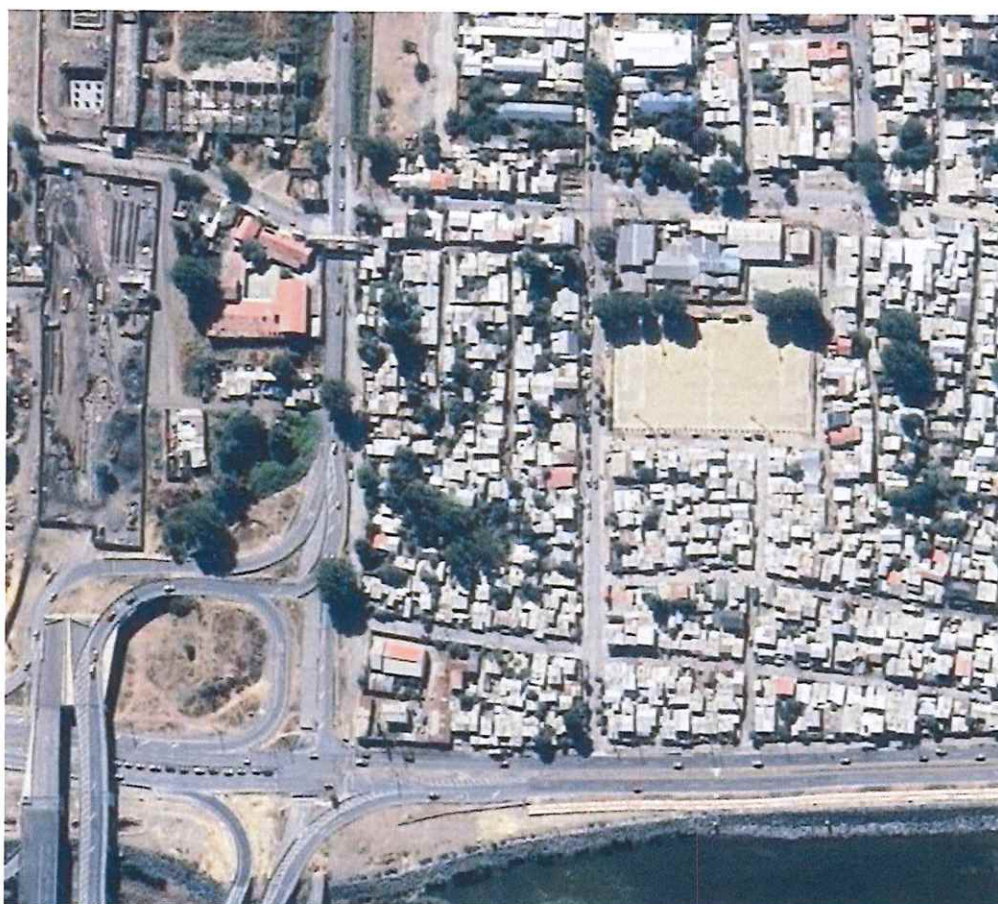


BASES ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES

**“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES, PUH PEDRO DE VALDIVIA ETAPA 1-A
CONCEPCION”**



1.1 Plan Urbano habitacional Pedro de Valdivia, Concepción.

En este contexto los Planes Urbano Habitacionales (PUH) son una herramienta fundamental para asegurar el correcto desarrollo urbano habitacional para sectores vulnerables y medios, en terrenos de propiedad SERVIU de una superficie mayor a 5 hectáreas, a través de una planificación que promueva la integración social en sus diferentes ámbitos y escalas, incorporando y resguardando suelo para equipamiento y espacio público, de acuerdo a estándares que permitan entregar una mejor calidad de vida a las familias que se integrarán al PUH y quienes ya habitan su entorno.



El objetivo del plan es mejorar sustancialmente las condiciones habitacionales y urbanas del sector mediante un proceso de regeneración urbana y de radicación para las familias que por años han habitado este territorio emblemático de la ciudad de Concepción.

Considera una reconfiguración y regularización de la trama urbana, para así dar paso al planteamiento de nuevos conjuntos habitacionales, considerando particularmente viviendas nuevas de densidad media y en extensión, además de las viviendas que cumplan con una prefactibilidad de regularización.



2. MARCO NORMATIVO

La presente convocatoria de diseño de conjuntos habitacionales en terrenos de propiedad SERVIU Región del Biobío para Entidades Patrocinantes, acogida al programa D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, se fundamenta en lo siguiente:

- a) Ley N° 18.575 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, conforme a la cual la Administración del Estado está al servicio de la persona humana, su finalidad es promover el bien común atendiendo las necesidades públicas en forma continua y permanente y fomentando el desarrollo del país a través del ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la ley, y de la aprobación, ejecución y control de políticas, planes, programas y acciones de alcance nacional, regional y comunal.
- b) Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a la cual dicha cartera tiene a su cargo la política habitacional del país y la coordinación de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio, ejerciendo, entre otras funciones, las de elaborar los planes de viviendas urbanas y rurales, equipamiento comunitario y desarrollo urbano; proyectar, ejecutar y supervigilar todas las obras necesarias para el cumplimiento de sus fines; y dictar ordenanzas, reglamentos e instrucciones generales sobre urbanización de

terrenos, construcción de viviendas, obras de equipamiento comunitario, desarrollo y planificación urbanos y cooperativas de viviendas.

- c) Decreto Ley N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme al cual corresponde al MINVU formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y urbanística y las normas técnicas para su cumplimiento, como asimismo la administración de los recursos que se le hayan entregado y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda y urbanismo. Le corresponderá, además, la coordinación y la supervigilancia de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio.
- d) D.S. N° 355 (V. y U.) de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, conforme al cual el SERVIU es el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Corresponderá a dicho Servicio, en su ámbito jurisdiccional, el ejercicio de las funciones, derechos y atribuciones y el cumplimiento de los deberes y obligaciones, sin perjuicio de las normas sobre coordinación interregionales que se dicten por el Ministerio. Para tal fin el SERVIU estará encargado de adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones, proyectar y llevar a cabo remodelaciones, construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura y, en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio, pudiendo celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con las leyes, reglamentos e instrucciones vigentes.
- e) En los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada mediante D.S. N° 78 del 16 de junio del 2013 y sus modificaciones, la que se centra en atender el déficit habitacional, enfoque cuantitativo, a una visión orientada a mejorar las condiciones de vida de las personas en el barrio y la ciudad, es decir, enfoque cualitativo. A partir de esta orientación, es donde los objetivos del PNDU se centra en generar condiciones para mejorar la calidad de vida de las personas, a través de un desarrollo sustentable, entendiendo este desarrollo como el aumento de posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos. Actualmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo promueve políticas de vivienda y desarrollo urbano centradas en la construcción de viviendas de calidad, barrios con mejores equipamientos y ciudades más inclusivas e integradas, que posibiliten una calidad de vida digna a todos los habitantes del territorio nacional, especialmente a los sectores más vulnerables de nuestra sociedad.
- f) El D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que en su Art. 19 inciso cuarto, señala que *“El SERVIU, conforme a las normas e instrucciones vigente en la materia, podrá permitir la postulación de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, para lo cual suscribirá una carta compromiso con el grupo postulante o con la Entidad Patrocinante, mediante la cual se autorice que el proyecto habitacional se desarrolle en dicho terreno, debiendo en este caso destinarse el total de las viviendas del proyecto a beneficiarios de este Programa, pudiendo obtener un Certificado de Calificación Definitiva. Mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará la forma en que los SERVIU podrán comprometer con los grupos postulantes o las Entidades Patrocinantes el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad...”*.
- g) La Resolución Exenta N° 601 de fecha 13 de mayo del 2021, que aprueba condiciones y procedimientos especiales, para que los SERVIU comprometan la postulación y/o desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, ubicados dentro de polígonos de casos asociados al Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 19 del D.S. N° 49/2011(V. y U.), de 2011. En su letra b) del numeral 1., señala que *“La selección de las Entidades Patrocinantes podrá realizarse mediante un concurso público, el que buscará que las propuestas sean coherentes con los lineamientos generales establecidos en el Plan Maestro de Regeneración del territorio respectivo, o en sus lineamientos, y los principios específicos que rigen su materialización...”*.
- h) Ley N° 21.450/2022, que aprueba la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en su Art. 15 del Capítulo II, establece que *“la coordinación general de los proyectos de gran escala, corresponderá al MINVU, a través de las SEREMIS y los SERVIU regionales, considerando la participación de otras instituciones o actores en la presentación y ejecución de los proyectos, tales como: municipios, gobiernos regionales, cooperativas de vivienda, entidades patrocinantes, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado”*.
- i) La Resolución Exenta N° 360 del 18.05.2023, que aprueba el Plan Urbano Habitacional para el sector de Pedro de valdivia, comuna de Concepción.
- j) Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- k) Resolución Exenta N° 7713 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que aprueba Ítemizado Técnico de Construcción, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.), 2011.
- l) Resolución Exenta N° 7712 de fecha 16.06.2017, que aprueba Cuadro Normativo, Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.), 2011.
- m) Resolución Exenta N° 1874 (V. y U.) de fecha 20.03.2015, que establece factores multiplicadores del monto de subsidio base de acuerdo con las características específicas de cada tipología, para todas las comunas del país, conforme lo establecido en el inciso segundo del Art. 34 del D.S. 49 (V. y U.), de 2011.

- n) Resolución Exenta N° 2478 (V. y U.) de fecha 14.04.2015, que establece densidad habitacional mínima para proyectos habitacionales de construcción, conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.
- o) Resolución Exenta N° 5444 (V. y U.) de fecha 20.07.2015, que modifica Res. Exta. N° 2478 (V. y U.) de 2015.
- p) Resolución Exenta N° 1875 (V. y U.), de 2015, que fija procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa de Vivienda Aprobado por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.
- q) Circular FSEV N° 32 de fecha 18.08.2015, que aclara la aplicación del subsidio de equipamiento y espacios públicos en proyectos de construcción del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- r) Circular FSEV N° 34 de fecha 31.08.2015, aclara estándar técnico de acceso a estacionamientos en proyectos habitacionales regulados por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.
- s) Reglamento para instalaciones y obras de pavimentación “Código de Normas y Especificaciones Técnicas de Obras de Pavimentación”.
- t) Ley 20.422, Establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- u) D.S. N° 50 (V. y U.), de 2015, modifica decreto supremo N° 47, de vivienda y urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- v) Ord. N° 967 de fecha 22.12.2016, que instruye a Directores SERVIU a incorporar condiciones de accesibilidad universal, según D.S. N° 50 (V. y U.) en términos de referencia, para intervenciones en espacios públicos que consideren niñas, niños y adolescentes.
- w) Decreto N° 06/2018, establece Plan de Prevención y de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Concepción Metropolitana.
- x) Resolución Exenta N° 9519 del 22.11.2018, selecciona conjuntos habitacionales de vivienda social en las regiones de Valparaíso, Metropolitana, Biobío y la Araucanía, para el desarrollo del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.
- y) Resolución Exenta N° 1234/2019, que aprueba Manual de Procedimientos para la Calificación Energética de Viviendas en Chile.
- z) Resolución Exenta N° 601 de fecha 13.05.2021, aprueba condiciones y procedimientos especiales, para que los SERVIU comprometan la postulación y/o desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, ubicados dentro de polígonos de casos asociados al Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.
- aa) Ley 21.442/2022, Aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- bb) Ley 21.450/2022, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- cc) Ley 21.558/2023, modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
- dd) Resolución Exenta N° 663/2023, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa FSEV D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).
- ee) NCh 3562 Gestión de residuos - Residuos de construcción y demolición (RCD) - clasificación y directrices para el plan de gestión.
- ff) Ley 19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente y Decreto N° 40 (reglamento impacto ambiental).
- gg) Oficio N°700/2020 Subsecretaría Minvu, reglamenta y establece lineamientos para el desarrollo de los Planes Urbanos Habitacionales.
- hh) Oficio N° 203/2019 de DPH que aprueba incorporación del territorio Pedro de Valdivia a la cartera nacional de los Planes Urbanos Habitacionales.

En concordancia con los fundamentos indicados, SERVIU Región del Biobío llama a Convocatoria de Entidades Patrocinantes para el **“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES, PUH PEDRO DE VALDIVIA ETAPA 1-A CONCEPCION”**

3. GLOSARIO

- a) **PUH:** Planes Urbano Habitacionales (PUH) son una herramienta fundamental para asegurar el correcto desarrollo urbano habitacional para sectores vulnerables y medios, en terrenos de propiedad SERVIU de una superficie mayor a 5 hectáreas, a través de una planificación que promueva la integración social en sus diferentes ámbitos y escalas, incorporando y resguardando suelo para equipamiento y espacio público, de acuerdo a estándares que permitan entregar una mejor calidad de vida a las familias que se integrarán al PUH y quienes ya habitan su entorno.
- b) **PEH:** Plan de Emergencia Habitacional, es una estrategia desarrollada por el MINVU, para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, e ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado, para acceder a una vivienda de calidad.
- c) **Propuesta de imagen urbano - habitacional de regeneración:** propuesta de diseño arquitectónico en lotes de propiedad SERVIU, que deberán desarrollar las Entidades Patrocinantes que se presenten a la convocatoria, la que debe considerar los lineamientos de diseño urbano y habitacional señalados en las

presentes bases.

4. ASPECTOS DE LA CONVOCATORIA.

a. CONTEXTO DE LA CONVOCATORIA EN EL MARCO DEL PUH PEDRO DE VALDIVIA.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene como principal misión contribuir a la construcción de ciudades socialmente integradas y conectadas. Recuperar entornos para transformarlos en espacios más amables e inclusivos y propiciar el acceso a viviendas adecuadas. En ese tenor, el Plan Maestro propuesto para el sector se encuentra en el proceso de materialización de sus iniciativas de inversión y cartera de proyectos, tanto urbanos como habitacionales, los que fueron trabajados en forma participativa con la comunidad organizada.

IMPORTANTE de indicar es que la propuesta de diseño arquitectónico en propiedad SERVIU, para el desarrollo habitacional Pedro de Valdivia bajo, podrá tomar las propuestas referenciales, mejorarlas, adecuarlas o presentar una nueva en el marco del D.S. N°49/2011.

b. ORGANISMO QUE CONVOCA.

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| Razón Social | SERVIU Región del Biobío |
| RUT | 61.820.004-3 |
| Dirección | Prat N° 575, 1° Piso - Concepción |

c. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES EN LOS QUE SE DESARROLLARÁ EL ENCARGO.

La presente convocatoria contempla el diseño de proyectos de unidades habitacionales en altura y extensión, de acuerdo con lo expresado en las presentes bases, con sus respectivos equipamientos y áreas verdes. El área de emplazamiento de los proyectos, se grafica en el polígono adjunto en archivo dwg y conforme a lo indicado en los Certificados de Informaciones Previas indicados a continuación.

d. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Las Entidades Patrocinantes convocadas a presentar propuestas de desarrollo y ejecución de los proyectos habitacionales, son aquellas que mantengan vigente Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) para programas habitacionales, con atención de Conjuntos habitacionales en Nuevos Terrenos, en adelante CNT, con capacidad de atención de familias disponibles, de acuerdo a lo requerido en la presente convocatoria y que no se encuentren con sanciones vigentes a la fecha de la selección del presente proceso.

e. PUBLICACIÓN CONVOCATORIA.

