



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

COPIAPÓ, 12 SET. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° / 000313

VISTOS:

- a) La Ley N°18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- b) La Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) El Decreto Ley N°1.305 que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- d) El Decreto Supremo N°397 (V. y U.) publicado en el D.O. en fecha 08 de febrero de 1977, Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones.
- e) El D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial el D.S. N°16, (V. y U.), de 2019;
- f) La Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- g) La Resolución Exenta N°385, (V. y U.), de fecha 12 de marzo de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales año 2024, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016;
- h) El D.S. N°78, (V. y U.), de 2014, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
- i) La Resolución Exenta N°1.414 (V. y U.), de fecha 1 de septiembre de 2021, que define Zonas Centrales y Pericentrales para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7º letra c) del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- j) La Resolución Exenta N°1.911 (V. y U.) de 2020, que aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponde a Planes Urbanos Habitacionales, fija condiciones especiales para que los Serviu comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica.

- k) La Resolución Exenta N°1.860 (V. y U.), de 2021, que aprueba nómina de Planes Urbanos Habitacionales.
- l) El D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- m) La Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de fecha 14 de junio de 2012, publicada en el Diario Oficial de 18 de junio de 2012, y su modificación, que aprueba "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del D.S. N°1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del D.S. N°1";
- n) La Resolución Exenta N°6.625, (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que Aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- o) El Ordinario N°576 de fecha 12 de abril 2024 de SERVIU Atacama, que solicita efectuar llamado especial DS.19 en terreno de propiedad SERVIU;
- p) El Ordinario N°403, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Atacama, de fecha 18 de abril de 2024, que solicita autorización para efectuar llamado a concurso Regional en terreno SERVIU Región de Atacama, a través del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- q) Informe de localización N°773 de fecha 24 de octubre de 2023 del Departamento Técnico; SERVIU región de Atacama;
- r) La Resolución Exenta N°801, (V. y U.), de fecha 05 de noviembre de 2024, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región del Atacama, ubicados en la comuna de Copiapó;
- s) La Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.) de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica.
- t) El Decreto Supremo N°23 de fecha 6 de mayo de 2022 (V. y U.), que nombra a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Atacama.

CONSIDERANDO:

- a) Que, la Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, contempla dentro de sus objetivos garantizar el acceso a viviendas en entornos bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana, expandiendo la oferta de viviendas en diversas localidades;
- b) Que, la Resolución Exenta N°1865, (V. y U.), de fecha 08 de noviembre de 2023, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región del Atacama, se enmarca en el compromiso de entregar proyectos de integración social bien localizados a familias de la comuna de Copiapó que serán parte del plan piloto de Ciudades Justas en la región de Atacama, denominado Plan Ciudad Justa Borde Kaukari;

- c) Que, dentro de los objetivos del MINVU, se encuentra disminuir el déficit habitacional de los sectores vulnerables y medios de la población, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social, por lo que se hace necesario generar proyectos habitacionales que cumplan dicha finalidad en todas las regiones del país;
- d) Que, en la comuna de Copiapó, existe una alta demanda de viviendas por parte de familias vulnerables y sectores medios, la que, de acuerdo a los datos entregados por CENSO 2017 y la estimación actualizada del déficit realizada por CEHU, indica que esta alcanza las 14.192 viviendas, incluyendo familias de campamentos, no obstante, el compromiso del Ministerio de Vivienda y Urbanismo asociado al Plan de Emergencia Habitacional, asciende a la entrega de 7.517 viviendas en la región de Atacama, para lo cual esta iniciativa forma parte importante de la cifra de viviendas correspondientes a sectores medios y, vendrá a reponer unidades habitacionales paralizadas que se encuentran comprometidas en el plan , pero que actualmente presentan dificultades de avance por insolvencia de empresas constructoras;
- e) Que, el Plan Ciudades Justas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo periodo 2023 - 2026; que en la región de Atacama considera el Plan Borde Kaukari, el cual busca densificar las riberas del río Copiapó a través de programas habitacionales, que propicien proyectos bien localizados y con criterios de integración urbano-social, enfrentando al Parque Urbano Kaukari e incentivando proyectos con criterios de localización estratégicos y densificación equilibrada;
- f) Que la Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.) de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica, en su resuelvo 6.1.2, letra b), al tratar del precio de venta de los terrenos SERVIU para programas habitacionales, señala que, excepcionalmente, tratándose de programas habitacionales para familias vulnerables o para proyectos de integración social, podrán enajenarse estos terrenos al valor de su avalúo fiscal, sin perjuicio de lo establecido en los decretos que reglamentan dichos programas habitacionales. Relacionado a esto, en el presente llamado, el valor corresponderá al avalúo fiscal del lote, es decir, no se considerará como factor de ponderación de puntaje el valor de suelo ofertado, lo que se traduce en la priorización de los atributos de calidad y diseño de las ofertas, que beneficiaran el entorno y estándar urbano inmediato del proyecto;
- g) Que, el Serviu región del Atacama dispone de un terreno para la comuna de Copiapó para gestionar un Proyecto de Integración Social, en el marco del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016. El terreno considera un predio ubicado en el sector Plan Borde Kaukari, en la intersección de calles costanera norte entre Av. Henríquez y calle Salas, cuyo Rol de Avalúo SII es: 01208-00004 con una superficie total de 27.543,11 m² (rol lote matriz 3B). Cabe señalar, que este lote matriz, se encuentra en proceso de subdivisión mediante gestiones del Departamento de Desarrollo Urbano Seremi Minvu Atacama y Departamento Técnico del Serviu región de Atacama, ingresado a la Dirección de Obras con fecha 09 de agosto de 2024, denominado subdivisión afecta Vergottini Lote 3-B con el objetivo de generar el lote resultante Lote 3B-4 con una superficie de 9.068,72,66 m² y se ha solicitado realizar el presente llamado encontrándose dicho proceso en trámite, con la finalidad de aportar al Plan de Emergencia Habitacional cuantitativa y cualitativamente;

