

ACLARATORIA DE CONSULTAS SOCIALES

Resolución Exenta N°1.048 (V. y U.), 2026 — Capítulo IV, Eficiencia Energética y Acondicionamiento Térmico de la Vivienda

N°	Consulta	Respuesta oficial SERVIU
A	¿Es necesario ser propietario exclusivo del inmueble para postular? ¿Cómo se acredita ser propietario?	No es necesario ser propietario exclusivo. La Resolución Exenta N°1.048 (Capítulo IV) no exige el requisito de ser exclusivamente propietario del inmueble con el que se postula, por lo que procede aplicar el artículo 79 del D.S. N°27, que admite postular tanto como propietario como bajo otras formas de tenencia. Si usted es propietario (tiene la vivienda inscrita a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces) o asignatario (recibió la vivienda del Estado, aunque la inscripción esté pendiente), la propiedad se acredita mediante una Declaración Jurada Simple, conforme al artículo 79 N°6 del D.S. N°27. No requiere trámite notarial. Adicionalmente, el check list social (punto 17) solicita el Dominio Vigente de la propiedad, que acredita que el postulante es el propietario actual de la vivienda. También pueden postular quienes tienen otras formas de tenencia (por ejemplo, comunidad hereditaria, usufructo o derecho de uso), en cuyo caso no basta la declaración jurada, sino que deben adjuntarse los documentos específicos que el mismo artículo 79 señala para cada situación (letras a a k).
B	¿Pueden postular arrendatarios de la vivienda?	Por regla general, no. El arrendatario solo usa la vivienda por un contrato de arriendo, pero no tiene un derecho de propiedad ni una de las formas de tenencia que habilitan para postular. El artículo 79 del D.S. N°27 exige ser propietario o asignatario (acreditado por Declaración Jurada Simple), o bien acreditar alguna de las otras formas de tenencia que el mismo artículo enumera (dominio o derechos en tierras indígenas, comunidad, usufructo o derecho de uso, sucesión hereditaria, entre otras). El arriendo no está entre esas formas, por lo que un arrendatario común no puede postular con la vivienda que arrienda. Existe una excepción acotada: cuando se trata de viviendas de propiedad del SERVIU que cuentan con residentes, el beneficio puede otorgarse al arrendatario, comodatario, asignatario u ocupante no irregular de dichas viviendas, conforme al artículo 14 del D.S. N°27, sin que ello lo inhabilite para postular a futuro en calidad de propietario. Fuera de ese caso, el arrendatario debe primero regularizar su situación de tenencia (por ejemplo, adquirir la propiedad o constituir un usufructo o derecho de uso a su favor) para poder postular. Es coherente con el check list social, que en su punto 17 exige el Dominio Vigente de la propiedad a nombre del postulante.
1	Asignatarios: ¿cómo se acredita la calidad de asignatario de la vivienda al momento de digitar? ¿Sirve una declaración	“Propietario” es quien tiene la vivienda inscrita a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces. “Asignatario” es quien recibió la vivienda de manos del Estado (por ejemplo, mediante subsidio o