Se convoca a las Entidades Patrocinantes con Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente para programas habitacionales, con atención de Conjuntos habitacionales en Nuevos Terrenos, en adelante CNT, con capacidad de atención de familias disponibles, según lo requerido en la presente convocatoria y que no se encuentren con sanciones vigentes a la fecha de la selección de la presente convocatoria. La convocatoria se publica en un diario de circulación nacional, y/o en la página web del MINVU y página web de SERVIU Región del Biobío, sin perjuicio de la difusión que pudiera realizar SERVIU, la SEREMI - MINVU Regional o el MINVU. La Publicación se extenderá en el plazo señalado en el punto 2.6 de las presentes bases. Las bases y antecedentes anexos estarán disponibles en la página web del MINVU y de SERVIU Región del Biobío.

f. PERÍODO DE CONSULTAS Y RESPUESTAS:

Las E.P. interesadas podrán realizar consultas, respecto de los contenidos de la presente convocatoria al correo electrónico pmontecinos@minvu.cl, para lo cual la E.P. deberá de individualizarse. El período de consultas y respuestas es el señalado en cronograma dispuesto en el punto 4.r de las presentes bases.

g. PRESENTACIÓN DE LOS CONTENIDOS DE LA CONVOCATORIA:

Se efectuará una presentación de contenidos de la convocatoria, la que tendrá un carácter de difusión. La participación en esta instancia no será obligatoria. Cabe señalar, que en esta actividad no se responderán consultas aclaratorias de las bases, las cuales deberán realizarse en la instancia determinada para ello. La presentación se realizará en el hall del primer piso de SERVIU Región del Biobío, en la fecha consignada en cronograma adjunto a las 15:30 hrs. o eventualmente vía remota. En este caso se publicará el link en la página web del MINVU y de SERVIU el día antes de esta actividad. De existir algún cambio en el lugar de la presentación, se publicará oportunamente en la página del MINVU y de SERVIU.

h. INGRESO DE LAS PROPUESTAS:

Las E.P. deberán ingresar sus propuestas desde las 09:00 horas hasta las 13:30 horas del día indicado en el punto 4.r de las bases administrativas, mediante Oficina de Partes de SERVIU Región del Biobío, ubicado en Av. Prat N° 575, primer piso, Concepción. En el ingreso deberá acompañar una carta conductora, donde se deberá especificar con claridad los datos de la E.P. y los antecedentes que se presentan, esta debe dirigirse a la Unidad de Gestión Urbano Habitacional.

Será responsabilidad de los proponentes adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas. No se recibirán propuestas fuera del horario y día indicado o en otra dependencia del Servicio.

i. APERTURA DE PROPUESTAS:

Una vez recepcionados los antecedentes de todos los proponentes, se realizará el **“Acto de Apertura”**, este será un acto cerrado, en el cual la Comisión Evaluadora abrirá los sobres denominados: **“Propuesta Técnica”**, **“Propuesta Económica”** y **“Propuesta Estrategia de Ejecución”**, y realizará una revisión preliminar.

Una vez efectuado el Acto de Apertura, se levantará un Acta indicando aquellas propuestas que fueron recibidas y que pasarán a la evaluación de **“Admisibilidad”**. El Acta será firmada por los miembros de la comisión.

j. EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS:

Comisión Evaluadora.

El SERVIU mediante Orden de Servicio, designará una Comisión Evaluadora de Propuestas que deberá estudiar los antecedentes presentados por las Entidades; siempre y cuando correspondan a lo solicitado; de acuerdo con los lineamientos que expresan las bases administrativas y técnicas. Una vez evaluados, se les asignará puntuación de acuerdo con la Pauta de Evaluación indicada en el punto 5 de las bases administrativas.

La Comisión Evaluadora de Propuestas, estará constituida por a lo menos 3 funcionarios de SERVIU Región del Biobío y 2 funcionarios de la SEREMI - MINVU de la Región del Biobío. El SERVIU a petición de la comisión evaluadora, podrá solicitar el apoyo de uno o más funcionarios del SERVIU o SEREMI para analizar técnicamente las propuestas. En caso de que los funcionarios designados para integrar la comisión evaluadora se encontraran impedidos, o tuvieran intereses comprometidos que los inhabilitaran para participar en dicha comisión, deberán comunicarlo a SERVIU, dentro de las 24 horas siguientes, en día hábil, a la notificación de la orden de servicio que lo designa como miembro integrante de la comisión, por escrito y de manera fundada, para efecto de que SERVIU Región del Biobío, en caso de acoger la imposibilidad o inhabilidad, proceda a dictar el acto administrativo que designe a otro funcionario en reemplazo. En caso de que, por motivos de fuerza mayor fundados, no puedan concurrir algunos de los miembros de la comisión evaluadora, a actos en que se tengan que pronunciar, no serán reemplazados, bastando que se encuentre la mayoría de los integrantes para validar el proceso.

Período de evaluación y admisibilidad de las propuestas.

Una vez realizada la apertura, la Comisión Técnica Evaluadora emitirá un informe fundado declarando si las propuestas son admisibles o quedan fuera del proceso. Serán declaradas inadmisibles, las propuestas que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Que la E.P. no tenga Convenio CRAT vigente.
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo "Identificación del Proponente".
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo "Propuesta Económica".
- Que omitan la presentación correspondiente al archivo "Propuesta Estrategia de Ejecución".
- Que omitan la presentación de alguno de los ANEXOS solicitados en las presentes bases.
- Que la "Propuesta Económica" presentada, exceda ampliamente los montos referenciales fijados y que con ello se determine que no será posible financiar la propuesta.

La Comisión Evaluadora, podrá sesionar las veces que sean necesarias, en función de la cantidad de propuestas a evaluar. Las sesiones de la Comisión Evaluadora serán realizadas sin la presencia de los proponentes.

La comisión podrá solicitar la rectificación o aclaración de algún documento, sin embargo, esto le restará un punto por cada documento rectificado en la puntuación total de su evaluación. La aclaración o rectificación, se solicitará por correo electrónico y ésta se ingresará por Oficina de Partes en la fecha requerida por SERVIU.

Comunicación de admisibilidad de las propuestas.

La Comisión Evaluadora, habiendo evaluado la admisibilidad de las propuestas, notificará mediante correo electrónico a cada proponente, el resultado del análisis de admisibilidad. Informará sólo cuáles propuestas continúan en las siguientes etapas de la convocatoria. Aquellas propuestas que sean declaradas inadmisibles, quedarán fuera del proceso.

Evaluación de las propuestas.

Para los efectos se ejecutará en dos actos;

Primero, la Comisión Evaluadora, en los plazos fijados, evaluará las propuestas presentadas, considerando los criterios y los contenidos en la presente convocatoria.

La comisión sesionará y emitirá un informe que contenga los puntajes de evaluación de cada proponente, conforme ponderaciones señaladas en el punto 5 de las presentes bases.

Los diseños elaborados de las propuestas declaradas admisibles no podrán ser exhibidos por los proponentes, en forma posterior a la fecha del “Acto de Apertura”. El proponente que incurriere en la infracción descrita precedentemente dará derecho a SERVIU, dejar fuera de la presente convocatoria a las Entidades Patrocinantes que publiciten o exhiban su propuesta o proyecto técnico, ya que ello atenta contra la igualdad de los proponentes.

Ante empate, se dirimirá por quién obtenga el mayor puntaje de acuerdo con el siguiente orden de prelación: 1º Propuesta Técnica, 2º Propuesta Estrategia de Ejecución y 3º Propuesta Económica.

Si persiste el empate, será la Directora de SERVIU Región del Biobío, previo informe fundado de la comisión evaluadora, quien seleccione a la Entidad Patrocinante.

En caso de que la convocatoria sea declarada desierta, entiéndase por ello la falta de propuestas, o que ella(s) no alcance(n) el puntaje mínimo requerido por bases, es decir 50 puntos, será la SEREMI, quien, mediante resolución, podrá seleccionar directamente la Entidad Patrocinante, siempre y cuando esta última presente un proyecto que cumpla con los lineamientos de diseño, se ajuste a la imagen objetivo y responda a las necesidades mínimas planteadas en las bases de la convocatoria.

Segundo, se recogerá la opinión de los vecinos respecto de las propuestas presentadas.

Las tres propuestas con el puntaje más alto (orden de prelación) serán presentadas por Serviu Región del Biobío a las familias identificadas del proyecto, en una asamblea que contará con la participación del Ministro de Fe de Serviu Región del Biobío y, como mínimo el 50 % de las familias señaladas: en esta instancia los beneficiarios analizarán las propuestas, luego por mayoría del 50% + 1 de los asistentes, y mediante votación secreta y ciega (no se dará a conocer el nombre de las EP's), decidirán la propuesta técnica que mejor se ajuste a sus necesidades (un voto por familia). Posteriormente, en el mismo acto, se develará la Entidad Patrocinante que desarrolló la propuesta seleccionada y, por consiguiente, desarrollará el proyecto habitacional. Esto deberá quedar formalizado en acta de selección que emitirá la Comisión Evaluadora.

En caso de existir sólo una propuesta que califique, igualmente se realizará el proceso de votación, a fin de que las familias manifiesten si aprueban la propuesta. En caso de no aprobarse ninguna de las propuestas presentadas, Serviu Región del Biobío se mantendrá como Entidad Patrocinante de las familias, pudiendo realizar un segundo proceso de convocatoria de EP's.

La información utilizada por la empresa es de responsabilidad de la misma empresa, sin importar su origen, Serviu Región del Biobío, no hará uso intelectual ni publicitario de aquellas propuestas que no sean adjudicadas.

Selección de la propuesta.

La propuesta seleccionada y por consiguiente la Entidad Patrocinante que desarrolle los proyectos, se determinará de acuerdo con lo indicado en punto anterior. Posteriormente la comisión evaluadora emitirá un acta de selección.

La E.P. y su propuesta seleccionada, será sancionada mediante acto administrativo, es decir mediante una Resolución que sanciona el resultado del presente proceso, por cuanto las presentes bases son aprobadas por el mismo mecanismo. Así mismo, este acto administrativo concierne a ambas partes en los futuros procesos, para el desarrollo de la propuesta y su posterior presentación al Banco de proyectos de SERVIU.

En la Resolución de selección de la convocatoria, se estipulará adicionalmente lo siguiente:

- Que por razones externas o de fuerza mayor, la E.P. seleccionada desista de continuar con el desarrollo del proyecto en la Fase 2 descrita en las presentes bases, es decir en el desarrollo del proyecto para ingreso a Banco de proyectos y obtención de CPI. Siendo así, ésta deberá comunicar formalmente a SERVIU Región del Biobío, las razones que sustenta dicha decisión y SERVIU mediante acto administrativo correspondiente dejarán sin efecto la selección. Posteriormente, se seleccionará la 2º propuesta con mejor puntaje en el proceso de evaluación. Se dirimirá por quién haya obtenido el mayor puntaje de acuerdo con el siguiente orden: 1º Propuesta Técnica, 2º Propuesta Estrategia de Ejecución y 3º Propuesta Económica.
- Que por razones externas o de fuerza mayor, la E.P. seleccionada habiendo ingresado el proyecto al Banco de proyectos y obtenido CPI, se desista de continuar, ésta deberá comunicar formalmente a SERVIU Región del Biobío, las razones que sustenta dicha decisión y SERVIU mediante acto administrativo correspondiente dejarán sin efecto la selección.

- Posteriormente se seleccionará la 2ª propuesta con mejor puntaje en el proceso de evaluación. Se dirimirá por quién haya obtenido el mayor puntaje de acuerdo con el siguiente orden: 1º Propuesta Técnica, 2º Propuesta Estrategia de Ejecución y 3º Propuesta Económica.
- En cualquiera de los casos anteriores, este Servicio evaluará posibles sanciones, de acuerdo con lo estipulado en las regulaciones vigentes.

k. NOTIFICACIÓN A LA E.P. SELECCIONADA.

SERVIU, notificará mediante correo electrónico dentro del día hábil siguiente a la emisión del Acta de Selección, los resultados de la convocatoria a todos los proponentes que participaron, incluidas aquellas Entidades Patrocinantes, cuyas propuestas fueron declaradas inadmisibles y en forma posterior se enviará la Resolución de selección. Desde la notificación de la resolución, la Entidad Patrocinante seleccionada tendrá un plazo máximo de 15 días corridos para ingresar a SERVIU, mediante Oficina de Partes, la protocolización de la Resolución que selecciona la presente convocatoria. Además, deberá acompañar la estrategia de ejecución que contiene el cronograma y el plan de trabajo hasta la obtención del CPI de los proyectos. En el caso de que la E.P. no presente estos documentos en el plazo indicado, SERVIU entenderá por desistida la propuesta presentada y quedará facultado para seleccionar a la segunda mejor propuesta evaluada.

l. ENTREGA DE LA DEMANDA HABITACIONAL VINCULADA A LOS PROYECTOS HABITACIONALES.

SERVIU Región del Biobío, posterior a la notificación de la selección, realizará una reunión con la E.P. seleccionada y hará entrega de los listados de familias asociados a cada conjunto habitacional.

Posteriormente, SERVIU coordinará una reunión con el Comité, para realizar la presentación de la E.P. y junto con ello la firma de las Cartas de Compromisos de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social. Estos documentos formarán parte de los vistos de la resolución de selección.

m. DE LA NÓMINA DE OFERTA DE PROYECTOS HABITACIONALES.

La Entidad Patrocinante seleccionada, podrá ingresar los Proyectos Técnicos desarrollados, conforme a la nominación aportada por ServiU, y quien además completará oportunamente aquellos casos innominados que pudiesen subsistir, productos que serán evaluados y calificados de acuerdo con lo indicado en el art. 16 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011. Los cuales, pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta del Banco de proyectos.

La identificación de la demanda será proporcionada por SERVIU Región del Biobío y la organización será gestionada por la Entidad Patrocinante que sea seleccionada.

Para iniciar la ejecución del proyecto, será necesario contar con al menos el 70% de familias adscritas del total de las viviendas del proyecto, según lo indicado en el art. 17 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

n. DESARROLLO DEL PROYECTO E INICIO DE OBRAS.

