DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.943 | Jueves 5 de Septiembre de 2024 | Página 1 de 15

Normas Generales

CVE 2541281

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región del Biobío

REVOCA RESOLUCIÓN EXENTA ELECTRÓNICA Nº 1.167, DE FECHA 27.08.2024, SOBRE LLAMADO REGIONAL A CONCURSO EN CONDICIONES ESPECIALES AÑO 2024 PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL SERVIU REGIÓN DEL BIOBÍO, UBICADOS EN LAS COMUNAS DE CONCEPCIÓN, HUALPÉN Y LOS ÁNGELES, REGULADO EN POR EL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL DS Nº 19 (V. Y U.), DE 2016, POR RAZONES QUE INDICA Y DISPONE UN NUEVO LLAMADO EN SU REEMPLAZO

(Resolución)

Núm. 1.219 exenta.- Concepción, 30 de agosto de 2024.

Vistos:

a. La Ley Nº 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

b. La resolución exenta electrónica Nº 1.167, de fecha 27.08.2024, sobre "Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales año 2024 para la Presentación de Proyectos en terrenos de propiedad del Serviu Región del Biobío, ubicados en las comunas de Concepción, Hualpén y Los Ángeles, regulado en por el programa de Integración Social y Territorial DS Nº 19 (V. y U.), de 2016".

c. Ley Nº 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

d. La Ley Nº 21.442, que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

e. El DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, que regula el Programa de Integración Social y Territorial, en especial lo dispuesto en los incisos tercero y quinto del artículo 19.

f. La resolución exenta Nº 14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad de Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica.

g. La resolución exenta Nº 1.414 (V. y U.), del 01.09.2021, que define zonas en 10 regiones, para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 70 letra c) del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016 para el desarrollo de Proyectos del Programa de Integración Social y Territorial.

h. El decreto Nº 6 del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 17.12.2019, que establece plan de prevención y de descontaminación atmosférica para las comunas de Concepción Metropolitano.

i. El decreto Nº 4 del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 25.01.2019, que establece plan de descontaminación atmosférica para la comuna de Los Ángeles.

j. La resolución exenta Nº 2.142 (V. y U.), de fecha 20.12.2023, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2024 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 Nº 19 (V. y U.), de 2016.

k. La resolución exenta Nº 385 (V. y U.), de fecha 12.03.2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, DS Nº 19 (V. y U.), de 2016.

l. La resolución exenta Nº 801 (V. y U.), de fecha 05.06.2024, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad de los Serviu de las regiones de Atacama, del Maule, del Biobío y Metropolitana de Santiago, ubicados en las comunas que se indican.

m. El oficio electrónico Ord. Nº 4230, de la Directora de Serviu Región del Biobío, de fecha 11.06.2024, por medio del cual se solicita realizar llamado a postulación en condiciones especiales de acuerdo a lo establecido en el Art. 1º del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016.

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.diariooficial.cl

n. El Memorándum Nº 257, de 26.06.2024, del Departamento de Planes y Programas de esta Seremi, que solicita emitir la resolución exenta del Llamado Regional en Condiciones Especiales.

o. La resolución Nº 7 de la Contraloría General de la República, de 2019, que fija normas sobre la exención del trámite de toma de razón.

p. El DS Nº 19 (V. y U.), de 2022, que designa Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío.

Considerando:

a) Que, por resolución exenta electrónica Nº 1.167, citada en el visto b. se dispuso un llamado Regional a concurso en condiciones especiales, para el desarrollo de proyectos del Programa que se indica en terrenos de propiedad de Serviu. En dicho llamado se fijaban, entre otras materias, las fechas de las etapas del concurso y las demás condiciones para su celebración.

b) Que, el referido acto administrativo debía publicarse en el Diario Oficial, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 letra b) de la ley 19.880.

c) Que, estando aún pendiente su publicación, se advirtieron observaciones que deben subsanarse, amén de que, por motivos ajenos a la voluntad de este servicio, se advirtió no era posible cumplir las fechas programadas.

d) Que, por las razones señaladas en los considerandos que anteceden y no habiendo producido efecto alguno el acto administrativo referido, debe procederse a su revocación, conforme a lo previsto en el artículo 61 de la ley 19.880, disponiéndose un nuevo llamado.

e) 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.

f) Que, la Ley Nº 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, contempla dentro de sus objetivos garantizar el acceso a viviendas en entornos bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana, expandiendo la oferta de viviendas en diversas localidades.

g) Que, por medio del llamado autorizado por la resolución exenta Nº 801 (V. y U.), de fecha 05.06.2024, señalada en los vistos, se busca disponer de terrenos Serviu para el desarrollo de proyectos dirigidos a familias vulnerables y con atención especial en las familias concentradas en sectores medios, es decir, con un RSH sobre un 50%, clase emergente que busca también la atención prioritaria de este Ministerio, dado que también forman parte de nuestro déficit habitacional.

h) Que, en la Región del Biobío existe un déficit cuantitativo de viviendas, el que en las comunas de Concepción y Los Ángeles, alcanza un 21% y 11% respectivamente y en la comuna de Hualpén un 4,7%, de acuerdo al Censo 2017, lo que se ratifica por la plataforma Minvu Conecta, la cual muestra que el mayor déficit habitacional en la región se radica en las comunas de Los Ángeles y Concepción, alcanzando cifras que ascienden a 15.691 y 14.676 familias respectivamente.

i) Que, el Serviu Región del Biobío dispone de 3 terrenos ubicados en las comunas de Concepción, Hualpén y Los Ángeles respectivamente, que según los análisis realizados por ese Servicio, cumplen con las condiciones óptimas para gestionar allí a corto plazo un Proyecto de Integración Social, en el marco del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, dichos terrenos se singularizan como:

Comuna	Dirección	Rol SII	Superficie Terreno (m2)	Inscripción de Dominio
Hualpén	Calle Colón N° 8499	3524-41	12.704,16	Fojas 4422, N° 1871, año 2024, CBR de Hualpén.
Los Ángeles	Avenida 21 de Mayo N° 287-Sector Laguna Esmeralda	152-7	4.944,58	Fojas 3175, N° 2571, año 2024, CBR Los Ángeles.
Concepción	Av. Central Sur 156 II 1 DB 2 Ribera Norte	1392-17	3.729	Fojas 534 Vta., N°503, año 2002, CBR Concepción

i) Los terrenos seleccionados en la comuna de Los Ángeles, en la Provincia de Biobío, y las comunas de Hualpén y Concepción correspondientes a la Provincia de Concepción, han sido identificados como estratégicos debido a su ubicación y características, que los hacen ideales para el desarrollo de proyectos de integración social, mediante la construcción de proyectos habitacionales en altura. La implementación de proyectos habitacionales en estos terrenos tendrá un impacto social y económico positivo en las comunidades locales. Se espera que la construcción de nuevas viviendas contribuya a la dinamización económica de las comunas, generando empleo y mejorando la infraestructura urbana. Además, la provisión de viviendas dignas tributa a los objetivos ministeriales y directamente del Plan de Emergencia Habitacional anteriormente mencionados.

