

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 43.320

Viernes 5 de Agosto de 2022

Página 1 de 12

---

Normas Generales

---

CVE 2166951

---

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Los Lagos

**LLAMADO REGIONAL A CONCURSO EN CONDICIONES ESPECIALES, PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, REGULADO POR EL DS N° 19 (V. Y U.), DE 2016, Y SUS MODIFICACIONES EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS, DENOMINADO PUH ANTUKUYEN, UBICADO EN SECTOR ALTO GALVARINO RIVEROS, DE LA COMUNA DE CASTRO, EN LA ISLA GRANDE DE CHILOÉ**

(Resolución)

Núm. 682 exenta.- Puerto Montt, 1 de agosto de 2022.

Vistos:

- a) El DS N° 19 (V. y U.), de 2016, que regula el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial lo dispuesto en sus incisos tercero y quinto del artículo 1°;
- b) El DS N° 1 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- c) La Res. Ex. N° 2.007 (V. y U.), de fecha 20.12.2021, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2022 para el otorgamiento de Subsidios Habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el DS N° 19, (V. y U.), de 2016;
- d) La Res. Ex. N° 4.832 (V. y U.), de 2012, y sus modificaciones, que aprueba tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario del DS N° 1 (V. y U.), de 2011, e Itemizado Técnico para proyectos del Título I del mismo DS N° 1;
- e) La Res. Ex. N° 6.625 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba cuadro normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, DS N° 49 (V. y U.), de 2011;
- f) La Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica;
- g) El Ord. N° 1.219, de fecha 1.10.2020, del Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Lagos, al Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual, solicita autorización para aplicar el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, en un terreno de propiedad del Serviu, Región de Los Lagos denominado "PUH Antukuyen", de la comuna de Castro y efectuar un Llamado Regional a Concurso;
- h) La Res. Ex. N° 1.894 (V. y U.), de fecha 02.12.2021, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, y la realización de Llamado Regional a concurso en Condiciones Especiales, para la presentación de proyectos habitacionales en un terreno de propiedad del Serviu región de Los Lagos, denominado "PUH Antukuyen", ubicado en Sector Alto Galvarino Riveros, de la comuna de Castro, en la Isla Grande de Chiloé;
- i) La Res. Ex. N° 6.509, de fecha 6.10.2016, que fija procedimientos para ejecución del Plan de Integración Social en el Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016;
- j) La Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión N° 03/2021, de fecha 14.04.2021, de la DOM de Castro, que aprueba la subdivisión para el predio ubicado en calle Galvarino

---

**CVE 2166951**

Director Interino: Jaime Sepúlveda O.  
Sitio Web: [www.diariooficial.cl](http://www.diariooficial.cl)

Mesa Central: 600 712 0001 Email: [consultas@diariooficial.cl](mailto:consultas@diariooficial.cl)  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Riveros, Parcela N° 7, donde especifica el lote resultante 7-3A, Rol de avalúo 1107-108, con una superficie de 41.500 m<sup>2</sup>;

k) El Certificado de Asignación de Roles de Avalúo N° 855480, de fecha 21.04.2021, del SII, el cual indica que, producto de la subdivisión del Lote Matriz La Chacra parcela 7, Rol de Avalúo 1107-00060, se desprenden tres nuevos números de Rol de Avalúo que a continuación se detallan:

NOMBRE DE LA UNIDAD	N° DE ROL DE AVALUO ASIGNADO
DR. NESTOR BARRIENTOS 2200 LT-71A G. RIVEROS	01107-00106
DR. NESTOR BARRIENTOS 2450 LT-72A G. RIVEROS	01107-00107
DR. NESTOR BARRIENTOS 2600 LT-73A G. RIVEROS	01107-00108

l) La Res. Ex. N° 149, de fecha 29.04.2022, Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales, para la presentación de Proyectos Habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones en terreno de propiedad del Serviu Región de Los Lagos, denominado "Puh Antukuyen", ubicado en Sector Alto Galvarino Riveros, de la comuna de Castro, en la Isla Grande de Chiloé, publicada en el DO con fecha 04.05.2022;

m) La Res. N° 7/2019, de Contraloría General de la República, que establece normas de exención de Trámite de Toma de Razón;

n) Las facultades que me confiere el DS N° 397, de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y la Res. Ex. RA 272/1350/2022, de fecha 13.06.2022, que me designa en calidad de suplente en el cargo de Jefe de Depto. de la Seremi Minvu, de la Región de Los Lagos.

