

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.943

Jueves 5 de Septiembre de 2024

Página 1 de 14

Normas Generales

CVE 2540744

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región Metropolitana

(DPYP) (GPH) (MOB) LLAMAA 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 LOTE 1D, PUH CIUDAD DEL NIÑO, DE LA COMUNA DE SAN MIGUEL, DE PROPIEDAD DE SERVIU DE LA REGIÓN METROPOLITANA

(Resolución)

Núm. 1.327 exenta.- Santiago, 29 de agosto de 2024.

Vistos:

- La ley N°19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- La Ley N°16.391, de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- El DL N°1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- El DS N°397 (V. y U.), de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- 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;
- El DS N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, en especial la efectuada por el DS N°16 (V. y U.), de 2019, que regula el Programa de Integración Social y Territorial, en especial lo dispuesto en los incisos tercero, quinto y sexto del Artículo 1°;
- El DS N°1 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que reglamenta el Sistema Integrado Subsidio Habitacional;
- El DS N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que regula el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- La resolución exenta N°2.142 (V. y U.), de fecha 20 de diciembre de 2023, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2024 para el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el DS N°19 (V. y U.), de 2016;
- La Circular N°01, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de fecha 17 de enero de 2024, que fija el programa habitacional correspondiente al año 2024;
- La resolución exenta N°385 (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para la 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;
- La resolución exenta N°704 (V. y U.), de fecha 16 de mayo de 2024, que modifica la resolución exenta N°385 (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, que llamó a postulación en condiciones especiales para el año 2024, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, DS N°19 (V. y U.), de 2016;
- 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";
- 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;
- La resolución exenta N°801 (V. y U.), de fecha 5 de junio de 2024, 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 del llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad de

CVE 2540744

Director: Felipe Andrés Perotti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

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

SERVIU Metropolitano, entre los cuales se incluye el Lote 1D o Uno D, del predio ubicado en calle San Petersburgo N°6155 de la comuna de San Miguel, que forma parte del Plan Urbano Habitacional de Ciudad del Niño de dicha comuna;

16. 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. 7° letra c) del DS N°19 (V. y U.), de 2016, para el desarrollo de proyectos del Programa de Integración Social y Territorial en la comuna de San Miguel (Zona E);

17. La resolución exenta N°513 (V. y U.), de fecha 28 de febrero de 2023, y sus modificaciones, que regula el sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en cupos de viviendas destinadas a familias vulnerables, en proyectos aprobados mediante el programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N°19 (V. y U.), de 2016;

18. La Circular N°24 (V. y U.), de fecha 30 de junio 2023, que imparte nuevas instrucciones y aclaraciones para la aplicación de la Res. Ex. N°513 (V. y U.), de 2023, que regula el Sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en proyectos aprobados por DS N°19 (V. y U.) 2016;

19. La Circular N°10 (V. y U.), de fecha 8 de abril 2024, que imparte instrucciones y aclaraciones para la aplicación de la Res. Ex. N°513 (V. y U.), de 2023, que regula el Sistema electrónico de inscripción y selección de familias, en proyectos aprobados por DS N°19 (V. y U.) 2016;

20. La Circular N°17 (V. y U.), de fecha 17 de julio de 2024, que aclara aspectos referidos a la incorporación de unidades de estacionamientos en el proceso de escrituración de proyectos del DS N°19 (V. y U.), de 2016;

21. La resolución exenta N°14.464 (V. y U.), de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimiento la adquisición administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica;

22. La resolución exenta electrónica N°1.258, de fecha 5 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio.

23. Lo dispuesto en el DS N°28 (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, en trámite, que designa a la infrascrita en calidad de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana;

24. Lo dispuesto en la resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República;

Considerando:

1. Que, uno de los objetivos principales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y de la ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, es expandir la oferta de vivienda de interés público que garantice el acceso a un entorno urbano conformado, bien localizado, con acceso a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana;

2. Que, con fecha de 5 de junio de 2024, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, a través de la resolución señalada en el Visto N°15 precedente, autorizó la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones y, asimismo, autorizó a esta Secretaría Ministerial para realizar un llamado a concurso en condiciones especiales, para la presentación de proyectos en el Lote 1-D del predio ubicado en la calle San Petersburgo N°6155, comuna de San Miguel, que forma parte del Plan Urbano Habitacional (PUH) de “Ciudad del Niño” de la Región Metropolitana, según el siguiente cuadro:

REGIÓN	COMUNA	LOTE	ROL SII	DIRECCIÓN	SUPERFICIE HA	CABIDA MÁXIMA N°VIV.	MONTO UF MÁXIMO LLAMADO
RM	San Miguel	Lote 1 D ó Uno-D	6350-90012	San Petersburgo N°6155	1,63	298	181.482

El monto estimado de recursos comprometidos para el presente llamado a concurso regulado mediante la presente resolución asciende a un total de 181.482.- Unidades de Fomento, monto que se imputará a los recursos autorizados para el año 2024, del Programa de Integración Social y Territorial.

3. Cabe destacar que el área donde se localiza el Plan Urbano Habitacional (PUH) “Ciudad del Niño” de la comuna de San Miguel se encuentra dentro de la Zona Central E, definida mediante la resolución exenta N°1.414 (V. y U.), del 2021, que permite la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7° letra c) del DS N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones.

4. Que, la ubicación y emplazamiento del terreno es óptimo, cercano a la avenida Santa Rosa, por el oriente, ubicado próximo a la estación de metro Ciudad del Niño de la Línea 2 de la red de metro de Santiago, por el poniente, en la calle Gran Avenida José Miguel Carrera. Asimismo, cercano a la Ruta 5 Sur hacia el costado poniente. Hacia el sector norte se encuentra cercano a la vía colectora Av. Departamental; permite cumplir con los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en cuanto a integración social, más allá de las consideraciones del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N°19 (V. y U.), de 2016, dado que los futuros residentes y usuarios de los proyectos

habitacionales integrados emplazados en este terreno tendrán un acceso privilegiado a servicios de educación, salud, transportes público además a equipamientos de cultura, deporte y esparcimiento, y áreas verdes, entre otros. La zona cuenta con condiciones de localización y accesibilidad muy favorables para sus habitantes, siendo para el Ministerio una oportunidad para promover el desarrollo integrado de viviendas con buenas condiciones de acceso a servicios de transporte público, equipamiento y áreas verdes tanto de escala local como intercomunal.