k) Que, los terrenos emplazados en las comunas de Hualpén, Los Ángeles y Concepción, ya singularizados, serán aportados por el Serviu Región del Biobío, conforme al Llamado en condiciones especiales del DS Nº19, con un valor de oferta mínima, el cual corresponderá al valor de tasación fiscal, según lo dispuesto en el numeral 6.1.2. letra b) de la resolución 14.464 (V. y U.) de 2017. Para los tres terrenos antes mencionados, se pactará la forma de pago del terreno a través de una dación en

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.diariooficial.cl

pago, mediante la transferencia de un número de unidades de viviendas que se señalarán en la parte resolutiva del presente acto administrativo.

l) Lo anterior, busca incentivar a las entidades desarrolladoras a participar en estos proyectos, promoviendo la inversión privada en la construcción de viviendas de interés público, permitiendo competir de manera efectiva en el mercado inmobiliario, evitando la pérdida de oportunidades claves. La decisión de ofrecer terrenos con valor estratégico a precios competitivos es una medida eficaz para atraer un mayor número de empresas interesadas en desarrollar proyectos habitacionales, lo que se va a traducir en mayores exigencias al diseño y ejecución del proyecto.

m) Que, la mayor competitividad del mercado inmobiliario puede llevar a mejores propuestas de diseño, calidad de construcción y eficiencia en la entrega de los proyectos. Este dinamismo en el sector inmobiliario beneficia directamente a los futuros propietarios de las viviendas, quienes pueden acceder a mejores opciones habitacionales, debido a que se facilita el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos bien ubicados y planificados.

n) Que el DS Nº 19 Programa de Integración Social y Territorial, permite por un lado, que las familias de diferentes realidades socioeconómicas adquieran su primera vivienda con apoyo del Estado, accediendo a proyectos habitacionales en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes, y por otro, que las familias que tienen un subsidio para comprar una vivienda lo pueden aplicar en estos proyectos habitacionales, en la medida que existan viviendas por el valor correspondiente a su beneficio. De igual forma, las familias o personas que no tienen un subsidio habitacional también pueden acceder a viviendas de estos proyectos, siempre y cuando cumplan con los requisitos de postulación al Subsidio para Sectores Medios, DS Nº 1.

o) Por lo señalado anteriormente, se evidencia la necesidad de efectuar un Llamado Regional a concurso en Condiciones Especiales 2024, para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del Serviu Región del Biobío, ubicados en las comunas de Concepción, Hualpén y Los Ángeles, regulado en por el programa de integración social y territorial DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, por lo que procede dictar la siguiente:

Resolución:

1. Revócase la resolución exenta electrónica Nº 1.167, de fecha 27.08.2024, sobre "Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales año 2024 para la Presentación de Proyectos en terrenos de propiedad del Serviu región del Biobío, ubicados en las comunas de Concepción, Hualpén y Los Ángeles, regulado en por el programa de Integración Social y Territorial DS Nº 19 (V. y U.), de 2016", por las razones señaladas en las letras a. a d., ambas inclusive, de la parte considerativa.

2. Llámase a postulación regional a concurso en condiciones especiales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, para la presentación de diseño de proyectos habitacionales en altura a ejecutar en terrenos de propiedad de Serviu Región del Biobío.

3. Requisitos de postulación para las entidades desarrolladoras y constructoras: Las Entidades Desarrolladoras deberán, al momento de la postulación, declarar que las propuestas fueron evaluadas por una empresa constructora calificada en 1º Categoría del Renac.

Posteriormente, la Entidad Desarrolladora que resulte seleccionada deberá, al momento de la celebración del convenio, regulado en el resuelvo 22, individualizar a la empresa constructora que se hará cargo de la ejecución del proyecto, debiendo ésta estar igualmente inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del Minvu, para ello deberá presentar a Serviu Biobío una carta compromiso de dicha empresa como parte del expediente del proyecto. En dicho momento, la Entidad Desarrolladora deberá acreditar que la empresa constructora cuenta con inscripción vigente, presentando el certificado de inscripción correspondiente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en dicho Registro en conformidad a lo establecido en el DS Nº 127 (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, cumpliendo con los siguientes requisitos: Registro Nacional de Contratistas Minvu:

• Rubro A: Edificación y Urbanización

1. Al: Registro de viviendas
2. A2: Edificios que no constituyen viviendas

• Categoría: 1ª categoría

Se deberá acreditar capital y experiencia técnica, debiendo cumplir, además, con los requisitos profesionales que exige cada registro y categoría, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Registro nacional de contratistas Minvu	Categorías	Capital mínimo UF	Monto máximo de cada obra UF	Experiencia m² construidos
GRUPO 1 A1. Viviendas A2. Edificios que no Constituyen viviendas	**1°**	**28.000**	**Sin límite**	**60.000 m²**

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.diariooficial.cl

Las empresas constructoras que no se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, deberán realizar el trámite de inscripción vía online en el portal de Proveedores Técnicos Minvu.

https://proveedorestecnicos.Minvu.gob.cl/requisitos-de-inscripcion-para-contratistas/
https://proveedorestecnicos.Minvu.gob.cl/solicitudes-de-inscripcion-en-linea/

4. Los plazos correspondientes a los procesos y fases de postulación y selección de este llamado, serán los siguientes:

N°	ACTIVIDADES	FECHA MÁXIMA	RESPONSABLES
	RESOLUCIÓN LLAMADO A CONCURSO DS19	5 DE SEPTIEMBRE	SEREMI
1	**FECHAS DE CIERRE PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**	HASTA EL 30 DE OCTUBRE (hasta las 14:00 hrs.)	ENTIDADES DESARROLLADORAS
2	REVISIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS, COMISIÓN EVALUADORA REGIONAL	4 DE NOVIEMBRE	SERVIU – SEREMI
3	SESIONES DE LA COMISIÓN EVALUADORA NACIONAL	13 DE NOVIEMBRE	SERVIU - SEREMI - MINVU
4	FORMULACIÓN DE OBSERVACIONES	15 DE NOVIEMBRE	SERVIU - SEREMI
5	SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES	29 DE NOVIEMBRE	ENTIDADES DESARROLLADORAS
6	REVISIÓN DE LA SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES	13 DE DICIEMBRE	SERVIU – SEREMI
7	**SELECCIÓN DE PROYECTOS**	18 DE DICIEMBRE	SERVIU - SEREMI - MINVU
8	**RESOLUCIÓN DE SELECCIÓN**	30 DE DICIEMBRE	SEREMI

5. Antecedentes a Presentar Las entidades desarrolladoras que participen de este llamado deberán ingresar los datos del proyecto en el link que se disponga al efecto, en el siguiente sitio: Llamado Especial a Concurso año 2024, para proyectos habitacionales DS 19 - Ministerio de Vivienda y Urbanismo (minvu.gob.cl) para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el Serviu Región del Biobío. Los antecedentes de postulación de los proyectos se encuentran detallados en el "Anexo 1: Lista de Antecedentes" que forma parte de esta resolución, serán presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente Llamado.

La información gráfica a ingresar, tanto en el Serviu como en el sistema informático Rukan, debe ser 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 habitacional e imagen del plano de entremezcla de las unidades habitacionales, de acuerdo a formato proporcionado por el Minvu.

6. Los Expedientes deberán acompañar la totalidad de los documentos señalados en el resuelvo precedente. La ausencia de algún antecedente, la presentación de documentos en blanco, incompletos, adulterados, ilegibles o cualquier otra condición que no permita realizar su evaluación, será causal de rechazo, quedando fuera del proceso. La veracidad de la información otorgada será de entera responsabilidad de la Entidad Desarrolladora.