N°	Consulta	Respuesta oficial SERVIU
	jurada/notarial? ¿Se presenta certificado de posesión efectiva?	asignación de SERVIU), aunque el trámite de inscripción esté pendiente. Si usted es propietario o asignatario, basta con firmar una Declaración Jurada Simple, en la que declara bajo su responsabilidad que es dueño o asignatario de la vivienda, conforme al artículo 79 N°6 del D.S. N°27, que la Resolución 1048 aplica en este llamado. No se requiere trámite notarial para esa declaración simple, y se debe adjuntar el dominio vigente. El certificado de posesión efectiva es un documento distinto: se usa cuando el dueño falleció y la vivienda pasó a sus herederos. En ese caso no se trata de un propietario o asignatario común, sino de una herencia, que se acredita de otra forma (ver consultas siguientes). En resumen: Declaración Jurada Simple para propietario o asignatario; certificado de posesión efectiva e inscripción especial de herencia solo cuando hay una persona fallecida de por medio.
2	Usufructo: ¿qué ocurre con las viviendas con usufructo cuando el dominio no figura vigente a nombre del propietario original?	El “usufructo” (o “derecho de uso”) es el derecho a habitar y usar una vivienda sin ser el dueño inscrito; por ejemplo, una persona autorizada a vivir de por vida en una casa que legalmente pertenece a otro. En este programa sí se puede postular teniendo solo el usufructo o el derecho de uso; no es necesario ser el dueño inscrito. El artículo 79 letra f) del D.S. N°27 (reglamento que aplica la Resolución 1048) lo permite, acompañando copia de la inscripción, en el Conservador de Bienes Raíces, del documento que constituyó ese usufructo o uso a favor del postulante. Lo determinante es que el postulante demuestre, con documentos, su derecho a usar la vivienda. No obsta que el dominio no aparezca actualizado a nombre del dueño original, siempre que el usufructo o uso esté debidamente constituido e inscrito y la vivienda cumpla los demás requisitos del llamado.
3	Vivienda asignada por Tribunal de Familia junto con la pensión de alimentos: ¿qué ocurre en esos casos?	Cuando un Tribunal de Familia entrega a una persona el derecho a vivir en una casa como parte de la pensión de alimentos, le está otorgando un derecho de uso sobre la vivienda (no la propiedad). Es una situación análoga a la del usufructo. Por ello, esa persona puede postular acreditando su derecho de uso conforme al artículo 79 letra f) del D.S. N°27, acompañando la resolución del Tribunal de Familia que lo otorgó (y su inscripción cuando corresponda). Conviene que la sentencia identifique claramente la vivienda y a la persona beneficiada.
4	Certificado de Avalúo Fiscal: ¿debe estar actualizado o con fecha del primer semestre de 2026 (valor calculado al 1° de enero de 2026)?	El “avalúo fiscal” es el valor que el Estado (SII) asigna a una propiedad, y se ajusta cada semestre. Para este llamado importa el avalúo calculado al 1° de enero de 2026, debiendo la vivienda tener un avalúo igual o inferior a 1.375 UF (UF al 1 de enero de 2026), según la Resolución 1048, resuelvo 3.6 letra a. En la práctica, sirve el certificado del primer semestre de 2026, que es el que rige a partir del 1 de enero. No se requiere un