En la Resolución de selección dictada por la Directora de SERVIU, se establecerán los siguientes plazos e indicaciones:

- El proponente, cuya propuesta sea seleccionada, deberá comenzar con el desarrollo de los proyectos definitivos exigidos en las bases y enmarcándose en las regulaciones del D.S. N° 49 (V. y U.), 2011 y sus modificaciones, Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, a partir de la fecha de la Resolución que sanciona el resultado de esta convocatoria, pudiendo también iniciar en la fecha que se comunique la selección de la propuesta, mediante correo electrónico.
- Se indicará en la Resolución de selección, los plazos establecidos en el cronograma de la oferta referente a los avances mensuales, a modo de acompañamiento técnico - social, para el correcto desarrollo del proyecto por parte de la Entidad Patrocinante seleccionada, hasta el ingreso al Banco de Proyectos. Sólo podrán ampliarse estos plazos, por razones de fuerza mayor no imputables a la E.P., de acuerdo con lo indicado en cronograma de las bases administrativas.
- La Entidad Patrocinante, deberá subsanar las observaciones que le sean formuladas, conforme la regulación del Banco de Postulaciones y a los requerimientos realizados por SERVIU.
- Los contenidos y exigencias específicas de los proyectos habitacionales son las establecidas por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, así como su Cuadro Normativo, Itemizado Técnico y las consideraciones especiales de diseño que rigen la presente convocatoria.
- El inicio de obra deberá atenerse a lo señalado en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- La Empresa Constructora que firme la carta de compromiso con la Entidad Patrocinante, para ejecutar el proyecto habitacional, deberá contar con registro A1 primera categoría, del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N°127 (V. y U.) o estar en 1º Categoría del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, Regulado por el D.S. N°63 (V. y U.). Las Empresas Constructoras que firmen la carta de compromiso, deberán acreditar su capacidad económica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Ordinario N° 2007 de fecha 30.09.2015.

o. INFORMACIÓN Y PROPIEDAD INTELECTUAL.

La información utilizada por la empresa es de responsabilidad de la misma empresa, sin importar su origen, incluso la que sea entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SEREMI – MINVU Región del Biobío y SERVIU respectivo. SERVIU Región del Biobío, no hará uso intelectual ni publicitario de aquellas propuestas que no sean adjudicadas.

p. MESAS DE PREFACTIBILIDAD.

SERVIU Región del Biobío, designará a uno o más evaluadores del proyecto pertenecientes al Equipo Gestión Proyectos Habitacionales Nuevos Terrenos CNT y a la Unidad Gestión Urbano Habitacional como contrapartes de la Entidad Patrocinante seleccionada, para realizar mesas de trabajo mensuales, con el propósito de realizar un acompañamiento técnico del proyecto, previo ingreso al Banco de proyectos. En ellas podrá participar un profesional de la Seremi Minvu Región del Biobío.

q. AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA EL INGRESO DE LOS PROYECTOS AL BANCO DE PROYECTOS.

Se establece que, el plazo para la presentación del proyecto al Banco de proyectos podrá ampliarse en los siguientes casos:

- Si SERVIU Región del Biobío, se extendiera en la tramitación de algunas acciones de su responsabilidad.
- Si se encuentra pendiente, algún informe necesario que deba emitir algún Organismo Público o Empresa y este no lo emita en tiempo prudencial. Lo anterior solo en los casos cuya gestión ante tal organismo o empresa se hubiese realizado con oportuna antelación y debidamente documentada.

En el caso de establecerse un Aumento de Plazo, la E.P. seleccionada deberá ingresar una carta de “Solicitud de aumento de plazo”, a través de la Oficina de Partes de SERVIU Región del Biobío, la cual deberá ir dirigida al Jefe del Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización de este Servicio, fundamentando los motivos de la solicitud.

r. CRONOGRAMA Y PROCESO DE LA CONVOCATORIA.

Las fechas y actividades de la convocatoria son las definidas en el presente cronograma, se definen estos plazos como máximos y cualquier variación de estas fechas, será validado e informado por SERVIU Región del Biobío. Eventualmente, SERVIU podrá disponer de un plazo mayor para el proceso de evaluación de las ofertas, lo que será informado a las E.P. mediante correo electrónico, con el ajuste correspondiente del calendario informado precedentemente.

| N° | ÍTEM | FECHA INICIO | FECHA TÉRMINO | PLAZOS AJUSTADOS |
|----|--|--------------|---------------|------------------|
| 1 | Publicación Convocatoria | 24-02-2025 | 17-03-2025 | 21 |
| 2 | Jornada difusión convocatoria | 03-03-2025 | 03-03-2025 | 0 |
| 3 | Recepción de consultas | 03-03-2025 | 11-03-2025 | 8 |
| 4 | Envío de respuestas | 11-03-2025 | 17-03-2025 | 6 |
| 5 | Desarrollo de las propuestas por las E.P. | 17-03-2025 | 16-06-2025 | 91 |
| 6 | Ingreso de propuestas por Of. de Partes y Apertura | 16-06-2025 | 16-06-2025 | 0 |
| 7 | Análisis admisibilidad | 16-06-2025 | 23-06-2025 | 7 |
| 8 | Evaluación de ofertas | 23-06-2025 | 17-07-2025 | 24 |
| 9 | Selección E.P. - SERVIU | 17-07-2025 | 17-07-2025 | 0 |
| 10 | Comunicación selección e inicio desarrollo de proyectos para ingreso al Banco de Postulaciones | 17-07-2025 | 17-07-2025 | 0 |
| 11 | Elaboración y aprobación de Resolución que selecciona | 17-07-2025 | 07-08-2025 | 21 |
| 12 | Desarrollo proyecto E.P. | 17-07-2025 | 12-01-2026 | 179 |
| 13 | Definición familias para ingreso a banco | 24-02-2025 | 12-07-2025 | 138 |
| 14 | Ingreso a banco con CPI y revisión SERVIU | 12-01-2026 | 27-05-2026 | 135 |

5. INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

| | |
|---|---|
| Presentación Propuestas | <p>Las propuestas válidas, serán las presentadas materialmente a SERVIU Región del Biobío. No se aceptarán propuestas que se presenten por un medio distinto al establecido en las presentes bases. Será responsabilidad de las E.P., adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas.</p> <p>SERVIU Región del Biobío no está obligado a considerar, para seleccionar la mejor propuesta, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases.</p> <p><u>Se deberán entregar 4 sobres o envoltorios, según el siguiente detalle:</u></p> <p>1) “Identificación de la Entidad Patrocinante”, junto con una Declaración Jurada simple de la capacidad de atención disponible de beneficiarios según su categoría, que permita la atención de 300 familias.</p> <p>2) “Propuesta Técnica”, documentos, planos que se detallan en el presente documento administrativas, en sobre y láminas envueltas en papel Kraft.</p> <p>3) “Propuesta Económica”.</p> <p>4) “Propuesta Estrategia de Ejecución”.</p> <p>Cada sobre debe contener la totalidad de los antecedentes señalados en las presentes bases y deberá venir con la identificación de la Entidad Patrocinante.</p> <ul style="list-style-type: none">- Nombre E.P.:- Representante legal:- Dirección:- Nombre de contacto:- Correo electrónico:- Teléfono: |
| Recepción de las Propuestas | Se efectuarán de acuerdo con lo establecido en las presentes bases administrativas. |
| Contenido de los sobres de las Propuestas | Deberá estar sujeto a lo señalado en las bases administrativas. |

| | |
|---|--|
| <p>1) Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “Identificación de la Entidad Patrocinante”</p> | <p>-Anexo N° 1: “Formulario de Presentación”, presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes bases.</p> <p>-Anexo N° 2: “Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias”, que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera.</p> <p>-Anexo N° 3: “Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos”, declaración de proyectos atendidos o en atención, identificar la tipología de proyectos, en altura o extensión.</p> <p>-Anexo N° 4: “Declaración Jurada Simple de Conocimiento y aceptación de Bases de convocatoria de Entidades Patrocinantes”, declaración de conocimiento y aceptación de las presentes bases, como de la normativa del programa D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.</p> |
| <p>2) Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “Propuesta Técnica”</p> | <p>IMAGEN DE BARRIO:</p> <p>- Anexo N° 5: “Reseña del Diseño General del Conjunto”, junto a los antecedentes y documentos indicados en el presente documento.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memoria del Proyecto. - Informe de Revisión de cumplimientos de normas urbanísticas. - Memoria de Áreas verdes. - Presentación en PDF de la propuesta técnica. <ul style="list-style-type: none"> • Planos Propuesta Arquitectónica – Imagen Objetivo de barrio. <ul style="list-style-type: none"> - Plano de emplazamiento – imagen de barrio, desarrollo de acuerdo con lo indicado en el presente documento. - Plano en planta por conjunto habitacional, de acuerdo con las manzanas que lo conforman. - Cortes y elevaciones de arquitectura del conjunto habitacional. - Planta de arquitectura de equipamientos y sala multiuso, si corresponde. - Cortes y elevaciones de arquitectura de equipamientos y sala multiuso, si corresponde - 5 láminas tamaño A1: 2 imágenes 3D del planteamiento general, 2 láminas con imágenes 3D, de detalles por conjunto habitacional y 1 lámina de la sede social, en que se incluya además la infraestructura comunitaria propuesta al interior de la copropiedad, ej.: plazoleta, quincho, u otro. |

| | |
|---|---|
| | <p>UNIDADES HABITACIONALES:</p> <p>- Anexo N° 6: “Reseña de la solución de viviendas”.</p> <ul style="list-style-type: none">• Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales.<ul style="list-style-type: none">- Plantas de arquitectura de cada tipología de vivienda por nivel (departamentos y casas).- Cortes de arquitectura.- Elevaciones. <p>- Anexo N° 7: “Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas En Chile (CEV)”, Compromiso de Habitabilidad y Eficiencia Energética.</p> <p>- Anexo N° 8: “Carta Compromiso Plan de Gestión de Resíduos de Construcción y Demolición (RCD)”.</p> <p>- Anexo 11: “Declaración Jurada Simple de Profesionales que Participarán en el Desarrollo del Proyecto”.</p> |
| 3) Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “ <i>Propuesta Económica</i> ” | <p>- Anexo N° 9: “Cuadro Resumen Presupuestos Generales”, resumen por conjunto habitacional.</p> <p>- Anexo N° 10: “Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional”, resumen por conjunto habitacional.</p> <p>- Anexo N° 12: “Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto”, por conjunto habitacional.</p> |
| 4) Antecedentes y Anexos a Incorporar en “ <i>Propuesta Estrategía de Ejecución</i> ” | <p>La estrategia de ejecución que contiene:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Cronograma y el plan de trabajo hasta la obtención del CPI de los proyectos.b) Cronograma general de la ejecución de las obras. |

CONTENIDOS DE LAS PROPUESTAS.

5.1 PROPUESTA TÉCNICA.

5.1.1 Reseña del Diseño General del Conjunto - Anexo N° 5.

La “Memoria”, tratará de documentos en formato carta con desarrollo explicativo, debiendo simplificar y ayudar en la lectura correcta del proyecto, permitiendo facilitar la evaluación de la Propuesta Técnica. Para ello, se deberán explicar los contenidos y particularidades de la propuesta. Estos textos podrán ser acompañados de imágenes referenciales dentro del formato y proporción del texto.

- a) **Memoria propuesta de diseño**, en función de cómo considera los criterios establecidos en las presentes bases y da cuenta de los atributos de: Integración, Seguridad, Confort Ambiental, Eficiencia y Pertenencia, así como también deberá explicitar la tipología de proyecto desarrollado, las cesiones viales, áreas verdes y equipamiento, destacando las propuestas de innovación y aquellas potencialidades urbanísticas y arquitectónicas que la propuesta entrega.

La memoria general, deberá contener un cuadro resumen con la siguiente información:

- Cuadro de Superficies.
- Cuadro de Cesiones.
- Cuadro de cumplimiento normativo y O.G.U.C.

La reseña general, deberá contener los siguientes apartados:

- b) Memoria del Proyecto:** se deberá presentar una memoria del proyecto, que considere superficies destinadas a áreas comunes (áreas verdes, áreas de permanencia, zonas vehiculares y áreas de equipamiento) y superficies edificadas de los bloques habitacionales, teniendo como referencia la Planta de Emplazamiento de la propuesta.
- c) Memoria Informe de Revisión de cumplimientos de Normas Urbanísticas:** se deberá presentar un Informe de Revisión, elaborado por el Arquitecto proyectista, que dé cuenta del cumplimiento normativo de las normas urbanísticas.
- c) Memoria de Áreas Verdes:** se deberá presentar una memoria resumen, que dé cuenta del cumplimiento del Itemizado Técnico, así como considerar también memoria del proyecto de paisajismo. La memoria deberá considerar un cuadro resumen que indique:

- Las superficies contempladas en el proyecto tales como: áreas blandas, áreas semiduras, áreas duras, áreas destinadas para juegos infantiles, áreas destinadas para máquinas de ejercicios accesibles, área recreacional deportiva, áreas de permanencia, áreas con vegetación, áreas con superficies de sombra y áreas de juegos infantiles bajo sombra.
- Mobiliario urbano por tipo, distintos tipos de luminarias, juegos infantiles tipo a considerar, juegos infantiles tipo para discapacitados, máquinas de ejercicio, otro tipo de estructura pública si las hubiere.
- Se deberá entregar un cuadro que indique el tipo de especies vegetales y arbóreas consideradas en el diseño.
- Se deberá indicar las zonas donde se consultan especies arbóreas y/o arbustivas.
- La sumatoria de superficies, deberá cuadrar con el total de área que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5.1.2 Planos de Propuesta Arquitectónica – Imagen de Barrio.

- a) Plano emplazamiento – Imagen del barrio del desarrollo del conjunto habitacional:** para visualizar como dialogan las propuestas y disposición de los espacios privados y públicos, así como las vías interiores y exteriores del conjunto en su macro y su relación con el entorno inmediato, conjuntos habitacionales aledaños y vialidades existentes. Se deberán de identificar las cesiones y las copropiedades resultantes de la propuesta.
- b) Plano planta de arquitectura del conjunto habitacional:** con simbología, cuadro de superficies y porcentajes destinados a vialidad, estacionamientos, cesión de áreas verdes y áreas verdes interiores, vivienda y equipamiento con relación al total del conjunto.

Se deberán presentar a escala adecuada, debidamente acotada e identificando la ubicación del terreno, emplazamiento general del conjunto, deslindes, norte, escala, los tipos de pavimentos con niveles de piso terminado y elementos de arquitectura como mobiliario urbano, entendiendo por este: luminarias, bici-estacionamientos, escaños, basureros, jardineras, tipos de juegos, equipamiento deportivo, sombreadores, Áreas Verdes, tipos de vegetación, arborización, etc. La planta también deberá indicar sentido de escurrimiento de las aguas, ejes, radios de las curvas en las esquinas (ochavos), indicación de rampas y su pendiente y todo lo que sea necesario para un correcto entendimiento del proyecto definitivo.

La Planta General de Conjunto, deberá mostrar la arquitectura del primer piso del interior del edificio, así como la planta de las viviendas en extensión dentro de cada conjunto. De la misma forma, deberá presentar la arquitectura y planta de las viviendas en extensión de uno o dos pisos, según la propuesta presentada.

- c) Elevaciones y Cortes de arquitectura del conjunto habitacional:** se deberá presentar al menos un corte longitudinal y uno transversal del conjunto habitacional, en sectores relevantes para la comprensión del proyecto, indicando materialidad, tipos de pavimentos, mobiliarios, áreas verdes y tipos de especies arbóreas, cotas y niveles de piso terminado y medidas generales, escala 1:100.
- d) Planta de arquitectura, cortes y elevaciones del equipamiento (Sede social u otro):** se deberá entregar Planta de arquitectura de él o los equipamientos, sala multiuso u otro considerado para el conjunto habitacional (equipamiento propuesto en interior y exterior de la copropiedad), se presentará a escala adecuada, debidamente acotado y con niveles de piso terminado. Se deberá incluir simbología que dé cuenta de las terminaciones consideradas en cada recinto.