5. 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 comuna de San Miguel y de las comunas aledañas, ofreciendo una posible oferta de vivienda que podría potenciar y mejorar el estándar urbano del entorno en el que este proyecto se inserte.

6. Que, con fecha 21 de junio de 2024, el Equipo del Departamento de Gestión Inmobiliaria de SERVIU Metropolitano, vía correo electrónico, envió a esta Secretaría Regional Ministerial los antecedentes de la resolución de Llamado Regional del Lote 1D o Uno-D 2024 y sus anexos correspondientes.

7. Que, el SERVIU Metropolitano es propietario del terreno señalado a continuación, emplazado en la comuna de San Miguel:

ID LOTE	DIRECCIÓN	ROL AVALÚO SII	INSCRIPCIÓN CBR	COMUNA	SUPERFICIE MT2
LOTE 1 D o Uno-D	SAN PETERSBURGO 6155	6350-815	Fs 25526 N°23656, correspondiente al registro de propiedad del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel	San Miguel	16.275,00

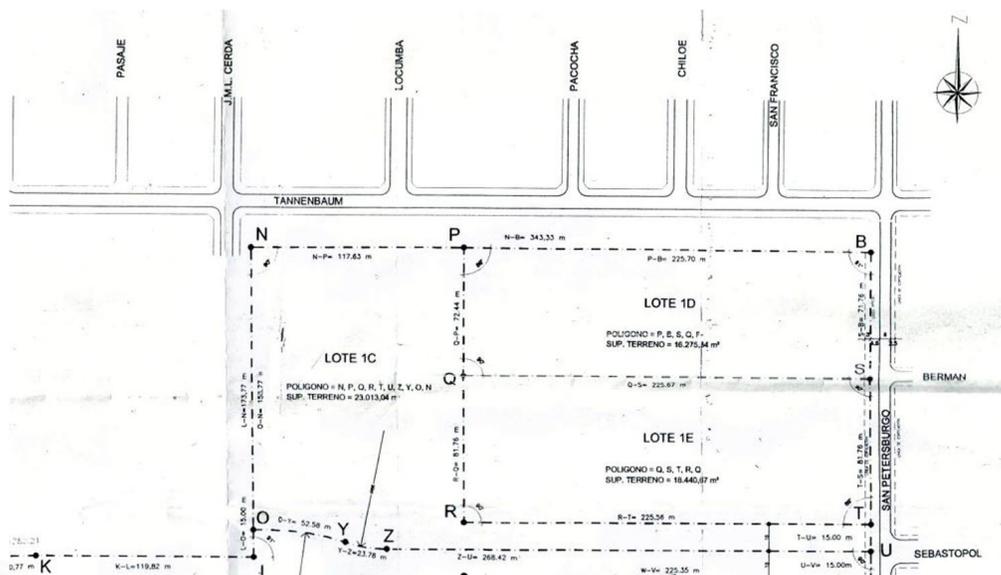


Figura N°1: Plano de Subdivisión archivado N°8800 / 2023 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel

Resolución:

1. LLAMADO A CONCURSO:

Llámesese, a partir del día de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial y hasta las 14:00 horas del día viernes 29 de noviembre de 2024, a postulación regional en condiciones especiales, del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, en adelante el DS N°19, para proyectos habitacionales a desarrollar en un lote de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU Metropolitano), emplazado en la comuna de San Miguel, singularizado en el Considerando N°7., de la presente resolución.

Las Entidades Desarrolladoras interesadas deberán enviar la solicitud de información al correo electrónico concursosD.S.19@minvu.cl, indicando el nombre del profesional a cargo de la propuesta y el de la empresa requirente. La entrega de los antecedentes del llamado y del terreno involucrado, se realizará en una carpeta digital.

Durante el período de postulación señalado en el primer inciso de este resuelvo, las Entidades Desarrolladoras deberán registrar el proyecto en el sistema informático RUKAN ingresando todos los antecedentes que la plataforma solicita (antes del vencimiento del plazo indicado anteriormente). Para esto, deberán contar con una clave de acceso al sistema que será proporcionada por SERVIU Metropolitano.

En dicho acto, deberán presentar la documentación y los antecedentes de los proyectos habitacionales al SERVIU cumpliendo con los requisitos y plazos establecidos en el presente llamado y de acuerdo con lo señalado en el Artículo 9° del DS N°19 (V. y U.), de 2016, en el Anexo N°1: Lista de chequeo antecedentes a presentar y en el Anexo N°2: Protocolo de ingreso expediente digital.

Adicionalmente, si así lo amerita, el SERVIU Metropolitano podrá solicitar a las Entidades Desarrolladoras la entrega, en un solo acto, de los antecedentes físicos, con posterioridad a la fecha de cierre del período de postulación de los proyectos, y en forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora del presente llamado a concurso.

2. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES EN LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Para efectos de facilitar la presentación de los proyectos en el presente llamado, se autorizará la presentación de los proyectos con informe de revisor independiente, sin ingresos a las Direcciones de Obras Municipales respectivas.

El permiso de edificación deberá presentarse de acuerdo con lo establecido en el resuelvo N°16 de esta resolución.

3. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El proyecto para desarrollar en el lote singularizado en el Considerando N°7., de la presente resolución deberá contemplar las siguientes condiciones:

DIRECCIÓN	ID LOTE	COMUNA	ROL AV. SII	SUPERFICIE MT2	CABIDA MÍNIMA	CABIDA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
SAN PETERSBURGO 6155	LOTE 1 D o Uno-D	San Miguel	6350-815	16.275	240	298	Acorde IPT I.M San Miguel Z3 - Residencial baja altura Z1 - Preferente comercios y servicios

Los proyectos que se desarrollen en virtud del presente llamado en el terreno antes mencionado deberán considerar la información contenida en todos los Anexos señalados en la presente resolución, entendiéndose que forman parte integrante de la misma. Los proyectos habitacionales presentados deben considerar obligatoriamente toda la documentación técnica que será proporcionada por el SERVIU Metropolitano, mediante los medios electrónicos que para ello se dispongan.