Durante la etapa de revisión, el Serviu podrá solicitar antecedentes adicionales en aquellos casos en que la información proporcionada por la entidad desarrolladora sea insuficiente para evaluar el proyecto de acuerdo a los requisitos y exigencias establecidas en el DS Nº 19 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones y en la presente resolución.

7. El monto estimado de recursos comprometidos para el llamado que por la presente resolución se autoriza, asciende a un total de 406.812 Unidades de Fomento, monto que se imputará a los recursos autorizados para el año 2024, del Programa de Integración Social y Territorial y cuya distribución se detalla en la siguiente tabla:

Comuna	Sector	Cupos estimados por proyecto	UF estimadas por proyecto	Total UF Región
Hualpén	Hualpén	280	170.520	406.812
Los Ángeles	Laguna Esmeralda	148	90.132	
Concepción	Ribera Norte	240	146.160	

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.diariooficial.cl

8. Presentación de proyectos: Los proyectos a desarrollar bajo este llamado deberán contemplar como cabida estimada de viviendas lo indicado en el siguiente cuadro. El número total de viviendas ofertadas deberá estar dentro del rango permitido en el respectivo Plan Regulador Comunal.

Comuna	Dirección	Rol SII	Superficie Terreno (m2)	Superficie Terreno (Há)	Cabida estimada de Viviendas
Hualpén	Calle Colón N° 8499	3524-41	12.704,16	1,27	280
Los Ángeles	Avenida 21 de Mayo N° 287-Sector Laguna Esmeralda	152-7	4.944,58	0,49	148
Concepción	Av. Central Sur 156 II 1 DB 2 Ribera Norte	1392-17	3.729	0,37	240

Los proyectos habitacionales presentados deben considerar obligatoriamente toda la documentación técnica que será proporcionada por el Serviu Biobío, mediante los medios electrónicos que para ello se dispongan.

9. Precio de las viviendas, montos de subsidio y bonos: Los proyectos habitacionales que participen del presente llamado a concurso deberán considerar los siguientes porcentajes de viviendas:

Porcentaje de Viviendas	25% de Viviendas Sectores Vulnerables	25% de Viviendas Sectores Intermedios	35% de Viviendas Sectores medios	15% de Viviendas destinadas a venta sin subsidio
Tramo de viviendas	Hasta 1.300 UF	Entre 1.301 UF hasta 1.600 UF	Los Ángeles: sobre 1.600 UF hasta 2.400 UF. Hualpén: sobre 1.600 UF hasta 2.600 UF. Concepción: sobre 1.700 UF hasta 2.800 UF.	

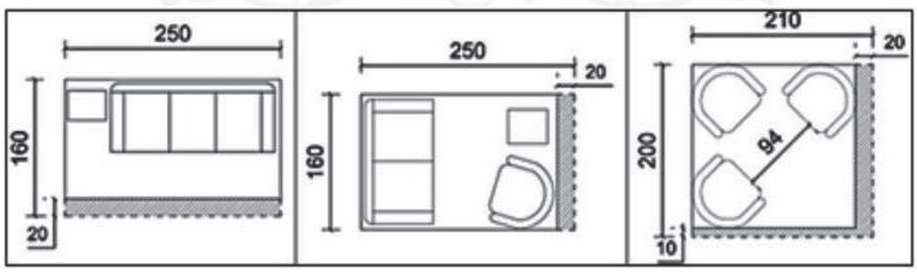
Los montos de subsidios, bonos y precios de ventas, se regirán de acuerdo a la resolución exenta Nº 385 (V. y U.) de fecha 12 de marzo de 2024, y sus modificaciones.

Los porcentajes de vivienda para cada tramo se calculan respecto del total de viviendas del proyecto.

10. Aspectos técnicos a considerar en el llamado: De acuerdo a lo indicado en el artículo 10º, numeral 5º, inciso sexto del DS Nº 19, las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas de venta por sobre el precio máximo, sin aplicación de subsidio, estarán eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo definido para viviendas destinadas a familias de sectores medios; no obstante todas las viviendas de los proyectos deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la resolución exenta Nº 4.832 (V. y U.) de 2012 y su modificación.

10.1 Requisitos generales de los proyectos habitacionales

10.1.1 Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar el recinto de estar, conformado por un módulo de dimensiones 2,50 x 1,60 m como mínimo. También deberán considerar circulaciones de ancho libre mínimo 0,70 m, independientes del módulo estar, las que podrán superponerse con el área de uso solo en la franja achurada del mismo.



En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, en el recinto de Estar se considerará lo estipulado en la resolución exenta Nº 6.625 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones, que aprueba Cuadro Normativo Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su ítem II.

10.1.2 Todas las unidades habitacionales para venta con aplicación de un subsidio, ubicadas a partir del 2º piso, deberán incluir terraza, la que se conformará a partir de la proyección del recinto que la antecede, que corresponderá al estar o comedor, siendo el ancho de éste, equivalente al ancho de la terraza. Se considerará 1 m. de profundidad como mínimo, medido desde el plomo exterior del paramento vertical correspondiente al recinto que le antecede, hasta el plomo interior del antepecho o baranda.

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.diariooficial.cl

10.1.3 El acceso al recinto terraza será a través de una circulación libre de 70 cm, independiente del módulo estar o comedor, no se aceptará acceso a través de cocina o logia.

10.1.4 Los departamentos de un dormitorio destinados a familias de sectores medios, podrán considerar el recinto Estar incorporando el módulo con las dimensiones indicadas anteriormente y su correspondiente circulación, o cumplir con una superficie edificada mínima de 40 m2.

Estos departamentos, podrán eximirse del recinto logia, en cuyo caso deberán cumplir con los requisitos mínimos de ventilación cuando existan artefactos a gas, el espacio para un artefacto lavadora en los recintos cocina o baño, así como también las correspondientes conexiones de agua fría-caliente y evacuación de aguas servidas.

10.1.5 Cuando las viviendas consideren baño adicional, éste deberá cumplir con el estándar que establece el cuadro normativo en la Resolución Exenta Nº4.832 (V. y U.) de 2012, en cuanto a las dimensiones mínimas de cada artefacto y sus áreas de uso.

10.1.6 En el recinto cocina las áreas achuradas que corresponden al área de uso de artefactos podrán superponerse entre sí, pero no constituir circulaciones ni superponerse con estas, salvo para salir al patio o logia.

10.1.7 Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, esta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deberá cumplir con lo indicado en la resolución exenta Nº 4.832 (V. y U.) de 2012.

10.1.8 Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.

10.1.9 Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el que deberá corresponder a un revestimiento.

10.1.10 Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales y puertas, respetando la ubicación de módulos.

10.1.11 En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la resolución exenta Nº 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. Además, deberán considerar:

• Lo indicado en los incisos 7 y 8 del punto 5 del artículo 10º del DS Nº19 (V. y U.) de 2016.
• Estas viviendas solo deberán ubicarse en primer piso o en pisos con acceso cercano y directo al nivel de la calle.

10.1.12 En la puerta de acceso de todos los departamentos, se deberá incluir una mirilla u “ojo mágico”, con un mínimo de 180º de visión angular. En el caso de departamentos destinados a personas con movilidad reducida, se deberá considerar además un pestillo de seguridad rígido o de cadena que pueda ser manipulado por una persona en silla de ruedas.