N°	Consulta	Respuesta oficial SERVIU
		certificado de fecha posterior: basta que muestre el avalúo vigente de ese período.
5	Agrupación intercomunal: ¿se pueden reunir familias de Padre Las Casas y Temuco para conformar un grupo de SST y/o de Acondicionamiento Térmico PDA? Para PDA, ¿de qué sistema depende que queden en un mismo grupo?	En este programa se puede postular de forma individual (una familia) o grupal (un conjunto de 10 a 70 familias que postulan juntas, resuelvo 3.3 de la Resolución 1048). Para armar un grupo, todas las viviendas deben estar en las zonas que el llamado permite atender. En Acondicionamiento Térmico PDA, deben ubicarse en comunas con Plan de Descontaminación Atmosférica (PDA) vigente. Temuco y Padre Las Casas están cubiertas por el mismo Plan (D.S. N°8 de 2023 del Ministerio del Medio Ambiente), es decir, pertenecen a la misma línea PDA; por ello, en principio, viviendas de ambas comunas podrían integrar un mismo grupo. Que el sistema efectivamente permita juntarlas depende de la plataforma Rukan (donde se digita la postulación) y de la verificación territorial del Informe Técnico (plataforma Survey 123), que habilitan el grupo según la zona y la línea de proyecto. No obstante, como recomendación operativa y para facilitar la ejecución de los proyectos, se sugiere conformar los grupos separados por comuna, sobre todo cuando se realizan reuniones con las familias.
6	Personalidad jurídica: ¿sirve un certificado de personalidad jurídica de una comunidad o asociación indígena para la representación del grupo postulante?	Cuando un grupo postula, necesita a alguien que lo represente ante SERVIU. Una forma válida es que lo represente una organización con personalidad jurídica vigente (legalmente constituida y al día). Las comunidades y asociaciones indígenas constituidas conforme a la Ley N°19.253 tienen personalidad jurídica y sí pueden representar al grupo postulante, según la Resolución 1048, resuelvo 3.13 letra b. Para ello, quien preside la organización actúa como representante legal, los integrantes del grupo deben ser socios de la organización y debe acompañarse el certificado de vigencia de la personalidad jurídica. En línea con ello, el check list social exige el certificado de personalidad jurídica vigente de la organización funcional (punto 8) y la copia del libro de socios donde estén registrados todos los postulantes del grupo (punto 9).
7	Representación del grupo cuando el presidente/representante legal de la organización funcional no puede postular: ¿los delegados que quedan como representantes del grupo son quienes firman los documentos legales (contratos)?	Puede ocurrir que quien preside la organización no forme parte del grupo que postula. En ese caso, la Resolución 1048 (resuelvo 3.13 letra b) exige nombrar dos delegados del grupo que, junto con el representante legal de la organización, serán contraparte de la Entidad Patrocinante y el SERVIU. Hay que distinguir dos roles: el representante legal de la organización es quien firma los actos y documentos legales (como los contratos), porque la representa jurídicamente. Los dos delegados representan al grupo en la coordinación del proceso, pero no reemplazan la firma legal. En consecuencia, los contratos y documentos legales los firma quien tiene la representación legal vigente de la organización. Los delegados se identifican mediante el

N°	Consulta	Respuesta oficial SERVIU
		Formulario de Declaración Jurada de identificación de delegados de la organización comunitaria funcional (check list social, punto 10).
8	¿La personalidad jurídica de una Junta de Vecinos puede representar a personas de diferentes sectores de Temuco?	Una Junta de Vecinos representa a su unidad vecinal, esto es, al sector territorial que le corresponde por ley. Por eso, según la Resolución 1048 (resuelvo 3.13 letra a), representa al grupo cuando las viviendas están dentro de esa misma unidad vecinal. En consecuencia, una Junta de Vecinos no puede representar a personas de sectores que no pertenecen a su unidad vecinal. Sí puede representar a más de un grupo, pero siempre dentro de su propio ámbito territorial, conformando “comités de vecinos” con los postulantes y designando dos delegados por comité. Para acreditarlo, el check list social exige el certificado de personalidad jurídica vigente de la Junta de Vecinos (punto 6) y la declaración de conformación de comités y delegados (punto 7).
9	Postulación grupal a través de una Junta de Vecinos (mejoramiento térmico): ¿cuál formulario aplica, el Formulario 7 o el 10?	Los “formularios” son los formatos que se llenan en la plataforma Rukan para postular. Cuál corresponde según la modalidad de representación (Junta de Vecinos u otra organización) lo define y entrega el SERVIU/MINVU al habilitar los formatos de este llamado. La Resolución 1048, resuelvo 3.11, encarga expresamente al SERVIU adaptar y poner a disposición los formatos correspondientes.
10	Figura de los 2 delegados del Formulario 7, en caso de postular mediante una Junta de Vecinos: ¿se completa a mano alzada, igual que con el DS N°255?	Precisión importante: el D.S. N°255 ya no existe, está derogado. El programa vigente que regula estas postulaciones es el D.S. N°27, y este llamado se rige por la Resolución 1048 (que aplica el D.S. N°27). La referencia correcta para cualquier trámite de este proceso es el D.S. N°27, no el antiguo D.S. N°255. Respecto del fondo: los dos delegados que representan al grupo se eligen en una asamblea de los postulantes, dejando constancia en el acta respectiva. La forma habitual en las organizaciones comunitarias es elegirlos “a mano alzada” (votación abierta en la reunión). En el caso de Junta de Vecinos, el check list social (punto 7) exige la Declaración Jurada de conformación de comités de vecinos y delegados de juntas de vecinos, con las fotocopias de las cédulas de identidad de todos los firmantes y el timbre de la organización.
11	Si un integrante se cae del grupo, ¿se cae el grupo completo?	No necesariamente. Un grupo debe tener como mínimo 10 postulantes y como máximo 70 (Resolución 1048, resuelvo 3.3). Además, debe cumplir la composición por tramos: al menos el 60% de los integrantes hasta el tramo 60% del Registro Social de Hogares, y el 40% restante hasta el tramo 80% (resuelvo 3.2). Si una persona queda fuera (por inadmisibilidad o retiro), el grupo sigue adelante mientras mantenga los 10 integrantes mínimos y la proporción de tramos exigida. El grupo completo solo se vería afectado si, al caer ese integrante, quedarán menos de 10 postulantes o se rompiera el porcentaje de composición requerido. Por ello conviene conformar el grupo con un margen sobre el mínimo.