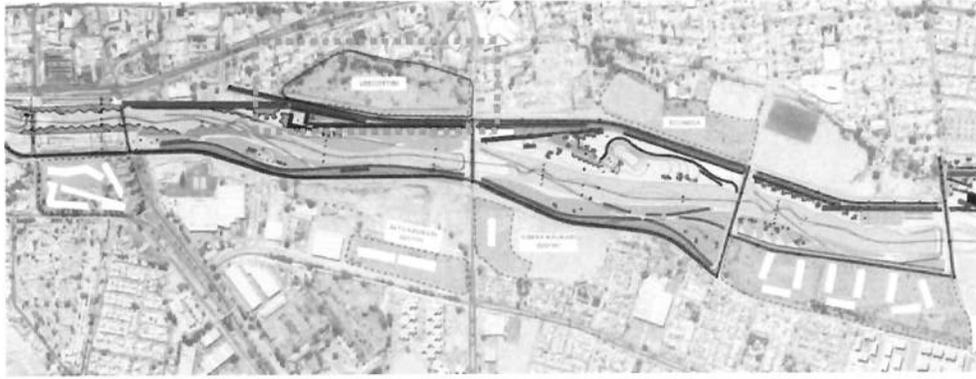


Figura N°1: Terreno situación inicial, previo a subdivisión Lote Vergottini, Plan Borde Kaukari.

- h) Que, la ejecución de los proyectos habitacionales de Integración Social que resulten seleccionados en el presente llamado a postulación regional del DS N°19 (V. y U.), de 2016, generarán soluciones habitacionales para familias vulnerables y de sectores medios, que permitirán atender parte del déficit habitacional de Copiapó,
- i) Que, con Resolución Exenta N°1865 (V. y U.) de fecha 8 de noviembre de 2023, se autorizó la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19 (V. y U.) de 2016 y la realización de llamado a concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU región de Atacama, el cual quedó desierto por no presentación de oferentes;
- j) Que, en consideración a lo anterior, mediante el presente acto dicto la siguiente,

RESOLUCIÓN:

I. LLÁMASE a partir del día de la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial y hasta las 14:00 horas del día 20 de noviembre de 2024, a concurso regional en condiciones especiales, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, en terrenos de propiedad de SERVIU región de Atacama, ubicado en la comuna de Copiapó, singularizado en el considerando g) de la presente Resolución.

1. LLAMADO A CONCURSO:

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

Previamente, las Entidades Desarrolladoras deberán ingresar los datos del proyecto, a través de los medios electrónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante Minvu) disponga para estos efectos, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el SERVIU. Los antecedentes, deberán ser presentados en formato digital, **debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente llamado. Con todo, para proceder a la revisión del proyecto, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos**, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos, según corresponda, y en forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora Nacional.

La información gráfica para ingresar tanto en el sistema informático Rukan como en el SERVIU, debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con la imagen aérea del terreno inserto en el barrio, imágenes

digitales del conjunto e imagen del plano de entremezcla de las viviendas de acuerdo con formato proporcionado por el MINVU (ver anexos).

2. CUPOS REGIONALES

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

Comuna	Sector	Terreno	Cabida máxima estimada	UF Subsidio
Copiapó	Kaukari	Lote 3 B-4	200	121.800

En caso de efectuarse un ajuste en la cabida máxima indicada, este no podrá disminuir más de un 5% de las unidades de vivienda que formaran parte del conjunto, ni incrementarse en más de un 10%.

3. TRÁMITE EXPEDIENTE EN DIRECCIÓN DE OBRAS

Para efectos de la tramitación de los expedientes en la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, la Entidad Desarrolladora adjudicataria del presente llamado, deberá comunicarse directamente con la Unidad de Gestión de Suelos de Serviu Atacama para gestión de firma de los expedientes respectivos.

4. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

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

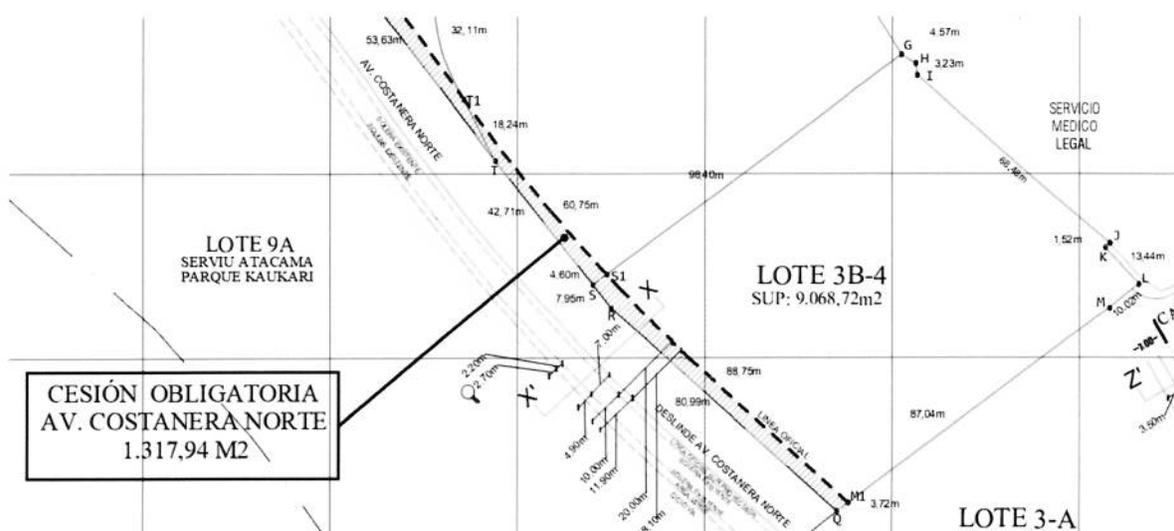
La etapa I del Proyecto Plan Borde Kaukari se debe basar en la figura de edificación en altura acogidos a la Ley N°21.442, de Copropiedad Inmobiliaria.