10.1.13 En las escaleras de espacios comunes, se exigirá contrahuella cerrada, de material indeformable, opaco y sin perforaciones.

10.1.14 En los edificios que conformen el conjunto se deberá trabajar el remate superior de estos, incorporando antetechos u otros elementos que permitan minimizar el impacto visual que generen las instalaciones de ductos de ventilación, máquinas y otros en techumbre.

10.1.15 Los proyectos 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 esta. Se debe contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013, esto incluirá la separación de a lo menos 4 de los siguientes residuos reciclables: papeles y cartones, plásticos y PET, metales y latas, vidrios, cartón para bebidas (tetrapack). Esta infraestructura deberá estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deberán poder acceder a este y será independiente de la sala de basura y precarguío.

10.2. Eficiencia energética (Anexo Nº 2)

10.2.1 Los proyectos deberán incluir elementos de eficiencia energética, los que serán evaluados de acuerdo a la siguiente tabla, que detalla lo mencionado en el artículo 11º, ítem 4. Tipologías de Viviendas, letra F. Eficiencia Energética, del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016:

FACTORES DE PUNTAJE			
TIPO	**ELEMENTO**	**REQUISITO**	**PUNTAJES**
I.	**I** Calificación Energética de Viviendas (CEV): con una evaluación “B” o superior en todas las viviendas del conjunto.	El elemento I y además dos elementos, que pueden ser de los Tipos II o III	50 puntos

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.diariooficial.cl

II.	1. Sistemas Solares Térmicos en todas las viviendas 2. Paneles fotovoltaicos en todas las viviendas 3.Ventanas con marco de PVC doble vidrio hermético (termopanel), en todos los recintos habitables de la vivienda.	Al menos dos elementos del Tipo II más un elemento del Tipo III	20 puntos
III.	1. Sistema de calefacción eficiente 2.Luminarias fotovoltaicas en áreas de equipamientos y/o áreas verdes y/o espacios comunes y cajas de escaleras.	Los dos elementos del tipo III	10 puntos

10.2.2 Los puntajes de la tabla anterior no son sumables entre sí.

10.2.3 Dado que los proyectos se emplazan en zonas donde se encuentran vigentes Planes de Descontaminación Atmosférica (PDA), aplicables al acondicionamiento de viviendas, se podrá incrementar su subsidio base en hasta 100 Unidades de Fomento, cuando requieran un mayor financiamiento para la ejecución de las indicaciones del referido plan.

10.2.4 Los Proyectos habitacionales que concursen en el presente Llamado podrán presentar un Informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "C" o superior. Sin embargo, para efectos de puntaje, sólo se considerarán los proyectos con Calificación Energética de Viviendas (CEV) con evaluación "B" o superior según lo indicado en la Tabla del punto 9.2.1 anterior.

10.2.5 En el convenio suscrito con el Serviu deberá quedar consignado el compromiso de la entidad desarrolladora de mantener la evaluación de calificación energética 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.

10.2.6 El informe deberá ser emitido por un Evaluador Energético de Viviendas acreditado por el Minvu. Más información en www.calificacionenergetica.cl.

10.3. Estacionamientos

10.3.1 En el caso de los proyectos que presenten estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo (sin contabilizar estacionamientos para motos o bicicletas) y/o que con ello permitan liberar la superficie para uso de área verde, equipamiento y comercio, obtendrán puntaje adicional, el que se considerará en la evaluación de acuerdo con lo señalado en la siguiente tabla:

ITEMS	ESTANDAR	VERIFICADOR	PUNTAJE
Estacionamientos Se incentiva la disminución de estacionamientos en superficie**, con el objetivo de liberar suelo en primer nivel para usos asociados al peatón, áreas verdes, equipamiento y comercio.**	Considera un 30% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.	Planimetría del conjunto. Cuadro de cálculo del conjunto.	30 puntos
	Considera un 50% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		50 puntos
	Considera un 75% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		75 puntos

10.3.2 En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto.

La cuota mínima de estacionamientos antes referida deberá quedar a disposición de las familias beneficiarias de los subsidios correspondientes, según los valores topes indicados en el resuelvo 8.6 de la Res Ex Nº 385/2024, y podrán ser enajenados libremente por la empresa sólo una vez transferidas las unidades de vivienda subsidiadas.

10.3.3 Como requerimiento regional, los estacionamientos deberán considerar una adecuada iluminación (10 a 20 lux), lo cual deberá ser respaldado con un cálculo lumínico.

Los estacionamientos para bicicletas deberán contemplar un diseño que considere una cubierta, que sean iluminados y accesibles, considerando pavimento de asfalto u hormigón.

10.4. Cierros a bienes nacionales de uso público: La modalidad de condominio deberá otorgar una respuesta arquitectónica y urbana a el o los bienes nacionales de uso público colindantes al proyecto, evitando muros medianeros o cierros opacos que superen el 20% de extensión en cada frente.

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.diariooficial.cl

Como estándar mínimo, los cierros deberán ser de carácter definitivo y con materiales indeformables, considerando reja de perfilería metálica y transparencia según ordenanza local.

10.5. 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 y será obligatorio contar con zonas de pavimentos duros, pavimentos blandos y zonas de vegetación, considerando en la propuesta de materialidad el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno, garantizando la resistencia y durabilidad en el tiempo.

Se deberá evitar en circulaciones pavimentos que impidan el acceso de silla de ruedas o dificulten el desplazamiento de personas. También deberá considerarse este punto en la solución de cambio de pavimentos.

En las zonas de juegos infantiles, zonas de ejercicio y juegos inclusivos será prioritario el uso de pavimentos blandos del tipo caucho, promoviendo la seguridad y accesibilidad universal, los tipos de pavimento como arena, maicillo o similares se permitirán solo en la zona de ejercicio y en áreas de paisajismo, donde el material deberá encontrarse confinado por solerillas o una solución equivalente para evitar pérdidas de material, lo anterior, con la finalidad de lograr espacios comunes que contribuyan a la real integración de los usuarios.

10.6. Conjunto y entorno: El conjunto habitacional y sus espacios comunes deberá maximizar el acceso a la luz natural y considerar en lo posible ventilación cruzada.

Las propuestas deberán considerar un grupo electrógeno o sistema fotovoltaico autónomo (off-grid), que garantice el suministro eléctrico de emergencia para energización de bombas de impulsión de agua potable e iluminación de vías de evacuación en caso de siniestro o corte de suministro eléctrico de la red pública.

10.7. Equipamiento básico de uso comercial o de servicios

10.7.1 El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011. Tratándose de edificios de más de 5 pisos deberá considerar como mínimo una Sala Multiuso, la que podrá dividirse hasta en 2 recintos, que en conjunto cumplan con el estándar de superficie de 0,6 m2 por unidad de vivienda, señalado en el citado artículo, permitiendo la realización de actividades propias de la copropiedad como celebraciones, asambleas, etc.

10.7.2 El equipamiento comercial o de servicios, además de cumplir con los requisitos establecidos en la O.G.U.C., deberá ubicarse estratégicamente en el proyecto y su entorno, evitando zonas de inseguridad y estar integrado al diseño del proyecto, lo que incluye el correspondiente diseño y tratamiento de pavimento de sus bordes, evitando generar espacios intersticiales y sin uso. La fachada de los locales deberá considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico.