GLOSARIO DE CONCEPTOS

Este glosario explica, en lenguaje simple, los términos que se repiten en las consultas del llamado del Capítulo IV.

Las referencias corresponden a la Resolución Exenta N°1.048, al D.S. N°27 y al check list social del proceso.

Concepto	Qué significa
1. PROPIEDAD Y FORMAS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	
Propietario	Persona que tiene la vivienda inscrita a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces. Es el dueño legal del inmueble. Para postular, acredita su condición con una Declaración Jurada Simple (art. 79 N°6 del D.S. N°27) y el Dominio Vigente de la propiedad (check list social, punto 17).
Asignatario	Persona a la que el Estado (SERVIU o sus antecesores) le entregó una vivienda mediante un subsidio o asignación, aunque el trámite de inscripción a su nombre en el Conservador aún esté pendiente. Al igual que el propietario, acredita su condición con Declaración Jurada Simple.
Arrendatario	Persona que usa una vivienda por un contrato de arriendo, pero no es dueña ni tiene un derecho de tenencia sobre ella. Por regla general no puede postular, salvo la excepción de las viviendas de propiedad del SERVIU con residentes (art. 14 del D.S. N°27).
Usufructo / Derecho de uso	Derecho a habitar y usar una vivienda sin ser el dueño inscrito (por ejemplo, una persona autorizada a vivir de por vida en una casa de otro). Permite postular acreditándolo con la inscripción, en el Conservador de Bienes Raíces, del documento que lo constituyó a favor del postulante (art. 79 letra f del D.S. N°27).
Comunidad hereditaria	Situación en que una vivienda pertenece en conjunto a los herederos de una persona fallecida (por ejemplo, la cónyuge sobreviviente y los hijos). Todos son “comuneros”: comparten la propiedad, ninguno es dueño exclusivo hasta que se haga la partición de la herencia.
Posesión efectiva	Trámite (ante el Registro Civil o un tribunal) que reconoce oficialmente quiénes son los herederos de una persona fallecida. Es el paso previo para inscribir la vivienda a nombre de la sucesión.
Inscripción especial de herencia	Inscripción, en el Conservador de Bienes Raíces, de la vivienda a nombre de todos los herederos, a partir de la posesión efectiva. Deja a los herederos como comuneros. Es el documento con que se postula cuando la vivienda proviene de una herencia (art. 79 letra k del D.S. N°27).
Dominio vigente	Certificado del Conservador de Bienes Raíces que acredita quién es el propietario actual de una vivienda y que su inscripción está al día. El check list social lo exige en su punto 17.
Avalúo fiscal	Valor que el Estado (Servicio de Impuestos Internos) asigna a una propiedad; se ajusta cada semestre. Para este llamado debe ser igual o inferior a 1.375 UF, calculado al 1° de enero de 2026 (Resolución 1048, resuelvo 3.6 letra a).
2. ORGANIZACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL GRUPO POSTULANTE	
Postulación individual	Cuando una sola familia postula por su cuenta. En modalidad individual, el postulante debe estar hasta el tramo 70% del Registro Social de Hogares (Resolución 1048, resuelvo 3.1).
Postulación grupal	Cuando un conjunto de familias postula en forma organizada, entre 10 y 70 integrantes (Resolución 1048, resuelvo 3.3). Al menos el 60% del grupo debe estar hasta el tramo 60% del RSH, y el 40% restante hasta el 80% (resuelvo 3.2).
Personalidad jurídica	Reconocimiento legal que tiene una organización (como una Junta de Vecinos o una asociación) para actuar formalmente, firmar documentos y representar a sus integrantes. Debe estar “vigente” (al día) y se acredita con el certificado correspondiente.

