



LLAMA A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, REGULADO POR EL D.S. N° 19, (V. Y U.), DE 2016, Y SUS MODIFICACIONES, EN TERRENOS DE PROPIEDAD DE SERVIU, EN LA REGIÓN DEL ATACAMA, CORRESPONDIENTE A PLAN BORDE KAUKARI.

ATACAMA, 16 NOV. 2023

RESOLUCIÓN EXENTA N° / 000442

**VISTOS:**

- a) La Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- b) La Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) El Decreto Ley N°1.305 que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- d) El Decreto Supremo N°397 (V. y U.) publicado en el D.O. en fecha 08 de febrero de 1977, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones.
- e) El D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial el D.S. N°16, (V. y U.), de 2019;
- f) La Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- g) La Resolución Exenta N°1.767, (V. y U.), de fecha 20 de diciembre de 2022, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2023 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 D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016;
- h) La Resolución Exenta N°510, (V. y U.), de fecha 28 de febrero de 2023, que llama a postulación en condiciones especiales año 2023, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016;
- i) El D.S. N°78, (V. y U.), de 2014, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
- j) La Resolución Exenta N°1.414 (V. y U.), de fecha 1 de septiembre de 2021, que define Zonas Centrales y Pericentrales para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7º letra c) del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;

- k) La Resolución Exenta N°1.911 (V. y U.) de 2020, que aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponde a Planes Urbanos Habitacionales, fija condiciones especiales para que los SERVIU comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica.
- l) La Resolución Exenta N°1.860 (V. y U.), de 2021, que aprueba nómina de Planes Urbanos Habitacionales.
- m) El D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- n) 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 D.S. N°1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del D.S. N°1";
- o) 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;
- p) El Ordinario N°1740 de fecha 06 de octubre 2023 de SERVIU Atacama, que solicita efectuar llamado especial DS.19 en terreno de propiedad SERVIU.
- q) El Ordinario N°864, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Atacama, de fecha 06 de octubre de 2023, que solicita autorización para efectuar llamado a concurso Regional en terreno SERVIU Región de Atacama, a través del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- r) Informe de localización N°773 de fecha 24 de octubre de 2023 del Departamento Técnico; SERVIU región de Atacama
- s) La Resolución Exenta N°1865, (V. y U.), de fecha 08 de noviembre de 2023, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región del Atacama, ubicados en la comuna de Copiapó;
- t) La Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.) de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica.
- u) El Decreto Supremo N°23 de fecha 6 de mayo de 2022 (V. y U.), que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Atacama.

**CONSIDERANDO:**

- a) 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;
- b) Que, la Resolución Exenta N°1865, (V. y U.), de fecha 08 de noviembre de 2023, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V.

y U.), de 2016, y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región del Atacama, se enmarca en el compromiso de entregar proyectos de integración social bien localizados a familias de la comuna de Copiapó que serán parte del plan piloto de Ciudades Justas en la región de Atacama, denominado Plan Borde Río Kaukari.

- c) 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;
- d) Que, en la comuna de Copiapó, existe una alta demanda de viviendas por parte de familias vulnerables y sectores medios, la que, de acuerdo a los datos entregados por CENSO 2017 y la estimación actualizada del déficit realizada por CEHU, indica que esta alcanza las 14.192 viviendas, incluyendo familias de campamentos, no obstante, el compromiso del Ministerio de Vivienda y Urbanismo asociado al Plan de Emergencia Habitacional, asciende a la entrega de 7.517 viviendas en la región de Atacama, para lo cual esta iniciativa forma parte importante de la cifra de viviendas correspondientes a sectores medios y, vendrá a reponer unidades habitacionales paralizadas que se encuentran comprometidas en el plan, pero que actualmente presentan dificultades de avance por insolvencia de empresas constructoras.
- e) Que, el Plan Ciudades Justas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo periodo 2023 - 2026; que en la región de Atacama considera el Plan Borde Kaukari, el cual busca densificar las riberas del río Copiapó a través de programas habitacionales, que propicien proyectos bien localizados y con criterios de integración urbano-social, enfrentando al Parque Urbano Kaukari e incentivando proyectos con criterios de localización estratégicos y densificación equilibrada.
- f) Que la Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.) de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica, en su resuelvo 6.1.2, letra b), al tratar del precio de venta de los terrenos SERVIU para programas habitacionales, señala que, excepcionalmente, tratándose de programas habitacionales para familias vulnerables o para proyectos de integración social, podrán enajenarse estos terrenos al valor de su avalúo fiscal, sin perjuicio de lo establecido en los decretos que reglamentan dichos programas habitacionales. Relacionado a esto, en el presente llamado, si bien el valor establecido en ningún caso corresponde al avalúo fiscal, se establece que el valor de suelo ofertado será capturado a favor de Serviu mediante la modalidad de pago por especies, lo que se traduce en obras que benefician el entorno y estándar urbano inmediato del proyecto, viabilizando una oferta integrada y de calidad, de acuerdo con las exigencias del Plan Ciudad Justa y el Plan de Emergencia Habitacional. Cabe señalar que, respecto al valor de suelo, la diferencia entre la oferta mínima y la oferta máxima no supera el margen del 10% definido como rango en Manual de Tasaciones Minvu. Lo anterior, atiende a la estrategia para sostener la viabilidad del llamado regional y promover una mayor oferta de proyectos de integración social en la región, ya que, nuestros últimos llamados regulares han tenido una baja postulación respecto de los cupos asignados.
- g) Que, el Serviu región del Atacama dispone de un terreno para la comuna de Copiapó para gestionar un Proyecto de Integración Social, en el marco del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016. El terreno considera un predio ubicado en el sector Plan Borde Kaukari, en la intersección de calles costanera norte entre Av. Henríquez y calle Salas, cuyo Rol de Avalúo SII es: 01208-00004 con una superficie total de 27.543,11 m<sup>2</sup> (rol lote matriz 3B). Cabe señalar, que este lote matriz, se encuentra en proceso de subdivisión mediante consultoría desarrollada en el marco de la glosa 3I, con el objetivo de generar el lote resultante que albergará el presente proyecto y se ha solicitado realizar el presente llamado encontrándose dicho proceso en

trámite, con la finalidad de aportar al Plan de Emergencia Habitacional cuantitativa y cualitativamente.



Figura N°1: Terreno situación inicial, previo a subdivisión Lote Vergottini, Plan Borde Río Kaukari.

- h) Que, la ejecución de los proyectos habitacionales de Integración Social que resulten seleccionados en el presente llamado a postulación 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 Copiapó,
- i) Que, en consideración a lo anterior, mediante el presente acto dicto la siguiente,

#### **RESOLUCIÓN:**

**I. LLÁMASE** a partir del día de la publicación de la presente resolución en el diario Oficial y hasta las 14:00 horas del día 28 de diciembre de 2023, a concurso regional en condiciones especiales, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, en terrenos de propiedad de SERVIU región de Atacama, ubicado en la comuna de Copiapó, singularizado en el considerando g) de la presente Resolución, de acuerdo a las siguientes bases del llamado:

##### **1. LLAMADO A CONCURSO:**

Durante el período de postulación del presente llamado, las Entidades Desarrolladoras deberán ingresar la documentación y los antecedentes de los proyectos habitacionales a Serviu, de acuerdo con lo establecido por el artículo 9° del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, y por la presente resolución. La entrega de los antecedentes del llamado y de los terrenos involucrados se realizará en un archivo digital. Las Entidades Desarrolladoras interesadas deberán enviar la solicitud de información al correo electrónico [cep2@minvu.cl](mailto:cep2@minvu.cl), indicando el nombre del profesional a cargo de la propuesta y el de la empresa requirente.

Previamente, las entidades desarrolladoras deberán ingresar los datos del proyecto, a través de los medios electrónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante Minvu) disponga para estos efectos, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el Serviu. Los antecedentes, deberán ser presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente llamado. Con todo, 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 sistema informático Rukan como en el SERVIU, 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 e imagen del plano de entremezcla de las viviendas de acuerdo con formato proporcionado por el MINVU.