10.7.3 En ambos casos, se deberá considerar un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida, el que contará con un mudador, para el cual se podrá disponer del espacio de transferencia que contemplan los baños acondicionados para personas con movilidad reducida, siempre y cuando el mudador sea abatible, o considerar como referencia lo indicado en el punto 7.4.4.2 del Manual Técnico de Construcción y Requisitos Mínimos para Parques, Plazas, Áreas Verdes y Áreas Deportivas, Minvu del año 2017. Este baño podrá encontrarse al interior de los locales comerciales y sala multiuso, o en un espacio contiguo a estos. Cada uno de estos recintos (locales comerciales y sala multiuso) deberá contar con su propio baño.

10.7.4 En estos proyectos se debe acceder al local comercial y a sus estacionamientos desde un bien nacional de uso público.

10.7.5. Como requerimientos regionales:

10.7.5.1 El proyecto debe considerar al menos un local destinado a uso comercial, con una superficie mínima de 15 m2, el cual deberá entregarse en dominio a la comunidad de copropietarios para su arriendo, como estrategia de disminución de gastos comunes. La totalidad de unidades comerciales deberán tener superficies equivalentes. Esta superficie se transferirá e inscribirá de manera gratuita a la comunidad, una vez recepcionada la obra y constituida la personalidad jurídica de copropiedad. Lo anterior quedará comprometido en el respectivo convenio suscrito con Serviu.

10.7.5.2 La entidad desarrolladora deberá colaborar con la gestión del primer arriendo de 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 14º del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016.

10.7.5.3 El proyecto deberá considerar cortinas metálicas, incorporadas dentro de la propuesta de fachada.

10.7.5.4 En la parte exterior de cada local comercial y/o de servicios se debe disponer de un espacio para la publicidad, el que debe estar adosado a la fachada y tener una misma altura para todos los locales.

10.7.5.5 El área exterior a los locales comerciales y/o de servicios debe estar debidamente delimitada y definida, a fin de evitar conflictos entre las zonas de uso público de cada edificio y las zonas de uso privado exclusivo para residentes.

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.diariooficial.cl

11. Factores y puntajes: Las propuestas que cumplan con los requisitos antes descritos serán evaluadas en base a la presentación de una oferta técnica que tendrá una ponderación en el puntaje final de un 85% y una oferta económica equivalente a un 15%.

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

Oferta	ITEMS	Criterio Evaluación	Puntajes	Ponderación
OFERTA TÉCNICO-ARQUITECTÓNICA	I.	CRITERIOS DE SELECCIÓN DS N°19 (Artículo 11°)		
	Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias (máximo 150 puntos)		Según Tabla de Factores y Puntajes Art. 11 DS N°19	50% (495 puntos máximos)
	Tipología de viviendas (máximo 170 puntos)			
	Precio de las viviendas (máximo 50 puntos)			
	Estacionamiento subterráneo (máximo 75 puntos)		Según resuelvo 10.3.1 de la presente Resolución	
	Eficiencia Energética (máximo 50 puntos)		Según resuelvo 10.2.1 de la presente Resolución	
	II.	CRITERIOS DE SELECCIÓN ESPECIAL		
	a) Diseño arquitectónico del conjunto (máximo 300 puntos)		Según Tabla de Criterios de Selección Especiales Resuelvos 11.1; 11.2; 12 y 13	35% (455 puntos máximos)
	b) Diseño de Vivienda y Equipamiento (máximo 100 puntos)			
	c) Compromiso entrega de información del proyecto bajo Metodología BIM (máximo 15 puntos)			
	d) Compromiso Certificación de Vivienda Sustentable (40 puntos)			
OFERTA ECONÓMICA	III.	VALOR DE SUELO		
	Valor de suelo		Según Fórmula del Resuelvo N° 14	15% (100 puntos máximos)

La consolidación del puntaje final de las propuestas se realizará en base a la siguiente fórmula:

Puntaje final = (Puntaje ítem Nº I * 0.45 + puntaje ítem II * 0.4 + puntaje ítem III * 0.15).

11.1 Criterios regionales de selección especial

A continuación, se describen los criterios de selección definidos por la región para evaluar las propuestas técnicas que formarán parte de este llamado, los que ponderan un 40% de la evaluación total y se agrupan en 2 Ítems: Diseño arquitectónico del conjunto y Diseño de Viviendas.

Para poder continuar con el proceso de evaluación, la suma total en el Ítem A) diseño Urbano y Arquitectónico no puede ser inferior a 150 puntos y en ninguno de los puntos a1), a2), a3) puede obtener un puntaje igual a 0.

11.2 Vocación Urbana de los Terrenos:

- Terreno Concepción: Se emplaza en el Centro Metropolitano de la comuna, en estas áreas los usos de suelo promueven el desarrollo de actividades a escala del peatón, con amplia variedad en servicios y comercio compatibles con el rol residencial, con énfasis en actividades asociadas al turismo, comercio de escala local, con resguardo de los valores arquitectónicos y urbanos, se busca que las actividades enriquezcan la vida urbana, estando asociado a espacios peatonales relevantes como plazas, bulevares y paseos.

- Terreno Los Ángeles: El emplazamiento del inmueble presenta 2 características relevantes con respecto a su entorno urbano inmediato, uno de sus deslindes enfrenta a un sector con Vocación Comercial como lo es Avenida 21 de Mayo, el otro deslinde enfrenta a un Elemento Natural Relevante como lo es la Laguna Esmeralda, debiendo potenciar las actividades enriquezcan la vida urbana, estando asociado a espacios peatonales relevantes como plazas, bulevares y paseos.

En este predio el proyecto deberá integrar en su propuesta los incentivos normativos que contempla el instrumento de planificación comunal, para obtener la máxima densidad, y deberá proponer mejoras en el espacio público e incorporar plazoleta exterior.

- Terreno Hualpén: Deberá considerar la integración del equipamiento urbano, comercial y las áreas verdes del conjunto habitacional con las áreas públicas del Eje Avenida Colón (Corredor de

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.diariooficial.cl

transporte público), priorizando la sensación de seguridad nocturna de sus habitantes en los espacios públicos/privados y circulaciones, a través de una iluminación a escala peatonal y urbana relevante.