Considerando:

a) Que, dentro de los objetivos del Minvu, se encuentra disminuir el déficit habitacional de los sectores vulnerables y medios de la población, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social, por lo que se hace necesario generar proyectos habitacionales que cumplan dicha finalidad en todas las regiones del país;

b) La búsqueda de una imagen urbana integral de proyecto, con énfasis en los lineamientos del Plan Urbano Habitacional generado, que considera, entre otros, contribuir tanto a la integración social como territorial de sus habitantes, consolidar el entorno donde se localizará el proyecto, potenciar atributos como la equidad urbana, conectividad con la trama urbana existente, vinculándose con las zonas colindantes y rescatando elementos propios del contexto otorgando pertinencia geográfica al proyecto;

c) Que, para lograr dicho objetivo, la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región de Los Lagos, con la debida autorización del Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo, a través de Res. Ex. N° 149, de fecha 29.04.2022, efectúa Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales, para la presentación de Proyectos Habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones en terreno de propiedad del Serviu Región de Los Lagos, denominado "Puh Antukuyen", ubicado en Sector Alto Galvarino Riveros, de la comuna de Castro, en la Isla Grande de Chiloé, publicada en el DO con fecha 04.05.2022;

d) Que, dicho llamado cerró sin oferentes, el día 30.06.2022 a las 23:59 horas;

e) Que, sin perjuicio de lo anterior, se mantiene la necesidad de contar con una oferta de proyectos que permita materializar un proyecto de integración social y territorial en el Plan Urbano habitacional "Antukuyén", a fin de disminuir el déficit habitacional por lo que, corresponde efectuar un nuevo llamado, en análogas condiciones al llamado señalado precedentemente, manteniendo las condiciones generales y especiales;

f) Que, por ende, existe la disponibilidad del terreno de propiedad del Serviu, región de los Lagos, lote 7-3A, Rol 1107-108 con una superficie de 41.500 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Dr. Néstor Barrientos N° 2600, sector La Chacra, ciudad y comuna de Castro;

g) Que, asimismo, para este llamado regional a concurso en condiciones especiales, se considera en el lote, una cabida de 194 unidades como máximo y se dispondrán 95.758,4 U.F. de recursos para la materialización del "Proyecto PUH Antukuyen";

h) Que, la ejecución del Proyecto Habitacional de Integración Social y Territorial del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, que resulte seleccionado en el presente llamado a concurso, generará soluciones habitacionales para familias vulnerables y de sectores medios, que permitirán atender parte del déficit habitacional de la comuna de Castro;

i) Que, la Municipalidad de Castro está iniciando el proceso de implementación del sistema DOM Digital, lo que ha complejizado la gestión, principalmente debido a los ingresos de

expedientes simultáneos asociados a un mismo rol y propietario, por lo que, para este caso excepcional, se autoriza presentar la Solicitud de Permiso de Anteproyecto o de Permiso de Edificación a la DOM, con posterioridad a la selección del proyecto y previo a la firma del respectivo Convenio. No obstante, se requerirá el ingreso de Informe favorable del Revisor Independiente;

j) Que, el artículo 51 de la ley 19.880, establece que los actos de la Administración Pública, sujetos al Derecho Administrativo causan inmediata ejecutoriedad, salvo en aquellos casos en que una disposición establezca lo contrario o necesiten aprobación o autorización superior;

k) Conforme a la interpretación armónica de los Vistos y de los Considerando precedentes, determina la dictación de la siguiente:

Resolución:

## 1. LLAMADO A CONCURSO REGIONAL Y PLAZO PARA PRESENTAR PROYECTOS:

Llámesse, a partir de la fecha de publicación de la presente resolución en el Diario Oficial, hasta las 23:59 horas del día 30 de septiembre de 2022, a Postulación Regional al Llamado a Concurso en Condiciones Especiales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, en terreno de propiedad del Serviu Región de los Lagos, denominado Lote 7-3A ubicado en la comuna de Castro.

Durante el período de postulación del presente llamado, las Entidades Desarrolladoras deberán ingresar la documentación y los antecedentes de los proyectos habitacionales al Serviu Región de Los Lagos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 9° del DS N°19 (V. y U.), de 2016 y por esta resolución.

Los antecedentes del Llamado y del terreno involucrado, serán entregados por la Seremi y Serviu, ambos de la región de Los Lagos, a través de la implementación de una Mesa Técnica a la cual se convocarán a todas las E.D. que han postulado a los llamados regulares del DS 19 en la Región de Los Lagos.

Una vez finalizada esta Mesa, Serviu enviará a las Entidades Desarrolladoras interesadas en postular al presente llamado, un link de acceso de carpeta digital compartida, en la cual deberán cargar los antecedentes del proyecto a postular.