El proyecto deberá abarcar el diseño y ejecución de:

- (1) Avenida Costanera Norte en su calzada norte para completar perfil propuesto en anexo 1, desde el límite poniente del Lote 3-A hasta el inicio del deslinde oriente del Lote 3B-3,
- (2) Construcción Calle Posterior Andres Bello (Cesión voluntaria Lote 3B-4) desde Calle Andrés Bello existente hasta el inicio del deslinde oriente del Lote 3B-3, en perfil propuesto por anexo 1.
- (3) Soterramiento de redes eléctricas para luminarias públicas asociadas a la vialidad de Avenida Costanera Norte, en todo su frente y empalme que entrega dotación eléctrica al conjunto habitacional, debe incluir soterramiento de todas las corrientes débiles del conjunto.
- (4) la Ejecución de paisajismo de estándar Parque Kaukari en nivel costanera en todo su frente.

4.1 Datos del inmueble producto de la subdivisión

La Entidad Desarrolladora deberá considerar el lote producto de la subdivisión del Lote 3B, el cual está siendo tramitado a través del Departamento de Desarrollo Urbano Seremi Minvu Atacama y Departamento Técnico del Serviu, en paralelo al desarrollo del presente llamado, no obstante, el lote a intervenir debería encontrarse individualizado al momento del ingreso de la solicitud de permiso de edificación a la Dirección de Obras Municipales, de lo contrario el ingreso se podría realizar con subdivisión en trámite.



LOTE	SUPERFICIE
SUPERFICIE LOTE 3B-4 (G-H-I-J-K-L-M-M1-Q-R-S-S1-G)	9 068,72 M2
CESIÓN OBLIGATORIA AV. COSTANERA (A-A1-U1-T1-S1-M1-Q-R-S-T-U-A)	1 317,94 M2
CESIÓN OBLIGATORIA CALLE COSTANERA (D-E-E1-C1-C)	91,00 M2

LANTA DETALLADA DE ETAPA 1- Figura N°2: Terreno con subdivisión en proceso DOM.

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

5.1 Precio, porcentaje de viviendas y montos de subsidio

Considerando el total de **200** unidades de vivienda, los porcentajes de departamentos del proyecto, precios y montos de subsidio serán los señalados en la siguiente tabla:

Tramo Vivienda	Porcentaje	Precio U.F.	Monto máximo subsidio U.F.
Departamentos destinados a familias vulnerables	Mínimo 25% (50 dptos.)	Hasta 1.400	1.100
Departamentos destinados a familias de sectores medios	Mínimo 15% (30 dptos.)	1.500 hasta 1.700	Monto fijo de 387,5
	Hasta 60% (80 dptos.)	Más de 1.700 hasta 2.800	Mínimo 350 (*)
Venta libre (opcional)	Hasta 20% (40 dptos.)	-	-

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

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

5.2 Bono de Integración Social

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

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

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

% de subsidios captados / total de viviendas proyecto	Bono por captación de subsidio para Familias vulnerables U.F.	Bono por Captación de subsidio para familias de Sectores medios U.F.	
		a) Todas las comunas del país, excepto las señaladas en la letra b) de esta tabla.	b) Comunas del Gran Valparaíso (excluye Placilla y Curauma), de Gran Concepción, del Gran Santiago (incluye San Bernardo y Puente Alto).
Desde 5% y hasta 25%	50 U.F.	0	50 U.F.
Más de 25% y hasta 30%		100 U.F.	100 U.F.
Más de 30% y hasta 35%		150 U.F.	200 U.F.
Más de 35%		200 U.F.	250 U.F.

5.3 Porcentaje máximo de venta de viviendas sin aplicación de subsidios

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

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

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

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

6.1 CONJUNTO Y ENTORNO

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

- b) Los proyectos deben incluir la infraestructura necesaria para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando una zona protegida con materiales que faciliten la limpieza de esta. Se debe contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013, esto incluirá la separación de a lo menos 4 de los siguientes residuos reciclables: papeles y cartones, plásticos y PET, metales y latas, vidrios, cartón para bebidas (Tetrapack). Esta infraestructura deberá estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deberán poder acceder a este y será independiente de la sala de basura y precarguío.
- c) El proyecto de equipamiento y áreas verdes deberá considerar el diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello, incluido el pavimento de la zona de estacionamientos y sus circulaciones peatonales, según anexo 1. No podrá haber espacios sin tratamiento y será obligatorio contar con zonas de pavimentos duros, pavimentos blandos y zonas de vegetación, considerando en la propuesta de materialidad el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno, garantizando la resistencia y durabilidad en el tiempo.

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

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

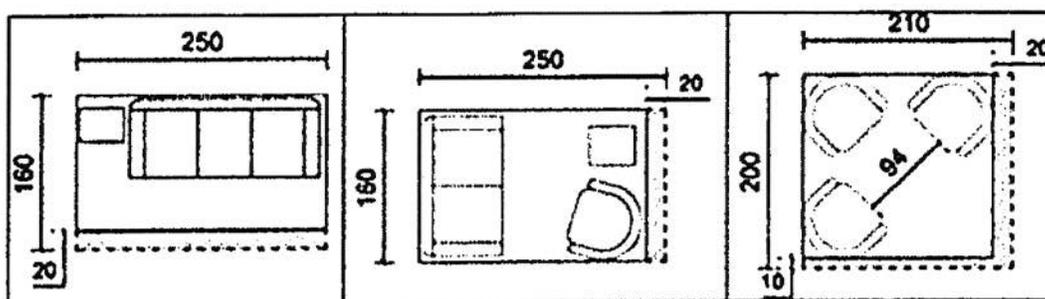
- d) El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del D.S. N° 1. Tratándose de edificios de más de 5 pisos deberá considerar como mínimo una Sala Multiuso, la que podrá dividirse hasta en 2 recintos, que en conjunto cumplan con el estándar de superficie de 0,6 m² por unidad de vivienda, señalado en el citado artículo, permitiendo la realización de actividades propias de la copropiedad, como celebraciones, asambleas, etc.
- e) En caso de que el proyecto considere equipamiento comercial o de servicios, además de cumplir con los requisitos establecidos en la O.G.U.C., deberá ubicarse estratégicamente en el proyecto y su entorno, según anexo 1, evitando zonas de inseguridad y estar integrado al diseño del proyecto, lo que incluye el correspondiente diseño y tratamiento de pavimento de sus bordes, evitando generar espacios intersticiales y sin uso. La fachada de los locales comerciales deberá considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico.
- En ambos casos, se deberá considerar en su interior un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida con un área de mudador.
- f) En proyectos tipo condominio, se debe acceder al local comercial y a sus estacionamientos desde un bien nacional de uso público. Además, la Entidad Desarrolladora deberá colaborar con la gestión del arriendo de los locales comerciales que se entreguen en propiedad a la comunidad, lo que podrá ser realizado a través de la Administración. Dicho compromiso deberá quedar consignado en el convenio citado en el artículo 14° del D.S. N° 19.