- e) **5 láminas tamaño A1, formato PDF, imágenes renderizadas de la propuesta técnica del conjunto**
- 2 láminas planteamiento general de todo el paño y cómo el nuevo conjunto se inserta en él.
 - 2 láminas con detalles por conjunto habitacional, donde se visualice las condiciones y/o estándar del nuevo barrio.
 - 1 lámina de la sede social, en que se incluya además la infraestructura comunitaria propuesta al interior de la copropiedad, ej.: plazoleta, quincho, u otro.

5.1.3 Reseña de la Solución de Viviendas - Anexo N° 6.

Memoria

Documento explicativo del partido general de la propuesta habitacional que sustenta la propuesta de diseño habitacional, en función de cómo ésta considera los lineamientos de diseño, los requerimientos normativos y da cuenta de los atributos que propone.

La memoria deberá simplificar y ayudar en la lectura correcta del proyecto, permitiendo facilitar la evaluación de la Propuesta Técnica. Para ello se deberán explicar los contenidos y particularidades propios del diseño técnico presentado.

Planos de Propuesta Arquitectónica – Unidades habitacionales:

- a) **Plantas de Arquitectura:** se deberán entregar plantas de arquitectura de cada tipología de departamento y casa (considerando tipología para beneficiarios con discapacidad o movilidad reducida), debidamente acotada y con niveles de piso terminado. Deberán tener una escala adecuada para la correcta interpretación de los espacios interiores, de acuerdo con Cuadro Normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario. Se deberá incluir simbología que dé cuenta de las terminaciones consideradas en cada recinto de la unidad habitacional.
- b) **Cortes y Elevaciones de Arquitectura:** se deberá entregar al menos dos cortes y elevaciones de arquitectura de cada tipología de unidad habitacional proyectada, la planimetría deberá estar debidamente acotada y con indicación de superficies y niveles de piso terminado.

5.1.4 Plan de Gestión de RCD (Residuos de Construcción y Demolición) - Anexo N° 8.

Se deberá entregar una Carta de Compromiso, que comprometa una vez seleccionada la propuesta ganadora, el desarrollo por parte de la Entidad Patrocinante, de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el cual deberá ser aplicado durante la construcción de los conjuntos habitacionales, por parte de la empresa constructora que ejecute la obra.

Este plan deberá contener al menos: clasificación y jerarquía de los residuos generados en obra, considerar los recursos para su implementación, así como las medidas de prevención de generación de RCD, persona responsable de la gestión de RCD en obra, estimar la cantidad de RCD que se generará en obra, programa de capacitación para el personal de la obra y subcontratos, medidas de clasificación de RCD, estrategias para el manejo y valorización de los RCD en obra, planos o croquis de las instalaciones y áreas previstas para el almacenamiento, manejo y separación de los residuos, cartillas, cotizaciones u otro documento que asegure la trazabilidad, manejo, clasificación y cuantificación de los futuros desechos generados desde la obra hasta su lugar de disposición final.

5.1.5 Declaración Jurada Simple de Profesionales - Anexo N° 11.

Declaración de los profesionales que participarán en el desarrollo de los proyectos.

5.2 PROPUESTA ECONÓMICA.

En la etapa de la Convocatoria, se deberá presentar un cuadro “**Cuadro Resumen Presupuestos Generales**” de acuerdo con lo indicado en **Anexo N° 9**.

Se presentará un cuadro denominado “**Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional**”, donde se indicará el valor unitario de cada uno de los subsidios que componen el proyecto a desarrollar y se calculará el valor unitario de cada solución habitacional, de acuerdo con el **Anexo N° 10**.

El presupuesto definitivo de obras, sólo se obtendrá al aprobarse la etapa de diseño. En virtud de lo expuesto, no se requerirá la elaboración detallada de Análisis de Precios Unitarios (APU), sino hasta la etapa de desarrollo del proyecto definitivo.

En función de lo indicado anteriormente, en la etapa de convocatoria, sólo se aprobará un formato de presupuesto estimativo (general), que el contratista adoptará para el presupuesto detallado definitivo y los Análisis de Precios Unitarios (APU) que ingresarán al Banco de proyectos.

La Entidad Patrocinante deberá acompañar una “**Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto**”, con la finalidad de garantizar la viabilidad de ejecución de los conjuntos habitacionales, de acuerdo con el **Anexo N° 12**.

La propuesta económica deberá ajustarse a los montos establecidos al llamado vigente a la fecha del ingreso de las propuestas. De no ajustarse quedará fuera del proceso.

Deberá considerar que el proyecto se financia con los montos que contempla el DS N°49/2011, y la agregación del ahorro de 10 UF como mínimo de las familias que excepcionan el registro social de hogares.

5.3 PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN.

- a) Deberá presentar un plan de trabajo escrito y en formato Carta Gantt, que describa las tareas que realizará desde el momento de la comunicación formal de la adjudicación, hasta la fecha de ingreso al Banco de proyectos SERVIU, incluyendo en este cronograma las mesas mensuales de trabajo indicadas en la letra l) del punto 2.6 de las presentes bases.
- b) La propuesta deberá ser respaldada con un cronograma general de ejecución de obras, en formato de Carta Gantt, de manera tal de poder asegurar la entrega de las viviendas en los plazos indicados en el cronograma señalado en el punto 2.6 de las presentes bases.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

6.1. PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

La Comisión Evaluadora, asignará puntajes a las propuestas, en función de los criterios de evaluación que se exponen en el presente numeral.

La ponderación de cada propuesta se realizará de acuerdo con el siguiente cuadro:

| PARÁMETRO DE MEDICIÓN | PONDERACIÓN |
|-----------------------------------|-------------|
| PROPUESTA TÉCNICA | 70% |
| PROPUESTA ECONÓMICA | 25% |
| PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN | 5% |
| TOTAL | 100% |

Para las propuestas, el puntaje mínimo requerido será de 50 puntos.

6.2 EVALUACIÓN PROPUESTA TÉCNICA 70%.

Para la evaluación de la propuesta técnica, se tendrán en consideración todos los antecedentes solicitados y presentados de manera integral. Se calificará de acuerdo con lo estipulado en la Pauta de Evaluación con una ponderación de un 70%, bajo los parámetros que se indican a continuación:

| PARÁMETRO DE MEDICIÓN | PONDERACIÓN |
|---|-------------|
| CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P. | 10% |
| DESARROLLO DE LA IMAGEN DE BARRIO | 25% |
| DESARROLLO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES | 35% |
| TOTAL | 70% |

a) CUADRO DE EVALUACIÓN Y PUNTAJE CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P. 10%:

| ATRIBUTO | 1) CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P. | | | PONDERACIÓN 10% | |
|------------------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------|--|
| EXPERIENCIA E.P. | PARÁMETRO DE EVALUACIÓN | CRITERIOS DE EVALUACIÓN | PUNTAJE MÁXIMO PARCIAL | PUNTAJE MÁXIMO | VERIFICADOR |
| | Experiencia | CATEGORÍA: | | | |
| | | E.P. en 1° categoría que opere en la región del Biobío. | 8 | 8 | 1) Convenio Regional de Asistencia Técnica. 2) Declaración Jurada simple de capacidad disponible para atención de familias, Anexo N° 2. |
| | | E.P. con otra categoría que opere en la región del Biobío. | 6 | | |
| | | E.P. en 1° categoría de otra región | 4 | | |
| | | E.P. con otra categoría y de otra región | 2 | | |
| | | No cumple | 0 | | |
| | | ATENCIÓN HABITACIONAL: | | | |
| | | Con atención de CNT en los últimos 8 años y desarrollo de proyectos de vivienda en altura | 7 | 7 | 3) Declaración Jurada simple de proyectos atendidos o en atención, con identificación de la tipología de edificación, Anexo N° 3. |
| | | Con atención de CNT en los últimos 4 años y desarrollo de proyectos de vivienda en altura | 5 | | |
| | | Con atención de CNT en los últimos 8 y 4 años, sin experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda en altura | 3 | | |
| | | No cumple | 0 | | |

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.
Los factores a los que se les asigna puntaje son parte integrante de la propuesta de diseño.
Se considera como puntaje total la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje experiencia E.P. =

Σ (Puntaje por Factores evaluados)

10 (total factores)

b) CUADRO DE EVALUACIÓN Y PUNTAJE DE LA IMAGEN DE BARRIO 25%.

| 2) DESARROLLO DE LA IMAGEN DE BARRIO | | | | PONDERACIÓN 25% | |
|--------------------------------------|---|---|------------------------|-----------------|--|
| ATRIBUTO | PARÁMETRO DE EVALUACIÓN | CRITERIOS DE EVALUACIÓN | PUNTAJE MÁXIMO PARCIAL | PUNTAJE MÁXIMO | VERIFICADOR |
| NORMATIVO | Cumplimiento D.S. N° 49, Cuadro Normativo y O.G.U.C. | La propuesta debe enmarcarse en las normativas urbanas y de diseño. | | 5 | 1) Planimetría general de los conjuntos habitacionales. Con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 2) Memoria del proyecto, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". 3) Informe de revisión de cumplimiento de normas urbanísticas, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". 4) Memoria de Áreas verdes, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". |
| | | Se evaluará por aplicación de la norma. | | | |
| | | Cumple totalmente | 5 | | |
| | | Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente el diseño del proyecto para ser ingresado al Banco de proyectos y obtener CPI | 3 | | |
| DISEÑO | Diseño general del conjunto, referente Lineamiento de Diseño establecido en bases técnicas. | Este aspecto busca evaluar la disposición en el terreno de las zonas construidas y libres, las relaciones funcionales que se establecen entre las distintas áreas programáticas del conjunto y la relación espacial con los proyectos habitacionales vecinos. | | 6 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D. |
| | | a) La disposición de las viviendas contribuye a la conformación de frentes reconocibles desde las principales calles del conjunto y espacios públicos, generando fachados discontinuos que entregan identidad propia al conjunto habitacional, permitiendo un diálogo y un lenguaje común (diseño) entre las nuevas manzanas propuestas. | 1,5 | | |
| | | b) El diseño del conjunto, identifica una zona central (interior copropiedad) que se integra espacial y funcionalmente con los accesos de todas las unidades del proyecto y propicia actividades propias de encuentro y vecindad, mediante un equipamiento comunitario. | 1,5 | | |
| | | c) La circulación vehicular da continuidad a la trama vial de la zona en que se emplaza y la disposición de los estacionamientos no tiene un rol preponderante en el partido general de la propuesta. | 1,5 | | |
| | | d) La propuesta genera un tratamiento de los espacios públicos interiores de manera tal, que no se lean como espacios residuales. | 1,5 | | |
| | | Si contempla 2 de las variables propuestas anteriormente | 3 | | |
| | | Si contempla 3 de las variables propuestas anteriormente | 4,5 | | |
| | | Si contempla todas las variables propuestas (a + b + c + d) | 6 | | |
| | Solución estacionamientos | Se otorgará puntaje por presentar mayor cantidad de estacionamientos vehiculares respecto al mínimo exigido por normativa. La solución planteada debe quedar resuelta dentro de la copropiedad. | | 7 | 1) Memoria del proyecto. 2) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de estacionamientos, cuadro de superficies y cesiones. |
| | | Cumple con el mínimo de unidades normadas | mínimo establecido : 0 | | |
| | | Propone entregar hasta 4 unidades por sobre el mínimo | 3 | | |
| | | Propone entregar hasta 8 unidades por sobre el mínimo | 5 | | |
| | Tipologías - volumetría | La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual barrio, entregando diversas tipologías de imagen habitacional, promoviendo una imagen e identidad a escala de barrio, otorgando fachadas diversas y dinámicas. Se busca que las propuestas contribuyan a la consolidación de una imagen distintiva para los nuevos conjuntos de vivienda. | | 10 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Reseña de la solución de viviendas, Anexo N° 6. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Planos, cortes y elevaciones de arquitectura. 5) Modelaciones 3D. |
| | | No cumple | 0 | | |
| | | Propone 2 o más tipologías de edificios y casas por cada Permiso de Edificación, diferenciados por su diseño, solución de llegada al suelo, trabajo de fachadas, expresión de la cubierta y solución aguas lluvias a partir del plomo exterior de fachada, la propuesta constituye una innovación en cuanto a volumetría general de él o los elementos que integran en conjunto | 5 | | |
| | | Propone 2 o más tipologías de edificios y casas por Permiso de Edificación, diferenciados por juego de materialidad y color, presentando elementos de terminación y revestimientos exteriores durables, disminuyendo los costos para la copropiedad por concepto de mantención | 5 | | |
| | | Si contempla ambas variables propuestas (a + b) | 10 | | |
| | Relación con el entorno inmediato 1 | El diseño y zonificación del espacio común de la propuesta considera su relación con el entorno urbano inmediato, considerando en su propuesta relaciones armónicas entre áreas verdes, equipamientos y vialidades existentes. | | 4 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D. |
| | | Genera nuevas propuestas de relación con el entorno y cesiones, potenciando los requerimientos mínimos establecidos en Bases técnicas | 4 | | |
| | | La propuesta cede como mínimo al BNUP los requerimientos señalados en los lineamientos de diseño establecidos en Bases Técnicas, así como su relación con el entorno | 3 | | |
| | | No genera cesiones | 0 | | |
| | Relación con el entorno inmediato 2 | La propuesta reconoce su entorno inmediato integrando en su diseño la apertura visual de sus áreas comunes hacia éste. | | 4 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D. |
| | | Orienta sus áreas comunes hacia la calle y hacia el interior del conjunto, generando zonas más abiertas y otras más propias del conjunto. | | | |
| | | Cumple | 4 | | |
| | | Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente a los lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas, para ser ingresado al Banco de proyectos | 3 | | |
| | | No cumple | 0 | | |

| | | | | | |
|--------|--|---|------------------------|----|--|
| DISEÑO | Control visual | La propuesta permite tener un control visual permanente de los espacios comunes y áreas verdes del proyecto habitacional. | | 3 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D. |
| | | Los espacios comunes destinados al descanso y recreación tienen control visual desde dormitorios/estar - comedor por medio de ventanas, balcones o terrazas. | | | |
| | | Entre un 60% a un 100% | 3 | | |
| | | Entre un 50% y 60% de la cantidad de departamentos proyectados | 2 | | |
| | | No cumple | 0 | | |
| | Espacios públicos cedidos en la propuesta a BNUP | Se busca que las propuestas aprovechen y den un adecuado tratamiento al espacio público, generando zonas que incentiven el encuentro y el uso por parte de la comunidad. | | 10 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Memoria de Áreas Verdes. 4) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 5) Modelaciones 3D. |
| | | a) Incorpora zonas de mínimo 5 juegos infantiles, considera al menos 1 con características de inclusivo | 2 | | |
| | | b) Circuito deportivo de al menos 5 máquinas, 2 de ellas orientadas al adulto mayor | 2 | | |
| | | c) Lugar de encuentro equipado con mobiliario que incentive la permanencia, tales como: bancas, sombreaderos, espacios de estar, mesas de juego u otros | 2 | | |
| | | d) El diseño de la propuesta de paisajismo refuerza la conformación de las zonas de uso común, considera especies autóctonas de la zona de bajo consumo hídrico e incorpora | 2 | | |
| | | e) La propuesta incluye circulación peatonal accesible desde el interior de las copropiedades hacia las áreas verdes, uso de lenguaje común en pavimentos | 2 | | |
| | | Si contempla 2 de las variables propuestas anteriormente | 4 | | |
| | | Si contempla 3 de las variables propuestas anteriormente | 6 | | |
| | | Si contempla 4 de las variables propuestas anteriormente | 8 | | |
| | | Si contempla todas las variables propuestas (a + b + c + d + e) | 10 | | |
| | Equipamiento comunitario 1 | Se otorgará puntaje por presentar una superficie mayor a la cantidad mínima exigida por Decreto. | | 7 | 1) Reseña del diseño general del conjunto, Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Una planta de arquitectura de la sede social, debidamente acotada y amoblada. 4) Modelaciones 3D. |
| | | Cumple con la superficie mínima exigida | mínimo establecido : 0 | | |
| | | Propone de 4,00 a 6,00 m² adicionales | 3 | | |
| | | Propone de 6,10 a 10,00 m² adicionales | 5 | | |
| | | Propone más de 10,10 m² adicionales | 7 | | |
| | Equipamiento comunitario 2 | Sumará puntaje adicional contar con un programa arquitectónico variado, ver opciones en Bases Técnicas. | | 3 | |
| | | Propuesta presenta programa mínimo según Decreto | mínimo establecido : 0 | | |
| | | Propuesta contempla dos o más recintos adicionales para otros usos de actividades comunitarias | 3 | | |

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.