La cantidad de cupos de subsidio, tipologías de viviendas y recursos que se dispondrán para este llamado, se detalla a continuación:

REGIÓN	COMUNA	SECTOR	DIRECCIÓN	LOTE	ROL SII	INSCRIPCIÓN REGISTRO DE PROPIEDAD	SUPERFICIE	N° MÁXIMO DE CUPOS DE VIVIENDAS	UF
LOS LAGOS	CASTRO	SECTOR ALTO GALVARINO RIVEROS, LA CHACRA, PARCELA 7, "PUH ANTUKUYEN"	DR. NÉSTOR BARRIENTOS BUSTAMANTE N° 2.600	7-3A, EN PLAN O TEP 2388	N° 1107-108	FOJAS: 212, N° 207, AÑO 2018, CBR DE CASTRO	41.500,00 m2	194: 48 (25%) VIVIENDAS PARA FAMILIAS VULNERABLES + 146 (75%) VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS.	95.758,4

## 2. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS:

Las entidades desarrolladoras que participen de este llamado, deberán ingresar los datos del proyecto en los sistemas electrónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante Minvu) disponga para estos efectos, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el Serviu. Además, si las condiciones, producto de la pandemia generada por el Covid-19, se mantienen, los antecedentes de postulación de los proyectos detallados en el "Anexo 1: Lista de Antecedentes" que forma parte de esta resolución, podrán ser presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente llamado.

Para proceder a la revisión del proyecto, el Serviu podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, si es que la situación del país lo permite, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos, según corresponda, y en forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora Nacional.

La información gráfica a ingresar, tanto en el Serviu como en el Sistema Informático Rukan, debe ser concordante, completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con la imagen aérea del terreno inserto en el barrio, imágenes digitales del conjunto, y de las viviendas e imagen del plano de entremezcla de éstas, de acuerdo a formato proporcionado por el Minvu.

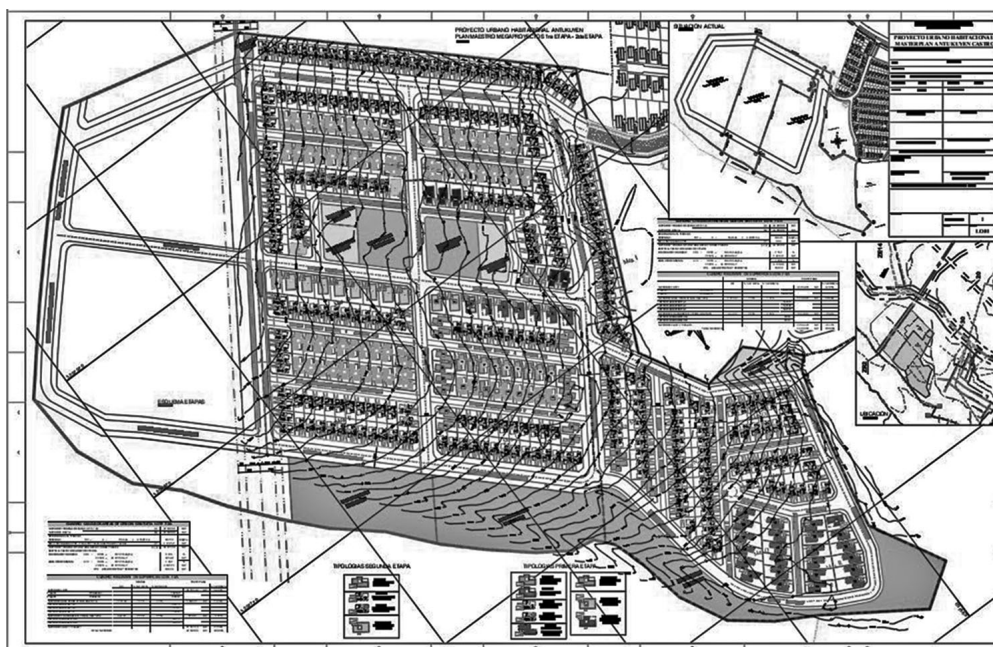


### 3. COHERENCIA CON EL ENTORNO URBANO:

Se deberá tomar como referencia el Plan Maestro correspondiente al PUH Antukuyen de Castro (Anexo N° 3), debiendo respetar el diseño existente de la etapa 1 y 2 que da coherencia a la totalidad del Plan, principalmente respecto de asegurar la continuidad con la trama vial existente y predio colindante (Poniente), la relación con las alturas de edificación del contexto, áreas verdes y equipamientos existentes.

Además, deberá dar continuidad al área verde que enfrenta la ladera sur a modo de protección de las futuras viviendas.

Se deberá tener en consideración plano de subdivisión que considera servidumbre al lado poniente del terreno, la que podrá incorporarse como parte de la vialidad de la propuesta.