## **2. CUPOS REGIONALES**

La cantidad de cupos de subsidios que se dispongan para este llamado será acorde a la cabida máxima esperada del proyecto, la cual es la siguiente:

N° Cupos de Viviendas	UF Subsidio
190	117.040

En caso de efectuarse un ajuste en las cabidas indicadas, este no podrá exceder el 5% en su incremento o disminución de unidades de vivienda que formaran parte del conjunto.

## **3. TRÁMITE EXPEDIENTE EN DIRECCIÓN DE OBRAS**

Para efectos de la tramitación de los expedientes en la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, la Entidad Desarrolladora deberá comunicarse directamente con la Unidad de Gestión de Suelos de Serviu Atacama.

## **4. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

La presentación de proyectos para la etapa I del Proyecto Plan Borde Kaukari deberá efectuarse para el lote singularizado en el considerando g), el cual es parte del lote mayor 3-B y que se encuentra en proceso de subdivisión mediante consultoría desarrollada en el marco de la glosa 3I, con el objetivo de generar el lote resultante que albergará el presente proyecto, además deberá cumplir con la totalidad de los requisitos y condiciones establecidos tanto en el D.S. N°19 como en la presente Resolución.

La etapa I del Proyecto Plan Borde Kaukari se debe basar en la figura de Loteo DFL2 con construcción simultánea con edificación en altura acogidos a la Ley N°21.442, de Copropiedad Inmobiliaria.

El proyecto deberá abarcar el diseño y ejecución de (1) Avenida Costanera Norte en su calzada norte para completar perfil propuesto en anexo 1, desde el límite poniente del Lote 3 A hasta empalmar con calle posterior (cárcel), (2) Construcción Calle Posterior (Cárcel) desde empalme con Avenida Costanera Norte hasta conexión con Calle Andres Bello, en perfil propuesto por anexo 1. (3) Soterramiento de redes eléctricas para luminarias públicas asociadas a la vialidad de Avenida Costanera Norte, desde el límite poniente del Lote 3-A hasta empalmar con calle posterior (cárcel) y empalme que entrega dotación eléctrica al conjunto habitacional, se incluye soterramiento de todas las corrientes débiles y por último la (4) Ejecución de paisajismo de alto estándar en Paseo Borde Circuito Peatonal en todo frente hacia perfil de Avenida Costanera Norte.

Objetivo esperado: aumento de la vitalidad urbana promoviendo el uso eficiente del suelo a través de una mezcla de usos y funciones (diversidad de actividades), preferentemente en el primer nivel del conjunto, que satisfagan las necesidades locales e incentiven la interacción y cohesión social.

### **4.1 Datos del inmueble producto de la subdivisión**

La Entidad Desarrolladora deberá considerar el lote producto de la subdivisión del Lote 3B, el cual será tramitado a través de una consultoría efectuada por la seremi, asociada a la glosa 3I en paralelo al desarrollo del presente llamado, no obstante, el lote a intervenir debería encontrarse individualizado al momento del ingreso de la solicitud de permiso de edificación a la Dirección de Obras Municipales, de lo contrario el ingreso se podría realizar con subdivisión en trámite.



PLANTA DETALLADA DE ETAPA 1- Figura N°2: Terreno con subdivisión preliminar.

## 5. PRECIO DE LAS VIVIENDAS, MONTOS DE SUBSIDIO Y BONOS

### 5.1 Precio, porcentaje de viviendas y montos de subsidio

Considerando el total de 190 unidades de vivienda, los porcentajes de departamentos del proyecto, precios y montos de subsidio serán los señalados en la siguiente tabla:

Tramo Vivienda	Porcentaje	Precio U.F.	Monto máximo subsidio U.F.
Departamentos destinados a familias vulnerables	Mínimo 25% (48 dptos.)	Hasta 1.400	1.400
Departamentos destinados a familias de sectores medios	Mínimo 15% (28 dptos.)	1.400 hasta 1.700	Monto fijo de 387,5
	Hasta 40% (76 dptos.)	Más de 1.800 hasta 2.800	Mínimo 350 (*)
Venta libre	Hasta 20% (38 dptos.)	-	-

(\*) Monto de subsidio se calcula en base a la tabla inserta en la letra b) del artículo 3° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 Y Res. Ex N° 510 (V. y U.) 2023.

Nota: Los montos deben ajustarse a los valores de subsidio y no se otorgarán recursos adicionales.

### 5.2 Bono de Integración Social

El monto del Bono de Integración Social para las familias de sectores medios será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo con el porcentaje de familias vulnerables que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 4°, letra b), del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

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

### 5.3 Porcentaje máximo de venta de viviendas sin aplicación de subsidios

El proyecto habitacional podrá considerar como **máximo un 20%** de departamentos para venta sin aplicación de subsidio cuyo precio exceda las **2.800 UF**, estas unidades no serán consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace señalado en el artículo 28° del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

Estas viviendas están eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo, pero deben cumplir con la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del D.S. N° 1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del D.S. N° 1.

El porcentaje de viviendas de venta por sobre el precio máximo sin aplicación de subsidio, no será considerado como una tipología para acreditar la cuarta tipología de vivienda que otorga puntaje adicional, indicado en el Ítem 4. Tipologías de Viviendas, de la Tabla de Factores y Puntajes, del artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones.

## **6. REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES (D.S. N°19)**

### **6.1 CONJUNTO Y ENTORNO**

- a) En las escaleras de espacios comunes, se exigirá contrahuella cerrada, de material indeformable, opaco y sin perforaciones.
- b) 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.
- c) 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, según anexo 1. 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 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 contribuyen a la real integración de los usuarios.

- d) El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del D.S. N° 1. 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 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, señalado en el citado artículo, permitiendo la realización de actividades propias de la copropiedad, como celebraciones, asambleas, etc.

- e) En caso de que el proyecto considere 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, según anexo 1, 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 comerciales deberá considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico.

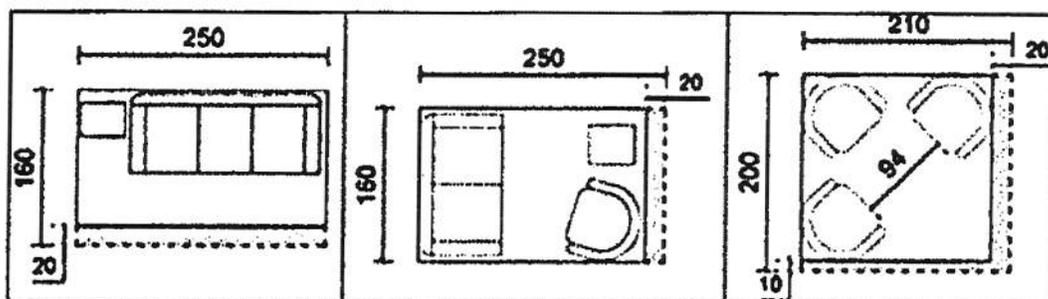
En ambos casos, se deberá considerar en su interior un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida con un área de mudador.

- f) 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 deberá 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 deberá quedar consignado en el convenio citado en el artículo 14° del D.S. N° 19.
- g) El cálculo de cuota de estacionamientos y rango de precios se realizará de acuerdo con el resuelto 6.6 de la Resolución Exenta N° 510 (V. y U.), 2023, además de los Requerimientos Obligatorios de Ciudad Justa y Criterios Regionales.

## 6.2 VIVIENDA

Los proyectos habitacionales presentados, deberán cumplir como mínimo con las condiciones señaladas en el D.S. N°19 referido y considerar además lo siguiente:

- a) Todas las viviendas del proyecto 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., independiente 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 el 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.

- b) Todas las viviendas para venta con aplicación de subsidio, ubicadas a partir del 2° 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 este, 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.

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.

- c) 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 m<sup>2</sup>.

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.

- d) Cuando las viviendas consideren baño adicional, éste deberá 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.
- e) 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 a la logia.
- f) Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, ésta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deberá cumplir con lo indicado en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012.
- g) En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.
- h) Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.
- i) Todas las viviendas deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el cual deberá corresponder a un revestimiento de fácil mantención. Se excluye alfombra cubre piso o similar.
- j) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales y puertas, respetando la ubicación de módulos.
- k) En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el 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 10° del D.S. N° 19, (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.
- l) En la puerta de acceso de todos los departamentos, se deberá incluir una mirilla u “ojo mágico”, con un mínimo de 180° 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.
- m) Para optar a puntaje de acuerdo con el artículo 11°, Item 5. Precio de las viviendas, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, se considerará la cantidad de **38 departamentos** como más de un 20% del total de viviendas, que no corresponden a la venta libre, sino a la cuarta tipología que otorgará puntaje.

