condominios con presencia de asbesto

CVE 2674248

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

en sus comunas. A partir de dicha información, se elaboró un “Registro de Condominios de Vivienda Social objeto del Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto”, el cual identifica los conjuntos habitacionales susceptibles de ser atendidos por dicho Plan.

d) Que, a este registro se podrán incorporar condominios con presencia de asbesto en sus cubiertas, hasta completar la meta de atención de mil bloques, considerando la sumatoria de las regiones involucradas.

e) Que, la Glosa 02 de la Ley de Presupuesto del Sector Público, correspondiente al año 2025, citada en el Visto 1. de la presente resolución, establece que las obras de mantención asociadas deberán ser reguladas mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

f) Que, es necesario establecer las condiciones que regulen la implementación del Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto durante los años 2025 y 2026, razón por la que dicto la siguiente

Resolución:

1. Defínese el Plan de Retiro de Asbesto en Techumbres de Condominios Sociales, a implementarse durante el presente año 2025 y el año 2026, como una modalidad de atención especial, en adelante “Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto”, el cual continuará su ejecución en las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío.

La coordinación general del referido plan estará radicada en el Departamento de Condominios y Atención del Déficit Cualitativo de la División de Política Habitacional.

2. Establécese como objeto de atención del Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto, condominios de viviendas sociales pertenecientes a las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío, que cumplan, conjuntamente, con lo siguiente:

a. Condominios que se ubiquen en una de las tres regiones que aborda el Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto, contruidos antes de la entrada en vigencia del decreto supremo N° 656, de 2001, del Ministerio de Salud, que prohíbe el asbesto en los productos que indica;

b. Condominios que acrediten su condición de Condominio de Vivienda Social, de acuerdo con lo señalado en el artículo 67 de la ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria;

c. Condominios en los que se identifica la presencia de Asbesto en las techumbres;

d. Condominios que no posean un nivel de deterioro de carácter crítico en elementos estructurales, a excepción de la techumbre;

e. Condominios cuyos bloques de vivienda no hayan recibido financiamiento para efectuar la remoción de asbesto de sus techumbres, mediante subsidios del DS N° 255 (V. y U.), de 2006, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, o del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

3. Establécese que el Registro de Condominios de Vivienda Social, objeto del Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto, se mantendrá abierto hasta completar la meta de atención de mil bloques, considerando la sumatoria de las regiones involucradas, pudiéndose incorporar condominios que cumplan con las condiciones señaladas en el resuelto 2. de la presente resolución. La incorporación a dicho registro se efectuará en base a la información remitida por los Servicios de Vivienda y Urbanización, luego de la recopilación de antecedentes desde los municipios y/o su actualización.

4. Las partidas que se podrán incluir en los proyectos que forman parte de las intervenciones del Plan Comunidad Mejor Sin Asbesto serán las siguientes:

a. Retiro de Asbesto;

b. Cambio de Cubierta;

c. Instalación y/o recambio de canaletas y bajadas de aguas lluvia, con sus respectivas zanjas de infiltración y/o drenes que permitan la correcta disposición en el terreno natural de las aguas lluvia recolectadas;

d. Organización y reposición de elementos accesorios de la cubierta, tales como mantas, ventilaciones, entre otros;

e. Manejo de plagas en cubierta;

f. Cambio de cielo, pintura y cornisas;

g. Otras obras complementarias menores necesarias para la ejecución del proyecto.

5. Las iniciativas deberán identificarse en el Banco Integrado de Proyectos, dispuesto por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia, atendiendo a las condiciones señaladas en los resuelvo 2. y 3. de la presente resolución.

a. Será responsabilidad de Serviu: identificar el condominio de acuerdo al Registro realizado previamente, agrupando por zonas los proyectos, a fin de hacer levantamiento técnico, contar con presupuesto y especificaciones técnicas elaboradas por el mismo Servicio, y obtener los insumos necesarios para el ingreso de la ficha de conservación, los que deberá remitir a la Seremi respectiva mediante correo electrónico del Jefe del Departamento Técnico de Serviu al Jefe de Planes y Programas de la Seremi respectiva.

b. Será responsabilidad de la Seremi de Vivienda y Urbanismo ingresar al Banco Integrado de Proyectos, en el soporte que sea dispuesto por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia, la ficha de conservación correspondiente, en el mismo orden en que Serviu le haga llegar los antecedentes respectivos, y en atención a sus atribuciones de supervigilancia, acompañar y coordinar con Serviu la recepción de obras.

c. Una vez que se cuente con visto bueno del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Serviu solicitará disponibilidad presupuestaria.