En Anexo N°3: Antecedentes del Lote 1D o Uno-D, se presentan antecedentes adicionales del terreno objeto del presente llamado, relativos a dimensiones, afectaciones, condiciones normativas, elementos de urbanización, factibilidades, entre otros.

En cuanto a los Antecedentes a presentar, las Entidades Desarrolladoras que participen de este llamado deberán ingresar los datos y antecedentes señalados en el Anexo N°1: Protocolo de Ingreso Expediente Digital.

La entidad desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado deberá además hacer ingreso posterior de la información complementaria en el Anexo N°11: Compromisos Entidad Desarrolladora Seleccionada, lo cual permitirá verificar el cumplimiento de los compromisos en detalle. La forma y plazos de entrega de dicha información se señala en el mismo anexo.

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

De acuerdo con lo establecido en la resolución exenta N°385 (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, los proyectos habitacionales que participen del presente llamado a concurso podrán considerar los porcentajes de viviendas, precios de venta y montos de subsidios, señalados en la siguiente tabla:

TIPO DE VIVIENDA	% RESPECTO DEL TOTAL DE VIVIENDAS DEL PROYECTO	PRECIO VIVIENDA U.F.		MONTO MÁXIMO SUBSIDIO U.F.	
		CASAS	DEPTOS.	CASAS	DEPTOS.
Viviendas destinadas a familias vulnerables	Mínimo 25%	Hasta 1.300	Hasta 1.400	1.000	1.100
Viviendas destinadas a familias de sectores medios	Mínimo 15%	Desde 1.500 hasta 1.700		Monto fijo de 387,5	
	Hasta un 60%	Más de 1.700 hasta 2.800		Mínimo 350*	

*Monto de subsidio de calcula en base a la tabla inserta en la letra b) del Artículo 3° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016

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 DS N°19 (V y U.) de 2016.

% DE FAMILIAS VULNERABLES INCORPORADAS AL PROYECTO	BONO DE INTEGRACIÓN PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS UF
Desde 25% hasta un 30%	200
Más de 30% hasta 35%	250
Más de 35%	300

El monto del Bono por Captación de subsidio será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo con el porcentaje de familias vulnerables y sectores medios que considere el proyecto y según la comuna de emplazamiento; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el Artículo 5°, del DS N°19.

% SUBS. CAPTADOS/ TOTAL VIV. DEL PROYECTO	BONO CAPTACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIAS VULNERABLES UF	BONO CAPTACIÓN DE SUBSIDIO UF FAMILIAS SECTORES MEDIOS Comunas del Gran Santiago (Incluye San Bdo. Y Puente Alto)
Desde 5% hasta 25%	50 UF	50 UF
Desde 25,1% hasta 30%		100 UF
Desde 30,1% hasta 35%		200 UF
Más del 35%		250 UF

Porcentaje máximo de venta de viviendas sin aplicación de subsidios (viviendas de venta libre) se regirá por lo establecido en el resolvo 3.6. Res. Ex. N°385 (V. y U.), de marzo 2024.

Adicionalmente, las propuestas que se presenten a concurso podrán considerar hasta un 40% del número total de viviendas del proyecto, cuyo precio de venta exceda las 2.800 U.F., máximo señalado en el numeral i) de la letra a) del Artículo 7°, del DS N°19. Dichas viviendas no serán objeto de subsidio y no serán consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace, señalado en el Artículo 28° del DS N°19, y estarán eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo, señalado en el Artículo 10° del DS N°19; no obstante, deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la resolución exenta N°4.832 (V. y U.), de 2012, y su modificación.

5. REQUISITOS TÉCNICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Los proyectos habitacionales presentados deberán cumplir como mínimo con las condiciones señaladas en el DS N°19 y los requisitos obligatorios de este llamado, los cuales se agrupan en aquellos referidos a Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, y Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales.

El no cumplimiento de una o más de estas condiciones inhabilitará que el proyecto pueda ser seleccionado.

5.1. Itemizado Técnico y Cuadro Normativo

Todas las viviendas del proyecto deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la resolución exenta N°4.832 (V. y U.), de 2012, y su modificación, además de los siguientes aspectos:

a) En el caso de departamentos que consideren sólo un dormitorio, sean éstos subsidiables, pago con especies o de venta libre, podrán eximirse del recinto logia, en cuyo caso deberán considerar el espacio para un artefacto lavadora en los recintos cocina o baño, así como también las correspondientes conexiones de agua fría y caliente, y de evacuación de aguas servidas.

b) 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.

c) 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.

d) Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia.

e) En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.

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

g) Todos los tramos de las redes y ductos de servicios del edificio deberán disponerse en redes internas, estos no pueden quedar en el exterior de las edificaciones.

h) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el que deberá corresponder a un revestimiento.

i) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar closets conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales, y puertas, respetando la ubicación de módulos.

j) 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.

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

l) Dentro del presente llamado, en casos excepcionales y que signifiquen una mejora en la calidad de las tipologías, se podrá eximir del cumplimiento que la cocina deba salir a la logia establecido en

la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del DS N°1 de la resolución exenta N°4.832 (V. y U.), de 2012, y su modificación.

5.2. Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales

Las propuestas deberán dar cumplimiento a cada una de las obligaciones que se detallan en el Anexo N°4: Detalle Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales, las cuales se enmarcan en las siguientes 3 áreas temáticas y que forman parte íntegra del presente llamado, por lo que es obligación de los oferentes su revisión y cumplimiento:

Introducción - Plan Urbano Habitacional.

