

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.551

Martes 15 de Septiembre de 2026

Página 1 de 20

Normas Generales

CVE 2868974

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Magallanes y Antártica Chilena

LLAMA A POSTULACIÓN 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 EL MACRO LOTE DE LA ETAPA 2 Y 4 DEL
PLAN URBANO HABITACIONAL, TERRENO DE PROPIEDAD DE SERVIU EN LA
COMUNA DE PUNTA ARENAS, REGIÓN DE MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA
CHILENA

(Resolución)

Núm. 279 exenta.- Punta Arenas, 3 de septiembre de 2026.

Vistos:

- a) La ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, publicada en el Diario Oficial de fecha 27 de mayo de 2022, en especial lo dispuesto en el artículo 16° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, aprobada en su artículo cuarto;
- b) El DS N° 19 (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial el DS N° 16 (V. y U.), de 2019;
- c) El DS N° 1 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- d) La resolución exenta N° 43 (V. y U.), de fecha 13 de enero de 2026, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2026 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;
- e) La resolución exenta N° 700 (V. y U.), de fecha 6 de mayo de 2026, que llama a postulación en condiciones especiales año 2026, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS N° 19 (V. y U.), de 2016, fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional y modifica resolución exenta N° 196 de (V. y U.), de 2025, en el sentido que indica;
- f) La resolución exenta N° 381 (V. y U.), de fecha 18 de marzo de 2025, y su modificación, que instruye protocolo de verificación técnica de obras para proyectos del Programa de Integración Social y Territorial, DS N° 19 (V. y U.), de 2016;
- g) La resolución exenta N° 513 (V. y U.), de 2023, y sus modificaciones, que regula el sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables, en proyectos aprobados mediante el Programa de Integración Social y Territorial, DS N° 19 (V. y U.), de 2016;
- h) La resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de fecha 14 de junio de 2012, publicada en el Diario Oficial de 18 de junio de 2012, y su modificación, que aprueba "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS N° 1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del DS N° 1";

CVE 2868974

Director: Giovanni Calderón Bassi
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

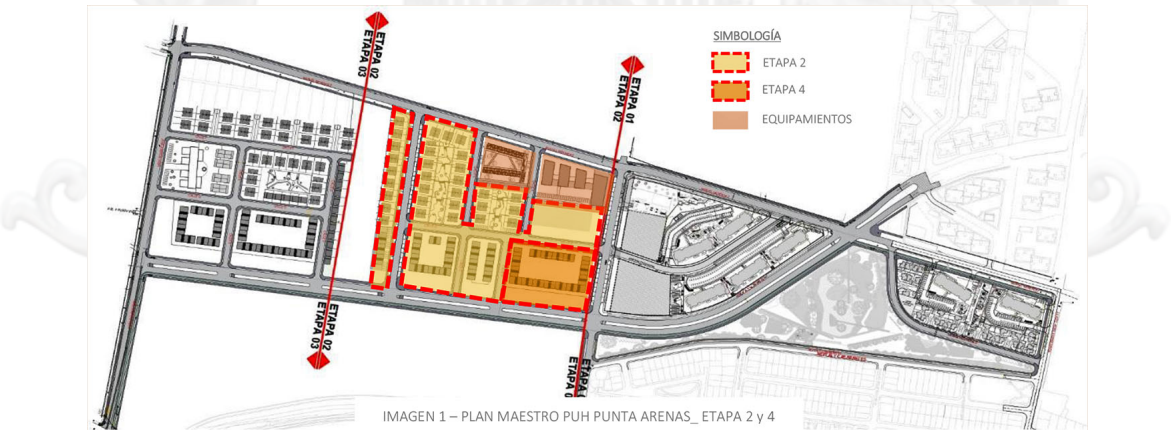
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

- i) La resolución exenta N° 6.625 (V. y U.), de fecha 13 de octubre 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;
- j) La resolución exenta N° 720 (V. y U.), de fecha 14 de marzo de 2019, que Aprueba Itemizados Técnicos para proyectos de Energías Renovables: Sistemas Solares Térmicos y Sistema Solares Fotovoltaicos, en el marco de los Programas Habitacionales del Minvu;
- k) La resolución exenta N° 1.414 (V. y U.), de fecha 1 de septiembre de 2021, y su modificación, que define Zonas Centrales y Pericentrales para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7 letra c) del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- l) La resolución exenta N° 14.464 (V. y U.), de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimiento para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica;
- m) La resolución exenta N° 1.911 (V. y U.), de fecha 28 de diciembre de 2020, que aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponden a Planes Urbanos Habitacionales, fija condiciones especiales para que los Serviu comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica;
- n) La resolución exenta N° 1.860 (V. y U.), de fecha 25 de noviembre de 2021, que aprueba nómina de Planes Urbanos Habitacionales e imágenes objetivo desarrollados por las Seremis V. y U. y Serviu regionales;
- o) La resolución exenta N° 2.322 (V. y U.), de fecha 26 de junio de 2026, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y la realización de Llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad de Serviu en las regiones y comunas que se indican;
- p) Las facultades que me confiere el DS N° 397 (V. y U.) de 1977, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- q) El decreto exento N° 37 (V. y U.), de 2019, publicado en el Diario Oficial del 25 de septiembre de 2019, que Aprueba y Declara Norma Oficial de la República de Chile la Norma Técnica NCH 3562;
- r) La resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón;
- s) El ordinario N° 2.039, de Gobierno Regional de Magallanes y de la Antártica Chilena, de fecha 3 de diciembre de 2024, que informa compromiso para gestionar cofinanciamiento con aporte GORE a proyectos de vivienda a desarrollarse en la comuna de Punta Arenas en el marco del Programa Habitacional DS N° 19, Plan Urbano Habitacional (PUH) y Plan de Emergencia Habitacional (PEH);
- t) El oficio N° 534, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, de fecha 6 de julio de 2026, que solicita ratificar compromiso de cofinanciamiento con aporte de Gobierno Regional a Proyectos de Vivienda a desarrollarse a través del Llamado Regional en el marco del Programa Habitacional DS N° 19;
- u) La circular N° 5, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 5 de febrero de 2026, que comunica marco de Programa Habitacional 2026 y orientaciones de calendario de llamado;
- v) El decreto exento RA N° 272/41/2024 de (V. y U.), que establece orden de subrogación para el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, y

Considerando:

1. Que, la ley N° 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.

2. Que, con fecha 26 de junio de 2026, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, a través de la resolución señalada en el literal o) de los Vistos de la presente resolución, autorizó a esta Secretaría Regional la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y asimismo, autorizó a esta Secretaría Ministerial para realizar un Llamado en condiciones especiales para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
3. Que, mediante la resolución exenta N° 1.414 (V. y U.), de fecha 1 de septiembre de 2021, se definió la zona denominada “Zona Urbana de Punta Arenas”, en la que se podrán desarrollar proyectos en el marco del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que consideren un porcentaje de viviendas para venta sin la aplicación de un subsidio, cuyo precio exceda los máximos señalados en dicho decreto.
4. 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.
5. Que, es indispensable disponer e implementar durante el año 2026 un Llamado Regional 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, con el objetivo de disponer oferta de vivienda de calidad para familias vulnerables y de sectores medios.
6. La necesidad de generar oferta en la comuna de Punta Arenas, donde se promueva la incorporación de familias en barrios con diversos valores de vivienda, favoreciendo la Integración Social en áreas urbanas con acceso a servicios, equipamiento e infraestructura de calidad.
7. Que, la ejecución de los proyectos habitacionales de Integración Social que resulten seleccionados en el presente llamado a concurso regional del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, generarán soluciones habitacionales para familias vulnerables y de sectores medios, que permitirán atender parte del déficit habitacional de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.
8. Que, el SERVIU de la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena es propietario de los terrenos señalados a continuación, emplazados en la zona sur - poniente de la comuna de Punta Arenas, cuyos Lotes de las Etapas 2 y 4 serán destinados a proyectos habitacionales del DS N° 19 del presente llamado:



Resolución:

1. LLAMADO A CONCURSO Y PLAZO PARA PRESENTAR PROYECTOS:

1.1 Llámese a partir del día de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial, hasta las 14:00 horas del viernes 27 de noviembre de 2026, a postulación regional del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, para la presentación de proyectos habitacionales ubicados en terrenos de propiedad del SERVIU, en la comuna de Punta Arenas, Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, en los siguientes lotes que se señalan a continuación:

Comuna	Macro Lote	Denominación por Lote	Rol	(*) Superficie Bruta (m²)	(**) Superficie Neta (m²)	Cabida máx. viviendas	Total, Cabida por Lote	Zona PRC
PUNTA ARENAS	ETAPA 2	Lote A1-Y	5004-497	43.073,19 m²	32.212,67 m²	43	149	ZH-B
						106		ZMC-2
	ETAPA 4	Lote B	5004-198	11.000,00 m²	7.000,00 m²	90	90	ZMC-2

(*) Superficie Bruta: la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea este existente o previsto en el instrumento de Planificación Territorial, en una faja de un ancho máximo de 30 m.

(**) Superficie Neta: la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo instrumento de Planificación Territorial.

1.2 Este llamado contempla la ejecución de un total de 257 soluciones habitacionales, de las cuales 239 viviendas serán subsidiadas y 18 unidades formarán parte de la oferta económica mínima por el valor de suelo, utilizándose para pagar al Serviu bajo la modalidad de Pago con Especies. Estas viviendas para pago con especies serán destinadas para cubrir la necesidad habitacional de las familias de la comuna de Punta Arenas.

1.3 Durante el período señalado anteriormente, las Entidades Desarrolladoras ingresarán directamente al Servicio de Vivienda y Urbanización, en adelante Serviu Magallanes, sus proyectos habitacionales con la documentación y antecedentes exigidos en el DS N° 19 (V. y U.), de 2016 y en esta resolución por medio del Anexo 1 - Lista de chequeo de antecedentes a presentar y el Anexo N° 2 - Protocolo de ingreso de expediente digital, como también a través del sistema Rukan y de los medios electrónicos que se dispongan para estos efectos.

2. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

2.1 El presente llamado invita a los oferentes a desarrollar propuestas que aborden el desafío de la integración social y un proceso equilibrado de densificación, esto acorde con los lineamientos entregados por el Plan Maestro para el desarrollo del Plan Urbano Habitacional. Para cumplir con los objetivos planteados, las propuestas deben considerar una serie de requisitos mínimos que definen un estándar base para Proyectos a desarrollar en terrenos de propiedad del Serviu Magallanes. En este contexto, el terreno que compone la etapa 2 (LT. A1-Y), se encuentra en proceso de modificación de deslindes. Una vez concluido dicho trámite, el predio será fusionado con el terreno de la etapa 4 (Parcela B). Es por ello que será responsabilidad de la Entidad Desarrolladora gestionar y tramitar en DOM la Subdivisión predial con afectación a utilidad pública respectiva. Las características y definición de la División afecta a utilidad pública a tramitar se encuentran en Anexo N° 4 - Antecedentes Plan Maestro PUH Ciudad de los Vientos / 4.1 Plan Maestro / 4.1.3 Memoria PUH Punta Arenas, ítem 5.1.3 Subdivisión Predial con afectación a utilidad pública.

2.2 Y cabe señalar que este Concurso presenta la oportunidad de responder a los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en cuanto a integración social, en el interés de innovar respecto a la forma de abordar y construir nuestras ciudades para el siglo XXI, potenciando el rol del Estado como orientador del desarrollo urbano.

2.3 Los proyectos por desarrollar en el macro lote singularizado en el literal 8), de la parte considerativa de la presente resolución, deberán contemplar las siguientes condiciones:

a) En Anexo N° 3 - Antecedentes adicionales de los terrenos se presentan antecedentes adicionales de los terrenos objeto del presente llamado, relacionados con las dimensiones, afectaciones, condiciones normativas, propiedad, factibilidades, entre otros.

b) Para más información respecto de los proyectos inmobiliarios, viales y de equipamiento, ejecutados y en desarrollo dentro del contexto de la Etapa 2 y Etapa 4, revisar el Anexo N° 4 - Antecedentes plan maestro PUH Ciudad de los Vientos.

c) Todos los anexos que complementan la presente resolución, y los documentos que los componen, se entienden forman parte integrante de la misma, por lo que para el desarrollo del proyecto se deberá considerar la información contenida en cada uno de ellos. Los proyectos habitacionales presentados deben considerar obligatoriamente toda la documentación técnica que será proporcionada por el Serviu Magallanes, mediante los medios electrónicos que para ello se dispongan.

https://minvuchile-my.sharepoint.com/:f/g/personal/dyanez_minvu_cl/IgCgNbJWuqjqTJXbUhsG_EwHAUewujuX66A0RTOgnqRQBpU?e=H5zXgK

3. CUPO REGIONAL DE SUBSIDIOS

3.1 La cantidad de cupos de subsidios y recursos que se dispondrán para este Llamado Regional son los que se señalan a continuación:

Región	Comuna	Macro lote	Denominación por lote	Total, Viviendas Proyecto	UF Estimadas por lote	Valor Total UF estimadas por lote
Magallanes y de la Antártica Chilena	Punta Arenas	Etapla 2	Lote A1-Y	149	115.922 UF	185.942 UF
		Etapla 4	Lote B	90	70.020 UF	

4. PRECIO DE LAS VIVIENDAS, MONTOS DE SUBSIDIO Y BONOS:

4.1 Los proyectos habitacionales que participen del presente llamado a concurso deberán considerar los porcentajes de viviendas, precios de venta y montos de subsidios, señalados en la siguiente tabla:

Comunas	Tipo de Vivienda	% Respecto del total de viviendas del proyecto	Precio de vivienda Hasta	Monto máximo subsidio base UF	Monto Ahorro mínimo UF
Punta Arenas	Viviendas para familias vulnerables	Mínimo 25%	2.500 UF	1.550 UF	50 UF
	Viviendas destinadas a familias de sectores emergentes	Mínimo 15%	3.000 UF	750 UF	90 UF
	Viviendas destinadas a familias de sectores medios	Máximo 60%	3.500 UF	650 UF	100 UF

4.2 El monto del Bono de Integración Social para las familias de sectores medios será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo al porcentaje de familias vulnerables que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 4º, letra b), del DS N° 19.