Los factores a los que se les asigna puntaje son parte integrante de la propuesta de diseño.
Se considera como puntaje total la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Imagen de Barrio =

$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factores evaluados})}{25 (\text{total factores})}$$

c) DESARROLLO DE LA UNIDAD HABITACIONAL 35%.

| 3) DESARROLLO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES | | | | PONDERACIÓN 35% | | |
|--|--|---|---------|--|---|------------------------|
| ATRIBUTO | FACTOR A EVALUAR | CRITERIOS DE EVALUACIÓN | PUNTAJE | PUNTAJE MÁXIMO | VERIFICADOR | |
| NORMATIVO | Cumplimiento marco normativo | La propuesta debe enmarcarse en el marco normativo señalado en el punto 2 de las Bases Técnicas. | | 6 | 1) Reseña de la solución de viviendas. Anexo N° 6. 2) Planimetría general del conjunto, con cuadro de superficies. 3) Plantas de arquitectura unidades habitacionales. | |
| | D.S. N° 49, O.G.U.C. y Cuadro Normativo | Se evaluará por aplicación de la norma. | | | | |
| | | Cumple totalmente | 6 | | | |
| | | Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente al diseño del proyecto para ser ingresado al Banco de proyectos y obtención de CPI | 4 | | | |
| | | No cumple | 0 | | | |
| DISEÑO | Diversidad de tipologías de unidades habitacionales 1 | Propone 2 o más tipologías de departamentos con diferencia de superficies, disposición de volúmenes, imagen exterior, alturas, color, distribución y cantidad de recintos. Se excluye la tipología para discapacitados con movilidad reducida. | | 5 | 1) Planta general de los conjuntos habitacionales, donde se visualicen todas las manzanas que lo componen. 2) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de edificio, debidamente acotada y amoblada. | |
| | | 2 Tipologías o más | | | | 5 |
| | | 1 Tipología | | | | 3 |
| | | No cumple | | | | 0 |
| | Diversidad de tipologías de unidades habitacionales 2 | Propone 2 o más tipologías de viviendas unifamiliares para el proyecto habitacional. Se excluye la tipología para discapacitados con movilidad reducida. | | 5 | 3) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de vivienda unifamiliar, debidamente acotada y amoblada. 4) Modelaciones 3D. | |
| | | 2 Tipologías o más | | | | 5 |
| | | 1 Tipología | | | | 3 |
| | | No cumple | | | | 0 |
| | Superficie interior de las viviendas | Puntaje si la superficie útil del departamento, diferente a circulaciones, es superior a 55 m2 (D.S. N° 49/2011), sin considerar superficie de balcón. Se excluye la tipología para discapacitados con movilidad reducida. Ello en marco económico del programa. | | 10 | 1) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de edificio, debidamente acotada y amoblada, con cuadro de superficies. | |
| | | No cumple con el mínimo establecido por Decreto | | | | 0 |
| | | Sup. Promedio 55,00 m³ | | | | mínimo establecido : 0 |
| | | Sup. Promedio 56,00 m² a 58,00 m² | | | | 4 |
| | | Sup. Promedio 58,10 m² a 60,00 m² | | | | 6 |
| | | Sup. Promedio 60,10 m² a 62,00 m² | | | | 8 |
| | | Sup. de 62,10 m² y más | | | | 10 |
| | Superficie interior de las viviendas | Obtendrá puntaje, si la superficie para la vivienda unifamiliar es superior a la establecida en el D.S. N° 49/2011, es decir mayor a 42 m², sin considerar la superficie de tercer dormitorio proyectado, o tercer dormitorio construido debido a la aplicación del subsidio de grupo familiar (familia numerosa). Se excluyen las tipologías para discapacitados con movilidad reducida y sensorial. | | 10 | 2) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de vivienda unifamiliar, debidamente acotada y amoblada, con cuadro de superficies. | |
| | | No cumple con el mínimo establecido por Decreto | | | | 0 |
| | | Sup. Promedio 42,00 m³ | | | | mínimo establecido : 0 |
| | | Sup. Promedio 48,00 a 50,00 m2 | | | | 4 |
| | | Sup. Promedio 51,00 m³ a 55,00 m³ | | | | 6 |
| Sup. Promedio 56,00 m² a 60,00 m² | | 8 | | | | |
| Sup. de 61,00 m³ y más | | 10 | | | | |
| Tercer dormitorio | Considera 3° dormitorio construido en su propuesta. Se excluye aquellas viviendas en que aplique el subsidio de grupo familiar (familia numerosa). | | 6 | | | |
| | Se ajusta a lo indicado por Decreto, es decir tercer dormitorio proyectado | | | | mínimo establecido : 0 | |
| | Sí considera | | | | 6 | |
| Terminaciones | Si considera los ítems propuestos, deberá aplicarlo para todas las tipologías de viviendas propuestas. | | 12 | 1) Reseña de la solución de las viviendas. Anexo N° 6. 2) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de vivienda unifamiliar, debidamente acotada y amoblada. Con rotulación de las terminaciones propuestas. 3) Una planta de arquitectura por nivel, de cada tipología de vivienda unifamiliar, debidamente acotada y amoblada. Con rotulación de las terminaciones propuestas. | | |
| | No cumple con el mínimo establecido en Itemizado Técnico | | | | 0 | |
| | Cumple con el mínimo establecido en Itemizado Técnico | | | | mínimo establecido : 0 | |
| | a) Si adicional al mínimo, contempla terminaciones de piso en dormitorios, pasillo, estar y comedor | | | | 3 | |
| | b) Si adicional al mínimo, contempla pintura en muros y cielos de todas las zonas secas (al menos 1 mano de pintura) | | | | 3 | |
| | c) Contempla tratamiento de juntas de planchas de tabiques | | | | 3 | |
| | d) Considera conformación de closets, incluyendo zona de guardado, puertas y cajoneras | | | | 3 | |
| | Si contempla 2 de las variables propuestas anteriormente | | | | 6 | |
| | Si contempla 3 de las variables propuestas anteriormente | | | | 9 | |
| | Si contempla todas las variables propuestas (a + b + c + d) | | | | 12 | |

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.

Se considera como puntaje total la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Unidad Habitacional =
$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factores evaluados})}{35 \text{ (total factores)}}$$

6.3 EVALUACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA 25%.

| PROPUESTA ECONÓMICA | | | | PONDERACIÓN 25% | |
|---------------------|-----------------------|--|---------|-----------------|---|
| ATRIBUTO | FACTOR A EVALUAR | CRITERIOS DE EVALUACIÓN | PUNTAJE | PUNTAJE MÁXIMO | VERIFICADOR |
| FINANCIAMIENTO | Valor de la propuesta | La propuesta se ajusta al marco financiero dispuesto en las Bases y se financia con los subsidios referidos. | | 35 | 1) Cuadro resumen presupuestos generales, Anexo N° 9. 2) Cuadro resumen financiamiento subsidio habitacional, Anexo N° 10. |
| | | Cumple con lo requerido por bases | 0 | | |
| | | La propuesta presenta una rebaja de un 2% | 30 | | |
| | | La propuesta presenta una rebaja de un 3% o más | 35 | | |

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.

Se considera como puntaje total el puntaje obtenido por factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Propuesta Económica =
$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factor evaluado})}{25 \text{ (total factor)}}$$

6.4 EVALUACIÓN PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN 5%.

| PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN | | | | PONDERACIÓN 5% | |
|-----------------------------------|------------------|--|---------|----------------|--|
| ATRIBUTO | FACTOR A EVALUAR | CRITERIOS DE EVALUACIÓN | PUNTAJE | PUNTAJE MÁXIMO | VERIFICADOR |
| PLAZOS | Plazos | La propuesta se ajusta a los plazos indicados en las bases para el ingreso al Banco de proyectos, obtención de CPI, inicio de obras y entrega de las viviendas, de acuerdo a lo indicado en el punto 2.6 de las Bases Administrativas. | | 35 | 1) Cronograma y plan de trabajo hasta la obtención de CPI, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". 2) Carta Gantt general de la ejecución de las obras, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". |
| | | Cumple con lo indicado por bases | 0 | | |
| | | Los plazos se disminuyen en 1 mes | 25 | | |
| | | Los plazos se disminuyen en 2 meses o más | 35 | | |

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.

Se considera como puntaje total el puntaje obtenido por factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Propuesta Estrategia de Ejecución =
$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factor evaluado})}{5 \text{ (total factor)}}$$

7. BASES TÉCNICAS

IMPLEMENTACION DE ETAPA 1-A, SECTOR PEDRO DE VALDIVIA CONCEPCION

Esta pieza urbana del plan de gestión urbano – habitacional desarrolla un conjunto habitacional, dejando 7 predios por calle Rancagua con una prefactibilidad de regularización.



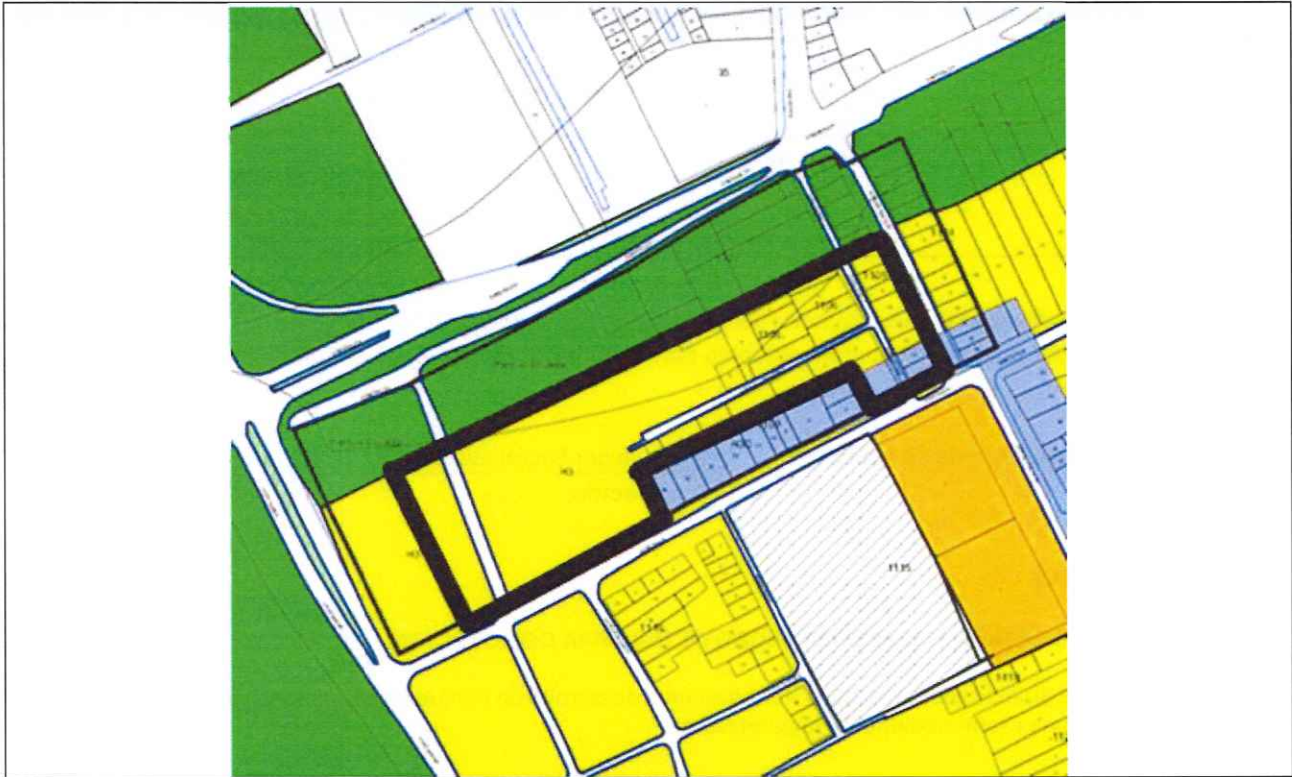
CONDICIONES URBANAS DE LOS PREDIOS Y SU MARCO NORMATIVO.

Ubicación y emplazamiento.

Se interviene en parte del polígono de propiedad Serviú a mayor cabida definido históricamente como Lote ML 1-2 de 26.315 m2, emplazado entre las calles Esmeralda- Rancagua - Errazuriz y Av. Costanera, según se consiga en Informe de Títulos SERVIU adjunto, de fecha 21.07.2024.

Zonificación Plan Regulador Comunal.