I. Requisitos del Proyecto y del Conjunto Habitacional.

1. Descripción del proyecto y Número de Viviendas
2. Altura y tipología de las edificaciones
3. Relación entre proyecto y parque
 - 3.1. Atrio de acceso San Petersburgo y Placa comercial
 - 3.2. Deslinde central (zona donde el conjunto se adosa)
 - 3.3. Plaza intermedia de acceso secundario
4. Pavimentos
5. Circulaciones Peatonales
 - 5.1. Circulaciones y espacios de encuentro seguros
6. Locales comerciales y/o Servicios
7. Entrega de un local de comercio y/o servicio a cada copropiedad
8. Estacionamientos
9. Accesibilidad Universal
10. Paisajismo y Riego
11. Equipamiento mínimo y tratamiento de espacios comunes
12. Superficie Área común exterior
13. Mobiliario Urbano
14. Juegos infantiles
15. Cierros a Bienes Nacionales de Uso público y entre lotes

II. Requisitos para las Viviendas.

16. Incorporación de Estar
17. Porcentaje mínimo viviendas de 3 dormitorios
18. Viviendas para personas con movilidad reducida
19. Terrazas
20. Closet

III. Requisitos de Sustentabilidad y Eficiencia Energética.

20. Estándar Mínimo de Eficiencia Energética
21. Gestión sustentable del agua
22. Punto de reciclaje
23. Área de pre-carguío
24. Iluminación eficiente en espacios comunes en interior de edificios y en exteriores de las copropiedades
25. Plan de Gestión y Monitoreo de Residuos de Construcción y Demolición

Los puntos anteriores se ven complementados por los elementos obligatorios enunciados en la resolución exenta N°385 (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.), de 2016.

6. FACTORES Y PUNTAJES

Las propuestas que cumplan con los requisitos antes descritos serán evaluadas en base a la presentación de una oferta técnica que tendrá una ponderación en el puntaje final de un 90% y una oferta económica equivalente a un 10%.

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

OFERTA	ÍTEMS	CRITERIO EVALUACIÓN	PUNTAJES	PONDERACIÓN
OFERTA TÉCNICO-ARQUITECTÓNICA	I	CRITERIOS DE SELECCIÓN D.S. N°19		
		Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias (máximo 150 puntos)	Según Tabla de Factores y Puntajes D.S. N°19	50% (545 puntos máximo)
		Tipología de viviendas (máximo 245 puntos)		
		Precio de las viviendas (máximo 50 puntos)		
		Estacionamientos (máximo 100 puntos)	Según Resuelto 6.1 de la presente Resolución	
	II	CRITERIOS DE SELECCIÓN ESPECIAL		
	a) Diseño arquitectónico del conjunto (máximo 360 puntos)	Según Tabla de Criterios de Selección Especiales	40% (545 puntos máximo)	
	b) Diseño de Vivienda (máximo 185 puntos)			
OFERTA ECONÓMICA	III	VALOR DE SUELO		
		Valor de suelo ofertado (Superficie Neta)	Según Fórmula del Resuelto N°9	10% (545 puntos máximo)

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

$$\text{Puntaje final} = (\text{Puntaje ítem N}^\circ\text{I} * 0.5 + \text{puntaje ítem II} * 0.4 + \text{puntaje ítem III} * 0.10)$$

6.1. Estacionamientos

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

ITEMS	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.	50 puntos
	Considera un 50% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		75 puntos
	Considera un 75% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.	Cuadro de cálculo del conjunto.	100 puntos

7. ESTÁNDAR OPCIONAL DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El proyecto podrá optar al puntaje mencionado en el Artículo 11°, Ítem 4, letra F del DS N°19 (V. y U.), de 2016, considerando los elementos del Estándar Opcional de Eficiencia Energética descrito a continuación.

Para obtener los 50 puntos máximo, el oferente podrá elegir algunos de los elementos de la tabla. Los verificadores para cada uno de los Ítem se describen en el Anexo N°7: Sustentabilidad y Eficiencia Energética.

ÍTEM	ESTÁNDAR OPCIONAL	PUNTAJE
I	I.1. Eficiencia térmica para todas las viviendas del conjunto ¹ : El aislante térmico necesario para cumplir el valor U, se debe instalar por el exterior de todos los elementos perimetrales de la envolvente ya sean estos de hormigón armado o tabiquería. Valor Transmítancia Térmica: $U \leq 0,68 \text{ W/m}^2\text{K}$ o $R100 \geq 167$	50 puntos
	I.1.a. Sistema de Ventilación Mixta en todas las viviendas (Ingreso de aire pasivo y extracción mecánica en baño y cocina)	
	I.2. Compromiso de obtener la Calificación Energética de Viviendas (CEV) ² : con una evaluación "C" o superior* en todas las viviendas del conjunto.	
II	II.1. SST - Sistema Solares Térmicos en todas las viviendas	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 comunes.	
	II.3. Paneles fotovoltaicos en todas las viviendas	
	II.4. El marco de todas las ventanas de las viviendas debe ser de PVC	
III	III.1. Sistema de calefacción eficiente	15 puntos
	III.2. Protecciones Solares para Ventanas: Protección Móvil orientación poniente.	
	III.3. Protecciones Solares para Ventanas: Protección Fija o Móvil, o ambas, orientación Norte.	
	Dos Ítem del tipo III	5 puntos

¹ Las envolventes de las logias igualmente se consideran exteriores, así como los muros ubicados en terrazas. Se consideran, también, cabezales de muros de hormigón, cubiertas, losas desplazadas que sean contracara de recintos habitables u otro similar.

² Informe de Calificación Energética de Vivienda emitido por un Evaluador Energético de Viviendas acreditado por el MINVU. Más información en www.calificacionenergetica.cl.

Los elementos anteriores señalados en la tabla resultan complementarios a los detallados en el Anexo N°4, Detalle Requisitos generales de los Proyectos Habitacionales, punto III. Requisitos de Sustentabilidad y Eficiencia Energética.

*Los proyectos podrán comprometer en el momento de la postulación la obtención de la Calificación Energética de Viviendas con una evaluación “C” o superior, según lo indicado en el Ítem Tipo I.2 de la tabla precedente. Dicho compromiso deberá quedar consignado en el respectivo Convenio suscrito con SERVIU Metropolitano, asegurando el cumplimiento de la letra “C” o superior para todas las viviendas del conjunto, al obtener el Permiso de Edificación (presentando la Precalificación Energética del proyecto), y al obtener la Recepción Municipal (presentando la Calificación Energética definitiva del proyecto). SERVIU Metropolitano deberá asegurar que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

Los proyectos que se emplacen en zonas donde se encuentren vigentes Planes de Descontaminación Atmosférica (PDA), aplicables al acondicionamiento de viviendas, podrán incrementar su subsidio base en hasta 100 unidades de fomento, cuando requieran un mayor financiamiento para la ejecución de las indicaciones del referido plan. También podrán obtener este subsidio si la zona donde está ubicado el proyecto no tiene PDA vigente y se opta por aplicar las normas que dicte este Ministerio para dicho efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el Ord. N°1163, de fecha 20 de julio de 2023, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, las que estarán publicadas en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, acorde al punto 5.3.4 de la resolución exenta N°385 (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial DS N°19 (V. y U.), de 2016.