- g) El cálculo de cuota de estacionamientos y rango de precios se realizará de acuerdo con el resuelvo 8.6 de la Resolución Exenta N° 385 (V. y U.), 2024, además de los Requerimientos Obligatorios y Criterios Regionales.

6.2 VIVIENDA

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

- a) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar el recinto de Estar, conformado por un módulo de dimensiones 2,50 x 1,60 m. como mínimo. También deberán considerar circulaciones de ancho libre mínimo 0,70 m., independiente del módulo Estar, las que podrán superponerse con el área de uso solo en la franja achurada del mismo.



En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, en el recinto Estar se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su Ítem II.

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

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

- c) Los departamentos de un dormitorio, destinados a familias de sectores medios, podrán considerar el recinto Estar incorporando el módulo con las dimensiones indicadas anteriormente y su correspondiente circulación, o cumplir con una superficie edificada mínima de 40 m², que garantice un recinto estar comedor cocina y circulaciones adecuadas.

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

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

- e) En el recinto cocina, las áreas achuradas que corresponden al área de uso de artefactos podrán superponerse entre sí, pero no constituir circulaciones ni superponerse con éstas, salvo para salir a la logia.
- f) Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, ésta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deberá cumplir con lo indicado en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012.
- g) En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.
- h) Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.
- i) Todas las viviendas deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el cual deberá corresponder a un revestimiento de fácil mantención. Se excluye alfombra cubre piso o similar.
- j) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales y puertas, respetando la ubicación de módulos.
- k) En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su Ítem II. Además, deberán considerar:
- Lo indicado en los incisos 7 y 8 del punto 5 del artículo 10° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
 - Estas viviendas solo deberán ubicarse en primer piso o en pisos con acceso cercano y directo al nivel de la calle.
- l) En la puerta de acceso de todos los departamentos, se deberá incluir una mirilla u “ojo mágico”, con un mínimo de 180° de visión angular. En el caso de departamentos destinados a personas con movilidad reducida, se deberá considerar además un pestillo de seguridad rígido o de cadena, que pueda ser manipulado por una persona en silla de ruedas.
- m) Para optar a puntaje de acuerdo con el artículo 11°, Ítem 5. Precio de las viviendas, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, se considerará la cantidad de **40 departamentos** como más de un 20% del total de viviendas, que no corresponden a la venta libre, sino a la cuarta tipología que otorgará puntaje.

6.3 EFICIENCIA ENERGÉTICA

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

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

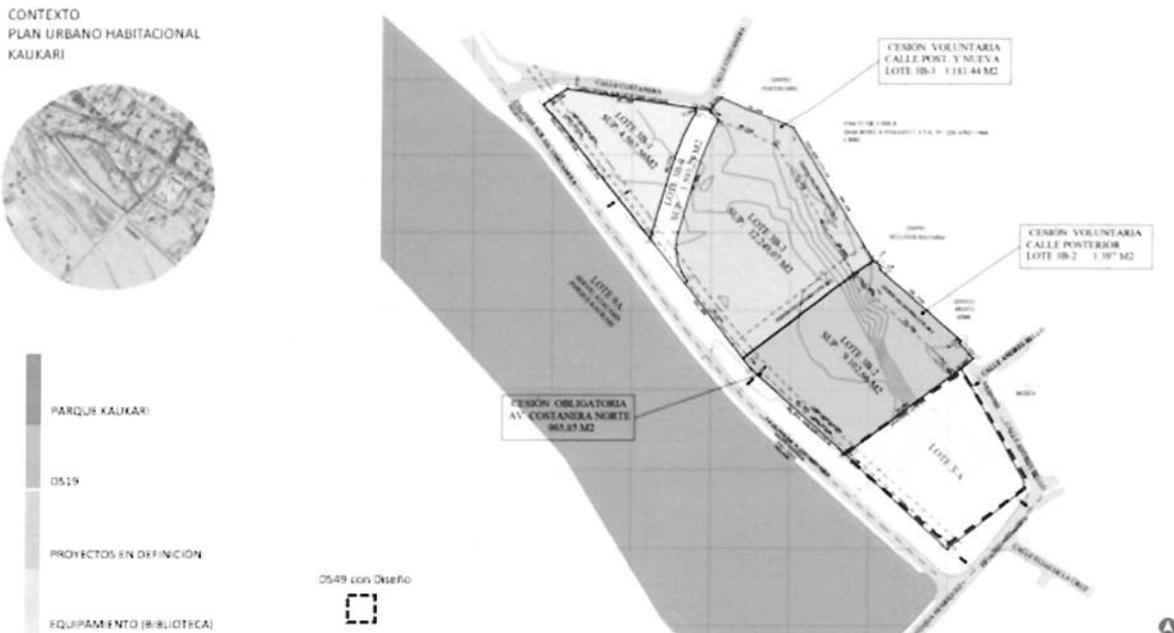
(*) Plan de Descontaminación Atmosférica con exigencias para viviendas.

Los puntajes de la tabla anterior no son sumables entre sí, otras soluciones de eficiencia energética serán revisadas por la Comisión Evaluadora, que podrá otorgar el puntaje, asimilándolo a los Tipos indicados en la Tabla precedente, según corresponda.

7. REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS REGIONALES

CONTEXTO GENERAL

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



7.1 REQUISITOS GENERALES DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES

Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales

El proyecto por desarrollar debe ser concebido bajo la lógica de un barrio integrado con características y atributos únicos, el cual debe dar respuesta a la condición de emplazamiento del lote colindante con dos vías de categorías urbanas diferentes. Así, se espera que hacia el frente de Av. Costanera Norte se proyecte una imagen urbana que incorpore mix de usos y considere un frente orientado al peatón; hacia Calle Andrés Bello se espera una condición más residencial.

A continuación, se detallan los 22 requisitos generales de carácter obligatorio que deben ser considerados para el desarrollo de la propuesta. Estos se agrupan en 5 grandes temas:

Coherencia con el Plan Maestro, Cohesión Social, Perspectiva de Género, Sostenibilidad Ambiental y Vivienda, Administración y Copropiedad. El cumplimiento de cada uno de dichos requisitos es de carácter obligatorio.

A. COHERENCIA CON EL PLAN MAESTRO

Se incentiva el desarrollo de proyectos que consideren las estrategias generales del Plan Maestro o Imagen Objetivo incluida como propuesta en el presente llamado. Se busca que el proyecto enriquezca la imagen urbana del conjunto, propicie la conectividad y vistas hacia el Parque Kaukari e incentive la seguridad y el uso comunitario de los espacios abiertos.

1. Urbanización

a) El proyecto considera la ejecución de todos los ítems mencionados al inicio de este llamado en la presentación del proyecto. Estos son:

- Conjunto habitacional conformado por edificios de vivienda y espacios de uso común.
- Ejecución de Av. Costanera Norte, perfil completo calzada norte.
- Ejecución de Calle Andrés Bello, perfil completo
- Ejecución de zócalo de 1 metro de altura sobre el nivel de solera de Avenida Costanera.
- Rutas Seguras en ambas Calles.

b) Se requiere el soterramiento del tendido eléctrico al menos en circuito peatonal que enfrente a av. Costanera Norte del Plan Maestro Borde Kaukari.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

c) El proyecto debe materializarse desde una altura de un metro sobre el nivel de solera de Avenida Costanera, mediante la construcción de un zócalo. Todas las viviendas deberán emplazarse sobre este nivel. Dicha diferencia de nivel debe resolverse en el área comprendida entre la línea oficial y la línea de edificación.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y corte transversal del proyecto.

2. Unidades Habitacionales

a) El proyecto considera hasta 220 unidades habitacionales, en caso de optar a la cabida máxima permitida según criterio de flexibilidad.

3. Configuración de la manzana

a) El proyecto se compone por al menos dos edificios de vivienda dispuestos en los bordes del predio, consolidando un patio de uso común en el centro del terreno.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

4. Configuración de frentes prediales

a) Avenida Costanera:

- Se debe considerar el acceso vehicular por Avenida Costanera.
- Se deberá edificar al menos un 70% del frente predial hacia Avenida Costanera.

- La edificación de Avenida Costanera Norte debe ser continua y se debe retranquear al menos 4 metros desde la línea de edificación hacia el interior del terreno. El área comprendida entre la línea de edificación y el frente edificado se entiende como espacio público y debe considerar mayoritariamente pavimentos duros a fin de construir una franja para el tránsito peatonal y la disposición de terrazas y paisajismo.

Verificador: Planta conjunto indicando accesos y frente construido; y cuadro de superficies de fachadas.

b) Calle Andrés Bello:

- Se debe considerar un acceso peatonal al patio de uso común.

Verificador: Planta conjunto indicando accesos.

5. Altura de edificación

- Se considera una altura máxima de 12 pisos
- El proyecto presenta al menos dos alturas distintas en sus edificaciones, evitando singularidades en la morfología de estas. La heterogeneidad debe ser diferenciada por alguno(s) de los siguientes aspectos:
 - o Diferencia igual o superior a 5,2 m.
 - o Diferencia igual o superior a 2 pisos.

Verificador: Cortes de proyecto y elevaciones de Avenida Costanera Norte, Andrés Bello y Deslindes.

6. Estacionamientos

- El proyecto considera un estacionamiento por cada unidad de vivienda sin considerar estacionamientos de visitas.
- Se debe disponer la totalidad de estacionamientos obligatorios en el nivel del zócalo (+1m desde nivel de solera de Avenida Costanera). Los estacionamientos exigidos para el comercio deberán enfrentar Avenida Costanera Norte y disponerse fuera del cierre perimetral.

Verificador: Planta del conjunto señalando áreas de estacionamientos, planta de estacionamientos y cuadro de cálculo de estacionamientos.

- Únicamente los estacionamientos de visita podrán ubicarse en el nivel de Calle Andrés Bello.

Verificador: Planta del conjunto señalando áreas de estacionamientos, planta de estacionamientos y cuadro de cálculo de estacionamientos.