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto	Bono de Integración Social para familias de sectores medios
	Comunas de más de 40.000 habitantes
Desde 25% hasta un 30%	200 UF
Más de 30% hasta 35%	250 UF
Más de 35%	300 UF

4.3 El monto del Bono por Captación de subsidios será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo al porcentaje de familias vulnerables y de sectores medios que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 5º del DS N° 19 (V. y U.), de 2016:

% de familias subsidios captados/ total de viviendas proyecto	Bono por Captación de subsidio para Familias Vulnerables	Bono por Captación de subsidios para Familias de Sectores Medios
Desde 5% hasta un 25%	50 UF	0 UF
Más de 25% hasta un 30%		100 UF
Más de 30% hasta un 35%		150 UF
Más de 35%		200 UF

5. COFINANCIAMIENTO ADICIONAL DEL GOBIERNO REGIONAL

5.1 Este Llamado Regional en Condiciones Especiales considera un cofinanciamiento por parte del Gobierno Regional, que permitirá a la Entidad Desarrolladora solicitar un aporte de hasta 68.400 UF para la Etapa 2 y de hasta 41.400 UF para la Etapa 4, una vez que las obras cuenten con un avance de al menos un 20% en su ejecución, y éste sea verificado en terreno por parte de Serviü. En lo referente a la programación de pagos éstos serán en cuotas de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria que indique el Gobierno Regional.

6. REQUISITOS DE POSTULACIÓN PARA LAS ENTIDADES DESARROLLADORAS Y CONSTRUCTORAS

6.1 Las Entidades Desarrolladoras deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del Minvu, adjuntando una carta compromiso en que conste que el proyecto ha sido evaluado por dicha empresa.

6.2 Al momento de la postulación del proyecto, 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 N° 127 (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

Registro Nacional de Contratistas Minvu:

- Rubro A : Edificación y Urbanización
- A1 : Registro de 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 Contratistas MINVU	Categorías	Capital Mínimo UF	Monto Máximo de cada Obra UF	Experiencia M² Construidos
GRUPO 1 A1. Viviendas	1°	28.000	Sin limite	60.000 m²
	2°	14.000	56.000	30.000 m²
	3°	7.000	28.000	15.000 m²
	4°	350	7.000	-----

Extraído del Cuadro Art. 15° del DS N° 127 (V. y U.), de 1977

Las empresas constructoras interesadas en participar del presente Llamado, que no se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, deberán realizar el trámite de inscripción en línea, en el portal de Proveedores Técnicos Minvu. Más información respecto de los requisitos para la inscripción en el Registro, así como también formularios, reglamentos, etc., pueden encontrarse en la página web de Proveedores Técnicos:

- <https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/requisitos-de-inscripcion-paracontratistas/>
- <https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/solicitudes-de-inscripcion-en-linea/>

Las Entidades Desarrolladoras que postulen presentando el comprobante de ingreso de solicitud de inscripción, deberán presentar el Certificado de inscripción vigente al momento de la subsanación de observaciones. La no presentación del Certificado de inscripción será una causal de rechazo del proyecto.

En caso de no cumplir con la categoría exigida, la situación podrá ser evaluada y definida por Serviu y Seremi de la región, quedando consignado en la respectiva acta de evaluación del proyecto.

En caso de que la empresa constructora que ejecute el proyecto sea distinta a la que inicialmente lo evaluó, deberá igualmente cumplir con la inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del Minvu.

6.3 Las Entidades Desarrolladoras deberán presentar una declaración, al momento de la postulación, de acuerdo al formato contenido en el Anexo N° 5 - Declaración Jurada DS N° 19.

6.4 Respecto del presupuesto estimado de obras:

- Estructura de costos que incluya: costo del terreno, costo de construcción, gastos inmobiliarios, gastos financieros, etc.
- La estructura de costos deberá presentarse en formato Minvu, que estará disponible en la página web www.minvu.cl o podrá ser solicitado en cada uno de los Serviu según corresponda.

Lo anterior aplicará de igual forma para los proyectos que ya cuentan con permiso de edificación vigente. Sin perjuicio de aquello, el Minvu directamente o a través de la Seremi o el Serviu respectivos podrá solicitar, durante el desarrollo del proyecto, una actualización del

presupuesto estimado, con análisis de precios unitarios desglosado de los costos vigentes a la fecha de la solicitud. Por lo anterior, la Entidad Desarrolladora deberá presentar el presupuesto estimado de obras utilizando el formato contenido en el Anexo N° 6 - Presupuesto de obras.

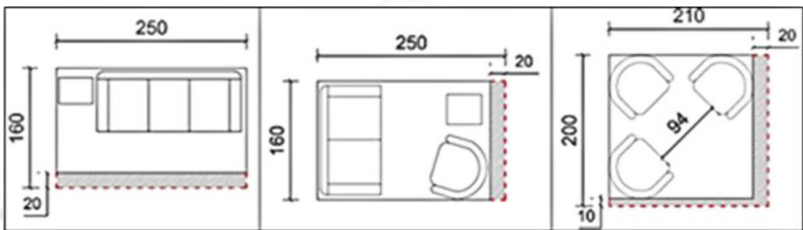
7. REQUISITOS TÉCNICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Los proyectos habitacionales presentados deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de 2012 y su modificación. El no cumplimiento de una o más de estas condiciones inhabilitará que el proyecto pueda ser seleccionado.

Adicionalmente, los proyectos deberán cumplir con lo siguiente:

7.1 Diseño de viviendas.

7.1.1 Todas las viviendas de los proyectos deben considerar el recinto de Estar, conformado por un módulo de dimensiones 2,50 x 1,60 m. como mínimo. También deben 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 Estar se considerará lo estipulado en la resolución exenta 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.

7.1.2 Cuando las viviendas consideren baño adicional, éste debe cumplir con el estándar que establece el cuadro normativo en la resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de 2012, en cuanto a las dimensiones mínimas de cada artefacto y sus áreas de uso.

7.1.3 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 éstas, salvo para salir al patio o logia.

7.1.4 Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, esta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deben cumplir con lo indicado en la resolución exenta N° 4.832 (V. y U.), de 2012.

7.1.5 En escaleras interiores se debe considerar pasamanos en ambos lados, con desarrollo a lo largo de toda la escalera, respetando el ancho libre de 80 cm., además debe considerarse contrahuella cerrada de material indeformable, opaco y sin perforaciones.

7.1.6 Todos los tramos de las redes y ductos de servicios del edificio deben disponerse en cavidades internas, estos no pueden quedar en el exterior de las edificaciones, no deben estar a la vista.

7.1.7 Todas las viviendas de los proyectos deben considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el que deberá corresponder a un revestimiento de terminación de tipo cerámica, piso flotante, vinílico, u otro. No se aceptará terminación tipo alfombra o similar en recintos estar - comedor y pasillos.

7.1.8 Todas las viviendas de los proyectos deben considerar clósets conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, y puertas, respetando la ubicación de módulos.

7.1.9 En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considera lo estipulado en la resolución exenta 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. Además, deben considerar:

a) Lo indicado en los incisos 7 y 8 del punto 5 del artículo 10° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

b) Estas viviendas solo deben ubicarse en primer piso o en pisos con acceso cercano y directo al nivel de la calle.

7.1.10 En la puerta de acceso de todas las viviendas, se debe incluir una mirilla u "ojo mágico", con un mínimo de 180° de visión angular, a excepción de puertas de acceso a departamentos ubicadas en pasillos protegidos, de acuerdo a lo indicado en el artículo 4.3.27 de la OGUC. En el caso de viviendas destinadas 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.

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

7.1.12 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 pavimento y con materiales que faciliten la limpieza de estos. Además, se debe considerar una llave para la limpieza y lavado de dicha área. 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 debe estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deben poder acceder a este y será independiente de la sala de basura y precarguío.