* Cabe destacar que las propuestas de proyectos que participen del presente concurso deberán tener en consideración el cumplimiento de los requisitos establecidos en la modificación del decreto supremo N°47 V. y U., de 1992, que fija el texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 4.1.10 si así correspondiese aplicar, considerando su entrada en vigencia a contar del año 2025.

8. CRITERIOS REGIONALES DE SELECCIÓN ESPECIAL (REQUISITOS OPCIONALES PARA LOS PROYECTOS HABITACIONALES)

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

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

FACTORES DE PUNTAJES REGIONALES		
A) Diseño arquitectónico del conjunto. (545 puntos máximo)		
Descripción	Parámetros de Evaluación	Categorías de Clasificación y Cumplimiento
A.1) Configuración General del Conjunto Se valorará positivamente las propuestas que propongan una efectiva integración entre los volúmenes, el equipamiento y áreas verdes interiores del conjunto y, a la vez, del conjunto con su entorno inmediato. (180 puntos máximo)	Emplazamiento de los volúmenes en el terreno. La propuesta de localización, disposición y orientación de las unidades habitacionales, en el terreno, contribuye a potenciar el carácter de la fachada del conjunto habitacional. Dispone los volúmenes de manera estratégica en relación con las principales vialidades y paseos peatonales que enfrenta y que se proyecten como parte del Plan Urbano Habitacional (PUH) Ciudad del Niño.	Insuficiente (0 puntos): No cumple con los parámetros de evaluación.
	Integración y disposición de bienes públicos de uso común al interior y exterior de los condominios. Los equipamientos del conjunto, áreas verdes, circulaciones, se encuentran integradas, funcional y espacialmente, permitiendo la conexión y el uso universal por parte de toda la comunidad.	Suficiente (40 puntos): Cumple con 1 parámetro de evaluación.
	Diseño de Infraestructura eléctrica del conjunto. La infraestructura eléctrica está diseñada para no interferir con los espacios públicos interiores y exteriores del edificio. Esto se logra mediante el soterramiento subterráneo de las redes eléctricas, evitando así la contaminación visual y preservando la imagen del conjunto.	Bueno (80 puntos): Cumple con 2 parámetros de evaluación.
	Integración de los programas: residencia, comercio y/o servicio. Los distintos programas, entre ellos servicios, o comercio, equipamientos contenidos en la propuesta, deben dialogar con el conjunto tanto en una integración funcional, como arquitectónica, así como en materialidades y volumetría.	Muy bueno (130 puntos): Cumple con 3 parámetros de evaluación.
		Excelente (180 puntos): Cumple con 4 parámetros de evaluación.
	Diseño y paisajismo de equipamientos y áreas verdes del conjunto. (Se evaluará la calidad del diseño urbano paisajístico de los equipamientos y áreas verdes del conjunto) La propuesta programática de estos espacios es atractiva, y potencia su uso por parte de los residentes. Está orientado a diferentes tipos de usuarios tales como niños, jóvenes, adultos mayores y de personas con capacidades diferentes. La propuesta es integrada y conectada a fin de permitir una diversidad de actividades y usos complementarios.	

<p>A.2) Diseño urbano y paisajístico: Se valorará positivamente aquellas propuestas que consideren un estándar de diseño y calidad superior a lo exigido por el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016. (90 puntos máximo)</p>	<p>El diseño de los perímetros de los equipamientos y áreas verdes del conjunto define claramente el límite entre estas áreas y las superficies duras destinadas a los estacionamientos y sus circulaciones; minimizando su impacto, a través del uso de diferentes elementos tales como: desniveles, vegetación, rejas bajas, entre otros.</p> <p>Configuración de los accesos del conjunto y de los perímetros. Los accesos al conjunto permiten un buen control visual, y son accesibles para peatones, tránsito de vehículos y rodados, se distinguen espacial y fácilmente desde la calle o desde el espacio público.</p> <p>En los muros de deslindes existentes hacia Tanenbaum, el proyecto hace un tratamiento a dicha zona, que permite resguardar condiciones de seguridad, diseño y se integra urbana y paisajísticamente al proyecto habitacional.</p> <p>Los cierros son indeformables y presentan calidad en el diseño y materiales propuestos, la presencia de vegetación (de bajo requerimiento hídrico) u otros, evitando muros ciegos hacia el espacio público.</p>	<p>Insuficiente (0 puntos): No cumple con parámetros de evaluación.</p> <p>Bueno (45 puntos): Cumple con 1 parámetro de evaluación.</p> <p>Excelente (90 puntos): Cumple con 2 parámetros de evaluación.</p>
<p>A.3) Composición de los edificios: Se valorará positivamente aquellas propuestas innovadoras en cuando al diseño de los edificios respecto de la oferta actual de proyectos desarrollados bajo el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016. (90 puntos máximo)</p>	<p>Configuración y diseño de las fachadas. La propuesta considera a las menos 3 alturas diferenciadas en los volúmenes del proyecto.</p> <p>La propuesta de las fachadas contribuye a romper la homogeneidad del volumen, considerando el desarrollo de distintos planos, volúmenes salientes, balcones, terrazas, etc. Definiendo patrones o geometrías que enriquezcan la propuesta visual y dialoguen con ventanas, puertas y vanos, entre otros.</p> <p>Las fachadas consideran una combinación de materiales, colores o texturas que permiten reforzar la imagen del conjunto, su identidad y articulación de sus diferentes elementos.</p> <p>Propuesta de los materiales de revestimiento de las fachadas. Los materiales propuestos contribuyen a prolongar la durabilidad de la fachada, minimizando que su desgaste impacte de manera negativa en la imagen del conjunto y en los costos de mantención para la comunidad.</p> <p>Jerarquía del primer piso y configuración de los accesos peatonales a los edificios. El primer nivel de los edificios marca una mayor jerarquía sobre los pisos superiores, tanto espacialmente como funcionalmente, a través de una mayor altura y de diversos grados de transparencia de la fachada, materialidades, entre otros.</p> <p>Los accesos peatonales a los edificios están bien definidos espacial y arquitectónicamente, éstos se distinguen claramente desde el espacio público, para lo cual consideran elementos tales como marquesinas, atrios, escalinatas, materiales diferentes, entre otros.</p>	<p>Insuficiente (0 puntos): No cumple con parámetros de evaluación.</p> <p>Suficiente (30 puntos): Cumple con 1 parámetro de evaluación.</p> <p>Bueno (60 puntos): Cumple con 2 parámetros de evaluación.</p> <p>Excelente (90 puntos): Cumple con los 3 parámetros de evaluación</p>

* Factores de Puntaje Regional: Descripción de Categorías de Clasificación.