El Lote ML 1-2 donde se desarrollará el proyecto objeto de la presente convocatoria, se encuentran situados de acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Concepción, en las zonas Centralidad Barrio Residencial H3C Y Barrio Residencial H3



Las condiciones urbano – habitacionales para las zonas identificadas son las siguientes:

| BARRIO RESIDENCIAL H3 | | |
|---|--------------------|---|
| USO DE SUELO | CLASE O ACTIVIDAD | USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA | Permitido |
| | HOSPEDAJE | Permitido |
| | HOGARES DE ACOGIDA | Permitido |
| EQUIPAMIENTO | CIENTÍFICO | Permitido |
| | COMERCIO | Permitido, excepto venta de combustible, estaciones o centros de servicio automotriz, grandes tiendas, supermercados, mercados y centros comerciales. |
| | CULTO Y CULTURA | Permitido |
| | DEPORTE | Permitido |
| | EDUCACIÓN | Permitido |
| | ESPARCIMIENTO | Permitido, excepto casinos, salones de juego, juegos electrónicos y juegos mecánicos |
| | SALUD | Permitido |
| | SEGURIDAD | Permitido |
| | SERVICIOS | Permitido |
| | SOCIAL | Permitido |
| ESPACIO PÚBLICO | | Permitido |
| ÁREA VERDE | | Permitido |
| Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos. | | |
| CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN | | |
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | | 180 m2 |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | | 0,4 para educación básica y educación media 0,5 para discoteca 0,8 para resto de los usos Para uso suelo Espacio Público y Área Verde se aplicará a artículo 2.1.30 y 2.1.31 de O.G.U.C., respectivamente. |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | | 3,50 |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES | | Libre |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | | 16 m equivalente a 5pisos |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | Aislado, Pareado, Continuo |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA | | 10m |
| PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA | | 70% |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO | | No aplica |
| RETRANQUEO | | No aplica |
| ADOSAMIENTO | | Permitido |
| DISTANCIAMIENTO | | Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C. |
| ANTEJARDÍN | | 2,5m |
| DENSIDAD BRUTA MÁXIMA | | 672 hab/ha |
| INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.) | | Aumento al 50% profundidad máxima de edificación continua |
| CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS | | Cubierta vegetal en superficie del área libre |

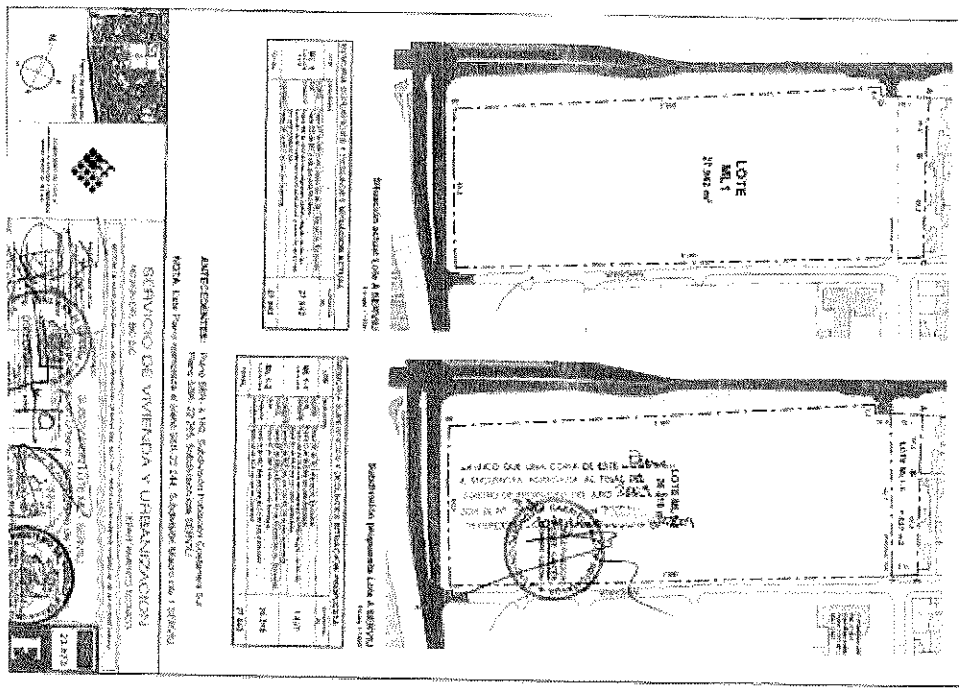
| CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H3C | | |
|---|--------------------|---|
| USO DE SUELO | CLASE O ACTIVIDAD | USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA | Permitido |
| | HOSPEDAJE | Permitido |
| | HOGARES DE ACOGIDA | Permitido |
| EQUIPAMIENTO | CIENTÍFICO | Permitido |
| | COMERCIO | Permitido, excepto centro comercial cerrado y discoteca |
| | CULTO Y CULTURA | Permitido |
| | DEPORTE | Permitido, excepto estadios |
| | EDUCACIÓN | Permitido |
| | ESPARCIMIENTO | Permitido, excepto parque zoológico |
| | SALUD | Permitido, excepto crematorio y cementerio |
| | SEGURIDAD | Permitido solo unidades policiales y bomberos |
| | SERVICIOS | Permitido |
| | SOCIAL | Permitido |
| ESPACIO PÚBLICO | | Permitido |
| ÁREA VERDE | | Permitido |
| Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos. | | |
| CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN | | |
| SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA | | 180 m2 |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | | 0,4 para educación básica y educación media 0,8 para resto de los usos Para uso suelo Espacio Público y Área Verde se aplicará a artículo 2.1.30 y 2.1.31 de O.G.U.C., respectivamente. |
| COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD | | 3,50 |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES | | Libre |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | | 16 m equivalente a 5pisos |
| SISTEMA DE AGRUPAMIENTO | | Aislado, Pareado, Continuo |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA | | 10m |
| PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA | | 70% |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO | | No aplica |
| RETRANQUEO | | No aplica |
| ADOSAMIENTO | | Permitido |
| DISTANCIAMIENTO | | Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C. |
| ANTEJARDÍN | | 2,5m |
| DENSIDAD BRUTA MÁXIMA | | 672 hab/ha |
| INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.) | | Aumento al 50% profundidad máxima de edificación continua |
| CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS | | Cubierta vegetal en superficie del área libre |

El detalle específico de las condiciones de uso de suelo se indica en los Certificados de Informaciones Previas respectivos.

DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL PREDIO Y SU CONTEXTO

En el polígono donde se desarrollará la Etapa 1-A del Plan Urbano Habitacional Pedro de Valdivia proviene de terrenos fiscales a mayor extensión entregados a Serviú Región del Biobío, el cual presenta distintas condiciones, y como resultado de las dinámicas propias del crecimiento urbano, bajo análisis técnicos-normativos, la base del inmueble lo constituye el denominado Lote 1-2 a saber:

| IDENTIFICACION | SUPERFICIE | REG. PROPIEDAD | PLANO |
|----------------|------------|---|--------------------------------|
| Lote ML 1-2 | 26.315 m2 | Fjs. 2578 N° 2182 año 1983 CBR Concepción | Plano de subdivisión S8R-23873 |



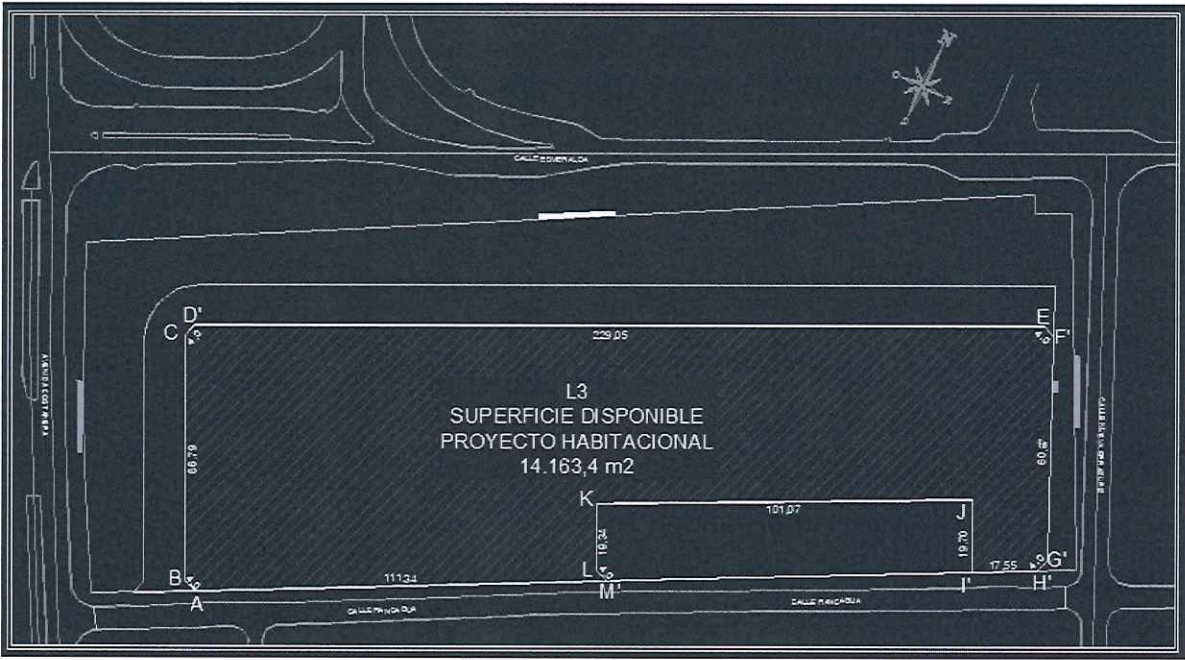
Bajo en antecedente expuesto, se genera el inmueble materia de interés para trabajar la propuesta habitacional en el polígono denominado lote L3 de 14.163,4 metros cuadrados de superficie.

8. LINEAMIENTOS DE DISEÑO.

UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

Se deberá contemplar en la propuesta de diseño, lo dispuesto y regulado por el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, además de las condiciones específicas que se indican en las presentes bases. El participante podrá adicionar o complementar, lo requerido en estas bases que se presentan como el mínimo exigido.

El terreno disponible para el desarrollo del proyecto corresponde a la poligonal A-B-C-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J-K-L-M-A de una superficie de 14.163,4 m2, ubicado enfrentando la calle Rancagua y calle Nueva Errazuriz.



PROPUESTA DE ESTRATEGIAS Y PROYECTOS DE SOLUCIONES HABITACIONALES

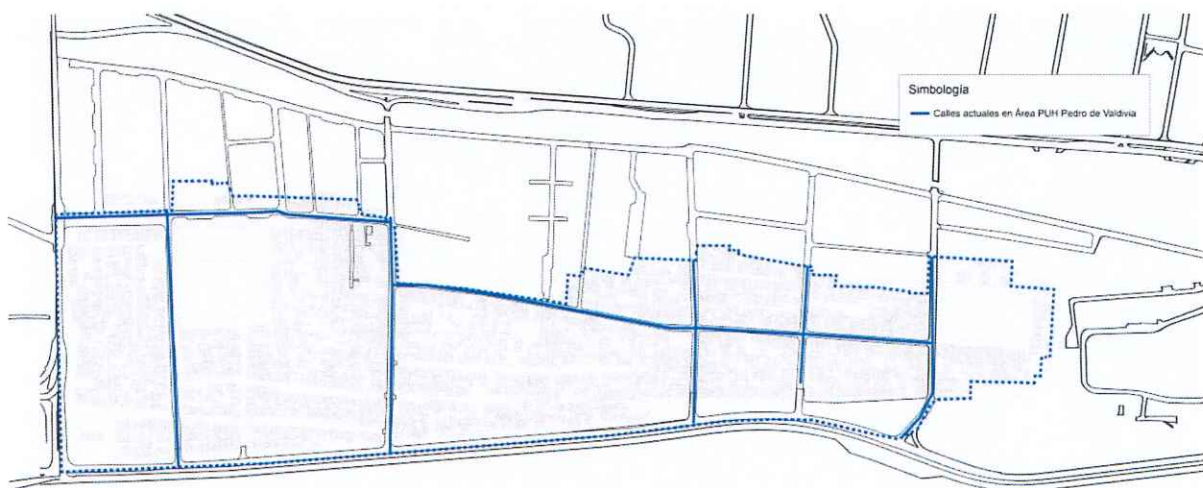
La propuesta habitacional para Pedro de Valdivia considera una reconfiguración y regularización de la trama urbana, para así dar paso al planteamiento de nuevos conjuntos habitacionales, considerando particularmente viviendas nuevas de densidad media y en extensión.

La reconfiguración de la trama urbana en base a la propuesta habitacional tuvo en consideración plantear:

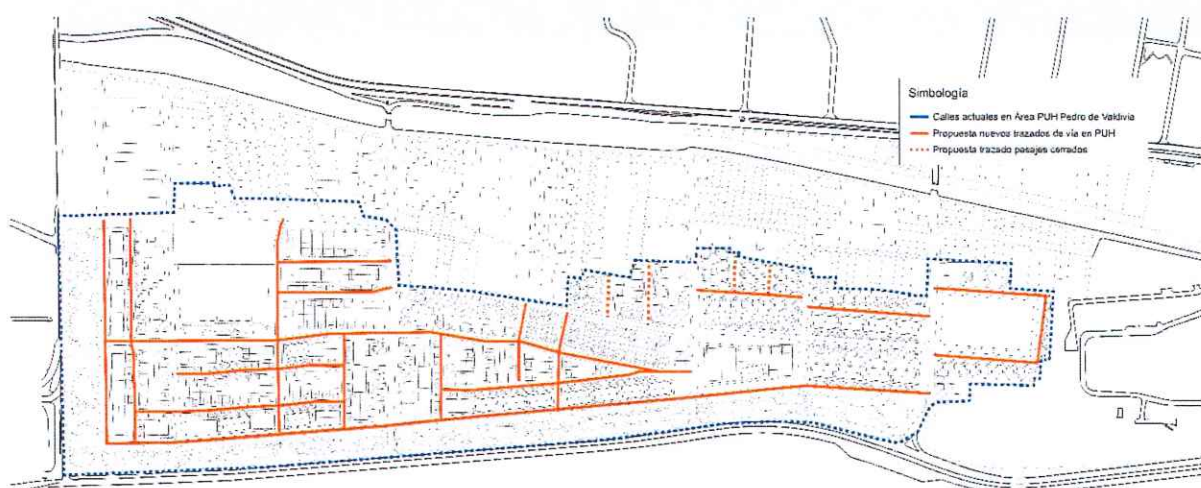
- Anchos de calles, mínimo vía local de 11 metros entre frentes prediales u/o líneas oficiales.
- Priorizar un trazado de vías recto, continuo y con accesibilidad universal en todas las vías para mejorar la integración dentro del barrio y con el resto de la ciudad.
- Se incorporan conexiones del barrio con vías existentes de la ciudad y se incorporan áreas verdes de mitigación de ruidos, vibraciones y riesgos para peatones, como el área verde de mitigación contigua a la Costanera, calle de por medio.
- La definición de manzanas con un mínimo de 20 mts. y máximo de 100 mts. aprox.
- Veredas más anchas frente a equipamientos.



Imagen Objetivo Plan Urbano Habitacional Pedro de Valdivia. Fuente: MAZO Arquitectos Ltda.



Trazado actual de calles en Pedro de Valdivia en área irregular. Fuente: MAZO Arquitectos Ltda.



Trazado propuesto PUH para Pedro de Valdivia con trama urbana propuesta. Fuente: Elaboración actual

IMAGEN DEL BARRIO.

De la configuración de los conjuntos habitacionales.

- Con el propósito de diseñar y construir un proyecto habitacional, áreas verdes y unidades habitacionales con un alto estándar de calidad, es que la propuesta que la Entidad Patrocinante desarrolle para la primera etapa deberá contribuir positivamente a la generación de una imagen de barrio para el sector, contemporánea para la vivienda social, que contribuya a mejorar el sello y la imagen estándar de la vivienda social actual.