7.1.13 Los proyectos deberán considerar en su diseño las condiciones, climáticas y morfológicas del territorio en el cual se emplazan, teniendo en cuenta para las viviendas la protección frente a vientos predominantes y lluvias, el manejo de pendientes naturales del terreno y la implementación de sistemas adecuados de drenaje que permitan minimizar los riesgos asociados, garantizando espacios habitables más seguros, eficientes y adaptados al entorno natural.

7.1.14 En caso de los proyectos que contemplen viviendas unifamiliares, sea loteo o condominio deberán considerar lo siguiente:

a) Superficie mínima de los lotes de 100 m².

7.1.15 Toda Vivienda Subsidiada en departamento, debe cumplir con un índice de reducción acústica mínimo de 45 dB(A), entre unidades de vivienda tanto en sus paramentos verticales como horizontales.

7.1.16 La Entidad Desarrolladora deberá presentar las Especificaciones Técnicas del proyecto desarrollando todas las partidas que lo componen de forma detallada y coherente con las especificaciones señaladas en las planimetrías del proyecto, utilizando el formato contenido en el Anexo N° 7- Especificaciones Técnicas. La información contenida en dicho formato da cumplimiento a los requisitos del Itemizado Técnico señalados en la Res. Ex. 4.832 (V. y U.), de 2012, documento que deberá complementarse con información adicional correspondiente al desarrollo de cada partida que compone la especificación técnica del proyecto.

7.1.17 Debe establecer como mínimo tres modelos de vivienda Subsidiada por cada tipología, para la Etapa 2 del PUH:

Tipología	N° Sol. Hab.	Zona IPT	Altura Permitida IPT	% Respecto del total de viviendas del proyecto	Valor de Viviendas, Hasta	Superficie Mínima Construida
Depto.	106	ZMC-2	17,5m / 5 pisos	Mínimo 25% - Familias Vulnerables	2.500 UF	61 M²
				Mínimo 15% - Familias Sectores Emergentes	3.000 UF	66 M²
				Máximo 60% - Familias Sectores Medios	3.500 UF	71 M²
Casa	43	ZH-B	7m / 2 pisos	Mínimo 25% - Familias Vulnerables	2.500 UF	56 M²
				Mínimo 15% - Familias Sectores Emergentes	3.000 UF	61 M²
				Máximo 60% - Familias Sectores Medios	3.500 UF	66 M²

7.1.18 Debe establecer como mínimo tres modelos de vivienda Subsidiada por cada tipología, para la Etapa 4 del PUH:

Tipología	N° Sol. Hab.	Zona IPT	Altura Permitida IPT	% respecto del total de viviendas del proyecto	Valor de Viviendas, Hasta	Superficie Mínima Construida
Depto.	90	ZMC-2	17,5m / 5 pisos	Mínimo 25% - Familias Vulnerables	2.500 UF	61 M²
				Mínimo 15% - Familias Sectores Emergentes	3.000 UF	66 M²
				Máximo 60% - Familias Sectores Medios	3.500 UF	71 M²

7.1.19 La Entidad Desarrolladora deberá presentar una ficha informativa, empleando el formato contenido en el Anexo N° 8 - Ficha informativa.

7.2 Eficiencia Energética (Certificación de Viviendas Sustentables)

7.2.1 En caso de incluir elementos de eficiencia energética, estos deben 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:

ÍTEM		ESTÁNDAR OPCIONAL	PUNTAJE
I	11. Eficiencia Térmica en muros perimetrales para todas las viviendas del conjunto: Con el objetivo de mejorar el desempeño energético de las viviendas, la totalidad de los muros perimetrales de la envolvente deberán contemplar un sistema de aislación térmica por el exterior. La solución térmica propuesta deberá alcanzar una Transmitancia Térmica (U) de 0,35W M²K.	Al menos el Ítem Tipo I.1, más dos elementos, que puedan ser del Ítem Tipo II o Tipo III	50 Puntos
	I.2 Calificación Energética de Viviendas (CEV): con una evaluación letra “D” o superior en todas las viviendas del conjunto.	Al menos el Ítem Tipo I.2, más un elemento del Ítem Tipo II o Tipo III que no estén contenidos en las exigencias para la obtención de la CEV.	
II	II.1* SST – Sistema Solares Térmicos en a lo menos, una manzana de casas del conjunto habitacional.	Al menos un elemento del Ítem Tipo II más dos elementos del Ítem Tipo III	25 Puntos
	II.2* SFV – Sistema Fotovoltaico colectivo on-grid para la generación de energía eléctrica colectivo y dimensionado, como mínimo; para abastecer el 100% del consumo de energía requerido para la iluminación de espacios de dominio común. La instalación deberá de ser bidireccional conforme a lo establecido en la Ley N° 20.571, permitiendo la inyección de excedentes y la recepción de energía desde la red.		
	II.3 Ventanas de doble vidriado hermético (Termopanel) en recintos habitables: Al menos en los recintos de estar, comedor y dormitorios, se instalarán ventanas de PVC con doble vidriado hermético (termopanel). Las hojas serán proyectantes, equipadas con brazos de proyección calculados según el peso y dimensiones de la hoja, e incluirán cierre tipo palanca. Las ventanas deberán garantizar una apertura de al menos el 50% del paño, garantizando una apertura mínima del 25%.		
III	III.1 Sistemas de calefacción eficientes: Deberán incorporar radiadores en al menos cada recinto habitable de la vivienda (estar, comedor y dormitorios).	Los tres Ítem del Tipo III	10 Puntos
	III.2 Sistemas de ventilación mixta en todas las viviendas: Considera el ingreso pasivo de aire en recintos habitables y la extracción mecánica forzada en recintos húmedos (baños y cocina), conforme a lo dispuesto en la Letra D del Artículo 4.1.10 de la OGUC.		
	III.3 Luminarias fotovoltaicas en áreas verdes y/o espacios exteriores de dominio común. Para garantizar la continuidad operativa y un adecuado mantenimiento, cada luminaria deberá incorporar su propio panel fotovoltaico.	Los dos Ítem del Tipo III	5 Puntos

(*) Según resolución exenta N° 720 (V. y U.), de fecha 14 de marzo de 2019, que Aprueba Itemizados Técnicos para proyectos de Energías Renovables: Sistemas Solares Térmicos y Sistemas Solares Fotovoltaicos, en el marco de los Programas Habitacionales del Minvu.

7.2.2 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.

7.2.3 Debido a la reciente modificación del artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos podrán incrementar su subsidio base hasta en 150 Unidades de Fomento según la zona térmica, cuando requieran un mayor financiamiento para la ejecución de obras de estándar higrotérmico. En ese sentido, se deberá aplicar lo dispuesto en el

oficio ordinario citado en el Visto k) de la presente resolución, o aquel que lo reemplace o modifique, el que estará publicado en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección Postulaciones a Subsidios (www.minvu.gob.cl/postulaciones), y que se entenderá como parte de esta resolución. Con todo, los montos de subsidio según zona térmica de emplazamiento del proyecto serán los siguientes:

Zona Térmica	Monto de Subsidio en UF
I	150

Para optar a este beneficio las entidades desarrolladoras deberán presentar una declaración firmada por el representante legal, en la cual se especifiquen y desarrollen todas las partidas a financiar con dicho subsidio, detallando sus precios. Dichas partidas deberán ser parte de las especificaciones técnicas del proyecto.