Categoría de Clasificación	Descripción detallada
Insuficiente	No cumple con los estándares mínimos requeridos. Presenta deficiencias graves que afectan negativamente su funcionalidad, seguridad o apariencia, y requiere una revisión y mejora urgente para alcanzar un nivel aceptable.
Suficiente	Cumple con los requisitos mínimos necesarios, pero con deficiencias notables. Es funcional y aceptable, aunque tiene áreas que necesitan mejoras para optimizar su rendimiento o estética. Se considera adecuado, pero no sobresaliente.
Bueno	Cumple con los estándares establecidos de manera sólida. Ofrece un rendimiento confiable y tiene una ejecución efectiva, con pocas deficiencias menores. Presenta un diseño y funcionamiento que es funcional y estéticamente aceptable.
Muy bueno	Supera los estándares establecidos con un alto nivel de calidad. Presenta un rendimiento notablemente superior y una integración bien pensada en el diseño y funcionalidad. Hay una atención especial a los detalles y la mejora continua, logrando una solución que destaca por su eficacia y estética.
Excelente	Supera ampliamente los estándares y expectativas. Ofrece un desempeño excepcional con un diseño y ejecución impecables. Contribuye de manera significativa al éxito del proyecto con una integración perfecta en todos los aspectos, destacando por su calidad, innovación y estética.

<p>B) Diseño de viviendas (167 puntos máximo) Se valorará positivamente, la incorporación de uno o más parámetros que permitan mejorar la funcionalidad de las unidades de vivienda.</p>	
<p>1. Módulo(s) adicional(es) de trabajo en cocina Las cocinas de departamentos de más de un dormitorio cuentan con módulo(s) ejecutado(s) adicional(es) de mesón de trabajo respecto a los exigidos por el Cuadro Normativo.</p>	<p>1 módulo adicional: 14 puntos</p> <p>2 o más módulos adicionales: 30 puntos</p>
<p>2. Módulos adicionales de closet/guardado de objetos Los departamentos cuentan con un mínimo de 2 módulos ejecutados adicionales de closet/mueble para guardado de objetos respecto a los exigidos por el Cuadro Normativo. Pueden ubicarse dentro o fuera de dormitorios.</p>	<p>2 módulos adicionales: 14 puntos</p> <p>3 o más módulos adicionales: 30 puntos</p>
<p>3. Espacio complementario Los departamentos cuentan con un espacio complementario (p. ej. Para escritorio) de mínimo 1,5 m x 1,1 m.</p>	<p>28 puntos</p>
<p>4. Adaptación viviendas Movilidad Reducida Todas las unidades de movilidad reducida incluidas permiten ingreso/maniobra de silla de ruedas en todos sus recintos.</p>	<p>37 puntos</p>
<p>5. Espacio adicional en dormitorios Todos los dormitorios principales* consideran espacio de circulación mínimo de 80 cm en los 3 lados de la cama (*Salvo en viviendas de MR que se rigen por su propio cuadro). Todos los segundos dormitorios consideran una superficie mínima de 8,4MT² y un ancho mínimo de 2,5m.</p>	<p>Solo dormitorios principales: 14 puntos</p> <p>Dormitorios principales y segundos dormitorios: 31 puntos.</p>

<p>6. Superficie adicional de terraza Todos los departamentos a partir del segundo piso incluyen terraza de al menos 2,5 mt2 y 1 m de profundidad. Corresponde a la proyección de espacio estar o comedor, desde donde se accede a la terraza.</p>	29 puntos
---	-----------

9. OFERTA POR EL VALOR DE SUELO

El presente llamado establece una oferta mínima por valor de suelo correspondiente al valor de avalúo fiscal en UF, señalada en el siguiente cuadro, para el que se otorgará un puntaje base de 0 puntos. Asimismo, se establece una oferta máxima por valor de suelo, correspondiente a la Tasación SERVIU en UF de la superficie neta del terreno. Los valores máximo y mínimo a ofertar se detallan en la siguiente tabla:

ID LOTE	ROL AV	SUPERFICIE MT2	VAF / UF (OFERTA MÍNIMA)	AVALÚO UF /MT2	TASACIÓN SERVIU EN UF (OFERTA MÁXIMA)	TASACIÓN SERVIU EN UF / MT2
LOTE 1 D o Uno-D	6350-815	16.275,00	63451 ³	3,9	293818	18,05

El lote en referencia se encuentra inscrito a favor de SERVIU Metropolitano a fojas 25527 N°23657, correspondiente al registro de propiedad del año 2022, del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo ponderará un 10% del puntaje total. El cálculo de dicho puntaje se realizará de acuerdo con la siguiente fórmula:

OFERTA ECONÓMICA TERRENO	
FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
Avalúo Fiscal	Mínimo Esperado. No otorga puntaje
Fórmula de Cálculo	$\text{Puntaje} = \left(\frac{\text{Valor oferta} - \text{Valor Avalúo Fiscal}}{\text{Valor tasación Serviu} - \text{Valor Avalúo Fiscal}} \right) \times 545$

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

La oferta valor de suelo debe quedar consignada en los Anexos N°5: Declaración Oferta Económica lote 1 D o Uno-D, ubicado en San Petersburgo N°6155, comuna de San Miguel.

9.1 FORMAS DE PAGO DE TERRENOS LOTE 1 D o UNO-D, SAN PETERSBURGO N°6155, COMUNA DE SAN MIGUEL

El valor de suelo ofertado correspondiente al lote identificado en el numeral 9. precedente podrá ser pagado bajo la modalidad de “pago por especies”, considerando la ejecución de viviendas, las que deberán ser transferidas al Serviu Metropolitano una vez obtenida la recepción final de los respectivos proyectos.