a) Diseño arquitectónico del conjunto. 300 Puntos máximos		
Descripción	**Parámetros de evaluación y Factores de Puntaje**	**Puntaje**
a.1) Configuración General del Conjunto Son aquellas propuestas que planteen una buena integración entre los volúmenes, el equipamiento y áreas verdes interiores del conjunto y, a la vez, del conjunto con su entorno inmediato. (100 puntos máximos)	**Emplazamiento de los volúmenes en el terreno.** • Se privilegia la orientación nororiente o norponiente de las edificaciones. • La disposición de los volúmenes debe responder a su relación con su entorno inmediato. (Laguna Esmeralda, Avenida 21 de Mayo, Parque Bicentenario, Eje Colón, etc.)	**No cumple (0 puntos):** No cumple con los parámetros de evaluación **Cumple (50 puntos):** Cumple con 2 de los parámetros de evaluación **Bueno (100 puntos):** Cumple con 3 de los parámetros de evaluación
	Disposición de los equipamientos y áreas comunes del conjunto. • En el interior del conjunto los equipamientos y áreas verdes deben ser zonas de encuentro para toda la comunidad y deben disponerse de manera tal que se encuentren contenidos, seguros, de fácil acceso y desplazamiento, y permitan su control visual.	
	Integración de las dinámicas del Conjunto Habitacional • Integración de lo residencial, comercio, equipamiento y AV.	
a.2) Diseño urbano y paisajístico: Son aquellas propuestas que consideren un estándar de diseño y calidad superior a lo exigido por el DS N°19 (V. y U.) de 2016. (100 puntos máximos)	**Diseño y paisajismo de equipamientos y áreas verdes del conjunto.** • Se evaluará la calidad del diseño paisajístico de los equipamientos y áreas verdes del conjunto orientado a diferentes tipos de usuarios tales como niños, jóvenes, adultos mayores y personas con capacidades diferentes, y movilidad reducida. • Se busca una integración y conexión del conjunto y la vinculación de este con su entorno, para lo cual deben considerar las características particulares de los terrenos que se detallan a continuación: *Terreno Concepción: Deberá considerar Apertura de Espacio Privado al Uso Público. *Terreno Los Ángeles: Deberá considerar su vocación comercial hacia Avenida 21 de mayo, y la integración de las áreas verdes del conjunto con las áreas verdes públicas de Laguna Esmeralda incorporando plazoleta exterior *Terreno Hualpén: Deberá considerar la integración del equipamiento y las áreas verdes del conjunto con las áreas públicas del Eje Av. Colón. Se deberá considerar además el tema de seguridad nocturna a través de un sistema de iluminación a escala peatonal y urbana relevante.	**No cumple (0 puntos):** No cumple con los parámetros de evaluación **Cumple (50 puntos):** Cumple con 2 de los parámetros de evaluación **Bueno (100 puntos):** Cumple con 3 de los parámetros de evaluación
	Configuración de los perímetros y accesos del conjunto. • Para los cierres se valorará la calidad del diseño y los materiales propuestos, presencia de vegetación u otros, evitando muros ciegos hacia el espacio público. • Los accesos al conjunto deben permitir un buen control visual, éstos deben ser adecuados tanto para peatones, tránsito de vehículos y deben distinguirse fácilmente desde la calle o espacio público.	

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.diariooficial.cl

	Pertinencia paisajística • Incorporación de pertinencia paisajística determinadas por las condiciones de entorno inmediato. (como Laguna Esmeralda, río Biobío, Av. 21 de Mayo, Parque Bicentenario, Eje Colón, etc.)	
a.3) Composición de los edificios: Son aquellas propuestas innovadoras en cuanto al diseño de los edificios respecto de la oferta actual de proyectos desarrollados bajo en DS N°19(V. y U.) de 2016. (100 puntos máximos)	**Configuración y diseño de las fachadas.** • Que la propuesta de fachadas considere el desarrollo de distintos planos, volúmenes salientes, balcones, terrazas, etc.	**No cumple (0 puntos):** No cumple con los parámetros de evaluación **Cumple (50 puntos):** Cumple con 2 de los parámetros de evaluación **Bueno (100 puntos):** Cumple con los 3 parámetros de evaluación
	Propuesta de Equipamiento • El diseño y ubicación del equipamiento propuesto, considera una relación con el entorno urbano, generando una integración armónica que se vea reflejada en su propuesta arquitectónica, de acuerdo a las características particulares de cada terreno, tales como vistas, transparencias, iluminación, relación interior/exterior del conjunto; integración a áreas verdes y circulaciones interiores.	
	Configuración de los accesos peatonales a los edificios. • Los accesos peatonales a los edificios deben estar bien definidos, deben distinguirse desde el espacio público, para lo que podrán considerar elementos tales como marquesinas, atrios, escalinatas, materiales diferentes, entre otros.	
a.4) Perspectiva de género y seguridad: (100 puntos máximos)	**Rutas seguras y accesibles** • En accesos peatonales y vehiculares se diseñan con el fin de generar un control visual desde el interior del conjunto. • Se incentivan la disposición de balcones hacia áreas comunes con la finalidad de tener control visual a los accesos y áreas comunes.	**No cumple (0 puntos):** No cumple con los parámetros de evaluación **Cumple (50 puntos):** Cumple con 2 de los parámetros de evaluación **Bueno (100 puntos):** Cumple con 3 de los parámetros de evaluación
	Espacios de encuentro seguros • La ubicación de los espacios comunes de reuniones y áreas de reunión, se encuentran visualmente expuestos. • Estos se encuentran integrados a una circulación continua en el interior del conjunto. • Se deberá asegurar que la iluminación de los espacios comunes y las circulaciones peatonales que los conectan, permita generar niveles homogéneos de luz en todo los recorridos y áreas, evitando contaminación lumínica.	
	Circulaciones peatonales y áreas de descanso • Se incorporarán cubiertas en circulaciones desde acceso de conjunto, hasta accesos a edificios.	

b) **Diseño de viviendas y equipamiento (100 puntos máximos)** Se valorará positivamente la incorporación de uno o más parámetros adicionales que permitan mejorar la funcionalidad de las unidades de vivienda.	
1. Salas de baños Baños que incorporen vanitorios y accesorios (toallero, porta rollo, perchero, etc)	10 puntos
2. Cocina Cocinas que consideren muebles de cocina (adicionales al exigido), artefactos de cocina, encimera empotrada y lavaplatos empotrado.	20 puntos

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.diariooficial.cl

3. Módulos adicionales de closet/ guardado de objetos/ despensa Los departamentos cuentan con un mínimo de 2 módulos ejecutados adicionales de closet/ mueble para guardado de objetos respecto a los exigidos por el Cuadro Normativo. Pueden ubicarse dentro o fuera de dormitorios.	2 módulos adicionales: 10 puntos 3 o más módulos adicionales: 20 puntos
4. Sensores de humo Dependiendo de la cantidad de dormitorios por tipologías.	20 puntos (1 por dormitorio)
5. Equipamiento adicional Se otorgará puntaje a aquella propuesta que incluya equipamiento adicional al normativo, tales como gimnasio, lavandería, quincho, etc. Con su implementación respectiva.	30 puntos

12. Entrega de información del proyecto bajo Metodología BIM (15 puntos)

Se conferirá puntaje a aquellas propuestas que consideren la realización del proyecto bajo la metodología BIM, según lo indicado en el Anexo 4 - SDI BIM Programa de Integración Social y Territorial DS19, basado en el Estándar BIM para Proyectos Públicos - Chile. En el Anexo "SDI BIM" se indican los entregables del llamado que deberán ser desarrollados a través del BIM, además de entregables asociados a la utilización de la metodología BIM.

El puntaje será por entrega del total de los documentos solicitados en la SDI BIM. No se conferirá puntaje a entregas parciales.

13.Compromiso Certificación de Vivienda Sustentable (40 puntos)

Considerará puntaje adicional aquellas propuestas que presenten una "Declaración de Certificación de Vivienda Sustentable", la cual evidenciará los compromisos de la Entidad Desarrolladora para la certificación e implementación de los requerimientos de la "Certificación de Vivienda Sustentable" (CVS) en a lo menos un nivel "Certificado".