Cuando se aplique este beneficio, las viviendas destinadas a familias vulnerables y de sectores medios verán incrementado su precio siempre considerando como máximo un monto equivalente al señalado en la tabla inserta en este resuelvo según la zona térmica en que se emplace el proyecto.

El aumento de precios de vivienda y montos de subsidios indicados en el párrafo anterior, que afectan a las familias vulnerables y del tramo intermedio, sólo aplicará para tales efectos, y no podrá intervenir o alterar lo dispuesto en otro resuelvo del presente acto administrativo, como, por ejemplo, no se podrá aumentar el precio máximo de los estacionamientos en virtud de esta disposición.

7.2.4 Los Proyectos habitacionales que concursen en el presente Llamado, podrán presentar un Informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "D" 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. Las entidades Desarrolladoras que participen del presente llamado deberán presentar la información a través del formato contenido Anexo N° 9 - Formato memoria sustentabilidad y eficiencia energética y Anexo N° 10 - Información mínima requerida para informe de CEV.

7.2.5 En el Convenio suscrito con el Serviu debe quedar consignado el compromiso de la Entidad Desarrolladora de mantener la evaluación "D" 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 debe asegurarse que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

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

7.2.7 Para efectos del presente llamado, las Entidades Desarrolladoras que busquen obtener el puntaje relativo a la Certificación de Vivienda Sustentable (CVS) de los criterios regionales de selección especial, deberán obtener un informe favorable de Declaración de la CVS. Anexo N° 11 - CVS.

7.3 Pertinencia Geográfica

Para efectos de la evaluación del puntaje de Pertinencia Geográfica, conforme a lo dispuesto en el ítem 4 del Art. 11 del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, se han definido categorías dependiendo del objetivo de la obra, intervención y/o elemento a incorporar en el proyecto, de acuerdo a lo siguiente:

- Obras y/o intervenciones para la reducción del riesgo de desastres.
- Obras y/o intervenciones de infraestructura verde.
- Obras y/o intervenciones de curso de vida y uso inclusivo del espacio público.

De esta forma, la pertinencia geográfica permitirá integrar distintas categorías, incentivando soluciones que aporten valor social, inclusión y resiliencia, sin restringirse exclusivamente a variables de localización.

Por lo tanto, la propuesta deberá ser evaluada de acuerdo con las siguientes categorías:

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	Obras y/o intervenciones para la reducción del riesgo de desastres; Elementos y/o intervenciones que favorezcan la protección, adaptación y reducción del riesgo en zonas urbanas expuestas a amenazas climáticas y/o antrópicas. Se puede complementar con elementos de difusión respecto a la prevención y reducción del riesgo de desastres, tales como: carteles con normas de convivencia y cuidado mutuo; rutas de evacuación pintadas en el suelo; mapas barriales de riesgo en murales o paneles; hitos de memoria de desastres pasados; senderos interpretativos del riesgo local; murales educativos de riesgos locales; u otros elementos similares.	Al menos un elemento del Ítem Tipo I.1 Más 1 elemento del Ítem Tipo II o Tipo III (que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto).	10 puntos
II	Obras y/o intervenciones de infraestructura verde: Elementos y/o intervenciones que favorezcan la integración de la naturaleza en los conjuntos habitacionales.	Al menos dos elementos del tipo II y uno del tipo III, que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto.	
III	Obras y/o intervenciones de curso de vida y uso inclusivo del espacio público Elementos y/o intervenciones que favorezcan el uso equitativo del espacio público, el cuidado, la convivencia intergeneracional, la permanencia segura de personas de distintas edades y condiciones, incluyendo discapacidad, movilidad reducida y neurodivergencias, así como el arraigo, identidad del territorio y prácticas culturales locales. Cabe señalar que los elementos deberán considerar zonas de sombra efectiva y/o resguardo ante condiciones climáticas, cuando corresponda, para su uso por parte de las familias.	Al menos tres elementos del ítem Tipo III, que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto.	

Podrán proponerse otro tipo de soluciones, obras y/o intervenciones, siempre que estas respondan a alguno de los objetivos de las categorías establecidas en el presente resuelvo y sean debidamente fundamentadas.

En Anexo N° 12 - Pertinencia Geográfica se entregan mayores antecedentes y referencias a especificaciones técnicas sobre las obras o intervenciones correspondientes a cada Ítem descrito en la columna “Elementos” en la tabla inserta en el presente resuelvo, para efectos de su correcta aplicación y evaluación.

7.4 Estacionamientos.

7.4.1 Se deberá considerar un estacionamiento por cada unidad habitacional del proyecto. En los casos que presenten la tipología de viviendas en extensión (casas), se deberá contemplar la ejecución de los correspondientes rebajes de solera, con el fin de garantizar un adecuado acceso vehicular a los estacionamientos de cada vivienda.

Asimismo, el diseño del estacionamiento no deberá obstaculizar la circulación peatonal de acceso a la vivienda. Para ello, el proyecto deberá considerar el módulo de estacionamiento correspondiente y una franja de circulación peatonal libre de, al menos, 0,70 m de ancho.

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

ÍTEM	ESTÁNDAR	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 estacionamientos	50
	Considera un 50% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		75
	Considera un 75% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		100

7.4.3 Los estacionamientos destinados al total de familias del proyecto deberán estar incluidos dentro del precio de las viviendas indicadas en el resuelvo 4.1 de la presente resolución.

7.4.4 La propuesta de diseño de los estacionamientos debe permitir el ingreso y salida del vehículo sin obstáculos y de forma independiente. No se aceptará la disposición de estacionamiento tipo tándem.

7.5 Condominios

7.5.1 Los proyectos desarrollados en la modalidad de condominios, acogidos a la Ley N° 21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, que consideren viviendas unifamiliares ubicadas en su perímetro y con acceso directo a través de un Bien Nacional de Uso Público, deben 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.

7.5.2 Los proyectos que consideren tipología de casas deberán considerar rebajes de solera para permitir el correcto acceso a los estacionamientos de las viviendas. También deberán considerar que el estacionamiento no obstaculice la circulación peatonal para acceder a la vivienda, por lo que se deberá proyectar el módulo de estacionamiento y una circulación libre de al menos 70 cm hasta el acceso de la vivienda.

7.5.3 Cierros a Bienes Nacionales de Uso Público y entre unidades:

a) La modalidad de condominio debe 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 30% de extensión en cada frente.

b) 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 1,60 m., en casos debidamente justificados y con aprobación del SERVIU.

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

- Frente de las viviendas: Reja de perfilaría metálica y transparencia de al menos del 70%.
- 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. Debe considerar como mínimo un 25% de transparencia a fin de permitir el control visual del espacio y evitar zonas inseguras.

7.5.4 Pavimentos espacios comunes:

a) El proyecto de equipamiento y áreas verdes deberá considerar diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello, incluido el pavimento de la zona de estacionamiento y sus circulaciones peatonales. No podrá haber espacios sin tratamientos y será obligatorio contar con zonas de pavimentos duros, pavimentos blandos y zonas de vegetación, considerando en la propuesta materialidad el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno garantizando la resistencia y durabilidad en el tiempo.

b) 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.

c) El pavimento en zona de juegos infantiles, zonas de ejercicios y juegos inclusivos será prioritario el uso de pavimentos blandos del tipo caucho continuo, promoviendo la seguridad y accesibilidad universal. No se admitirá pavimento tipo gravilla. 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.

d) El pavimento en los espacios comunes entre estacionamiento y otros usos del condominio debe considerar un tratamiento que impida el paso de automóviles fuera del estacionamiento. Esto puede ser a partir de diferencias de altura, uso de bolardos, muretes, etc.