Viviendas para venta por especie:

Las entidades desarrolladoras podrán proponer alternativas de financiamiento del terreno que contemplen como primera prioridad la oferta de viviendas para familias vulnerables adicionales al 25% mínimo normativo y que serán valorizadas en 1.400 UF cada una, siendo la oferta máxima de hasta el 40% de la cabida propuesta en el proyecto.

En segundo nivel de preferencia estarán las viviendas para sectores emergentes, las que podrán ser imputadas por el oferente una vez dado cumplimiento al 15% obligatorio, siendo valoradas a 1.700 UF cada una.

Mientras que, en tercer lugar de preferencia, se encontrarán las viviendas para sectores medios, aplicando el mismo criterio, de diferencia de unidades respecto al mínimo por norma.

La valoración de las viviendas para sectores medios se realizará acorde a la tabla de valores del proyecto del oferente, exceptuando las viviendas vulnerables que serán valoradas a 1.400 UF y las emergentes a 1.700 UF.

No resulta obligatorio para el oferente completar el tramo vulnerable para pasar al siguiente tramo, en tanto este sea superior en a lo menos 2 viviendas al tramo emergente y este último sea superior en a lo menos en una a los sectores medios.

El oferente podrá incluir adicionalmente para complementar la oferta pago en dinero.

Todas las viviendas consideradas para el pago por especies deberán cumplir con el marco normativo y técnico del total de viviendas del conjunto, tanto para los requisitos DS N°19 como para los criterios de selección especial y sus características específicas que se detallan en el Anexo N°4.

³ Valor UF 37.526,87 acorde a Banco Central de fecha 18 de junio de 2024 en <https://www.bcentral.cl/inicio>

Estas viviendas no serán objeto de subsidio establecido por el DS N°19 y no serán consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace.

10. INFORME DE GASTOS COMUNES DE CONDOMINIOS

Se deberá adjuntar un informe que incluya la estimación de costos operativos y mantención de cada condominio propuesto (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.

Se deberá utilizar el formato de Anexo N°6.

11. INFORME DE MECANISMO DE POST VENTA Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

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

El objetivo es informar a las familias de los plazos con que cuentan para hacer efectivas las responsabilidades, conforme a la ley N°20.016 que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones: 10 años (cuando afectan a la estructura), 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 producido el o los eventos.

12. REQUISITOS DE POSTULACIÓN PARA LAS ENTIDADES DESARROLLADORAS Y CONSTRUCTORAS

Las Entidades Desarrolladoras deberán, al momento de la postulación, declarar en el Anexo N°8 que las propuestas fueron evaluadas por una empresa constructora calificada en 1° Categoría del RENAC.

Posteriormente, la Entidad Desarrolladora que resulte seleccionada deberá, al momento de obtener el permiso de edificación del proyecto, indicar la empresa constructora que se hará cargo de la ejecución del proyecto, debiendo ésta estar igualmente inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, para ello deberá presentar a SERVIU Metropolitano una carta compromiso de dicha empresa como parte del expediente del proyecto.

En dicho momento, la Entidad Desarrolladora deberá acreditar que la empresa constructora cuenta con inscripción vigente, presentando el certificado de inscripción correspondiente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en dicho Registro en conformidad a lo establecido en el DS 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

1. 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 DE CONTRATISTAS MINVU	CATEGORÍAS	CAPITAL MÍNIMO UF	MONTO MÁXIMO DE CADA OBRA UF	EXPERIENCIA M ² CONSTRUIDOS
GRUPO 1 A1. Viviendas A2. Edificios que no Constituyen viviendas	1°	28.000	Sin límite	60.000 m ²

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

<https://proveedorestecnicos.Minvu.gob.cl/requisitos-de-inscripcion-para-contratistas/>

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

En caso de no cumplir algunos de los requisitos de la categoría exigida, la situación podrá ser evaluada y definida por el SERVIU y Seremi Metropolitana.

12.1. LIMITACIÓN A OFERENTES ADJUDICADOS Y RENUNCIADOS ENTRE 2022 Y 2023

En concordancia con el resuelvo N°1.4 de la resolución exenta N°385 (V. y U.), del 12 de marzo de 2024, no podrán postular proyectos al presente llamado Entidades Desarrolladoras, que hayan resultado seleccionadas en los llamados especiales realizados en terrenos del SERVIU Metropolitano de los años 2022 y 2023, que hayan efectuado renuncia a la totalidad de su oferta adjudicada.

13. 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 se considerará 3 decimales; y luego a aquel proyecto que considere la mayor superficie promedio de viviendas, lo que se deberá calcular contabilizando la superficie de todas las tipologías de viviendas que conforman el proyecto.

14. CONVENIO SERVIU - ENTIDAD DESARROLLADORA

Una vez sancionada la selección de los proyectos, la Entidad Desarrolladora deberá suscribir un convenio con el SERVIU Metropolitano en las condiciones y plazos establecidos en el Artículo 14° del DS N°19 (V. y U.), de 2016, y aquellas que se definan para la entrega del terreno, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que se disponga para la gestión, aprobación y tramitación del convenio precitado.

El SERVIU Metropolitano deberá suscribir en un plazo de máximo 30 días corridos por parte de la Entidad Desarrolladora y SERVIU, a partir de la fecha de resolución de selección de los proyectos publicada en el Diario Oficial.

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 de SERVIU que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las entidades desarrolladoras dentro de los tres días hábiles posteriores a su tramitación mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

Si el oferente se negara a la firma del convenio en los plazos antes indicados, SERVIU quedará facultado para solicitar la modificación de la resolución de selección en beneficio de la segunda mejor puntuación de los proyectos que se presenten al presente llamado, no permitiéndose posterior reclamación del primer adjudicado.

15. TRANSFERENCIA DEL TERRENO

La transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará a partir de obtenido por ésta el 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 los casos de financiamiento bancario para la adquisición del 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 Metropolitano y con el objetivo 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 valor de cada una de ellas y el valor total, correspondiente al pago del terreno.

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, incluyendo la oferta de venta por especies (detallada en el resuelvo N°9.1); en caso de que el oferente haya optado por dicha opción de pago del terreno, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar en forma previa a la firma de la escritura de compraventa una garantía de ejecución inmediata, equivalente al valor ofertado por el terreno.