El compromiso de la Entidad Desarrolladora de a lo menos mantener el nivel de certificación presentado al momento de la evaluación del proyecto, deberá quedar consignado en el respectivo convenio suscrito con Serviu, asegurando el cumplimiento de lo descrito para todas las viviendas del conjunto al obtener el permiso de Edificación (presentando la Pre Certificación) y al obtener la Recepción Municipal (presentando la Certificación Definitiva del proyecto junto con el Reporte final, Diploma CVS e instalar el set de logos correspondientes en cada vivienda). El Serviu Región del Biobío deberá velar para que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

Los Costos que implique la Certificación serán de cargo de la Entidad Desarrolladora.

14. Oferta por el valor del suelo: El presente llamado establece una oferta mínima por el valor del suelo, equivalente al avalúo fiscal de cada terreno, según lo consignado en el literal k) de la parte considerativa del presente acto administrativo, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6.1.2. letra b) de la resolución 14.464 (V. y U.) de 2017. La oferta mínima no otorgará puntaje. Sobre ese valor se otorgará un puntaje máximo de 100 puntos, de mayor a menor oferta, que ponderará un 15 % del puntaje total, según se indica en el resuelvo 11.

Para efectos del cálculo del precio ofertado, se establece asimismo un valor referencial para cada terreno, correspondiente a la tasación comercial Serviu sobre la superficie neta del terreno, los valores señalados se detallan en la siguiente tabla:

Terreno / Comuna	Superficie Terreno (m^2)	Oferta Mínima ($)	Oferta Mínima UF estimada (*)[1]	Oferta mínima UF/m2	Valor Referencial UF	Valor Referencial UF/m^2
Hualpén	12.704,16	1.345.704.159	35.651,59	2,80	85.145,25	6,70
Los Ángeles	4.944,58	916.724.292	24.286,67	4.91	71.256,73	14,41
Concepción	3.729 m2	508.828.341	13.480,33	3,6	50.539,17	13,55

(*) Valor calculado con la UF del día 30.08.2024 correspondiente al avalúo fiscal del segundo semestre 2024 ($37.745,97)

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo, ponderará un 15% del puntaje total. El cálculo de dicho puntaje se realizará de acuerdo con la siguiente fórmula:

OFERTA ECONÓMICA TERRENO			
FACTORES DE PUNTAJE	**PUNTAJES**		
Oferta mínima	0 puntos		
Puntaje por sobre oferta mínima	El mayor monto ofertado obtendrá el puntaje máximo, siguiendo en orden descendente según se indica.	Primera Mayor Oferta	100 puntos
		Segunda Mayor Oferta	50 puntos
		Otras ofertas sobre la oferta mínima	20 puntos

[1] El valor del suelo presentado por el oferente al presente llamado se realizará en pesos y su conversión a UF se efectuará con valor UF del día del cierre de dicho proceso.

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.diariooficial.cl

Según lo señalado en el considerando k) de estas bases, el valor de la oferta, que corresponde al precio ofertado por el terreno, se traducirá en un número de unidades de viviendas a transferir a Serviu. En el caso que el oferente presente una oferta superior a la mínima esperada, ésta deberá corresponder a un número adicional y entero de unidades de vivienda.

La oferta de Valor de Suelo presentada por el oferente al momento del cierre del llamado no podrá ser modificada durante el proceso de reingreso de observaciones del proyecto, ni posterior a la selección.

La oferta valor de suelo debe quedar consignada en Declaración de Oferta Económica de cada terreno.

15. Formas de pago del terreno: Para el presente llamado el valor del suelo ofertado deberá ser pagado bajo la modalidad de pago de especies, considerando la entrega de unidades habitacionales materializadas en el proyecto, de un valor de 1.600 UF cada una, hasta completar el monto ofertado.

Dado que la oferta mínima por el valor de suelo se calcula en base al avalúo fiscal de cada terreno, según se ha consignado, y que éste no es equivalente a un número entero de unidades de vivienda, el cálculo de la oferta en estas especies se ha aproximado al entero superior.

La oferta mínima según valor de las unidades de vivienda, serán las indicadas en el siguiente cuadro:

Terreno / Comuna	Unidades de 1.600 UF
Hualpén	23
Los Ángeles	16
Concepción	9

Las viviendas consideradas para el pago en especies deberán dar cumplimiento a los estándares técnicos ofertados para el total de viviendas del conjunto, tanto respecto de los requisitos del DS Nº 19, como de los criterios de selección especial y sus características específicas como:

• Considerar como mínimo el mismo programa arquitectónico que las viviendas para sectores intermedios.
• Estar emplazadas, en orientación nororiente o norponiente.
• Al menos una de las unidades de pago deberá estar ubicada en el primer piso.

Estas viviendas no serán objeto de subsidios establecidos por el DS Nº 19. No obstante, podrán ser consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace, en cuyo caso se deberá pactar en el Convenio que se indica en el resuelvo 22 del presente llamado, la forma de pago del porcentaje del préstamo de enlace correspondiente a ellas.

16. Desempate de proyectos: En caso de que, habiendo aplicado lo indicado en el inciso tercero del artículo 13º del DS Nº 19, persista el empate, el orden de prelación se definirá conforme a lo indicado en resuelvo 11º de la Res Ex. Nº 385/2024.

17. Comisión evaluadora: Las propuestas presentadas serán revisadas y evaluadas por una comisión conformada por dos funcionarios del Serviu Región del Biobío, por dos funcionarios de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, y por dos funcionarios del Minvu, cuyas designaciones deberán constar en resoluciones exentas.

18. Inicio de las obras: El plazo máximo para obtener el Permiso de Edificación será de 90 días corridos desde la firma del convenio referido en el artículo 14º del DS Nº 19, el cual podrá ser prorrogado por razones fundadas calificadas por el Director(a) de Serviu. Serán de cargo de la Entidad Desarrolladora todos los estudios necesarios para la aprobación del Permiso de Edificación tales como el IMIV y la Declaración de Impacto Ambiental, entre otros.

La Entidad Desarrolladora deberá comunicar el inicio de obras al Serviu, mediante una carta que señale la fecha del inicio y acompañe una programación general de la obra que indique el porcentaje mensual de avance esperado y el permiso de edificación, cuando corresponda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15º del DS Nº 19, el Serviu deberá verificar el inicio de las obras, en un plazo máximo de 15 días corridos a contar de la fecha del inicio de obras informada por la Entidad Desarrolladora.

Una vez tramitado el convenio respectivo y verificado el inicio de obras por parte de Serviu, la Entidad Desarrolladora deberá entregar a ese Servicio toda la información del proyecto para su correcta y oportuna difusión hacia la ciudadanía, a través de los medios masivos de comunicación que el mismo disponga.

La Entidad Desarrolladora debe ejecutar al menos dos Departamentos Pilotos, una correspondiente a la tipología destinada a familias vulnerables y otra destinada a familias de sectores medios, las que deberán estar completamente terminadas, recibidas por el Serviu Biobío y disponibles para ser visitadas por las familias, como máximo a la fecha establecida para la actividad de visita a la obra, señalada en el Plan de Integración Social, a que se refiere la letra c) del artículo 3º, del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016.

19. Mecanismo de resguardos en caso de desistimiento o imposibilidad por parte de la Entidad Desarrolladora de dar cumplimiento al proyecto seleccionado:

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.diariooficial.cl

Las Entidades Desarrolladoras cuyos proyectos hayan resultado seleccionados no podrán ceder o transferir dicho proyecto a otra entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el Serviu podrá autorizar a las Entidades Desarrolladoras cuyos proyectos fueron seleccionados a través de esta resolución, puedan ceder o transferir a otra entidad sin necesidad de contar con inicio de obras o de registrar un avance igual o superior al 30%.