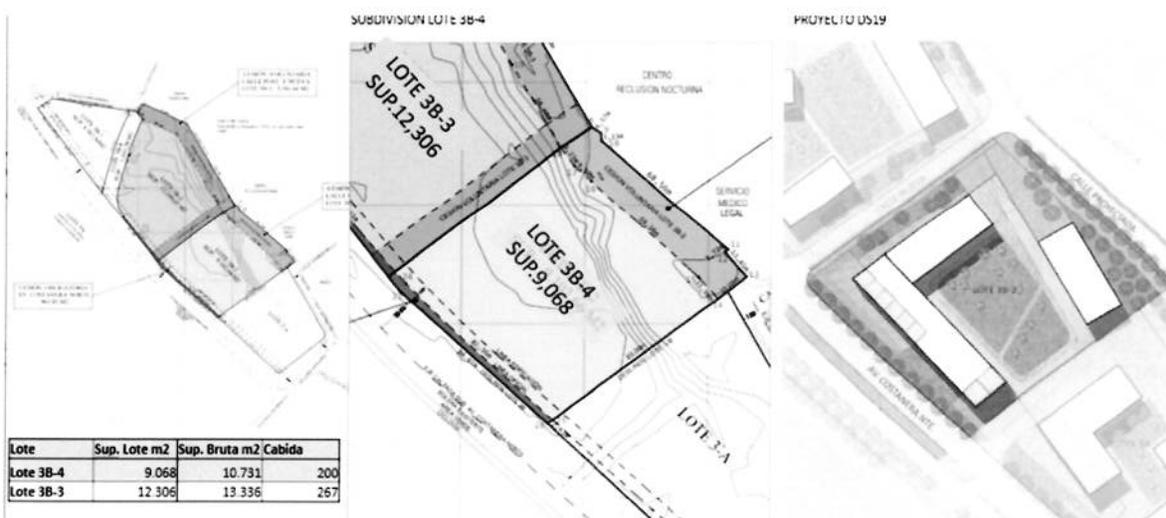


Figura N°4 Coherencia Plan Maestro Kaukari, Lote 3B-4 Proyecto DS.19

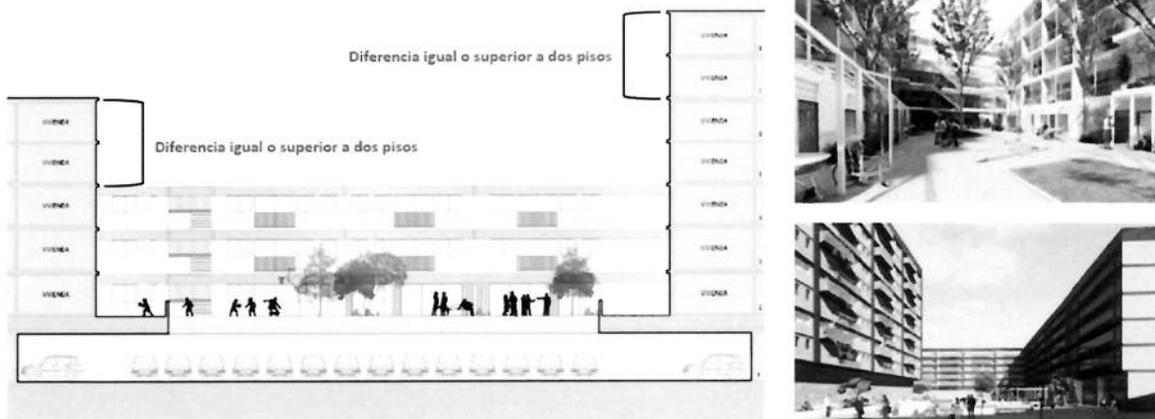


Figura N°5 Coherencia Plan Maestro Kaukari, imagen referencial diferencia de altura en edificios y referente de manual de diseño urbano

B. COHESIÓN SOCIAL

Con el fin de fomentar el encuentro social, se incentiva la incorporación de mejoras en el diseño de las edificaciones, las áreas verdes y el equipamiento en el lote. Se espera una propuesta que considere la calidad del diseño paisajístico y recreativo de las áreas abiertas del conjunto, propiciando espacios de encuentro al interior de los proyectos.

7. Patio de Uso Común

- a) El patio de uso común central debe ser un espacio continuo, unitario y corresponder al menos a un 25% del total de la superficie de la copropiedad, descontando de este porcentaje los estacionamientos vehiculares y las salas multiuso. En este espacio podrán disponerse equipamientos y áreas verdes requeridas en el ítem 3 del Artículo 11 del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.
- b) En circulaciones se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para destacar senderos y circulaciones.
- c) En patio de uso común, según imagen objetivo, se deberá procurar la seguridad de su perímetro con elementos arquitectónicos no escalables a una altura mínima de 1,20 metros sobre nivel de piso terminado.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y cuadro de superficies.

- d) La totalidad del patio de uso común debe proyectarse a un nivel distinto del nivel del zócalo y debe ser accesible desde Calle Andrés Bello.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders y corte transversal al proyecto.

8. Programas del Patio de Uso de Común

- a) Las zonas programáticas del patio de uso común deben considerar un distanciamiento mínimo de 2 metros con las unidades de vivienda en 1er piso. En esa distancia se debe considerar un área verde lineal que genere distancia y protección visual entre la vivienda y la circulación pública.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

- b) El diseño espacial y programático de los espacios/áreas comunes al aire libre permiten el uso simultáneo de más de una actividad y grupo etario, (primera infancia, niños, niñas, adolescentes mujeres, jóvenes, adultos y personas mayores), considerando al menos 1 uso destinado a primera infancia, niños, niñas y adolescentes y al menos 1 uso a adultos mayores (sin considerar las salas multiuso).

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

9. Estacionamientos de Bicicleta

- a) Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse en lugares techados, iluminados y accesibles, considerando pavimento de asfalto u hormigón, y evitando concentraciones masivas que dificulten su operación y desincentiven su uso por parte de los habitantes de los condominios.

Verificador: Planta General y cuadro general de superficies.

10. Equipamiento Comunitario

- a) Las salas multiuso tienen acceso directo desde el patio de uso común y se ubicarán en el mismo nivel que este. La fachada de las salas multiusos que se oriente hacia el interior de la manzana (patio de uso común) deberá contar con un 60% de transparencia en su fachada.
- b) En caso de proyectarse la sala multiuso en un solo un espacio, esta deberá permitir la flexibilidad espacial, facilitando distintas cargas de uso y actividades simultáneas.

Verificador: Planta General indicando sala multiuso y cuadro de usos.



Figura N° 6: Diseño referencial para la separación, distanciamiento y orientación entre edificaciones y patio común. (Anexo 1).

C. PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se incentiva la incorporación de mejoras y estrategias que busquen la seguridad y accesibilidad en el desplazamiento al interior y exterior del proyecto. La propuesta de áreas de comercio y servicios debe ser considerada como un atributo que contribuye a la generación de un mix de usos dentro de la propuesta y cuyo desarrollo está orientado a generar frentes activos hacia el espacio público.

11. Fachada activa

- a) Se considera que al menos un 50% de la fachada construida del primer nivel que enfrente a Avenida Costanera sea destinada a comercio y/o servicios.