### 6.3 EFICIENCIA ENERGÉTICA

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

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	1. Envolvente opaca eficiente en todas las viviendas, considerando aislación térmica exterior o inter elementos en muros perimetrales con transmitancia total del muro, al menos sobre el 15% de la exigencia según PDA.	- El elemento 1 del Tipo I más un elemento del Tipo II.	20 Puntos
II	1. Luminarias fotovoltaicas en áreas de equipamientos y/o áreas verdes y/o espacios comunes y cajas de escaleras. 2. Calificación Energética Letra B.	- Los dos elementos del Tipo II.	30 Puntos
III	1. Calificación Energética Letra A. 2. Certificación de Vivienda Sustentable nivel CERTIFICADO.	- El elemento 1 o 2 del Tipo III.	30 Puntos
	3. Certificación de Vivienda Sustentable nivel DESTACADO.	- El elemento 3 del Tipo III.	40 Puntos
	4. Certificación de Vivienda Sustentable nivel SOBRESALIENTE.	- El elemento 4 del Tipo III.	50 Puntos

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

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

## 7. REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS Y REGIONALES

### CONTEXTO CIUDAD JUSTA

El Plan Ciudades Justas tiene por objeto presentar las principales medidas de planificación, gestión e inversión urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el período 2023-2026. El Plan de Ciudades Justas es una propuesta a partir de un diagnóstico de las facultades y oportunidades que presenta el Ministerio y su marco Institucional, los objetivos del gobierno y los aprendizajes de décadas dedicadas al desarrollo de ciudades. El eje central es plantear la recuperación de lo público como una fuerza para generar valor a partir de nuestra intervención.

### 6.4 REQUISITOS CIUDAD JUSTA

REQUERIMIENTOS OBLIGATORIOS CIUDAD JUSTA		
PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO OBLIGATORIOS
		El edificio que enfrente a la cárcel, deberá considerar una estrategia que evite vistas desde y hacia la cárcel, tal como se indica en el Anexo 1, se sugiere una solución que procure considerar los niveles sobre el piso 5, con una sola crujía.

<b>COHERENCIA CON EL PLAN MAESTRO</b>	Imagen objetivo	El proyecto debe respetar el Plan Maestro indicado en el Anexo 1. Debe respetar perfiles y trazados, cantidad y superficie de locales comerciales.
	Espacios comunes	La mayoría de la manzana deberá estar configurada con un frente continuo. El porcentaje predominante de fachada debe estar dispuesta de forma paralela a las vías.
		Las edificaciones deben considerar el diseño de las terrazas, con un antepecho sólido para cada departamento.
		El espacio común debe considerar al menos un 30% del total de la superficie de la copropiedad concentrado, descontando de este porcentaje los estacionamientos y las salas multiuso.
Ubicación Estacionamientos superficie y subterráneos	Los estacionamientos vehiculares superficiales no obstruyen la circulación peatonal en el espacio público ni ocupan espacio de las áreas comunes recreativas abiertas.	
	Los estacionamientos interiores del proyecto no enfrentan directamente el perímetro adyacente a bienes nacionales de uso público.	
	Se debe considerar al menos el 50% del total de los estacionamientos subterráneos.	
	El proyecto considera al menos 1 estacionamiento por unidad de vivienda, además de considerar estacionamientos de visitas y locales comerciales.	
<b>COHESIÓN SOCIAL</b>	Espacios de encuentro social	El diseño espacial y programático de los espacios/áreas comunes al aire libre permiten el uso simultáneo de más de una actividad y grupo etario, (niños, niñas, adolescentes mujeres, jóvenes, adultos y personas mayores), considerando más de 4 usos. No se consideran el uso de las salas multiuso.
		El equipamiento comunitario (sala multiuso) permite la flexibilidad espacial a través del uso de muros móviles, facilitando distintas cargas de uso y actividades.
		Se considera una sala multiuso de al menos 114 M2.
		Las salas multiuso tienen acceso directo desde el área común, se ubicarán en los primeros pisos y tendrán acceso desde el espacio común exterior del conjunto sin necesidad de ingresar a los edificios de vivienda.
	Fachadas activas	El proyecto contempla uso comercial en todo el primer piso ubicado hacia la Avenida Costanera Norte, con acceso abierto según referentes Anexo 1. Considerando al menos 30 M2 por local.
		El diseño de las fachadas evita los muros ciegos hacia bienes nacionales de uso público y hacia las circulaciones peatonales interiores del conjunto

<b>PERSPECTIVA DE GENERO Y CUIDADOS</b>		El antejardín exigido por norma será entregado al espacio público hacia la Avenida Costanera Norte, con el fin de tener acceso directo a los locales comerciales. Su diseño debe tener relación con las imágenes objetivos indicadas en el anexo 1.
	Rutas seguras (señalizadas y equipadas)	El proyecto responde a los perfiles propuestos, según el corte del anexo 1. En la ruta que enfrente Avenida Costanera Norte se considera un circuito peatonal con paisajismo (paseo) de 9 metros, compuesta por 2 metros de acera, 5 metros de antejardín y 4 metros retranqueados desde el antejardín hacia el interior del lote, teniendo acceso directo a los locales comerciales. Esto con el objetivo de consolidar un frente público al lote. Considerar paisajismo que permita el control visual desde los edificios al paseo.
		El proyecto contempla estrategias de iluminación en el espacio público y espacios comunes como áreas verdes, circulaciones interiores, especialmente asociado a escaños, zonas de pausa, incentivando el uso y generando condiciones para una circulación segura. Señalando ubicación, cantidades, y características.
		Se considerarán escaños enfrentando los locales comerciales, asociados a sombra.
<b>SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL</b>	Adaptación cambio climático según ubicación proyecto: riesgo de inundación	Se debe considerar en el diseño del borde medidas de mitigación según se indica en el anexo 1, y a los resultados del estudio de inundación que se encuentra en desarrollo y será informado en las respectivas mesas técnicas previas al cierre del llamado.
		Los primeros pisos de ambos edificios deberán ser destinados a locales comerciales, salas multiuso y espacios comunes como medida de mitigación en caso de inundaciones.
	Vientos	Las rutas deben ser continuas sin interrupciones para el caso de evacuación por inundaciones. Esto se debe contemplar al menos en todo el borde del polígono. Instalar estrategias que eviten el uso de aceras como estacionamientos informales. <b>Viento:</b> el proyecto define la mejor estrategia de emplazamiento que disminuya el impacto del viento presente en el sector, factor importante a considerar al momento de la definición de; tipologías de ventanas, puertas, permeabilidad de las logias y quincallería.

## 6.5 CRITERIOS REGIONALES

CRITERIOS DE SELECCIÓN REGIONAL				
ITEM	RELACION ENTORNO	DESCRIPCION	FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
		A. El proyecto habitacional considera	El proyecto considera: 190 unidades habitacionales	Mínimo Esperado.