El proponente deberá guiarse por los criterios de diseño y el esquema de zonificación presentado para diseñar la propuesta, con la libertad para complementarla o mejorarla, sin perder el concepto de imagen global propuesta por este Servicio.

En caso de optar por una nueva imagen deberá contemplar:

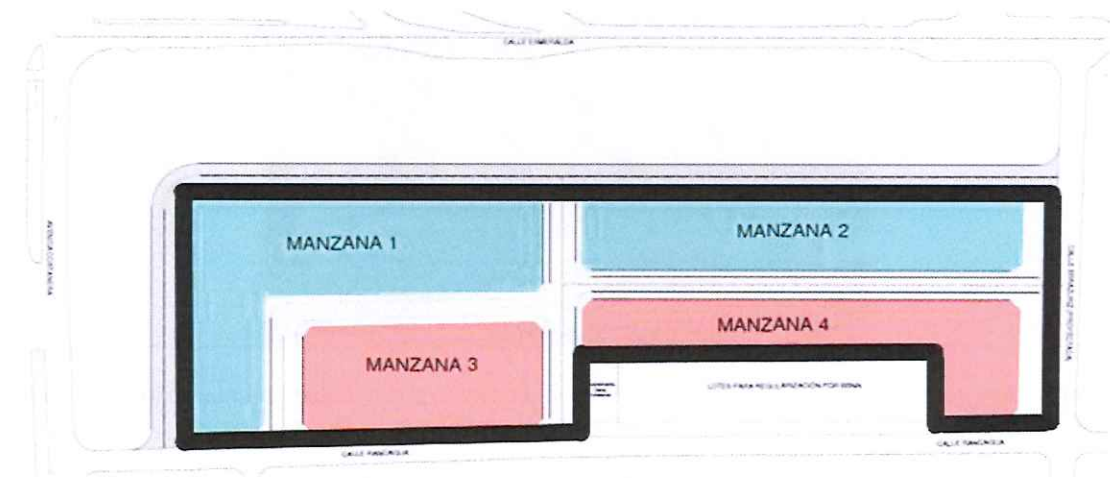
La conectividad de acceso directo a Calle Rancagua, Nueva Errazuriz, así como Los lineamientos que señalan un número de unidades habitacionales y sus tipologías.

- El o los nuevos conjuntos habitacionales a diseñar deberán considerar lotes habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022, donde existirán vías y áreas verdes que serán cedidas a BNUP y otras áreas destinadas a cesiones municipales. Esto permite minimizar la mantención de éstas, por parte de la comunidad y vialidad.

En las siguientes imágenes se propone de manera referencial, las cesiones de áreas verdes a BNUP y equipamientos, generando núcleos de acceso al nuevo barrio.

La propuesta considerará en su diseño la cesión de vialidades y áreas verdes al BNUP, de manera tal que minimice la mantención de éstas por parte de la comunidad.

La siguiente imagen gráfica la propuesta de zonificación referencial definida en el Plan Urbano y que forma parte de lo presente convocatoria.



Zonificación referencial Fuente: Elaboración propia.

| CARACTERÍSTICAS | MANZANA 1 Y 2 100 a 120 unidades | MANZANAS 3 Y 4 | |
|-------------------------|--|--|--|
| | | 40 unidades | |
| Tipología | Departamentos | Viviendas Unifamiliares | Viviendas Unifamiliares |
| Sistema de agrupamiento | Pareado, 4 viviendas por piso | Según OGUyC | Según OGUyC |
| Altura | 5 pisos | 2 ó 3 pisos | 1 piso |
| Régimen de propiedad | Copropiedad | Copropiedad | Copropiedad |
| Estacionamientos | Mínimo según D.S. N°49/2011 | 1 por vivienda | 1 por vivienda |
| Atributos | <ul style="list-style-type: none">Se minimizan espacios comunes, para bajar costo de gastos comunes.Se prioriza doble orientación para aumentar acceso al sol y evitar humedad.Departamentos de primer piso con accesibilidad universal.Departamentos pisos 2 a 5 con 3 dormitorio cocina separada, logia y balcones.Los departamentos con aproximadamente 56 m2 | <ul style="list-style-type: none">Casas pareadas continuas para mayor seguridad. | <ul style="list-style-type: none">Fachada continua para mayor seguridad. |
| | | <ul style="list-style-type: none">Antejardín con espacio para estacionamiento. | <ul style="list-style-type: none">Antejardín con espacio para estacionamiento. |
| | | <ul style="list-style-type: none">Dos dormitorios, uno en primer piso. | <ul style="list-style-type: none">Accesibilidad universal. |
| | | <ul style="list-style-type: none">Las viviendas de 2 pisos con una superficie aproximada de 55 mts2, considerando la ampliación proyectada o construida según posibilidades de financiamiento. | <ul style="list-style-type: none">Un dormitorio |
| | | | <ul style="list-style-type: none">Las viviendas de 1 piso de aproximadamente 50 mts2 |

(Vivienda = Unidad habitacional)

CONSIDERACIONES DE LA PROPUESTA

De la propuesta del conjunto habitacional:

- Diferentes tipologías de edificación en altura (máx. 5 pisos) y en extensión (1 y 2 pisos, contemplando la vivienda de discapacitado con movilidad reducida), que dinamicen la imagen de los conjuntos habitacionales, con elementos que sean diferenciadores, por ejemplo: a nivel de fachadas, uso del color, materialidad, programa arquitectónico, distintas alturas, etc.

a) Diversidad de tipologías:

Es de interés la respuesta a factores como ubicación respecto de su entorno, orientación, composición de grupo familiar, adultos mayores, entre otros.



Imagen referencial: PUH La Pampa, en Alto Hospicio. El diseño con el estacionamiento integrado en el predio permite dar vitalidad y vigilancia natural al pasaje aledaño.



Imagen referencial: Eco-Barrio La Platina, en La Pintana, se proyecta una tipología pareada de dos pisos con antejardín y estacionamiento al interior del lote.

- Reconocimiento del entorno geográfico y urbano, a una escala de barrio y escala comunal, contemplar el uso de elementos arquitectónicos mediante balcones, terrazas, miradores u otros, que pongan en valor la cercanía al río y al futuro Parque Pedro de Valdivia y Área Verde Costanera, etc.



Imagen referencial: Zonas de espacios flexibles que reconocen una feria - PUH La Platina.

- Relación de continuidad entre los conjuntos habitacionales, es decir, que el diseño de cada manzana mantenga conexión (formal, material, estética, espacial, programática) con el resto de los conjuntos, abogando por generar una imagen coherente de la pieza urbana dentro de un contexto mayor de regeneración territorial que se encuentra en curso.
- Los estacionamientos vehiculares y de bicicletas deben estar resueltos de manera adecuada al interior del proyecto y en el espacio público, que su ubicación y distribución sea accesible y segura, evitando la ocupación y obstrucción de circulaciones peatonales en el espacio público y espacios comunes. Deben estar emplazados de tal forma que no bloqueen las vistas de las unidades habitacionales.

- Articulación de los espacios privados con el espacio público, fortaleciendo el contexto social y físico donde se inserta, distinguiendo su manera de relacionarse con el espacio público a escala comunal (futuro Parque Pedro de Valdivia y área verde Costanera), áreas de equipamiento proyectadas, vías estructurantes, multicancha aledaña, sedes sociales, etc.
- Las áreas comunes propuestas, deben considerar un desarrollo permeable y accesible al barrio ya existente, de fácil acceso para diferentes modos de movilidad, garantizando su uso y reactivación del entorno urbano.
- Para facilitar la convivencia, organización y control del espacio público entre vecinos, evitar procesos de apropiación de los espacios comunes o espacios públicos, estacionamientos informales, ampliaciones no autorizadas en primeros pisos, construcción de bodegas o acopio de leña. Se busca que el desarrollo de espacios comunes y espacios públicos informen, mediante su diseño, claramente el uso para el cual está destinado e inhiban, otros usos no deseados.
- **Espacios de encuentro social interior copropiedades:** además de las cesiones a BNUP de áreas verdes y equipamiento señalados en el punto 3.1.1, letra b), se solicita desarrollar un espacio central dentro de cada copropiedad, que permita albergar actividades propias de encuentro y vecindad, en el que se contemple mobiliario, senderos peatonales accesibles que conecten todos los edificios con las áreas comunes, tratamiento de pisos y arborización, como ejemplo podrá considerar: quinchos, plazoleta o sombreaderos, etc., quedará a criterio del proponente buscar la mejor solución, tomando como referencia las imágenes graficadas a continuación.



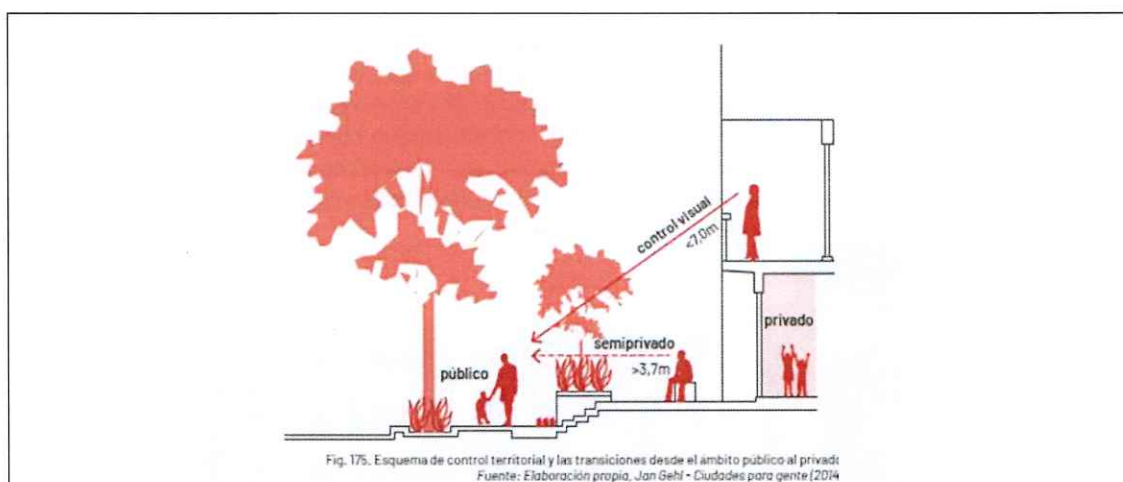
Imagen referencial: Zonas de áreas comunes al interior de la copropiedad – Proyecto Las Condesas, Santiago.

- Desarrollar una fachada urbana hacia futuro Parque Pedro de Valdivia y área verde Costanera. Para la fachada interior del barrio, consolidar senderos peatonales accesibles que conecten todos los edificios con las áreas comunes, implementando su integración a espacios públicos que alberguen actividades y mobiliario para los vecinos de las viviendas unifamiliares de las manzanas, potenciando la comunidad vecinal.



Imagen referencial: Zonas de áreas comunes al interior de la copropiedad – Proyecto Baquedano, Coquimbo.

- Se solicita considerar el control natural del espacio, estrategia que apunta a reducir la oportunidad criminal, para ello se promueve el diseño de elementos arquitectónicos, a modo de umbrales que destaquen los accesos, creando la percepción de que hay un riesgo en elegir esa área, porque tiene un usuario específico. Las principales recomendaciones consisten en:
 - Conectar accesos directos con áreas observables y evitar colocación de accesos en áreas no observadas.
 - Evidenciar mediante diseño (de arquitectura, pavimentos, iluminación y paisajismo) los accesos.
 - Diseñar espacios que orienten a los usuarios, dando indicación natural de salida o de entrada y proveer un número limitado de rutas de acceso.
 - Evitar generación de puntos y muros ciegos.



- **Vigilancia natural:** se busca incrementar la visibilidad sobre un espacio, a través de una apropiada ubicación, diseño de ventanas, iluminación y diseño de paisaje. El diseño busca aumentar la capacidad de los habitantes urbanos de observar la actividad que ocurre en el entorno, lo que provee la oportunidad de modificar comportamientos inadecuados. Cuando la vigilancia natural es utilizada en su máximo potencial, aumenta la posibilidad de inhibir el crimen, al hacer que el comportamiento del agresor sea fácilmente notable.
- **Iluminación:** el proyecto debe contemplar estrategias de iluminación en áreas verdes, circulaciones interiores y veredas, especialmente asociado a escaños, zonas de pausa, incentivando el uso y generando condiciones para una circulación segura, como, por ejemplo:
 - **Iluminación veredas:** luminarias a piso, de baja altura y empotradas para escaños, mobiliario urbano y vegetación, así como también para destacar elementos del paisaje y para la diferenciación de vías de circulación como ciclovías.
 - **Iluminación áreas verdes:** iluminación de media o gran altura para abarcar zonas de esparcimiento, juegos y permanencia, evitando que pueda ser interceptada por la vegetación y producir sombras. Se considerará un adecuado distanciamiento entre luminarias para generar niveles homogéneos de luz y color.
 - **Iluminación circulaciones:** luminarias a piso y de baja altura para destacar senderos y circulaciones, evitando así generar luz invasiva en unidades de vivienda y encandilamiento, y demarcando rutas

| MANZANA | CONSIDERACIONES DE DISEÑO PARA LOS NUEVOS CONJUNTOS HABITACIONALES | CABIDA |
|---------------------------------|---|-------------------------------|
| M1 | <ul style="list-style-type: none"> • Debe configurar una fachada urbana hacia Parque Pedro de Valdivia. • Vinculación transversal con proyecto Mejoramiento paso sobre Nivel Esmeralda, por calle Errazuriz Sur. • Configurar acceso interior al conjunto a través de calle proyectada que conecte con calle Errázuriz Sur. • La propuesta deberá contar con viviendas en altura de máximo 5 pisos. • Se deberá considerar la disposición de las áreas verdes del conjunto hacia la vialidad proyectada interior. • La propuesta de diseño deberá integrar visualmente las áreas verdes de las manzanas M1 - M2 -M3 y M4. | 40 a 60 unidades en altura |
| M2 | <ul style="list-style-type: none"> • Debe configurar una fachada urbana hacia Parque Pedro de Valdivia y área verde Costanera. • Apertura de calle interior que conecte y de acceso al conjunto por calle existente Rancagua. • La propuesta deberá contar con viviendas en altura considerando edificios de máximo 5 pisos. • Se deberá considerar la disposición de las áreas verdes del conjunto hacia la vialidad proyectada interior. • La propuesta de diseño deberá integrar visualmente las áreas verdes de las manzanas M1 - M2 -M3 y M4. | 60 a 80 unidades en altura |
| M3 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Apertura de calle interior que conecte y de acceso al conjunto por calle existente Rancagua. ✓ La propuesta deberá contar con viviendas en extensión en 1 y/o más pisos, considerando 18 a 20 lotes de viviendas y un lote para equipamiento del conjunto. ✓ Se deberá considerar la disposición de lotes con acceso desde calle interior proyectada y acceso por calle existente Rancagua. ✓ El diseño deberá proyectar viviendas con estacionamiento al interior del lote y antejardín conforme a diseño y norma que lo rige. ✓ La propuesta de diseño deberá integrar visualmente las áreas verdes de las manzanas M1 - M2 -M3 y M4. | 18 a 20 unidades en extensión |
| M4 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Apertura de calle interior que conecte y de acceso al conjunto por calle existente Rancagua. ✓ Vinculación transversal con proyecto Mejoramiento paso sobre Nivel Esmeralda, por calle Nueva Errazuriz Sur. ✓ La propuesta deberá contar con viviendas en extensión en 1 y/o más pisos, considerando 20 a 22 lotes de viviendas y un lote para equipamiento del conjunto. ✓ Se deberá considerar la disposición de lotes con acceso desde calle interior proyectada y acceso por calle existente Rancagua. ✓ El diseño deberá proyectar viviendas con estacionamiento al interior del lote y antejardín conforme a diseño y norma que lo rige. ✓ La propuesta de diseño deberá integrar visualmente las áreas verdes de las manzanas M1 - M2 -M3 y M4. | 20 a 22 unidades en extensión |
| TOTAL SOLUCIONES HABITACIONALES | | 120 a 160 unidades |

De la propuesta de las zonas exteriores de uso común:

- a) **Zona de circulación:** que permita realizar traslados peatonales en superficies apropiadas, otorgando mayor seguridad al peatón y una accesibilidad a personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, es decir lisa sin resaltes (cumplir con normativa de accesibilidad universal y condiciones establecidas en Itemizado Técnico). Se requiere considerar zonas de circulación y permanencia entre los edificios y las áreas de estacionamiento o de las vías interiores.
- b) **Zona de permanencia:** que se dote de espacios aptos para la permanencia y reunión de personas en condiciones gratas, de seguridad y que permita la inclusividad. Diferenciar con texturas y materialidades las distintas zonas, acompañadas de mobiliario urbano.