En el evento de que se haya otorgado un préstamo de enlace para financiar el proyecto, la Entidad Desarrolladora deberá restituirlo en el plazo que para ello determine el Serviu; en caso contrario, se procederá al cobro de las garantías asociadas a dicho préstamo.

20. Informe gastos comunes para condominios: Se deberá adjuntar un informe que incluya una estimación de los costos operativos y de mantención del condominio (por partidas como ascensores, mantención de espacios y bienes comunes, áreas verdes y equipamientos, portería, piscina, bombas de impulsión de agua potable y 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.

21. Informe mecanismos de post venta y calidad de la construcción: Se deberá adjuntar un documento que establezca el protocolo de post venta, que incluya las estrategias y los medios directos de atención a las familias, en caso de fallas o deterioros constructivo que afecten al proyecto, desde la recepción municipal de este. Este documento deberá ser actualizado al momento de la primera recepción parcial o recepción final total del proyecto, si corresponde, momento en que se deberá identificar a la persona encargada por parte de la entidad de la postventa del proyecto, con todos los datos de contacto.

El objetivo es informar a las familias de los plazos con que cuentan para hacer efectivas las responsabilidades, conforme al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: 10 años (cuando afectan a la estructura soportante), 5 años (a los elementos constructivos o de instalaciones) o 3 años (a las terminaciones o acabado), como también se debe generar por parte de la entidad desarrolladora, 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 producidas y detectadas las fallas y/o deterioros constructivos.

22. Convenio Serviu - Entidad Desarrolladora: Una vez sancionada la selección de los proyectos, la Entidad Desarrolladora deberá suscribir un convenio con el Serviu Biobío en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14º del DS Nº 19 y aquellas que se definan para la entrega del terreno pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que se disponga para la gestión, aprobación y tramitación del convenio precitado.

El Serviu dispondrá de un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio, para la total tramitación de la resolución del Director(a) Serviu que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las Entidades Desarrolladoras dentro de los tres días hábiles posteriores a su tramitación mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

Las Entidades Desarrolladoras cuyos proyectos hayan resultado seleccionados no podrán ceder o transferir dicho proyecto a otra Entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el Serviu podrá autorizar la cesión o transferencia del proyecto, con posterioridad al inicio de las obras y siempre que registre un avance de obras igual o superior al 30%, lo que será verificado por el Serviu.

23.Transferencia de terreno: La transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, podrá efectuarse sólo una vez celebrado el Convenio señalado en el resuelvo 22.

Con el fin de garantizar que el terreno transferido se destina al desarrollo del proyecto seleccionado cumpliendo con las características y condiciones con que fue aprobada por la comisión evaluadora, las respectivas entidades desarrolladoras deberán presentar en forma previa a la firma de la escritura respectiva un instrumento de garantía, ya sea boleta bancaria de garantía o una póliza de garantía de ejecución inmediata o un certificado de fianza, todas ellas extendidas a favor de Serviu, nominativas y pagaderas a la vista, previo aviso de 30 días, equivalente al valor referencial del terreno (tasación Serviu), expresado en UF, con un plazo de vigencia indefinido, que será devuelto contra la inscripción de las unidades de vivienda que se darán en pago del precio del terreno.

24. Incorporación de familias a los proyectos: Conforme a lo dispuesto por el artículo 16º del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, una vez que las entidades desarrolladoras hayan suscrito con el Serviu el convenio a que se refiere el resuelvo 22 de esta resolución, y cuando las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el Serviu, la entidad desarrolladora podrá comenzar la reserva de familias en los cupos de vivienda destinados al tramo intermedio y de sectores medios, quienes pueden ser beneficiarias de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional del Título II o Título III, regulados por el DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, y/o para su asignación a familias de sectores medios, las que deberán cumplir con lo señalado en el artículo 17º, del DS Nº 19 referido, en los plazos establecidos en dicho decreto, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el Minvu para tales fines.

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.diariooficial.cl

En cuanto a las familias vulnerables, beneficiarias de un subsidio del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, modalidad individual, o del tramo 1 del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, su incorporación se realizará mediante el sistema electrónico de inscripción y selección para la asignación de cupos de vivienda para este segmento, regulado por la resolución exenta Nº 513 (V. y U.), de 2023 y su modificación.

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, cuya vigencia haya expirado, podrán incorporarse al proyecto, siempre que no hubiesen transcurrido 60 meses desde la fecha de inicio del período de vigencia del respectivo subsidio. En caso de beneficiarios del tramo 1 del DS Nº 1 (V. y U.), de 2011, cuya vigencia de subsidio haya expirado y se encuentren inscritos en proyectos cuyas obras estén paralizadas, como consecuencia de un proceso de reorganización judicial o financiero de la entidad desarrolladora responsable del proyecto o por causas imputables a éstas, podrán solicitar directamente al Serviu la renuncia al proyecto, y participar en los llamados a inscripción para los cupos que se generen en los proyectos seleccionados del presente llamado en condiciones especiales en los terrenos de Serviu Biobío.

25. Préstamo de enlace: Una vez que se acredite lo indicado en el artículo 28 del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, el Serviu podrá otorgar un préstamo de enlace a la empresa constructora a cargo del proyecto por un monto máximo de 300 UF por vivienda. Adicionalmente, a solicitud de la empresa constructora, el Serviu podrá otorgar un nuevo préstamo de enlace equivalente al monto del subsidio base, excluyendo los bonos de integración y captación, por cada vivienda destinada a familias vulnerables del proyecto, al cual se le descontarán las 300 UF inicialmente otorgadas. El nuevo préstamo se pagará en 2 cuotas iguales, la primera contra un 30% avance de obras y la segunda contra un 50% avance de obras. Este nuevo préstamo se otorgará en las mismas condiciones y exigencias establecidas en el artículo 28º del DS Nº 19 (V. y U.), de 2016.

Este préstamo adicional para viviendas destinadas a familias vulnerables estará disponible para todos los proyectos que resulten seleccionados en el presente llamado y que cumplan con el avance de obras del 30% señalado.

El Serviu deberá verificar el avance físico de la obra en terreno, previo al pago de cada una de las cuotas.

26. Por razones de transparencia e integridad, no se evaluarán ofertas de empresas que hayan transferido alguno de los inmuebles objeto de este llamado a Serviu Región del Biobío, o de empresas entre cuyos accionistas existan personas naturales que se hayan visto beneficiadas de la transferencia de dichos inmuebles.

27. Por medio de este acto se aprueban los siguientes anexos, los cuales se adjuntan y entienden formar parte integrante del presente acto administrativo.

Anexo 1: Listado de antecedentes
Anexo 2: Certificado de informaciones previas
Anexo 3: Formato Tipo Memoria Eficiencia Energética
Anexo 4: SDI BIM Programa de Integración Social y Territorial DS19

28. Todo aquello no indicado expresamente por la presente Resolución del Llamado, deberá aplicarse lo dispuesto en el DS Nº 19 (V. y U.), de 2016, que regula el Programa de Integración Social y Territorial.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Claudia Toledo Alarcón, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío.

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.diariooficial.cl