7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 1	una densidad habitacional, una altura edificada pertinente a la cabida y condiciones de diseño específico.	Altura máxima 12 pisos	No otorga puntaje	
		El proyecto considera: 190 unidades habitacionales, con balcón incluido en cada unidad habitacional de más de 1,10 m de profundidad.	50	
	B. Se debe incorporar comercio y/u otros usos hacia Avda. Costanera Norte.	Considera el emplazamiento de comercio y/u otros equipamientos hacia Avenida Costanera Norte. Se deberá consolidar al menos 10 locales comerciales en el frente construido hacia Avenida Costanera Norte.	Las fachadas deberán contar con un 80% de transparencia en su envolvente correspondiente a los frentes consolidados de comercios u otro equipamiento.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
		Considera el emplazamiento de comercio y/u otros equipamientos hacia Avda. Costanera Norte, incorporando en su fachada una marquesina y/o elemento arquitectónico que otorgue protección al soleamiento predominante. Las fachadas deberán contar con un 80% de transparencia en su envolvente correspondiente a los frentes consolidados de comercios u otro equipamiento.		
		Considera al menos un estacionamiento para cada local comercial cercanos a su emplazamiento, con acceso desde Avenida Costanera Norte (Ver Modificación PRC, disposiciones especiales zona ZU- RIO - 4).	10	
		Considera al menos 18 estacionamientos para locales comerciales cercanos a su emplazamiento, con acceso desde Avenida Costanera Norte (Ver Modificación PRC, disposiciones especiales zona ZU- RIO - 4).	20	
		C. El proyecto promueve la relación urbana entre el Parque Urbano Kaukari y la propuesta habitacional.	El proyecto considera la ejecución de los perfiles detallados en Anexo 1	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
	El proyecto considera la ejecución del perfil detallado en el Anexo 1, incorporando luminarias con canalización subterránea, pavimentos, paisajismo y mobiliario con estándar homologado a Parque Urbano Kaukari.		30	

		D. El proyecto atiende la relación urbana entre la Cárcel y la propuesta habitacional	El proyecto considera la ejecución del perfil de 15 m completo para la calle posterior (cárcel), según lo detallado en Anexo 1.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			El proyecto en su sección de una crujía hacia calle posterior (cárcel), considera en su diseño la correcta iluminación natural del corredor de circulación interior del edificio, mediante vanos que impidan la vista hacia el interior cárcel.	30
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 2	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	A. Las viviendas se emplazan sobre un nivel seguro considerando una solución urbana adecuada y evacuación de aguas lluvias eficiente.	Todas las viviendas deberán emplazarse mínimo a un 1 m de altura sobre el nivel de solera de Avda. Costanera Norte, como medida de mitigación orientada al riesgo de inundaciones. (altura sujeta a resultado de estudio de modelación hidráulica que se encuentra en curso y será informado en las respectivas mesas técnicas previas al cierre del llamado)	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			Se considera mantener acceso vehicular por calle posterior con el objetivo de evitar posibles inundaciones de los estacionamientos subterráneos.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			Se considera que el proyecto habitacional contemple accesos peatonales por Avenida Costanera Norte y por calle Posterior (cárcel).	20
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 3	ESTRATEGIAS PARA LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD	A. El proyecto considera una estrategia de diseño y administración que disminuye los gastos comunes de las viviendas, mejorando la sostenibilidad económica y social del conjunto.	La propuesta considera un análisis de costos operativos para el funcionamiento del edificio y una estrategia que permita la disminución de gastos comunes de la copropiedad sustentada por las mismas características físicas, administrativas, u otras del proyecto,	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			La propuesta considera medidas concretas orientadas a disminuir el costo de los gastos comunes de todas las viviendas del conjunto habitacional. Asegurando un monto mensual de gasto común inferior a \$40.000.-	30
	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	A. Incorporar como atributos de la vivienda contenidos mínimos de los Estándares Construcción Sustentable de Vivienda, referidos a las	El proyecto incluye atributos referidos a Calidad del Aire Interior, que considere cumplimiento de criterios de ventilación cruzada y/o ventilación por un lado con abertura, según requisitos NCh 1973.	20
			El proyecto incluye atributos de solución al secado de ropa en logia, que considere al menos 4 ó más metros de línea de secado.	10

7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 4		categorías Salud y Bienestar y Agua.	El proyecto considera un sistema de filtros que ayuda a garantizar la calidad del agua, con el fin de prevenir el daño a los artefactos y equipos en el sistema de agua de la vivienda. Incorporado en EE.TT y ficha técnica del sistema de filtrado.	30
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 5	PORCENTAJE DE FAMILIAS VULNERABLES	A. Incorporar un porcentaje de viviendas para familias vulnerables mayor al mínimo esperado	1.El proyecto considera un porcentaje del 25% del conjunto habitacional destinado a familias vulnerables.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			2.El proyecto considera un porcentaje entre el 25% y el 30% del conjunto habitacional destinado a familias vulnerables.	20
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 6	PROPORCION DE ESTACIONAMIENTOS POR CANTIDAD DE VIVIENDAS	A. El proyecto incorpora estacionamientos por unidad de vivienda superando el mínimo exigido por (PRC).	1.El proyecto considera un estacionamiento por cada unidad de vivienda sin considerar estacionamientos de visitas.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			2.El proyecto considera entre un 50% y un 60% de la totalidad de los estacionamientos subterráneos.	20
			3.El proyecto considera entre un 60% y un 70% de la totalidad de los estacionamientos subterráneos.	40

## 6.6 CONJUNTO Y ENTORNO

- a) El conjunto habitacional y sus espacios comunes deberá maximizar el acceso a la luz natural, prevenir el sobrecalentamiento y considerar en lo posible ventilación cruzada.
- b) El Proyecto por presentar debe considerar la entrega proporcional del 30% de los locales comerciales a la comunidad en propiedad y administración por cada una de las copropiedades que considere el proyecto. La superficie mínima del local a entregar a la comunidad corresponderá a la media de la superficie de todos los locales comerciales construidos más uno, o el valor inmediatamente superior a la media construida. En los casos en que todos los locales tengan la misma superficie, ese valor será la media construida.

Se transferirán e inscribirán 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.

- c) Las propuestas deberán considerar un grupo electrógeno o sistema fotovoltaico 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.
- d) Los locales comerciales y/o servicios deberán considerar cortinas metálicas, las que pueden ir dispuestas al interior o al exterior del local, pero incorporadas dentro de la propuesta de fachada.

Deberá existir una clara diferencia de alturas entre este equipamiento en primeros pisos versus la altura habitacional, se sugiere una altura mínima de 4 metros para los locales comerciales y/o servicios.

En la parte exterior y superior de cada local comercial y/o 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.

El área exterior a los locales de comerciales y/o 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.

Todos los locales comerciales y de servicio deberán cumplir con la normativa vigente sobre accesibilidad universal.

- e) La localización de las viviendas inclusivas facilita el acceso de adultos/as mayores y personas con discapacidad al equipamiento y la infraestructura comunitarias, de esparcimiento y recreación del proyecto, en base a:
1. Accesibilidad a estacionamientos: Acceso favorable de las viviendas para personas con discapacidad a estacionamientos con diseño universal del conjunto habitacional.
  2. Accesibilidad a espacios públicos: Acceso favorable de la vivienda con enfoque inclusivo (personas con discapacidad y adultos mayores) a áreas verdes, equipamientos comunitarios y otras infraestructuras de recreación en el conjunto habitacional.
  3. Accesibilidad a transporte público: Acceso favorable de la vivienda inclusiva (personas con discapacidad y adultos mayores) a transporte público dispuesto en el entorno, respecto del loteo.
- f) Planificación, infraestructura y señalética adecuadas para prevenir, prepararse y responder adecuadamente a amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios. La propuesta deberá cumplir con lo siguiente:
1. El conjunto considera las vías de evacuación y la señalización necesarias hacia las zonas seguras del proyecto o las más cercanas según corresponda, en concordancia con las recomendaciones entregadas en el presente llamado.
  2. Zona segura con equipamiento comunitario: El conjunto considera equipamiento comunitario en localización adecuada, con autonomía de servicios básicos y la posibilidad de ser utilizado como refugio temporal por el tiempo y para la cantidad de personas que se establezca.
- g) Se requiere el soterramiento del tendido eléctrico al menos en circuito peatonal que enfrente a av. Costanera Norte del Plan Maestro Borde Kaukari.