7.5.5 Equipamiento básico de uso comercial o de servicios

a) El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del DS N° 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.

b) El proyecto debe considerar como mínimo un equipamiento comercial o de servicios, además de cumplir con los requisitos establecidos en la OGUC, debe 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 debe considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico.

c) Todo equipamiento básico de uso comercial o de servicios debe considerar en su interior una cocina pequeña y 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.

d) En proyectos tipo condominio, se debe acceder al local comercial y a sus estacionamientos desde un bien nacional de uso público. Además, la Entidad Desarrolladora debe colaborar con la gestión del 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 debe quedar consignado en el Convenio citado en el artículo 14° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

e) El proyecto deberá considerar como mínimo 2 estacionamientos por cada local comercial desde un bien nacional de uso público, debiendo incluir al menos un estacionamiento accesible destinado a personas con movilidad reducida, el cual debe cumplir con lo dispuesto en el inciso 9 del artículo 2.4.2 de la OGUC.

f) Cada local comercial debe contar con dotación eléctrica, de gas y de agua autónoma, que permita a los futuros usuarios de estos, acceder a patentes municipales para sus distintos productos y servicios.

g) La Entidad Desarrolladora deberá ingresar una carta de compromiso de entrega de superficie de comercio/servicio utilizando el formato contenido en el Anexo N° 13 - Compromiso locales.

8. REQUISITOS Y CONDICIONES REGIONALES

8.1 A continuación, se detallan los requerimientos técnicos definidos por la región con sus respectivos puntajes de evaluación de las propuestas técnicas. Estos criterios se agrupan en 5 ítems:

- Diseño Urbano y Arquitectónico,
- Diseño de Viviendas,
- Espacio Público y Áreas Verdes,
- Equipamiento Comercial,
- Pertinencia Geográfica.

Para lo anterior, revisar Anexo N° 14 - Criterios y puntajes de selección especiales.

Igualmente, en Anexo N° 15 - Listado de antecedentes técnicos de los criterios regionales se indican los documentos mínimos que Serviu requiere para verificar el cumplimiento de las propuestas técnicas.

8.2 Para la evaluación de estos criterios, el oferente deberá presentar una Memoria de Proyecto en donde se expliquen las propuestas y se sintetizen las definiciones del proyecto para la obtención de los puntajes de los ítems: I) Diseño Urbano y Arquitectónico II) Diseño de Viviendas III) Espacio Público y Áreas Verdes IV) Equipamiento Comercial V) Pertinencia

Geográfica, utilizando el formato contenido en el Anexo N° 16 - Formato memoria de proyecto criterios de selección especial.

9. OFERTA POR EL VALOR DE SUELO

9.1 El presente llamado establece una oferta mínima por valor de suelo, determinada a partir del valor de la Tasación Comercial Serviu, sobre la superficie neta del terreno. Los valores mínimos para ofertar establecidos se detallan en la siguiente tabla:

Macro Lote	Superficie Bruta m² (A)	Superficie Neta m² (B)	Oferta Mínima UF/m² (C)	Tasación Comercial Serviu UF/m² (D)	Oferta Mínima UF (B*C)	Oferta Tasación Comercial UF (B*D)
LOTE - ETAPA 2	43.073,19	32.212,67	1,6	2,1	51.540,27	67.646,60
LOTE - ETAPA 4	11.000,00	7.000,00	1,6	1,9	11.200,00	13.300,00
TOTALES	54.073,19	39.212,67	1,6	1,8	62.740,27	80.946,60

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo pondera un 30% del puntaje total, y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Oferta Económica Terreno	
Factores de Puntaje	Puntaje
Oferta mínima	100 puntos
Oferta por sobre la mínima	$\left(\frac{\text{Valor Oferta} - \text{Valor Oferta Mínima}}{\text{Valor tasación comercial Serviu} - \text{Valor Oferta Mínima}}\right) * 300 + 195$

La oferta de Valor de Suelo se presentará utilizando el formato contenido en el Anexo N° 17: Declaración Oferta Económica, y no podrá ser modificada en el proceso de reingreso de subsanación de observaciones del proyecto ni posterior a la selección.

9.2 Formas de pago del terreno

Para este llamado, la oferta mínima por el valor de suelo deberá ser pagada bajo la modalidad de Pago con Especies, considerando la materialización de un mínimo de 18 soluciones habitacionales, y obras adicionales de mejoramiento del espacio público.

Las viviendas deberán ser transferidas al Serviu regional una vez obtenida la recepción final del proyecto.

Las especies señaladas tienen una valorización total de 62.740,27 UF de acuerdo a evaluación de Serviu regional, equivalente al monto mínimo ofertable por el terreno.

En caso de que el oferente desee presentar una oferta superior a la mínima esperada, podrá optar por ofrecer un número adicional de viviendas o bien, un monto en UF. En este último caso, deberá realizar el pago de dicho monto al momento de la firma del contrato de compraventa.

9.3 Valorización para pago con especies

Las viviendas consideradas en la oferta económica para el Pago con Especies, valorizadas en 3.000 UF, deberán distribuirse e identificarse en el lote propuesto para ello, además de cumplir con todos los requisitos de este Llamado considerando el mismo estándar de construcción de las áreas comunes interiores y exteriores del resto de los lotes y contar con estacionamientos ubicados en el lote respectivo, en una cantidad proporcional al número total de los estacionamientos residenciales considerados en el proyecto. Para estas viviendas se debe considerar el programa que se detalla en el siguiente cuadro. En caso de que la oferta económica considere un número de unidades mayor al mínimo requerido, la distribución equitativa deberá considerar primeramente las condiciones mínimas.

Macro Lote	Unidades Mínimas	Tipología Vivienda	Programa	Superficie mínima
LOTE - ETAPA 2	14	casa	3 dormitorios + 1 baño	61 m²
LOTE - ETAPA 4	4	casa	3 dormitorios + 1 baño	61 m²

* Para el cálculo de la superficie edificada, se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de las viviendas propuestas se deberán considerar al menos 1 unidad para personas con movilidad reducida, por etapa. Las que no serán contabilizadas dentro de las unidades exigidas en requisito indicado en el Art. 11° ítem 4 letra D. “Personas con Discapacidad”, del DS N° 19 (V. y U) de 2016 y sus modificaciones.

Estas soluciones habitacionales deberán contar con las mismas especificaciones técnicas de construcción y programa arquitectónico, contempladas para las unidades destinadas a sectores emergentes. Así mismo, deberá cumplir con los requisitos del DS N° 19 y los requisitos señalados en la presente resolución, contemplando, además, lo indicado en los requisitos regionales, Anexo N° 14 - Tabla de Criterios y Puntaje de Selección Especial - Ítem N° II: Diseño de Viviendas.

Con respecto a las obras adicionales de mejoramiento al espacio público, éstas deberán aplicar en parte de áreas verdes y calle G, la que tiene por objetivo dentro del plan maestro convertirse en un eje interior con una escala local, capaz de albergar funciones de subcentralidad y de producir nuevos espacios de encuentro para los habitantes del sector.

La propuesta debe recoger el carácter urbano que aporta esta calle donde en su planificación fomenta la mixtura de usos (vivienda, comercio, servicios y esparcimiento), reduciendo los tiempos de desplazamiento y fortalece la seguridad.