Verificador: Planta General, elevación Avenida Costanera Norte y cuadro de superficie de fachadas.

- b) El diseño de las fachadas evita los muros ciegos hacia bienes nacionales de uso público y hacia las circulaciones peatonales interiores del conjunto. Todos los espacios públicos (calles) y otros lugares de recreación y esparcimiento al aire libre, son visibles desde ventanas de recintos habitables.

Verificador: Elevaciones de Avenida Costanera Norte, Calle Andrés Bello y del interior del conjunto.

12. Comercio

- a) Hacia Avenida Costanera Norte, la altura interior libre del primer piso donde se dispongan locales de comercio y/o servicios deberá ser mínimo de 3m (contabilizado desde el nivel del zócalo).
- b) Entenderse integrados al proyecto, es decir, formar parte del volumen del o los edificios del conjunto.

- c) Considerar cortinas metálicas, las que pueden ir dispuestas al interior o al exterior del local, pero incorporadas dentro de la propuesta de fachada.
- d) Disponer en la parte exterior y superior un espacio para la publicidad, el que debe estar adosado a la fachada y tener una misma altura para todos los locales.
- e) Todos los locales comerciales y de servicio deberán cumplir con la normativa vigente sobre accesibilidad universal.

Verificador: Planta General y elevaciones de Avenida Costanera Norte.

13. Rutas Seguras

- a) Las Rutas Seguras, correspondiente a la superficie de vereda, antejardín y retranqueos propuestos, serán diseñadas según Ítem 1.1 y 1.2 del Anexo N°3: Estándares de Espacio Público.

Verificador: Planimetría rutas seguras, imágenes o renders.

D. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Se incentiva el desarrollo de proyectos que consideren las estrategias de adaptación al cambio climático, con pertinencia geográfica, y que considere estrategias para enfrentar el riesgo de inundación e isla de calor detectados, a la vez que incorpore estrategias para la eficiencia hídrica. Para esto, el proyecto debe materializar un zócalo de un metro de altura, que proteja el proyecto de eventuales inundaciones y la incorporación de estructuras, áreas verdes y arborización que propicien el confort térmico en el conjunto.

14. Medidas de Mitigación de Riesgos

- a) Inundación: El zócalo será diseñado según Ítem 1.3 Anexo N°3: Estándares de Espacio Público.

Verificador: Planimetría nivel zócalo, imágenes o renders.

- b) Isla de calor: Con el fin de disminuir los efectos de las islas de calor, el proyecto considera una edificación orientada hacia el deslinde norponiente del terreno, para la generación de sombra hacia el patio de uso común.

- Se deben proyectar áreas de suelo permeable en el nivel del zócalo con el fin de permitir la plantación de al menos 2 árboles de mayor altura, éstas deben estar al interior del cierre del proyecto. *Se considerará al menos 25m² de suelo permeable por árbol.
- Los árboles deberán registrar, al momento de la recepción definitiva de obras, un DAP (Diámetro a la altura del pecho) mínimo de 5 cm o una altura mínima de 3 m.

Verificador: Planta general indicando áreas permeables.

15. Evacuación Aguas Lluvias

- a) Con el fin de evitar aposamientos de aguas lluvias y de proteger las viviendas en primer nivel, del área total del patio de uso común al menos un 30% debe ser suelo permeable/blando. *Se considerará dentro de este porcentaje el suelo destinados a áreas de juegos infantiles.

Verificador: Planimetría, imágenes o renders, cuadro de superficies patio de uso común y EETT.

16. Gestión sustentable del agua

- a) Paisajismo de bajo requerimiento hídrico: Para todo el proyecto deberá contemplarse un paisajismo de bajo requerimiento hídrico considerando especies acondicionadas a la geografía y zona climática. Las EETT deben incluir las especies vegetales contempladas para los diferentes sectores de paisajismo. Del mismo modo, deberá considerarse un riego eficiente contemplando alguno de los siguientes sistemas: por goteo, por aspersión, o microjet y micro-aspersores.

Verificador: Listado de especies y EETT.

17. Prevención de riesgo de desastres

- a) Planificación, infraestructura y señalética adecuadas para prevenir, prepararse y responder adecuadamente a amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios. La propuesta deberá cumplir lo siguiente:
- b) El conjunto considera las vías de evacuación y la señalización necesarias hacia las zonas seguras del proyecto o las más cercanas según corresponda, en concordancia con las recomendaciones entregadas en el presente llamado.
- c) Zona segura con equipamiento comunitario: El conjunto considera equipamiento comunitario en localización adecuada, con autonomía de servicios básicos y la posibilidad de ser utilizado como refugio temporal por el tiempo y para la cantidad de personas que se establezca.

Verificador: Planimetría del conjunto, imágenes o renders.

E. VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN Y COPROPIEDAD

Se incentivan propuestas que consideren mejoras al interior de la vivienda y que evalúen y propongan estrategias para disminuir los gastos comunes y mejorar la administración de la copropiedad.

18. Vivienda

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

19. Cesiones a la comunidad

- a) Se debe considerar un espacio de estancia de al menos 9 m² que sirva como control de acceso y administración de la copropiedad. Dicho espacio debe considerar un baño (con acceso independiente) y diseñarse integrado al proyecto, es decir dentro del mismo volumen que las edificaciones, en primer nivel y cercano al acceso principal.
- b) Al menos un local comercial se transferirá de manera gratuita a la copropiedad.

Verificador: Planta de espacio de administración, indicando ubicación, accesos y cuadro de superficies.

20. Gastos comunes

- a) La propuesta considera un análisis de costos operativos para el funcionamiento del edificio y una estrategia que permita disminución de gastos comunes de la copropiedad sustentada por las mismas características físicas, administrativas, u otras del proyecto.

Verificador: Propuesta gastos comunes.