16. APROBACIÓN DE PERMISO DE EDIFICACIÓN

El plazo máximo para obtener el Permiso de Edificación será de 360 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 Director de SERVIU.

Serán razones fundadas calificadas para la prórroga:

1. Demora por parte de la Dirección de Obras Municipales respectivas en la evaluación y aprobación del Permiso de Edificación.
2. La realización de Estudios de Evaluación Ambiental ante el Servicio de Evaluación Ambiental, que impidan la obtención de un Permiso de Edificación.
3. La modificación de cauces asociados a canales no detallados en cartografías o planimetrías a nivel municipal, que sean detectados en el desarrollo de los proyectos y que deban ser sometidos a evaluación de los organismos públicos pertinentes.
4. Estudios en evaluación en el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM).
5. Modificación de puntos de conexión informados en el proceso de evaluación por parte de las empresas prestadoras de servicios, que afecten las conexiones proyectadas de urbanización del proyecto.
6. Otras a calificar por SERVIU, en la particularidad del proyecto adjudicado.

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.

17. INICIO DE LAS OBRAS

El plazo para el inicio de obras del proyecto seleccionado, emplazado en predio de propiedad de SERVIU Metropolitano, se hará conforme a las condiciones y plazos establecidos en el inciso segundo del Artículo 15° del DS N°19 (V. y U.), de 2016, que establece lo siguiente:

“Tratándose de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU, el plazo máximo para iniciar obras será de 90 días corridos, contados desde la inscripción de la escritura de transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora responsable del proyecto, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Esta transferencia se realizará una vez obtenido el correspondiente permiso de edificación”.

Serán de cargo de la Entidad Desarrolladora todos los estudios e informes necesarios para la aprobación del Permiso de Edificación de los proyectos, tales como el Informe de Mitigación Vial (IMIV) y la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), entre otros.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del Artículo 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.

Una vez verificado el inicio de obras por parte de SERVIU, la Entidad Desarrolladora deberá entregar a ese Servicio toda la información del proyecto para su correcta y oportuna difusión hacia la ciudadanía, a través de los medios de comunicación masiva 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 Metropolitano 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.

18. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS A LOS PROYECTOS

Este proceso se realizará 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 el convenio con el SERVIU a que se refiere el resuelvo 14° de la presente 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 iniciar la incorporación de familias beneficiarias de un subsidio habitacional del DS N°49 (V. y U.), de 2011, o de los Tramos 1, 2 y 3 del DS N°1 (V. y U.), de 2011, 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 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.

La incorporación de familias vulnerables en los proyectos que resulten seleccionados en este llamado a concurso que se autoriza en el resuelvo 1° de la presente resolución, se deberá realizar conforme a lo establecido en el inciso segundo del Artículo 16° del DS N°19 junto con lo dispuesto en la resolución exenta N°513 (V. y U.), de 2023, en la Circular N°24 (V. y U.), de 2023 y Circular N°10 (V. y U.) de 2024, que regulan e imparten instrucciones para la aplicación del sistema electrónico de inscripción y selección, en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables.

La Entidad Desarrolladora, al momento de ingresar el proyecto a concurso, deberá presentar una Declaración Jurada contenida en el Anexo N°8: Declaración Jurada Simple DS N°19, en que manifieste su compromiso con lo indicado en los puntos anteriores, lo que quedará incorporado en el convenio suscrito entre el SERVIU Metropolitano y la Entidad Desarrolladora correspondiente.

19. POSTULACIÓN PARA FAMILIAS DE HASTA EL 100% DEL RSH

Adicionalmente, las familias que se encuentren por sobre el 90% más vulnerable de la población, conforme a la caracterización socioeconómica vigente según el Registro Social de Hogares, podrán adquirir una vivienda en los proyectos seleccionados en el presente llamado a concurso, siempre y cuando el núcleo familiar declarado de dichos postulantes no tenga ingresos netos (brutos menos impuestos e imposiciones) que excedan los montos que a continuación se detallan, en función del número de integrantes del núcleo familiar declarado.

REGIÓN	INGRESO NETO MÁXIMO GRUPO FAMILIAR	
	UNIPERSONAL	DOS INTEGRANTES
Metropolitana	\$1.764.375	\$2.470.125

Si el núcleo familiar declarado excede los dos miembros, por cada integrante adicional el ingreso neto se incrementa en \$282.300 pesos. Para efectos de calcular el límite máximo de ingresos netos, se considerarán hasta dos integrantes adicionales.

Las viviendas que podrán adquirir las familias que superen el 90% hasta 100% del RSH con ingresos que no superen los señalados en la tabla precedente, sólo corresponderán a las viviendas de sectores medios en su tramo más alto (desde 1.701 UF hasta 2.800 UF), indicadas en el cuadro del resuelvo 4° de la presente resolución.

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

20. PRÉSTAMO DE ENLACE

Una vez que la respectiva Entidad Desarrolladora acredite lo indicado en el Artículo 28° del DS N°19 (V. y U.), de 2016, el SERVIU Metropolitano podrá otorgar un préstamo de enlace a la empresa constructora a cargo de la ejecución del proyecto ganador, 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 las 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 Metropolitano 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 DS N°19 (V. y U.), de 2016.

El SERVIU Metropolitano deberá verificar el avance físico de las obras en terreno, previo al pago de cada una de las dos cuotas del préstamo.

21. LISTADO DE ANEXOS

- Anexo N°1: Lista de chequeo antecedentes a presentar.
- Anexo N°2: Protocolo de ingreso expediente digital.
- Anexo N°3: Antecedentes del Lote 1D o Uno-D.
- Anexo N°4: Detalle Requisitos generales de los Proyectos Habitacionales.
- Anexo N°5: Declaración Oferta Económica.
- Anexo N°6: Formato Informe de Gastos Comunes.
- Anexo N°7: Sustentabilidad y Eficiencia Energética.
- Anexo N°8: Declaración Jurada Simple DS N°19.
- Anexo N°9: Complemento a las EETT.
- Anexo N°10: Formato tipo presentación PowerPoint.
- Anexo N°11: Compromisos Entidad Desarrolladora Seleccionada.

Anótese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Carolina Casanova Romero, Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.