Las obras adicionales consisten en: iluminación peatonal y mobiliario urbano.

Los requisitos para parámetros de diseño del Pago con Especies se detallan en el Anexo N° 18 - Pago con especies.

10. DE LOS ANTECEDENTES A PRESENTAR

10.1 Las Entidades Desarrolladoras que participen de este Llamado deberán ingresar los datos del proyecto en los sistemas electrónicos dispuestos al efecto, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el Serviu. Los antecedentes de postulación de los proyectos detallados en el Anexo 1 - Chequeo lista de antecedentes a presentar que forma parte de esta resolución, serán presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente Llamado. Adicionalmente, para proceder a la revisión del proyecto, el Serviu podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, 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 para 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, casas y/o dptos. e imagen del plano de entremezcla de las viviendas, de acuerdo con formato proporcionado por el Minvu. 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 N° 19 (V. y U.), de 2016 y en la presente resolución.

10.2 Informe gastos comunes para condominios:

Se deberá adjuntar un informe que incluya la estimación de costos operativos y mantención del condominio (por partidas 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. Por esta razón el informe gastos comunes para condominios deberá ser presentado de acuerdo al formato contenido en el Anexo 19 - informe gastos comunes para condominios.

10.3 Informe Mecanismo de Post Venta y Calidad de la Construcción:

Se deberá adjuntar un documento que establezca un protocolo de postventa, 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. 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.

El documento que establece el protocolo de postventa a que se refiere el inciso primero, el cual, identifica al equipo profesional de postventa formará parte del Convenio al que se refiere el artículo 14° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

11. TIEMPO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Para la postulación del proyecto, la entidad desarrolladora deberá presentar la programación de las obras mediante una carta Gantt, que contenga plazos estimados de obtención de permisos sectoriales necesarios para la recepción final del proyecto, como son: permiso de edificación, tiempos de conexión de las empresas de servicios, según la localización del proyecto y la cantidad de unidades de vivienda a construir, recepción de obras, entre otros.

Esta programación de proyecto se expresará en días y meses, y contendrá los principales hitos de obtención de permisos e inicios y términos de obra. Lo anterior deberá ser presentado a través del formato contenido en el Anexo N° 20 - Carta Gantt, conforme a los plazos establecidos en el DS N° 19 (V. y U.), de 2016 - Art. 15°: “Inicio de Obras y Recepción Municipal”.

12. APROBACIONES SECTORIALES

Cabe señalar que el PUH Ciudad de los Vientos cuenta con la aprobación del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) de Categoría Mayor otorgada por Seremi MTT, conforme a la Res. Ex N° 309/2026 DGTP. Asimismo, se dispone de la respuesta a la consulta de Pertinencia emitida por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), a través de Res. Ex. 202412101165/2024 (SEA).

No obstante, en caso de que el proyecto presentado contemple modificaciones que afecten los parámetros de aprobación del IMIV y/o alteren las condiciones y antecedentes tenidos en cuenta en la emisión de la respuesta a la Consulta de Pertinencia, la Entidad Desarrolladora deberá gestionar oportunamente las tramitaciones y aprobaciones correspondientes ante los organismos competentes.

13. REVISIÓN, EVALUACIÓN, APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Se efectuará de acuerdo a lo señalado en los artículos 12° y 13° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, además de tabla de criterios de puntuación y requisitos regionales establecidos en el Ítem N° 8. Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos establecidos en el DS N° 19 referido y en esta Resolución.

14. CRITERIOS DE SELECCIÓN (FACTORES Y PUNTAJE)

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 70% y

una oferta económica equivalente a un 30%. El puntaje final obtenido por cada una de las propuestas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

Oferta	Ítems	Criterios	Porcentaje	Ponderación
OFERTA TÉCNICA	I	CRITERIOS DE SELECCIÓN DS. N°19 (ART. 11°)		70% (Máximo 920 Puntos)
	1. Localización del proyecto habitacional		50% Según Tabla de Factores y Puntajes DS. N°19	
	2. Contexto del proyecto habitacional			
	3. Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias			
	4. Tipología de viviendas			
	5. Precio de las viviendas			
	II	REQUISITOS Y CONDICIONES REGIONALES		
	1. Diseño Urbano y Arquitectónico		20% Según Tabla General de Puntuación Atributos Regionales	
	2. Diseño de viviendas			
	6. Espacio Público y Áreas verdes			
	7. Equipamiento comercial			
	8. Pertinencia Geográfica			
OFERTA ECONÓMICA	III	OFERTA POR VALOR DEL SUELO		30% (Máximo 395 Puntos)
	1. Valor del suelo		Según Fórmula del Resuelvo N°9	

15. DESEMPATE DE PROYECTOS

En caso de que, habiendo aplicado lo indicado en el inciso tercero del artículo 13° del DS N° 19 (V. y U.) de 2016, persista el empate, el orden de prelación se definirá dando prioridad a aquel proyecto que proponga un mayor porcentaje de integración, que se calculará considerando el número de viviendas destinadas a familias vulnerables sobre el número total de viviendas del proyecto, cálculo que considerará 3 decimales; y luego a aquel proyecto que considere la mayor superficie promedio de vivienda, lo que se deberá calcular contabilizando la superficie de todas las tipologías de viviendas que conforman el proyecto.

16. CONVENIO SERVIU - ENTIDAD DESARROLLADORA

Una vez sancionada la selección de los proyectos, la Entidad Desarrolladora deberá suscribir un convenio con el Serviu Magallanes, cuyo formato tipo fue aprobado por resolución N° 1.754 del 19 de noviembre de 2025, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y además aquellas que se definan para la entrega y transferencia del terreno. Lo anterior, deberá realizarse en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14° del DS N° 19, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga la Seremi Magallanes 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 por parte del Serviu regional 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 obras y siempre que registre un avance de obras igual o superior al 30%, lo que será verificado por el Serviu.

Como parte integrante de este Convenio, se deberá incluir la programación de las obras mediante una carta Gantt, mencionada en el resuelvo 11 de la presente resolución.

Es requisito esencial del Convenio, que el proyecto sea desarrollado conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado, lo que deberá ser verificado por el Serviu, aplicando la resolución exenta N° 381 (V. y U.), de 2025 y sus modificaciones, que instruye el Protocolo de Verificación Técnica de Obras para proyectos del DS N° 19.

17. TRANSFERENCIA DEL TERRENO

La transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará luego de la obtención del Permiso de Edificación respectivo y una vez que se cumpla con los requisitos para la compra del terreno, ya sea mediante pago en dinero o mediante pago por especies.

En el caso de financiamiento bancario para la adquisición de inmueble, el estudio de títulos y evaluación de parte de la Entidad Financiera se deberá realizar en paralelo a la obtención del Permiso de Edificación, tramitación que será responsabilidad del Oferente Adjudicado.

En el caso de la venta por especies, en consideración a que las viviendas deben ser ejecutadas y recepcionadas, para su transferencia a Serviu Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, y con el fin de facilitar el desarrollo del proyecto habitacional, se transferirá el terreno al Oferente, con una cláusula condicional en el contrato de Compraventa que indique: El número de viviendas, el detalle del valor de cada una de ellas y el valor total (correspondiente al pago del terreno).