### 4. REQUISITOS TÉCNICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS HABITACIONALES:

Los proyectos habitacionales presentados deberán cumplir como mínimo con las condiciones señaladas en el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, y los requisitos propios de este llamado, los cuales se agrupan en aquellos referidos a Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, y Criterios de Selección Especiales Llamado Antukuyen:

#### 4.1 Itemizado Técnico y Cuadro Normativo:

Conforme al numeral 5 del artículo 10°, del DS N° 19, todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Res. Ex. N° 4.832 (V. y U.), de 2012, y sus modificaciones, además de los siguientes aspectos:

- Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo la logia.
- En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.
- Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.
- Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, y puertas, respetando la ubicación de módulos.
- Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el que deberá corresponder a un revestimiento.
- En el caso de vivienda para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la Res. Ex. N° 6.625 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su ítem II. Las viviendas para personas con discapacidad, asociada a movilidad reducida, deberán considerar, además, lo indicado en:

- Los incisos 7 y 8 del numeral 5 del artículo 10°, del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.
- Se permitirá la ubicación de estas viviendas sólo en primer piso, no se admitirá su ubicación en pisos zócalo o pisos superiores, a menos que cuente con rampas de acceso con ángulo de inclinación y zona de descanso, que sean concordantes a la normativa.

g) Los proyectos deben contemplar un abastecimiento eficiente de agua en las áreas de equipamiento y áreas verdes, considerando a lo menos paisajismo con especies acondicionadas a la geografía y zona climática en que se emplazará el proyecto; y riego eficiente (por goteo u otras alternativas). También deben considerar un abastecimiento interno eficiente de agua en todas las viviendas, incluyendo a lo menos sanitarios de doble descarga y griferías eficientes con aireadores.

h) Además de lo anterior, deben incluir la infraestructura necesaria para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando una zona protegida con materiales que faciliten la limpieza de la misma y contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013.

Conforme lo señalado en el Considerando i), para la presentación del proyecto al presente llamado, la Entidad Desarrolladora deberá presentar el Informe Favorable del Revisor Independiente al que se refiere el artículo 116 bis de la LGUC, difiriendo la presentación del comprobante de ingreso de Solicitud de Permiso de Anteproyecto o Permiso de Edificación a la DOM de Castro, previo a la firma de Convenio.

#### 4.2 Eficiencia Energética:

En caso de incluir elementos de eficiencia energética, estos deberán ser evaluados de acuerdo a la siguiente tabla, que detalla lo mencionado en el artículo 11°, Ítem 4, Tipologías de Viviendas, letra F. Eficiencia Energética, del DS N°19 (V. y U.), de 2016:

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	<b>I.1</b> Comuna sin PDA*: Envoltente opaca eficiente en todas las viviendas, considerando aislación térmica por el exterior en muros perimetrales con transmitancia total del muro, al menos sobre el 15% de la exigencia para la zona según la Reglamentación Térmica y el Artículo 4.1.10 O.G.U.C.	Al menos el Item Tipo I.1 más 2 elementos del Item Tipo II ó Tipo III	50 Puntos
	<b>I.2</b> Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "C" o superior.	Al menos el Item Tipo I.2 más un elemento del Item Tipo II ó Tipo III que no estén contenidos en las exigencias para la obtención de la Calificación energética de la vivienda.	
II	1. Sistemas Solares Térmicos en todas las viviendas. 2. Paneles fotovoltaicos en todas las viviendas. 3. Ventanas doble vidriado hermético (termo panel), al menos en todos los dormitorios, de todas las viviendas.	Al menos un elemento del ítem Tipo II, más 2 elementos del ítem Tipo III	20 Puntos
III	1. Sistemas de ventilación mixta en todas las viviendas (Ingreso de aire pasivo y extracción mecánica en baño y cocina).	Los 3 ítems del Tipo III	10 Puntos
	2. Luminarias fotovoltaicas en áreas de equipamientos y/o áreas verdes y/o espacios comunes y cajas de escaleras.	2 de los ítems del Tipo III	5 puntos

(\*) Plan de Descontaminación Atmosférica con exigencias para viviendas.

Otras soluciones de eficiencia energética serán revisadas por la Comisión Evaluadora, que podrá otorgar el puntaje, asimilándolo a los Tipos indicados en la Tabla precedente, según corresponda. Los puntajes de la tabla anterior no son sumables entre sí.

Los proyectos habitacionales que concursan en el presente Llamado, podrán presentar un Informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "C" o superior, según lo indicado en la Tabla precitada. En esta instancia, se podrá considerar el informe con la evaluación de las viviendas más desfavorables del conjunto, las que corresponderán a lo menos a una vivienda por tipología.

El compromiso de la Entidad Desarrolladora de mantener la evaluación "C" o superior, deberá quedar consignado en el respectivo convenio suscrito con Serviu, asegurando el cumplimiento de la letra "C" o superior, para todas las viviendas del conjunto al obtener el Permiso de Edificación (presentando la Precalificación Energética del proyecto), y al obtener la Recepción Municipal (presentando la Calificación Energética Definitiva del proyecto). El Serviu respectivo deberá asegurarse que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.