CONTEXTO  
PLAN URBANO KAUKARI



Figura N°3 contexto Plan Urbano Kaukari , Lotes preliminares y emplazamiento Proyecto DS.19

COHERENCIA PLAN MAESTRO  
Plan Maestro Etapa DS19 PUH  
KAUKARI

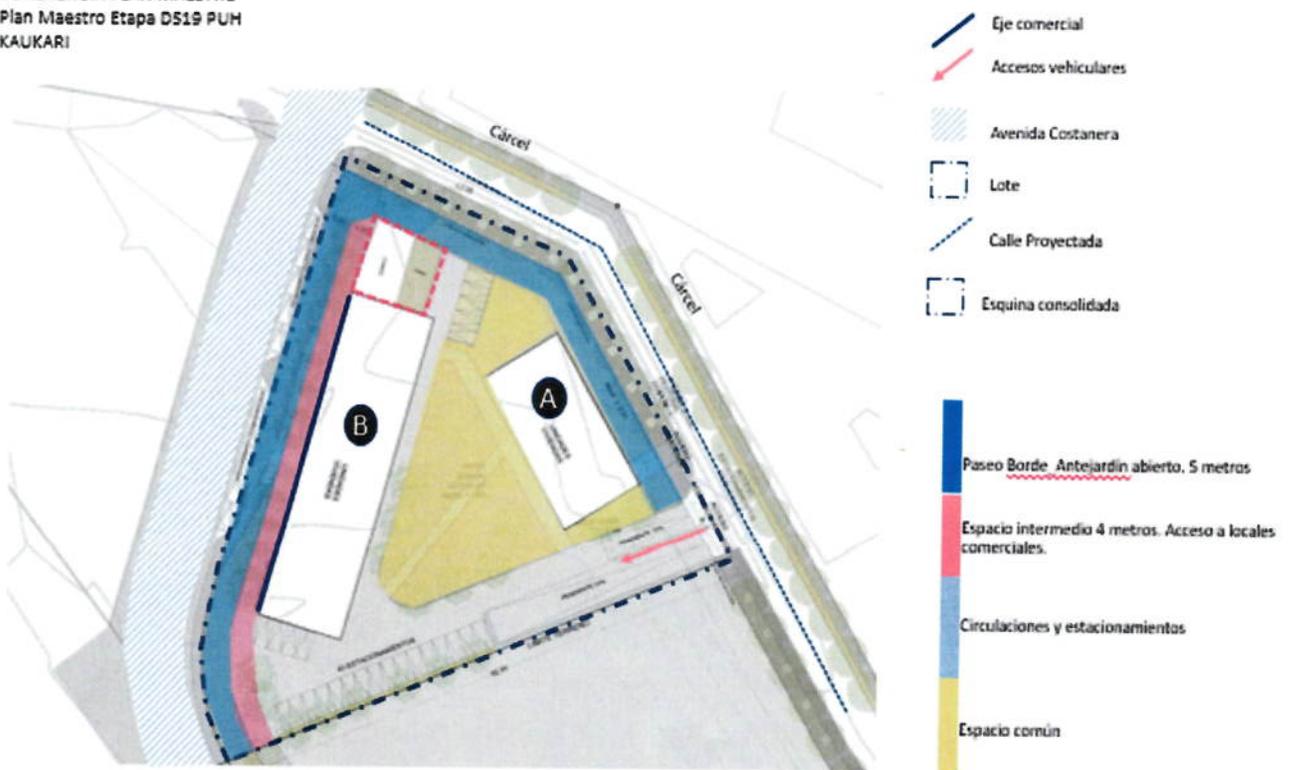


Figura N°4 Coherencia Plan Maestro Kaukari , Lote Proyecto DS.19

## 6.7 VIVIENDA

- a) La superficie mínima de viviendas para familias vulnerables deberá ser conforme al Artículo 10° del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones. Para el cálculo de la superficie edificada se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2 de la OGUC, sin incluir superficie de balcones.
- b) Para los departamentos subsidiados, cuyo rango de precio oscile entre 1.500 UF a 1.700 UF, o hasta 2.800 UF, un 10% del total de dichas viviendas, deberán contemplar como mínimo cinco (5) recintos conformados: tres dormitorios (qué deberán corresponder al dormitorio principal, dormitorio secundario y dormitorio terciario), zona de estar comedor cocina y un baño. Las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas para venta sin aplicación de subsidio cuyo precio exceda los máximos indicados, señaladas en la letra c) del artículo 7° del D.S N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, quedarán eximidas de este requisito.
- c) Todos los departamentos del proyecto podrán tener artefacto cocina encimera eléctrica empotrada , además podrán considerar sistema eléctrico para calentamiento de agua en la totalidad de las viviendas.
- d) En revestimiento de fachadas se excluyen los de materialidad fibrocemento.

### 1. ATRIBUTOS CIUDAD JUSTA

ATRIBUTOS CIUDAD JUSTA CON PUNTAJES				
PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO CON PUNTAJES	VERIFICADOR	PUNTAJE
COHESION SOCIAL	Espacios de encuentro social	Las salas multiuso y/o equipamiento comunitario consideran un área funcional anexa techada que permita la extensión de las actividades hacia el exterior y que tenga confort térmico (sombras)	Planta nivel 1 indicando área funcional anexa.	10 Puntos
		Las áreas comunes y/o áreas verdes al aire libre permiten al menos un espacio donde puedan congregarse un grupo de 30 personas.	Planta nivel 1 indicando área común y/o verde.	10 Puntos
	Equipamiento Comunitario	Más del 30% de los locales comerciales o servicios se transferirán e inscribirán de manera gratuita a la copropiedad.	Carta de compromiso indicando más del 30% de transferencia de locales.	10 Puntos
PERSPECTIVA DE GENERO Y CUIDADOS	Ruta segura	Utilización de señalización que permite orientar los usos de los espacios comunes	Planta conjunto nivel 1 y esquemas en memoria explicativa.	10 Puntos
		Escaños accesibles cada 20 m de acera y escaños en circuito peatonal hacia Av. Costanera Norte	Planta conjunto	10 Puntos

		En circulaciones se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para destacar senderos y circulaciones	nivel 1, cortes y esquemas en memoria explicativa.	10 Puntos
<b>SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</b>	Adaptación cambio climático: Aguas grises	El proyecto considera Sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto (de acuerdo con la Ley 21.075) para riego de áreas verdes.	Proyecto tratamiento de Aguas Grises.	30 Puntos
<b>SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</b>	Adaptación cambio climático: Aguas grises	Cumplimiento pertinencia geográfica del D.S. N°19 e incorpora sombreaderos.	Planta de conjunto nivel 1 y cortes respectivos.	30 Puntos
		Estrategias para reducción efecto isla de calor, a través de superficies exteriores del proyecto.	Planta de conjunto y cortes respectivos.	10 Puntos
		Arborización en todas las aceras de sus 3 calles con especies de al menos 1,5 m de altura y tutor correspondiente.		20 Puntos

#### **Coherencia con el Plan Maestro**

- a) La imagen objetivo deberá considerar los lineamientos de diseño indicados en anexo 1, con los respectivos requerimientos de integración urbana.

#### **Cohesión social**

- a) Las áreas comunes al aire libre permiten al menos un espacio donde puedan congregarse un grupo de 30 personas.
- b) El equipamiento comunitario se ubica anexo a un espacio de encuentro social exterior que puede ser de carácter común o público.
- c) Las salas multiuso consideran un área funcional anexa, que permita la extensión de las actividades hacia el exterior.
- d) 30% de los locales comerciales o servicios se transferirán e inscribirán de manera gratuita a la comunidad, una vez recepcionada la obra y constituida la personalidad jurídica de copropiedad.

#### **Perspectiva de Género y Cuidados**

- a) El proyecto contempla uso comercial y/o servicios en 1er piso hacia Av. Costanera Norte
- b) El proyecto considera escaños accesibles cada 20 m de acera, en circuito peatonal de borde hacia Av. Costanera Norte, relacionados con los equipamientos y servicios del nivel 1 de esta ruta.
- c) Señalización que permite orientar los usos de los espacios comunes.
- d) En circulaciones se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para destacar senderos y circulaciones.

## Sostenibilidad ambiental

- Presenta un Sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto de acuerdo con la Ley 21.075 que establece y regula los sistemas de reutilización de las aguas grises, aplicable a áreas urbanas y rurales, y sus posteriores modificaciones.
- Cumple con el puntaje de pertinencia geográfica del D.S. N°19 e incorpora sombreaderos sobre áreas duras exteriores, sobre juegos infantiles, sobre áreas de permanencia, como estrategia para la reducción del efecto isla de calor.
- Usa estrategias para la reducción del efecto isla de calor, a través de superficies exteriores del proyecto con colores semioscuros para disminuir el albedo.
- El proyecto considera arborización en todas las aceras de sus 2 calles Av. Costanera Norte y calle posterior (Cárcel).

PERSPECTIVA DE GÉNERO Y CUIDADOS  
Perfiles espacio público



Figura N° 5: Diseño referencial para la separación, distanciamiento y orientación entre edificaciones en altura (Anexo 1).