Concepto	Qué significa
Junta de Vecinos	Organización comunitaria territorial (Ley N°19.418) que representa a una unidad vecinal, es decir, a un sector determinado por ley. Puede representar a un grupo postulante solo cuando las viviendas están dentro de esa misma unidad vecinal (Resolución 1048, resuelvo 3.13 letra a).
Organización funcional	Organización social con personalidad jurídica vigente (por ejemplo, una asociación o comunidad indígena) que puede representar a un grupo postulante. Sus integrantes deben ser socios de la organización, y quien la preside actúa como representante legal (Resolución 1048, resuelvo 3.13 letra b).
Representante legal	Persona que preside la organización (Junta de Vecinos u organización funcional) y tiene la facultad de firmar los actos y documentos legales del grupo, como los contratos.
Delegados	Dos personas del grupo que, cuando el representante legal no forma parte de los postulantes, actúan como contraparte del grupo ante la Entidad Patrocinante y el SERVIU. Coordinan el proceso, pero no reemplazan la firma legal del representante. Se identifican mediante declaración jurada (check list social, puntos 7 y 10).
Comité de vecinos	Agrupación de postulantes que una Junta de Vecinos conforma cuando representa a más de un grupo, siempre dentro de su unidad vecinal. Cada comité designa dos delegados. No tiene personalidad jurídica propia.
3. REQUISITOS Y PLATAFORMAS DEL PROCESO	
Registro Social de Hogares (RSH)	Sistema del Estado que caracteriza socioeconómicamente a las familias y las ubica en un “tramo” (por ejemplo, 40%, 60%, 70%, 80%). El tramo define quién puede postular en modalidad individual o grupal.
Ahorro	Monto que el postulante debe tener enterado en una cuenta para postular: 3 UF en general y 1 UF para adultos mayores (60 o más años). Se acredita con fotocopia de libreta o cartola con nombre del titular, RUT y número de cuenta (check list social, punto 19). Debe estar enterado al cierre de la digitación (25 de agosto de 2026).
Entidad Patrocinante (EP)	Organización (pública o privada) que asesora técnicamente a las familias, prepara y presenta la postulación, y las acompaña durante el proyecto. Es la responsable de digitar correctamente los antecedentes en el sistema.
PDA (Plan de Descontaminación Atmosférica)	Instrumento que fija medidas para reducir la contaminación del aire en ciertas comunas. En este llamado, las viviendas en comunas con PDA vigente acceden a la línea de Acondicionamiento Térmico PDA. Temuco y Padre Las Casas comparten el mismo PDA (D.S. N°8 de 2023 del Ministerio del Medio Ambiente).
Rukan	Plataforma informática en la que la Entidad Patrocinante digita la postulación. Es el sistema que habilita los grupos, los formularios y valida la información según la zona y la línea de proyecto.
Survey 123	Plataforma en la que se ingresa el Informe Técnico de la vivienda, que levanta la información territorial y técnica y verifica la ubicación del inmueble. Este informe no otorga puntaje.