De tal modo, el proyecto deberá contar con los siguientes requisitos y antecedentes para poder iniciar la licitación:

- i. Visto bueno señalado en la letra c precedente.
- ii. Identificación presupuestaria.
- iii. Acta de asamblea que aprueba el proyecto.
- iv. Autorización expresa de los residentes o propietarios de los últimos pisos para la ejecución de las obras.

6. Las intervenciones no podrán exceder los siguientes montos, dependiendo del tipo de techumbre a intervenir:

- a. Techumbres con loza: 5,2 UF por metro cuadrado.
- b. Techumbres con cielo falso: 7,3 UF por metro cuadrado.

Excepcionalmente, en aquellos casos en que el Serviu evalúe y acredite que técnicamente se requiere un alza en estos valores establecidos, el proyecto deberá ser evaluado técnicamente por la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional, DITEC.

7. Los Serviu deberán efectuar la contratación de la(s) empresa(s) constructora(s) o contratista(s) que desarrollen la ejecución de las obras, mediante la aplicación del decreto supremo N° 236 (V. y U.), de 2002.

8. Las bases de licitación deberán señalar explícitamente que las empresas constructoras y/o contratistas deberán presentar una boleta de garantía equivalente al 5% del contrato, con el fin de caucionar el oportuno y total cumplimiento de lo pactado conforme a lo dispuesto en el artículo 50 del DS N° 236 (V. y U.), de 2002.

9. El Serviu deberá exigir que el contratista cuente con profesionales del área social para mantener contacto con las comunidades y facilitar la ejecución de las obras, según se especifique en las bases de licitación para la contratación de las obras.

10. El Serviu deberá velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el caso de condominios de vivienda social no formalizados, la comunidad podrá ser representada por la Junta de Vecinos u otra organización funcional integrada por copropietarios del condominio.

11. Establécese que los condominios intervenidos en el contexto del Plan Construyendo Comunidad Mejor Sin Asbesto podrán participar de los llamados a postulación del Capítulo Tercero del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, y, para efectos de lo señalado en el artículo 6 del DS N° 27 (V. y U.), de 2016, la intervención realizada por medio de este plan no se considerará como beneficio anterior. Sin embargo, no podrán incluirse en dichos proyectos obras que hayan sido financiadas a través de este Plan.

12. El Serviu deberá realizar directamente el acompañamiento social a las comunidades de copropietarios mediante las actividades definidas específicamente para el Plan Comunidad Mejor

Sin Asbesto, las cuales tienen como objetivo dar a conocer el Plan y el proyecto específico a la comunidad, acompañar la ejecución de obras, informar a la comunidad sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria e identificar un plan de avance hacia una eventual futura postulación a los programas habitacionales del Minvu.

Corresponderá a Serviu realizar a lo menos:

Actividad	Momento / Oportunidad	Contenido/Requisito	Verificador
Visita informativa al CVS	Una vez definido el condominio	Informar sobre el plan a los vecinos e identificar liderazgos presentes en la comunidad y sus datos de contacto	Registro de entrega de folleto y ficha de registro de la visita
Asamblea de Aprobación de Proyecto	Antes de la licitación	Mayoría absoluta de los derechos (50%)	Acta de aprobación donde conste el quórum señalado
Asamblea informativa Ley de Copropiedad	Durante la ejecución de obras	Quórum correspondiente a asamblea ordinaria de acuerdo con la Ley de Copropiedad	Acta de asamblea y registro fotográfico
Taller con dirigentes	Durante la ejecución de obras	Diseñar en conjunto con los dirigentes un plan de avance para una futura postulación	Acta y registro fotográfico
Asamblea de finalización de Obras	Una vez recibidas las obras por Serviu y Seremi	Obras finalizadas sin observaciones - quórum de acuerdo con Ley de Copropiedad	Acta de asamblea y registro fotográfico

Asimismo, el Serviu realizará el monitoreo del proceso general y el seguimiento de la ejecución de las obras y de las actividades de acompañamiento social, informando su avance mensualmente a la Coordinación del Plan de Asbesto.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

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