- c) **Zona de ocio:** mediante la implementación de un espacio que permita realizar diversas actividades para la convivencia y el tiempo libre entre vecinos que considere los distintos grupos etarios, un espacio de calidad arquitectónica, paisajística, que otorgue condiciones de seguridad.
- d) **Zona recreacional:** implementación de juegos infantiles seguros. Se deberá considerar para este equipamiento, una estructura que garantice su durabilidad en el tiempo y seguridad de uso. La ubicación de estos juegos será de acuerdo con el diseño, contemplando un área específica para éstos, que permita la permanencia y que tenga la seguridad necesaria para el desarrollo de las actividades. Considerar en el diseño, elementos arquitectónicos o zonas para diferentes grupos etarios.



Imágenes referenciales: Plaza Víctimas del Terrorismo, en Montilla e interiores de Supermanzana Sant Antoni en Barcelona.

e) **Paisajismo y riego:**

- Se requiere para el desarrollo de los diseños, se estudie el arbolado y especies arbustivas existentes o se proponga arborización autóctona de la zona, de manera de tener las especies vegetales más adecuadas al clima existente, permite mayor adaptación al suelo y menor mantenimiento. Utilizar como ejemplo: tapizantes, cubre suelos y/o elementos pétreos.
- Se solicita aplicar criterios de optimización de recursos hídricos en la elección de la arborización, tener un mínimo consumo junto al mejor aprovechamiento para las especies arbóreas.
- Se solicita analizar y ordenar la arborización acorde al nuevo diseño de zonificación espacios de actividades y pavimentos, incorporando especies que posean mejor adaptabilidad.
- Se podrá considerar en el diseño jardineras con arbustos o plantas ornamentales en el área de intervención, siempre y cuando estas cumplan alguna función dentro del diseño, como delimitación de áreas y no supongan ningún obstáculo que genere focos de inseguridad por la falta de visibilidad o constituyan lugares que sirvan para el ocultamiento de objetos.
- Las especies se agruparán según color, textura y forma, con el fin de generar sensaciones distintas en las áreas que se proyecten de contemplación, permanencias, recorridos, etc.
- La E.P. seleccionada, deberá entregar durante la etapa de proyecto definitivo, un “Manual de Mantenimiento de Espacios Comunes exteriores”, lo más completo y simple posible, tomando en consideración las características de la intervención, lo cual deberá formar parte del plan de habilitación social.



Imágenes referenciales: ejemplo formas, textura y distribución de vegetación.

De las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.

- a) **Sustentabilidad del conjunto habitacional y su entorno:** a través del diseño de espacios públicos o privados, con materialidad de fácil mantenimiento, perdurable y antivandálica. Utilización de especies vegetales de bajo consumo hídrico, se deberán cumplir con las exigencias recomendadas

en los “Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas en Chile del MINVU”.

b) Sustentabilidad de las unidades habitacionales: el diseño del conjunto deberá considerar variables climáticas como: **asoleamiento y viento**, entre otras, con la finalidad de definir la mejor estrategia de emplazamiento, que disminuya el impacto del viento presente en el sector, factor importante de considerar al momento de la definición de la tipología de ventanas, puertas, permeabilidad de las logias y quincallería.

Respecto al asoleamiento, considerar orientación adecuada a la zona y optimización de sombras en espacios comunes. El diseño del conjunto, en cuanto a disposición y geometría de los edificios, facilita el confort térmico en viviendas y en el equipamiento, espacio público y áreas verdes, a través de una estrategia de asoleamiento y sombra, según sus condiciones de localización, lo que favorece el ahorro en el consumo de energía.

c) Seguridad y accesibilidad universal: a través de una propuesta integradora, que facilite el acceso de personas con requerimientos especiales (discapacitados, adultos mayores, no videntes, etc.). Se solicita destinar en la propuesta al menos un 10% de las viviendas, a personas que presenten discapacidad sensorial, física y movilidad reducida.

d) Incorporar en materia de seguridad:

- Señalética sobre evacuación en los espacios públicos en la circulación peatonal.
- Elementos para apagar incendios como extintores y mangueras en cajas cerradas, en las áreas comunes.
- Luces de emergencia.
- Otros elementos que aporten a la habitabilidad y evacuación segura.

e) Protección del medioambiente: se deberá considerar el reciclaje de desechos, en un área adecuada para esto, en contenedores independientes en un área clave de fácil acceso para este fin, considerando la extracción limpia y segura de los mismos. Se deberá cumplir con las exigencias recomendadas en los “Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas en Chile del MINVU”.

DESARROLLO UNIDADES HABITACIONALES.

El conjunto habitacional que se desarrollará serán viviendas colectivas en altura (máximo 5 pisos acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022). y extensión (1 o 2 pisos).

b) Diversidad de tipologías:

- Se propone consultar tipologías de viviendas unifamiliares o departamentos (extensión y altura), en respuesta a factores como ubicación respecto de su entorno, orientación, composición de grupo familiar, adultos mayores, etc., no se incluye en esta evaluación la tipología de vivienda habilitada para personas con discapacidad. El sentido de tipología diferente refiere a diferencia de superficie significativa, disposición de volúmenes e imagen exterior, alturas diferentes (no solo colores), distribución y cantidad de recintos.
- **Es importante para las propuestas, estudiar el contexto y lenguaje de las cubiertas, cuya implementación en la región debe considerar su funcionalidad mediante pendientes, desarrollos y soluciones de aguas lluvias para una zona con alta pluviosidad y vientos fuertes, junto a una estética donde el desarrollo vernáculo de la techumbre ha respondido a una necesidad que acompaña la imagen del habitante de las regiones del sur.**

c) Superficie Interior de las viviendas:

- Superficie unidad habitacional de departamento superior o igual a 55 m², sin considerar superficie de balcón, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación, de acuerdo con cantidad de metros cuadrados a proponer.
- Superficie unidad habitacional viviendas unifamiliares superior o igual a 42 m², se exceptúan familias que opten al subsidio grupo familiar, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación, de acuerdo con cantidad de metros cuadrados a proponer.

d) Terminaciones:

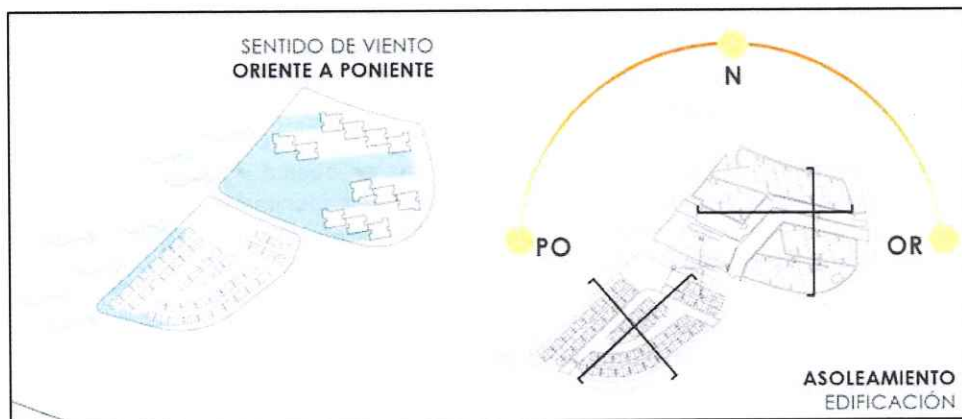
- Deberá como mínimo cumplir con lo establecido en el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones e Itemizado Técnico.
- Podrá contemplar: terminaciones de piso en dormitorios y pasillo, lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar: pintura en muros y cielos de todas las zonas secas (al menos 1 mano de pintura), lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar: tratamiento de juntas de planchas de tabiques, lo que permite tener puntaje en

la evaluación.

▪ Podrá contemplar: conformación de closets, incluyendo zona de guardado, puertas y cajoneras, lo que permite tener puntaje en la evaluación.

Podrá contemplar 2, 3 o todas las variables anteriores, lo que permite tener puntaje en la evaluación

- **Contexto y geografía:** reconocimiento del entorno geográfico y urbano, a una escala de barrio y escala comunal, contemplar el uso de elementos arquitectónicos mediante balcones, terrazas, miradores u otros, que pongan en valor las vistas al río y los futuros parques urbanos y áreas verdes del sector.



- **Lenguaje común entre los conjuntos propuestos:** relación de continuidad entre los conjuntos habitacionales, es decir, que el diseño de cada manzana mantenga conexión (formal, material, estética, espacial y programática) con el resto de los conjuntos, abogando por generar una imagen coherente de la pieza urbana dentro de un contexto mayor de regeneración territorial que se encuentra en curso.
- **Estacionamientos:** los estacionamientos vehiculares y bicicleteros deberán estar resueltos de manera adecuada al interior del proyecto, su ubicación y distribución deberá ser accesible y segura, evitando la ocupación y obstrucción de circulaciones peatonales en el espacio público y espacios comunes. Deberán estar emplazados de tal forma que no bloqueen las vistas de las unidades habitacionales, deberá cumplir al menos con el 50% de unidades de estacionamientos exigidas por normativa, obtendrá puntaje si presenta una mayor cantidad de estacionamientos.
- **Copropiedades no masivas:** disminución en las unidades habitacionales, para facilitar la convivencia, organización y control del espacio público entre vecinos. Evitando procesos de apropiación de los espacios comunes o espacios públicos, estacionamientos informales, ampliaciones no autorizadas en primeros pisos, construcción de bodegas o acopio de leña. Se busca que el desarrollo de espacios comunes y espacios públicos informen mediante su diseño, claramente el uso para el cual está destinado e inhiban otros usos no deseados.
- **Seguridad en el espacio público:** se solicita considerar el control natural del espacio, estrategia que apunta a reducir la oportunidad criminal, para ello se promueve el diseño de elementos arquitectónicos, a modo de umbrales que destaquen los accesos, creando la percepción de que hay un riesgo en elegir esa área, porque tiene un usuario específico, las principales recomendaciones consisten en:
 - Conectar accesos directos con áreas observables y evitar colocación de accesos en áreas no observadas.
 - Evidenciar mediante diseño (de arquitectura, pavimentos, iluminación y paisajismo) los accesos.
 - Diseñar espacios que orienten a los usuarios, dando indicación natural de salida o de entrada y proveer un número limitado de rutas de acceso.
 - Evitar generación de puntos y muros ciegos.
- f) **Zona de equipamiento comunitario:** el proyecto deberá contar con una sala multiuso, la cual será cedida al municipio (administración municipal). Deberá presentar 1 sede social por cada conjunto habitacional asociado a 1 Permiso de Edificación y Loteo, este espacio deberá estar emplazado hacia los bordes de la copropiedad y enfrentando alguna vía estructurante definida en el punto 3.1.1., letra d). Su diseño debe permitir flexibilidad para distintas cargas de uso y actividades, tales como: biblioteca, ludoteca, sala de clases informal, charlas, cine, actividades culturales de pequeña escala, etc.

A continuación, se presentan consideraciones técnicas para su diseño:

- Superficie construida de acuerdo con Decreto, si suma más superficie podrá tener mayor puntaje, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación.
- Debe tener accesos diferenciados desde el espacio público y desde el espacio común privado.
- Debe permitir flexibilidad espacial.
- Podrá considerar como programa arquitectónico lo siguiente: zona multifuncional y de actividad cultural, actividades colectivas, cine, biblioteca, ludoteca, sala de clases, espacios funcionales, bodega, baños, kitchenette, patio para actividades al exterior, estacionamiento de bicicletas, u otros. Quedará a criterio del proponente buscar la mejor solución, tomando como referencia el programa arquitectónico señalado.

LISTADO DE ANEXOS – BASES ADMINISTRATIVAS.

Anexo N° 1: Formulario de Presentación.

Presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes bases.

Anexo N° 2: Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias.

Declaración Jurada simple, que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera.

Anexo N° 3: Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos.

Declaración Jurada simple de proyectos atendidos o en atención.

Anexo N° 4: Declaración Jurada Simple de Conocimiento y Aceptación de Bases de Convocatoria de Entidades Patrocinantes.

Declaración Jurada simple de conocimiento y aceptación de las presentes bases, como de la normativa del programa D.S. N° 49/2011 de V. y U., y sus modificaciones.

Anexo N° 5: Reseña del Diseño General del Conjunto.

Anexo N° 6: Reseña de la Solución de Viviendas.

Anexo N° 7: Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas de Chile (CEV).
Compromiso de habitabilidad y eficiencia energética de viviendas.

Anexo N° 8: Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).

Anexo N° 9: Cuadro Resumen Presupuestos Generales.

Anexo N° 10: Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional.

Anexo N° 11: Declaración Jurada Simple de Profesionales que participarán en el desarrollo del proyecto.

Anexo N° 12: Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto.

LISTADO DE ANEXOS TÉCNICOS.

- ANEXO A:** Plan Urbano Habitacional
ANEXO B: Topografía referencial Lote 1-A
ANEXO C: Plano editable dwg lote 1-A
ANEXO D: Certificado Informaciones Previas N°JS552/2024
ANEXO E: Certificado Factibilidad Sanitaria Essbio N°FP202401001534/2024
ANEXO F: Registro de Propiedad
ANEXO G: Antecedentes Mecánica de Suelos
ANEXO H: Resolución Exenta MINVU N°360/2023


FELIPE SALAZAR ORTIZ
Jefe Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización
Servicio Región del Biobío


JAIME SALINAS ESPINOZA
Jefe (S) Área de Proyectos Habitacionales
Servicio Región del Biobío


PABLO MONTECINOS LOYOLA
Jefe (s) Unidad de Gestión Urbano Habitacional
Servicio Región del Biobío