## 8. FACTORES Y PUNTAJE

### 8.1. OFERTA TÉCNICA + OFERTA ECONÓMICA

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

OFERTA	ITEMS	CRITERIOS DE SELECCIÓN	PUNTAJES	PONDERACIÓN
OFERTA TÉCNICA	ITEM 1	CRITERIOS DE SELECCIÓN D.S. N° 19		
	1.1	Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias	Puntaje obtenido según Tabla de Factores y Puntaje D.S. N°19	50% (Máximo 445)
	1.2	Tipologías de viviendas		
	1.3	Precios de las viviendas		
	ITEM 2	CRITERIOS REGIONALES		
	2.1	Criterios de selección Regional	Puntaje obtenido según Tabla de Factores y Puntajes Criterios de Selección Regional	45% (Máximo 480)
	ITEM 3	CRITERIOS CIUDAD JUSTA		
2.2	Atributos de selección Ciudad Justa	Puntaje obtenido según Tabla de		

			Factores y Puntajes Criterios de Selección Ciudad Justa	
OFERTA ECONÓMICA	ITEM 4	OFERTA POR VALOR DEL SUELO		
	4.1	Valor del Suelo	Puntaje obtenido según Formula indicada en Resuelvo 11.1 de la presente resolución.	5% (Máximo 445)

La consolidación del puntaje final de las propuestas se realizará en base a la siguiente formula:  
Puntaje final = (Puntaje ítem N° 1 \* 0.5 + puntaje ítem 2 y 3 \* 0.45 + puntaje ítem 4 \* 0.05)

## 8.2. FACTORES Y PUNTAJES CRITERIOS DE SELECCIÓN REGIONAL

ITEM 2. CRITERIOS DE SELECCIÓN REGIONAL					
ITEM	DESCRIPCION	FACTORES DE PUNTAJE	VERIFICADOR	PUNTAJES	
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 1	RELACION ENTORNO URBANO	A. El proyecto habitacional considera una densidad habitacional, una altura edificada pertinente a la cabida y condiciones de diseño específico.	El proyecto considera: 190 unidades habitacionales	Planos de Proyecto habitacional	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			Altura máxima 12 pisos		
			El proyecto considera: 190 unidades habitacionales, con balcón incluido en cada unidad habitacional de más de 1,10 m de profundidad.	Planta conjunto nivel 1, cortes y esquemas en memoria explicativa.	50
			Considera el emplazamiento de comercio y/u otros equipamientos hacia Avenida Costanera Norte. Se deberá consolidar al menos 10 locales comerciales en el frente construido hacia Avenida Costanera Norte.	Planta conjunto nivel 1, cortes y esquemas en memoria explicativa.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			Las fachadas deberán contar con un 80% de transparencia en su envolvente correspondiente a los frentes consolidados de comercios u otro equipamiento.	Planta conjunto nivel 1, cortes y elevaciones que muestren fachadas comerciales.	
			B. Se debe incorporar comercio y/u otros usos hacia Avda. Costanera Norte.	Considera el emplazamiento de comercio y/u otros equipamientos hacia Avda. Costanera Norte, incorporando en su fachada una marquesina y/o elemento arquitectónico que otorgue protección al soleamiento predominante.	Planta conjunto nivel 1, cortes y elevaciones que muestren fachadas comerciales.
	Las fachadas deberán contar con un 80% de transparencia en su envolvente correspondiente a los frentes consolidados de comercios u otro equipamiento.	Planta conjunto nivel 1, cortes y elevaciones que muestren fachadas comerciales.			

			Considera al menos un estacionamiento para cada local comercial cercanos a su emplazamiento, con acceso desde Avenida Costanera Norte (Ver Modificación PRC, disposiciones especiales zona ZU- RIO - 4).	Planta de estacionamientos. Cuadro de cálculo de estacionamientos	10
			Considera al menos 18 estacionamientos para locales comerciales cercanos a su emplazamiento, con acceso desde Avenida Costanera Norte (Ver Modificación PRC, disposiciones especiales zona ZU- RIO - 4).	Planta de estacionamientos. Cuadro de cálculo de estacionamientos	20
		C. El proyecto promueve la relación urbana entre el Parque Urbano Kaukari y la propuesta habitacional.	El proyecto considera la ejecución de los perfiles detallados en Anexo 1.	Proyecto de Pavimentación con perfiles de calles que enfrenta.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			El proyecto considera la ejecución del perfil detallado en el Anexo 1, incorporando luminarias con canalización subterránea, pavimentos, paisajismo y mobiliario con estándar homologado a Parque Urbano Kaukari.	Proyecto de Pavimentación con perfiles de calles que enfrenta.	30
		D. El proyecto atiende la relación urbana entre la Cárcel y la propuesta habitacional	El proyecto considera la ejecución del perfil de 15 m completo para la calle posterior (cárcel), según lo detallado en Anexo 1.	Proyecto de Pavimentación con perfiles de calles que enfrenta.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			El proyecto en su sección de una crujía hacia calle posterior (cárcel), considera en su diseño la correcta iluminación natural del corredor de circulación interior, mediante vanos que impidan la vista hacia la interior cárcel.	Proyecto de Arquitectura, planta cortes y elevaciones.	30
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 2	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	A. Las viviendas se emplazan sobre un nivel seguro considerando una solución urbana adecuada y evacuación de aguas lluvias eficiente.	Todas las viviendas deberán emplazarse mínimo a un 1 m de altura sobre el nivel de solera de Avda. Costanera Norte, como medida de mitigación orientada al riesgo de inundaciones. (altura sujeta a resultado de estudio de modelación hidráulica que se encuentra en curso)	Proyecto de Arquitectura, planta cortes y elevaciones.  Perfil detallado circuito peatonal a lo menos en tres tramos representativos del proyecto.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			Se considera mantener acceso vehicular por calle posterior con el objetivo de evitar posibles inundaciones de los estacionamientos subterráneos.	Proyecto de Arquitectura, planta cortes y elevaciones.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje

			Se considera que el proyecto habitacional contemple accesos peatonales por Avenida Costanera Norte y por calle Posterior (cárcel).	Proyecto de Arquitectura, planta cortes y elevaciones.	20
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 3	ESTRATEGIAS PARA LA ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD	A. El proyecto considera una estrategia de diseño y administración que disminuye los gastos comunes de las viviendas, mejorando la sostenibilidad económica y social del conjunto.	La propuesta considera un análisis de costos operativos para el funcionamiento del edificio y una estrategia que permita la disminución de gastos comunes de la copropiedad sustentada por las mismas características físicas, administrativas, u otras del proyecto,	Estrategia de gastos comunes y administración de la copropiedad.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			La propuesta considera medidas concretas orientadas a disminuir el costo de los gastos comunes de todas las viviendas del conjunto habitacional. Asegurando un monto mensual de gasto común inferior a \$40.000.-	Estrategia de gastos comunes y administración de la copropiedad.	30
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 4	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	A. Incorporar como atributos de la vivienda contenidos mínimos de los Estándares Construcción Sustentable de Vivienda, referidos a las categorías Salud y Bienestar y Agua.	El proyecto incluye atributos referidos a Calidad del Aire Interior, que considere cumplimiento de criterios de ventilación cruzada y/o ventilación por un lado con abertura, según requisitos NCh 1973.		20
			El proyecto incluye atributos de solución al secado de ropa en logia, que considere al menos 4 ó más metros de línea de secado.		10
			El proyecto considera un sistema de filtros que ayuda a garantizar la calidad del agua, con el fin de prevenir el daño a los artefactos y equipos en el sistema de agua de la vivienda. Incorporado en EE.TT y ficha técnica del sistema de filtrado.		30
7.2 CRITERIOS REGIONALES ITEM 5	PORCENTAJE DE FAMILIAS VULNERABLES	A. Incorporar un porcentaje de viviendas para familias vulnerables mayor al mínimo esperado	El proyecto considera un porcentaje del 25% del conjunto habitacional destinado a familias vulnerables.	Plano de entremezcla de viviendas y ficha de ingreso RUKAN.	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			El proyecto considera un porcentaje entre el 25% y el 30% del conjunto habitacional destinado a familias vulnerables.	Plano de entremezcla de viviendas y ficha de ingreso RUKAN.	20
7.2 CRITERIOS	PROPORCION DE ESTACIONAMIENTOS POR CANTIDAD DE VIVIENDAS	A. El proyecto incorpora estacionamientos por unidad de vivienda superando el mínimo exigido por (PRC).	El proyecto considera un estacionamiento por cada unidad de vivienda sin considerar estacionamientos de visitas.	Planta de estacionamientos. Cuadro de cálculo de estacionamientos	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
			El proyecto considera entre un 50% y un 60% de la totalidad de los estacionamientos subterráneos.	Planta de estacionamientos. Cuadro de cálculo de estacionamientos	20