A fin de garantizar el cumplimiento de las características y condiciones con que fue aprobado por la Comisión Evaluadora, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar, en forma previa a la firma de la escritura de compraventa, una póliza de garantía de ejecución inmediata, equivalente al valor ofertado por el terreno.

Para el caso del cumplimiento del pago del terreno mediante la modalidad de Pago con Especies, todos los costos asociados a las transferencias serán de cargo de la Entidad Desarrolladora.

18. INICIO DE LAS OBRAS

El plazo máximo para obtener el Permiso de Edificación será de 180 días corridos desde la firma del convenio referido en el Artículo 14° del DS N° 19 (V. y U.) de 2016, el cual podrá ser prorrogado por razones fundadas calificadas por el Serviu regional. 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 con los antecedentes del proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (Planimetrías, EETT, mecánica de suelo y especialidades).

Las Entidades Desarrolladoras deberán presentar un Plan de Aseguramiento de la Calidad de Obras de Construcción, firmado por la empresa constructora, en el cual se fijará el proceso de organización, planificación y control documentado de todas las etapas de construcción del proyecto para la prevención de cualquier no conformidad durante todo el proceso de construcción. El Plan de Aseguramiento de la Calidad de Obras de Construcción se entregará al momento de comunicar el inicio de obra al Serviu.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15° del DS N° 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, dejando constancia de la visita mediante Acta de inicio de obras firmada por el supervisor de obras del Serviu, responsable del proyecto y el encargado de obra de la empresa constructora. Una vez tramitado el convenio respectivo y verificado el inicio de obras por parte de Serviu, la Entidad Desarrolladora deberá entregar a este 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 viviendas piloto, 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 de la región 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 3°, del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

19. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE OBRAS

Para dar cumplimiento a lo establecido en el inciso séptimo del artículo 15°, del DS N° 19, y a la normativa de construcción vigente pertinente a los proyectos habitacionales, se deberá implementar la Res. Ex. N° 381 de 2025 y su modificación, que instruye el Protocolo de Verificación Técnica de Obras, que deberá ser aplicado por el SERVIU en la verificación de obras de los proyectos seleccionados mediante llamados realizados a través del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016, con el objeto de contribuir a asegurar la calidad de la construcción, y evitar deficiencias constructivas.

20. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS A LOS PROYECTOS

Conforme a lo dispuesto por el artículo 16° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016, una vez que las Entidades Desarrolladoras hayan suscrito con el SERVIU el convenio a que se refiere el Resuelto 14° de esta resolución, y cuando las obras registren un avance superior al 10%, el que deberá ser verificado por el SERVIU, la Entidad Desarrolladora podrá comenzar la reserva de familias en los cupos destinados al tramo intermedios y de sectores medios, quienes pueden ser beneficiarias de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional del Tramo 2 o Tramo 3, regulados por el DS N° 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 17°, del DS N° 19 referido, en los plazos establecidos en dicho decreto, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales fines.

En cuanto a las familias vulnerables, beneficiarias de un subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, modalidad individual, o del Tramo 1 del DS N° 1 (V. y U.), de 2011, su incorporación se realizará mediante sistema electrónico de inscripción y selección para asignaciones de cupos de vivienda para este segmento, regulado por la resolución N° 513 (V. y U.), 2023 y sus modificaciones sin embargo, en casos debidamente justificados, según lo señalado en la resolución exenta N° 993 (V. y U.), 2026, se podrá eximir de esta obligatoriedad al tratarse de un terreno SERVIU. Para ello el Director de SERVIU deberá solicitar por oficio al Ministro de Vivienda y Urbanismo esta excepcionalidad, indicando las razones y descripción del mecanismo a utilizar para la asignación de estas viviendas. De igual forma, las familias deberán cumplir con la normativa del programa para su incorporación.

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al DS N° 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.

La asignación de los subsidios que se hayan reservado será sancionada por resolución del Director SERVIU respectivo.

La Entidad Desarrolladora, al momento de ingresar el proyecto a concurso, deberá presentar una Declaración Jurada contenida en el Anexo N° 21 - Declaración jurada terreno SERVIU en que manifieste su compromiso con lo indicado en los puntos anteriores, lo que quedará incorporado en el Convenio suscrito entre SERVIU y la Entidad Desarrolladora.

21. POSTULACIONES CON EL MISMO REGISTRO SOCIAL DE HOGARES (RSH)

Solo 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.

22. POSTULACIONES PARA FAMILIAS DE HASTA 100% DEL RSH

Adicionalmente, podrán adquirir viviendas en proyectos que se seleccionen en virtud del presente llamado, familias que se encuentren por sobre el 90% más vulnerable de la población de conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, cuyo núcleo familiar declarado en la postulación no podrá tener ingresos netos (ingreso bruto menos impuesto e imposiciones), que excedan de los

que a continuación se detallan, en función del número de integrantes del núcleo familiar declarado.

Ingreso neto máximo del núcleo familiar			
Unipersonal	Dos Integrantes	Tres Integrantes	Cuatro o más Integrantes
\$3.041.055	\$3.841.332	\$4.161.444	\$4.481.555

Las viviendas que podrán adquirir las familias de hasta el 100% del RSH con ingresos que no superen los señalados en la tabla precedente, sólo corresponderán a las viviendas destinadas a familias de sectores medios indicadas en el Resuelvo 4.1 del presente llamado.

Al momento de postular, el interesado deberá entregar la autorización correspondiente para consultar al Servicio de Impuestos Internos, Ministerio de Desarrollo Social y Familia u otra entidad, acerca de los ingresos del núcleo familiar declarado.

23. PRÉSTAMO DE ENLACE

Una vez que se acredite lo indicado en el artículo 28° del DS N° 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 subsidiada. El préstamo será entregado en dos cuotas, la primera al momento de acreditar el inicio de obras del proyecto, y la segunda, una vez que Serviu verifique en terreno que el proyecto cuenta con más de un 15% de avance de las obras.

Este se otorgará por un plazo único de 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo, conforme a las condiciones señaladas en la citada disposición. El plazo de restitución podrá prorrogarse en los términos expuestos en el Reglamento del Programa, pero dichas prórrogas generarán, además un cambio en las condiciones de otorgamiento del préstamo, aplicando a éste un interés de UF + 2% anual. El cálculo del interés se aplicará por el período desde 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo hasta la fecha de la obtención de la primera recepción parcial o de la recepción total de las viviendas que conforman el proyecto ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente. La regulación e implementación de la referida tasa de interés será realizada a través de resolución exenta de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

No se otorgará el préstamo de enlace a que alude el artículo 28 del DS N° 19 (V. y U.), de 2026, a las empresas que registren una puntuación igual o superior a 0,2 en el índice de Desempeño de Post Venta elaborado y publicado trimestralmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Asimismo, no se otorgarán préstamos a aquellas empresas respecto de las cuales no se disponga de información suficiente para la determinación de dicho índice.

El otorgamiento del préstamo de enlace al que se refiere el artículo 28° del DS N° 19, dependerá de la disponibilidad de recurso del Serviu regional.

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

24. VISITA A TERRENO ENTIDADES DESARROLLADORAS

Posterior a la fecha de publicación del Llamado Regional en el Diario Oficial, se procederá a realizar una visita a terreno con las Entidades Desarrolladoras que presenten interés en postular, previa coordinación con Serviu regional; lo anterior, para realizar las consultas que estimen convenientes, así como también solicitar información de los documentos del terreno.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Atircio Aguilera Burgos, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (S), Región de Magallanes y la Antártica Chilena.