El informe deberá ser emitido por un Evaluador Energético de Viviendas acreditado por el Minvu. Más información en [www.calificacionenergetica.cl](http://www.calificacionenergetica.cl).

Los proyectos que opten al puntaje de Eficiencia Energética serán evaluados conforme a lo establecido en el punto F. la Tabla de Factores y Puntajes del artículo 11° del DS N° 19 vigente y/o en la Tabla de Criterios Especiales de Selección en el punto b.3) Eficiencia Energética.

#### 4.3 Condominios:

Los proyectos desarrollados en la modalidad de condominios, acogidos a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, que consideren viviendas unifamiliares ubicadas en su perímetro y con acceso directo a un Bien Nacional de Uso Público, deberán disponer las viviendas de forma que se genere entremezcla y se garantice el acceso equitativo al interior de la copropiedad y al equipamiento del proyecto, para todas las viviendas que lo conforman.

Esta modalidad de condominio deberá otorgar una respuesta arquitectónica y urbana a el o a los Bienes Nacionales de Uso Público colindantes al proyecto, evitando muros medianeros o cierros opacos que superen el 20% de extensión en cada frente.

#### 4.4 Cierros a Bienes Nacionales de Uso Público y entre unidades:

Respecto de los cierros indicados en el artículo 10°, punto 5., inciso final, del DS N° 19, alternativamente se podrán considerar parámetros distintos a los señalados, manteniendo como mínimo una altura de 1,20 m., en casos debidamente justificados y con aprobación del SERVIU.

Como estándar mínimo, los cierros deberán ser de carácter definitivo y con materiales indeformables, considerando:

- Frente de las viviendas: reja de perfilera metálica y transparencia según ordenanza local.
- Entre unidades: placas opacas rígidas con estructura soportante desde el fondo de sitio hasta la línea oficial o hasta la línea de edificación, considerando para el tramo restante hasta la línea oficial las mismas características definidas para el frente de las viviendas.
- Hacia bienes nacionales de uso público excepto frente de la vivienda: placas opacas rígidas con estructura soportante. Deberá considerar como mínimo un 15% de transparencia a fin de permitir el control visual del espacio y evitar zonas inseguras.

#### 4.5 Pavimentos en espacios comunes:

El proyecto de equipamiento y áreas verdes deberá considerar el diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello, incluido el pavimento de la zona de estacionamientos y sus circulaciones peatonales. No podrá haber espacios sin tratamiento de pavimentos peatonales, pavimentos blandos, vegetación o paisajismo, considerando en la propuesta el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno, garantizando la resistencia a la intemperie, cambios climáticos y durabilidad en el tiempo del material propuesto. Se deberá evitar en circulaciones, pavimentos que impidan el acceso de silla de ruedas (arena, maicillo), también deberá considerarse este punto en la solución de solerillas y cambio de pavimentos. En las zonas de juegos inclusivos se priorizará pavimentos blandos como caucho, promoviendo la seguridad y accesibilidad. Lo anterior, con la finalidad de lograr espacios comunes que contribuyan a la real integración social de las familias.

#### 4.6 Equipamiento básico de uso comercial:

El proyecto debe considerar 5 locales comerciales, además de cumplir con los requisitos establecidos en la OGUC, deberá ubicarse estratégicamente en el proyecto, evitando zonas de inseguridad. Se recomiendan propuestas que consideren equipamiento placa comercial, hacia calle poniente (Imagen 02).

En proyectos tipo condominio, se debe acceder al local comercial y a sus estacionamientos desde un bien nacional de uso público y quedar separados del área de los residentes.

Además, la Entidad Desarrolladora deberá colaborar con la gestión del arriendo del o los locales comerciales que se entreguen en propiedad a la comunidad, lo que podrá ser realizado a través de la Administración. Dicho compromiso deberá quedar consignado en el Convenio citado en el artículo 14° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

4.7 Criterios de Selección Especiales Llamado Antukuyen

A continuación se detallan los criterios de selección especiales definidos por la Región de Los Lagos, que se consideran para la evaluación de las propuestas presentadas:

TABLA DE CRITERIOS DE SELECCIÓN ESPECIALES LLAMADO "ANTUKUYEN"				
ITEM	PARAMETROS DE LA EVALUACION	DESCRIPCION	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJE
a) Diseño arquitectónico del conjunto	a.1) Relación con el entorno inmediato y coherencia con el Plan Maestro	La ejecución del nuevo proyecto potencia el desarrollo habitacional futuro y aporta generar un nuevo espacio urbano.	La propuesta está bien integrada al entorno inmediato en cuanto al tratamiento arquitectónico de la escala urbana, fachadas, antejardines, aceras y la continuidad con la red vial circundante. Se evaluará también su relación con el espacio público y conjuntos de vivienda colindantes, considerando: •Visibilidad y jerarquía de accesos peatonales del proyecto. •Tratamiento de antejardines. •Diseño de cierros. •Propuesta de fachadas, con tratamiento de materialidades, variedad de volúmenes (terrazas, balcones) evitando la repetición homogénea.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
	a.2) Configuración general del conjunto.	Se valoran positivamente propuestas que ofrezcan espacios comunes que fomenten la integración de las familias y a la vez del conjunto con su entorno inmediato.	El proyecto considera placa comercial con un mínimo de 5 locales hacia calle Poniente y además entrega para administración de la comunidad 2 o más locales comerciales, cuya superficie sea igual o superior a la superficie promedio de los locales considerados en el proyecto.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			Los equipamientos y áreas verdes se emplazarán de manera protagónica dentro del conjunto, relacionándose mediante un sistema claro de recorridos peatonales, deberán constituirse como zonas de encuentro para toda la comunidad y deberán disponerse de manera tal que se encuentren contenidos, seguros, sean de fácil acceso y permitan su control visual.	30 puntos.
			El área comprendida entre los locales comerciales y la calzada considera un ancho mínimo de 5 metros, con una propuesta paisajística, diseño de espacios de permanencia (como terrazas) e incorporación de luminarias y mobiliario urbano, potenciando el uso del espacio público.	25 puntos.

	a.3) Diseño urbano y paisajístico	Diseño y paisajismo de equipamientos y áreas verdes del conjunto	La propuesta programática de las áreas verdes y equipamiento promueve la integración social y está orientada a distintos grupos etarios, tales como: primera infancia, niños, jóvenes, adultos mayores, etc. El diseño paisajístico e incorporación de mobiliario contribuirá a la conformación clara de las distintas zonas, incluyendo tratamiento de distintos pavimentos, vegetación, zonas cubiertas, etc.	30 puntos.
			Sus circulaciones se encuentran claramente delimitadas y no afectan negativamente a las áreas verdes y equipamientos del conjunto. Para su resguardo se utilizan elementos como: desniveles, vegetación, rejas bajas, entre otros. En el caso de edificios el emplazamiento de los estacionamientos, se dispondrán resguardando la privacidad de las viviendas en los primeros niveles.	50 puntos.
b) Atributos Especiales.	b.1) Estacionamientos	Dotación de estacionamientos	El proyecto considera 1 estacionamiento para cada unidad habitacional propuesta. Estos se emplazan en lugares de menor impacto visual o funcional. Los estacionamientos no se disponen en grandes extensiones, ni se concentran en los frentes del conjunto, afectando su encuentro con las vialidades principales.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
	b.2) Pertinencia Geográfica	Obras que permitan el desarrollo de soluciones constructivas y arquitectónicas pertinentes a las condiciones geográficas, climáticas, culturales y de uso de las familias.	En proyectos de edificación en altura, se considera la proyección de aleros de 1 metro de ancho mínimo para la protección de fachadas y la conformación de circulaciones techadas en áreas comunes. En proyectos de casas considera la conformación de recintología, en base a tres paramentos verticales, radier y cubierta.	30 puntos.
	b.3) Eficiencia Energética	Estándar opcional de Eficiencia Energética	El proyecto considera una solución de calefacción eficiente en la totalidad de las unidades de vivienda, como: Equipos de kerosen tiro forzado o pellet, bomba de calor u otros.	50 puntos.



c) Viviendas	c.1) Oferta de viviendas destinadas a familias de dos o más integrantes.	Se promueve la oferta de viviendas orientadas a familias de 2 o más integrantes.	El proyecto presenta dentro de su oferta un máximo de 10% de viviendas con programa de un dormitorio, calculado respecto del total de viviendas cuyo valor supere las 1.500 UF.	30 puntos.
			El proyecto no presenta dentro de su oferta viviendas de un dormitorio.	50 puntos.
	c.2) Viviendas destinadas a familias Vulnerables	Se incentiva una mayor dotación de viviendas a familias vulnerables en tipología casa.	La totalidad de viviendas destinadas a familias vulnerables, se presentan en tipología casa.	Mínimo esperado. No otorga puntaje.
			La propuesta considera un porcentaje superior o igual al 30% de viviendas para familias vulnerables de un precio hasta 1200 UF.	50 puntos.
d) Plan Integración Social	d.1) Propuesta de acompañamiento de familias y equipo profesional	El Plan de Integración Social considera acompañamiento de profesional y/o equipo profesional en forma permanente durante todo el proceso que involucra, desde la captación de las familias, ya sean familias vulnerables y/o familias de sectores medios, hasta 6 meses posterior a la entrega de las viviendas y finiquitado el Plan de Integración Social.	El PIS considera acompañamiento de profesional permanente durante todo el proceso que involucra, desde la captación de las familias, ya sean familias vulnerables y/o familias de sectores medios, hasta 6 meses posterior a la entrega de las viviendas y finiquitado el Plan de Integración Social.	20 puntos.
e) Metodología BIM	e.1) Entrega de información del proyecto bajo Metodología BIM	e.1) Considera la Realización del diseño del proyecto bajo la metodología BIM, según lo indicado en anexo N°2: SDI BIM y en el estándar BIM proyectos Públicos.	Generación del documento PEB definitivo. Entregar la cantidad de modelos BIM indicados en el SDI BIM cumpliendo con lo especificado en el Manual Básico de Entrega de Información (MEI).	50 puntos.