REGIONALES ITEM 6			El proyecto considera entre un 60% y un 70% de la totalidad de los estacionamientos subterráneos.	Planta de estacionamientos. Cuadro de cálculo de estacionamientos	40
			<b>PUNTAJE MAXIMO POR ITEM</b>		<b>330</b>

<b>ITEM 3. ATRIBUTOS CIUDAD JUSTA CON PUNTAJES</b>					
<b>PRINCIPIO</b>	<b>VARIABLE</b>	<b>REQUERIMIENTO DE DISEÑO CON PUNTAJES</b>	<b>VERIFICADOR</b>	<b>PUNTAJE</b>	
<b>COHESION SOCIAL</b>	Espacios de encuentro social	Las salas multiuso y/o equipamiento comunitario consideran un área funcional anexa techada que permita la extensión de las actividades hacia el exterior y que tenga confort térmico (sombras)	Planta nivel 1 indicando área funcional anexa.	10 Puntos	
		Las áreas comunes y/o áreas verdes al aire libre permiten al menos un espacio donde puedan congregarse un grupo de 30 personas.	Planta nivel 1 indicando área común y/o verde.	10 Puntos	
	Equipamiento Comunitario	Más del 30% de los locales comerciales o servicios se transferirán e inscribirán de manera gratuita a la copropiedad.	Carta de compromiso indicando más del 30% de transferencia de locales.	10 Puntos	
<b>PERSPECTIVA DE GENERO Y CUIDADOS</b>	Ruta segura	Utilización de señalización que permite orientar los usos de los espacios comunes	Planta conjunto nivel 1 y esquemas en memoria explicativa.	10 Puntos	
		Escaños accesibles cada 20 m de acera y escaños en circuito peatonal hacia Av. Costanera Norte	Planta conjunto nivel 1, cortes y esquemas en memoria explicativa.	10 Puntos	
		En circulaciones se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para destacar senderos y circulaciones		10 Puntos	
<b>SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</b>	Adaptación cambio climático: Aguas grises	El proyecto considera Sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto (de acuerdo con la Ley 21.075) para riego de áreas verdes.	Proyecto tratamiento de Aguas Grises.	30 Puntos	
		Cumplimiento pertinencia geográfica del D.S. N°19 e incorpora sombreaderos.	Planta de conjunto nivel 1 y cortes respectivos.	30 Puntos	
		Estrategias para reducción efecto isla de calor, a través de superficies exteriores del proyecto.	Planta de conjunto y	10 Puntos	

<b>SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</b>	Adaptación cambio climático: Aguas grises	Arborización en todas las aceras de sus 3 calles.	cortes respectivos.	20 Puntos
			<b>PUNTAJE MAXIMO POR ITEM</b>	<b>150 Puntos</b>

Los puntajes obtenidos de la tabla precedente serán complementarios a los obtenidos conforme a los factores y puntajes mencionados en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar un puntaje de 150 puntos como mínimo de la tabla anterior, además del puntaje final de 250 puntos como mínimo definido en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

## 9. OFERTA POR VALOR DEL SUELO / MODALIDAD PAGO CON ESPECIES

### 9.1. OFERTA MÍNIMA

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

Superficie bruta (A)	Superficie neta (B)	Avalúo fiscal UF	Avalúo fiscal UF/m2	Oferta mínima UF	Oferta mínima UF/m2 C)	Tasación comercial SERVIU UF/m2 (D)	Oferta máxima UF
5.291	5.291	4.614	0.872	25.397	4,80	5,25	27.777

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo pondera un 5 % del puntaje total, y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

OFERTA ECONÓMICA TERRENO	
FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
Oferta mínima	Mínimo Esperado. No otorga puntaje.
Puntaje por sobre oferta mínima	$\left( \frac{\text{Valor oferta} - \text{Valor Oferta mínima}}{\text{Valor tasación comercial Serviu} - \text{Valor Oferta Mínima}} \right) \times 400 + 45$

La oferta de Valor de Suelo se presentará utilizando el formato contenido en el Anexo N° 13: 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 el presente llamado, la oferta mínima por el valor de suelo deberá ser pagada bajo la modalidad de Pago con Especies, la cual considerará por parte de la Entidad Desarrolladora lo siguiente:

OBRA	VALORIZACIÓN
Construcción Avenida Costanera Norte en su calzada norte para completar perfil propuesto en anexo 1, desde el límite poniente del Lote 3 A hasta empalmar con calle posterior (cárcel)	8.792 UF
Construcción Calle Posterior (Cárcel) desde empalme con Avenida Costanera Norte hasta conexión con Calle Andres Bello, en perfil propuesto por anexo 1.	5.860 UF

Soterramiento de redes eléctricas para luminarias públicas asociadas a la vialidad de Avenida Costanera Norte, desde el límite poniente del Lote 3 A hasta empalmar con calle posterior (cárcel) y empalme que entrega dotación eléctrica al conjunto habitacional. Se incluye soterramiento de todas las corrientes débiles.	8.200 UF
Ejecutar paisajismo de alto estándar en Paseo Borde Circuito Peatonal en todo frente hacia perfil de Avenida Costanera Norte.	2.545 UF
<b>TOTAL</b>	<b>25.397 UF</b>

\* Estas viviendas no serán objeto de subsidio establecidos por el D.S. N° 19, es decir, no se incluyen dentro del 15% de las viviendas correspondientes al tramo intermedio.

Las especies señaladas tienen una valorización total mínima de **25.397 UF** de acuerdo con evaluación Serviu-Seremi Atacama, siendo el 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 aumentar la superficie de equipamiento, más unidades de arriendo o mejorar el estándar de vivienda.

#### **10. ANTECEDENTES A PRESENTAR**

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 SERVIU.

Posteriormente se deberá presentar el expediente digital del proyecto en el SERVIU Atacama, conforme a listado de verificación de antecedentes a entregar por el Serviu, hasta las 14:00 hrs de la fecha indicada en el resolvo 1° de la presente resolución, acompañando los antecedentes indicados en el artículo 9° del D.S. N° 19 y sus modificaciones posteriores. Los antecedentes se entregarán el enlace web que disponga para estos efectos el Serviu Atacama y los archivos se presentarán a lo menos en formatos PDF, Word o JPG. De igual modo, 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.

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 imagen aérea del terreno en el barrio, imágenes digitales del conjunto, casas y/o dptos., e imagen del plano de entremezcla de las viviendas, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU.

Además de la documentación indica en el artículo 9° del D.S. N° 19 y sus modificaciones posteriores, la Entidad Desarrolladora deberá acompañar los siguientes antecedentes:

a) Acreditación del equipo de trabajo:

Certificados de titulación y certificados DOM requeridos para el Arquitecto y el Ingeniero Civil Estructural del proyecto.

Además, deberá presentar currículum o brochure de la empresa industrializadora que desarrollará el sistema constructivo y montaje (en caso de presentar propuesta en madera).

b) Plano de Entremezcla de Vivienda:

En que se muestren las tipologías propuestas y su ubicación en el loteo o copropiedad, diferenciándolas claramente a través de achurados y/o colores.

c) Plano de accesibilidad universal:

Que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal según indica Art. 3.1.4 y 5.1.6 de la O.G.U.C, modificada por el DS50 del año 2015, adjuntando la respectiva memoria explicativa.

d) Eficiencia Energética y Sustentabilidad:

Deberá presentar los siguientes documentos según Formatos Anexos:

- Formato de Acreditación de Eficiencia Energética y Sustentabilidad (En caso de perseguir puntaje). Anexo 4

- Fichas para especificación técnica desarrolladas por el Minvu disponibles en: <https://www.minvu.cl/planes-de-descontaminacion-atmosferica/>

La información declarada no podrá discrepar de aquella contenida en el resto de los antecedentes presentados.