Los proyectos que opten al puntaje de la Tabla de Criterios Especiales de Selección, establecido en el Item d) Plan de Integración Social, deberán presentar:

- Formato de Plan de Integración Social de acompañamiento de 6 meses post entrega de viviendas, señalando, como mínimo, el compromiso de disponer de un profesional social que desarrolle, a lo menos, 1 taller mensual, apuntando a aspectos tales como dificultades de integración social de las familias, convivencia vecinal, problemas de post venta y otros temas detectados a través de la aplicación de encuestas de interés de las familias.

#### 5. FACTORES Y PUNTAJES:

Los requisitos y condiciones establecidos en la Tabla de Factores y Puntajes contenida en el artículo 11°, del DS N° 19, serán ponderados en un 50%. Los requisitos y condiciones establecidos en la Tabla de Criterios de Selección Especiales Llamado Antukuyen, serán ponderados en un 50%.

El puntaje final obtenido por cada una de las propuestas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

PONDERACIÓN		
Factores y Puntajes	Puntaje Máximo	Ponderación (%)
Tabla de Factores y Puntajes Art. 11 D.S. N° 19	435	50
Tabla de Criterios de Selección Especiales Llamado Antukuyen	385	50

#### 6. VALOR DEL TERRENO:

Fíjese el valor de transferencia para el terreno singularizado en el Considerando f) de la presente resolución, en el valor de Avalúo Fiscal, en concordancia con lo señalado en la Res. Ex. N° 14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad Serviu.

El valor del terreno según Avalúo fiscal es de \$167.955.480, de acuerdo a Certificado de Avalúo proporcional emitido por el SII con fecha 24 de febrero de 2022.

#### 7. INFORME GASTOS COMUNES PARA CONDOMINIOS:

Se deberá adjuntar un informe que incluya la estimación de costos operativos y mantención del Condominio (por partidas tales como: ascensores, espacios comunes, áreas verdes y equipamientos, portería, piscina u otros), considerando la cuota mensual estimada de pago por parte de los futuros copropietarios, estrategias utilizadas en el diseño del proyecto y su fase operativa para la disminución del valor de los gastos comunes.

#### 8. INFORME MECANISMO DE POST VENTA Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Se deberá adjuntar un documento que incluya las estrategias y los medios directos de atención a las familias, en caso de fallas o deterioros constructivos que afecten al proyecto, desde la Recepción Municipal de éste.

El objetivo es informar a las familias acerca de los plazos con que cuentan para hacer efectivas las responsabilidades, conforme a la ley N° 20.016 que modificó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es: 10 años (cuando afectan a la estructura), 5 años (a los elementos constructivos o de instalaciones) o 3 años (a las terminaciones o acabado).

Asimismo, la Entidad Desarrolladora debe generar un mecanismo simple, directo y efectivo, que, entre otros temas, permita:

- A las familias denunciar con rapidez y transparencia los problemas que presenta el proyecto.
- A la Entidad Desarrolladora o empresa constructora, priorizar los casos y las fechas en que se presentará en terreno alguno de sus representantes técnicos, para evaluar los daños en compañía de los propios afectados, indicando por escrito los mecanismos y plazos que tomará reparar los deterioros.

Con esto, se busca que las familias cuenten con certezas de una solución efectiva, luego de producido el o los eventos.

#### 9. REVISIÓN, EVALUACIÓN, APROBACIÓN Y SELECCIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES:

Los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos establecidos en el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, en especial lo indicado en el art. 12 y 13 y, deberán, además, dar cumplimiento ya sea parcial o total a los requisitos regionales que establece este Llamado, según corresponda.

La Comisión Evaluadora estará conformada de acuerdo a lo que establece el art. 2 del DS N° 19, por dos funcionarios de la Seremi, dos funcionarios del Serviu y dos funcionarios del Minvu, nombrados para tal efecto mediante acto administrativo.

En forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora, la Seremi deberá revisar el cumplimiento de la normativa urbana aplicable a cada uno de los proyectos presentados, la coherencia con el Plan Urbano Habitacional en el cual se emplaza y los informes de revisores independientes que se adjunten a los antecedentes. Todo lo anterior, deberá certificarlo la Seremi mediante un Informe a ser presentado en la sesión de la Comisión Evaluadora.

#### 10. DESEMPATE DE PROYECTOS:

En caso que dos o más proyectos empaten en puntaje, el orden de prelación se definirá dando prioridad a aquel proyecto con mayor puntaje en el ítem a) Diseño Arquitectónico del Conjunto de la Tabla de Criterios Especiales del Llamado Antukuyen; luego a aquel proyecto que considere la mayor superficie edificada promedio de todas las viviendas del conjunto, y

como último parámetro el proyecto que considere mayor porcentaje de integración, es decir, el mayor porcentaje de viviendas para familias vulnerables.

En caso de continuar el empate se procederá a definir mediante votación de los integrantes de la Comisión Evaluadora definida en la letra a) del artículo 2° del DS N° 19 vigente y en el numeral 9. que precede.

#### 11. CONVENIO SERVIU - ENTIDAD DESARROLLADORA:

Una vez resuelta, mediante acto administrativo, la selección del proyecto, la Entidad Desarrolladora deberá suscribir un convenio con el Serviu de la Región de Los Lagos, en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14° del DS N° 19, pudiendo operar, al efecto, mediante los sistemas electrónicos que disponga el Minvu para la gestión, aprobación y tramitación del Convenio precitado.

El Serviu dispondrá de un plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de suscripción del Convenio, para la total tramitación de la resolución del Director Serviu región de Los Lagos o quien lo subrogue, que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las Entidades Desarrolladoras dentro de los 5 días hábiles posteriores a su tramitación, mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

#### 12. INICIO DE OBRAS:

El plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 90 días corridos, contados desde la fecha de inscripción de la Escritura de Tránsito del terreno Serviu, a la Entidad Desarrolladora responsable del proyecto, en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Castro.

#### 13. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS A LOS PROYECTOS:

Una vez seleccionado el proyecto, suscrito el Convenio señalado en el artículo 14° del DS N° 19 y cuando las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el Serviu, la Entidad Desarrolladora podrá efectuar el ingreso de familias beneficiarias de un Subsidio Habitacional obtenido con anterioridad a la incorporación al proyecto, en alguno de los Programas de Vivienda del Minvu mencionados en las letras c) y d) del artículo 2° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, pudiendo operar mediante los sistemas electrónicos que disponga el Minvu para tales fines.

#### 14. POSTULACIONES CON EL MISMO REGISTRO SOCIAL DE HOGARES (RSH):

Sólo se permitirá la postulación de un integrante del grupo familiar que comparta el mismo instrumento de caracterización socioeconómica. Dicho instrumento no podrá ser invocado si ya ha sido utilizado para acreditar núcleo familiar, en postulaciones a otros Programas de Subsidio Habitacional de este Ministerio.

#### 15. TRANSFERENCIA DEL TERRENO:

El Serviu Región de Los Lagos deberá suscribir una Carta Compromiso en que se obligue a transferir el terreno a la Entidad Desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado en este llamado. Dicha carta será suscrita en un plazo no superior a 30 días, contados desde la fecha de publicación de la resolución de selección del proyecto.

La transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará una vez obtenido el Permiso de Edificación, debiendo la Entidad Desarrolladora pagar en el acto el precio de la compraventa considerada en el proyecto seleccionado.

A fin de garantizar que el terreno transferido se destine al desarrollo del proyecto seleccionado, cumpliendo con las características y condiciones con las que fue aprobado por la Comisión Evaluadora, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar, en forma previa a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, una póliza de garantía de ejecución inmediata, a favor del Serviu de la región de Los Lagos, con la siguiente glosa: "Para garantizar que el terreno transferido por el Serviu región de Los Lagos, mencionado en la presente resolución, será destinado al desarrollo del Proyecto Habitacional seleccionado", equivalente al valor ofertado y seleccionado del terreno.



La póliza de garantía precitada comenzará a regir desde la fecha de celebración de la compraventa, incluido el período de ejecución del proyecto y hasta seis meses después de recepcionado el proyecto por la Dirección de Obras Municipales.

16. Publíquese la presente Res. Ex. en el D.O.

Anótese, publíquese, cúmplase y archívese en su oportunidad.- Macarena Valenzuela Sepúlveda, Secretaria Regional Ministerial (S) Minvu, Región de Los Lagos.