En el caso que el proyecto persiga puntaje por Certificación de Vivienda Sustentable (CVS), deberá dar cumplimiento con la documentación según lo establecido en el Manual de Aplicación CVS, no siendo necesarios los Formatos indicados anteriormente.

e) Calificación Energética de Viviendas (En caso de perseguir puntaje):

- Informe resumen de las planillas de balance térmico con la evaluación de las viviendas más desfavorables del conjunto, las que corresponderán a lo menos a una vivienda por tipología, o bien el promedio ponderado del proyecto conforme a lo definido en el Manual de la CEV.

- Resolución de acreditación del Evaluador Energético que suscribe el informe.

f) Informe de gastos comunes de condominios

Informe de gastos comunes de condominios formato libre por parte de la Entidad Desarrolladora.

g) Informe de mecanismo de postventa y calidad de la construcción

Informe de mecanismo de postventa y calidad de la construcción formato libre por parte de la Entidad Desarrolladora.

## **11. REQUISITOS DE POSTULACIÓN PARA LAS ENTIDADES DESARROLLADORAS Y CONSTRUCTORAS**

### **11.1. Requisitos para constructoras**

Las Entidades Desarrolladoras que participen del presente Llamado, deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, debiendo acreditar dicha inscripción al momento de la postulación del proyecto, presentando el certificado de inscripción vigente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en el RNC en conformidad a lo establecido en el D.S. N° 127 (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, a la firma del convenio al que se hace referencia en el Resuelvo 16. de la presente Resolución, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

Registro Nacional de Contratistas MINVU

- **Rubro A: Edificación y Urbanización**
  - A1: Registro de viviendas
  - A2: Edificios que no constituyen viviendas
- **Categoría: 1ª categoría**  
**2ª categoría**

Se deberá acreditar experiencia técnica y capital, 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 M <sup>2</sup> CONSTRUÍDOS
<b>GRUPO 1</b>	<b>1ª</b>	<b>28.000</b>	<b>Sin límite</b>	<b>60.000 m<sup>2</sup></b>
<b>A1: Registro de viviendas</b>	2ª	14.000	56.000	30.000 m <sup>2</sup>
<b>A2: Edificios que no constituyen viviendas</b>	3ª	7.000	28.000	15.000 m <sup>2</sup>
	4ª	0	7.000	-----

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 vía online 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/registro-de-contratistas-2/>

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

## **12. REVISIÓN, EVALUACIÓN Y APROBACIÓN**

Se efectuará de acuerdo con lo señalado en los artículos 12° y 13° del D.S N° 19, por cuanto no corresponderá al SERVIU, ni al Revisor Independiente de Arquitectura, revisar la memoria de cálculo, los planos de estructura y el modelo digital solicitados según el resuelvo 11.5 "Edificación en madera", sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del resuelvo 16 "Inicio de Obras". Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos, establecidos en el D.S. N° 19 y en esta Resolución.

## **13. DESEMPATE DE PROYECTOS**

En caso de que, haciendo aplicación de lo indicado en el inciso tercero del artículo 13° del D.S N° 19, persista el empate, el orden de prelación se definirá dando prioridad a aquel proyecto que considere la mayor superficie para viviendas destinadas a familias vulnerables.

## **14. CONVENIO SERVIU – ENTIDAD DESARROLLADORA**

Una vez sancionada la selección del proyecto, la Entidad Desarrolladora deberá suscribir un convenio con el SERVIU respectivo en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14° del D.S. N° 19, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para la gestión, aprobación y tramitación del convenio precitado.

El SERVIU dispondrá de un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio, para la total tramitación de la resolución del Director SERVIU Atacama que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las Entidades Desarrolladoras dentro de los 3 días hábiles posteriores a su tramitación, mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

En caso de desistimiento de la Entidad Desarrolladora ganadora, se considerará la segunda Entidad de acuerdo con puntaje final obtenido.

## **15. TRANSFERENCIA DEL TERRENO**

El Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama, deberá suscribir una carta compromiso en que se obligue a transferir el terreno a la Entidad Desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado en este llamado. Dicha carta será suscrita en un plazo no superior a 30 días, contados desde la fecha de publicación de la resolución de selección del proyecto.

La Transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará una vez obtenido el permiso de Edificación. Debiendo la Entidad Desarrolladora pagar en el acto el precio de la compraventa considerado en el proyecto seleccionado y sus respectivos gastos administrativos, operacionales e impuestos que apliquen.

A fin de garantizar que el terreno transferido se destine al desarrollo del proyecto seleccionado, cumpliendo con 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, a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama, equivalente al valor ofertado por parte de la Entidad Desarrolladora sobre el terreno y en Unidades de Fomento.

La presente póliza de garantía comenzará a regir desde la fecha de celebración de la transferencia incluido el periodo de ejecución del proyecto y hasta seis meses después de recepcionado el proyecto por la Dirección de Obras Municipal.

## **16. INICIO DE LAS OBRAS**

El Plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 180 días corridos, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la Entidad Desarrolladora. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto, entregado por la DOM, según Inciso primero del Artículo 15° del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.

Deberá quedar consignado en el respectivo convenio suscrito con SERVIU, que a partir de la firma del convenio y previo al inicio de obras, la Entidad Desarrolladora deberá presentar al Serviu el expediente definitivo del proyecto, considerando todas las especialidades. La Entidad Desarrolladora deberá argumentar o resolver recomendaciones, en el caso que estas sean emitidas por el Serviu.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15° del D.S. 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 a SERVIU Región del Atacama.

Una vez tramitado el convenio respectivo y verificado el inicio de obras por parte del 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 MINVU 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, visadas por el SERVIU Atacama 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 D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

## **17. PRÉSTAMO DE ENLACE**

Una vez que se acredite lo indicado en el artículo 28° del D.S. 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. El préstamo deberá ser 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.

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 28° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

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

Nota: El préstamo de enlace no aplica a viviendas sin aplicación de subsidios.

## **18. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS AL PROYECTO**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 16° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, una vez que las entidades desarrolladoras hayan suscrito el convenio con el SERVIU a que se refiere el resuelto 10° de esta resolución, y que las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el SERVIU, la Entidad Desarrolladora podrá comenzar la incorporación de familias beneficiarias de un Subsidio habitacional obtenido en alguno de los programas de vivienda del MINVU, señalados en el artículo 2° del DS N° 19 referido, y/o reservar subsidios para su asignación a familias de sectores medios, las que deberán cumplir con lo señalado en el artículo 17° del D.S. 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.

La incorporación de familias vulnerables en el o los proyectos que resulten seleccionados, entre aquellos presentados al llamado que se autoriza en el Resuelto 1° de la presente resolución, se deberá realizar conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 16° del D.S. N°19, la Resolución Exenta N°513, (V. y U.), de 2023 y la Circular N°24, (V. y U.), de 2023, que regula e imparte instrucciones para la aplicación del sistema electrónico de inscripción y selección, en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables.

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al D.S. 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.

## 19. ANEXOS

ANEXO	1	Directrices de diseño Plan Ciudades Justas.
ANEXO	2	Certificado de Informaciones Previas lote 3B
ANEXO	3	Informe de localización
ANEXO	4	Lista de Control de antecedentes a presentar
ANEXO	5	Formato de Acreditación de Eficiencia Energética y Sustentabilidad
ANEXO	6	Estructura Plan Cohesión Social Estrategia de Gastos Comunes
ANEXO	7	Plano Topográfico del inmueble
ANEXO	8	Declaración Oferta Económica

II. **PUBLÍQUESE** en el Diario Oficial un extracto de la presente resolución.



  
**ROCÍO DÍAZ GÓMEZ**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**  
**REGIÓN DE ATACAMA**

GRA/RAO/FAG/gra  
DPP R.E N° interno 37/2023

**DISTRIBUCIÓN:**

- Diálogo Oficial
- División de Política Habitacional
- División de Desarrollo Urbano
- División jurídica
- SEREMI V. y U. Región Atacama
- SERVIU Región de Atacama
- Depto. Planes y Programas SRM Atacama
- Depto. Operaciones Habitacionales SERVIU Atacama
- Unidad de Comunicaciones SRM-SERVIU
- Oficina de Partes