21. Viviendas Inclusivas y Vulnerables

- a) La localización de las viviendas inclusivas facilita el acceso de adultos/as mayores y personas con discapacidad al equipamiento y la infraestructura comunitarias, de esparcimiento y recreación del proyecto, en base a:
- Accesibilidad a estacionamientos: Acceso favorable de las viviendas para personas con discapacidad a estacionamientos con diseño universal del conjunto habitacional.
 - Accesibilidad a espacios públicos: Acceso favorable de la vivienda con enfoque inclusivo (personas con discapacidad y adultos mayores) a áreas verdes, equipamientos comunitarios y otras infraestructuras de recreación en el conjunto habitacional.
 - Accesibilidad a transporte público: Acceso favorable de la vivienda inclusiva (personas con discapacidad y adultos mayores) a transporte público dispuesto en el entorno, respecto del loteo.

Verificador: Plano de entremezcla de vivienda.

22. Suministro Eléctrico

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

Verificador: ficha técnica de equipo y plano de ubicación en loteo.

7.2 CRITERIOS REGIONALES DE SELECCION ESPECIAL

CRITERIOS DE SELECCIÓN ESPECIALES				
PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTOS DE DISEÑO OBLIGATORIOS	VERIFICADOR	PUNTAJE
A. COHERENCIA CON EL PLAN MAESTRO	4. Configuración de frentes prediales	a) Calle Andrés Bello: - El acceso peatonal debe ser directo desde el espacio público hacia el edificio, es decir el acceso debe enfrentar el espacio público sin cierros opacos de por medio. - La extensión de la fachada que enfrenta el espacio público (sin cierro) debe tener al menos 10 metros.	Planimetría del conjunto, imágenes o renders y cuadro de superficies de fachada.	20
	5. Altura de edificación	a) Las edificaciones que enfrentan Calle Andrés Bello presentan mayor altura que las que enfrentan deslindes a Avenida Costanera. - Diferencia igual o superior a 5,2 m. - Diferencia igual o superior a 2 pisos.	Cortes de proyecto y elevaciones de Calle Andrés Bello.	10
	6. Estacionamientos	a) Se disponen al menos el 50% de los estacionamientos de visita enfrentados hacia Calle Andrés Bello, esto con el fin de entregar mayor seguridad y activar dicho frente predial.	Planta del conjunto señalando áreas de estacionamientos, planta de estacionamientos y cuadro de cálculo de estacionamientos.	10
B. COHESIÓN SOCIAL	8. Programas del Patio de Uso de Común	a) Los patios de uso común contienen un espacio donde puedan congregarse un grupo de al menos 30 personas.	Planimetría del conjunto, imágenes o renders y cuadro de superficies.	10
	10. Equipamiento Comunitario	a) Las salas multiuso consideran un área funcional anexa, que permita la extensión de las actividades hacia el exterior.	Planta General indicando sala multiuso y cuadro de usos.	10

C. PERSPECTIVA DE GÉNERO	11. Fachada activa	a) Incentiva la disposición de balcones hacia áreas comunes con la finalidad de tener un control visual sobre los accesos vehiculares y peatonales y el patio de uso común. El balcón incluido debe tener al menos 1.10 m. de profundidad y proponer un antepecho opaco.	Planta General y elevaciones.	20
	12. Comercio	a) La fachada de los locales debe considerar al menos un 80% de transparencia en los tramos opacos que enfrentan el espacio público. b) Incorpora en la fachada del comercio hacia Avenida Costanera Norte una marquesina y/o elemento arquitectónico que otorgue protección al soleamiento predominante.	Planta General y elevaciones de Avenida Costanera Norte.	10
	13. Rutas seguras	a) Utiliza señalética adecuada que permita orientar a los usuarios para el buen uso de los espacios comunes.	Planta de elementos de seguridad.	5
D. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	14. Medidas de mitigación de riesgos	a) Inundación: En el diseño del zócalo se considerará lo indicado en los ítems 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 del Anexo N°3: Estándares de Espacio Público.	Planimetría primer nivel, imágenes o renders.	20
		b) Isla de Calor: El proyecto considera la pertinencia geográfica e incorpora estructuras de sombra en áreas duras exteriores, juegos infantiles y zonas de permanencia con sombra directa, pudiendo ser estas sombreaderos o árboles. - Usa estrategias de reducción de albedo usando superficies exteriores con colores semioscuros.	Planimetría primer nivel, imágenes o renders.	5
	16. Gestión sustentable del agua	a) Presenta un sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto de acuerdo con la Ley 21.075 y reglamento respectivo D.S. N°40/2024, que establece y regula los sistemas de reutilización de las aguas grises, aplicable a áreas urbanas y rurales, y sus posteriores modificaciones.	Incluir en EETT e informe técnico de sistema de aguas grises a implementar	10
E. VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN Y COPROPIEDAD	18. Vivienda	a) El proyecto incluye atributos referidos a Calidad del Aire Interior, que considere cumplimiento de criterios de ventilación cruzada y/o ventilación por un lado con abertura, según requisitos NCh1973. b) El proyecto incluye atributos de solución al secado de ropa en logia, que considere al menos 4 o más metros de línea de secado. c) El proyecto considera un sistema de filtros que ayuda a garantizar la calidad del agua, con el fin de prevenir el daño a los artefactos y equipos en el sistema de agua de la vivienda. Incorporado en EE.TT y ficha técnica del sistema de filtrado.	Informe técnico que incluya soluciones a), b) y c).	10

	19. Cesiones a la comunidad	a) Al menos dos locales comerciales se transferirán de manera gratuita a la copropiedad.	Carta de compromiso entrega de locales comerciales.	20
	20. Gastos comunes	a) Utiliza estrategias de iluminación en rutas seguras que permita la disminución de gastos comunes para la copropiedad, ya sean con paneles solares, artefactos de bajo consumo, etc.	Planta de elementos de iluminación.	10
		b) La propuesta considera medidas concretas orientadas a disminuir el costo de los gastos comunes de todas las Viviendas del conjunto habitacional. Asegurando un monto mensual de gasto común inferior a \$50.000.	Informe de GGCC que incluya comparación con otros CCSS.	20
	21. Viviendas Inclusivas y Vulnerables	a) El proyecto considera un porcentaje entre el 25% y el 30% del conjunto habitacional destinado a familias vulnerables.	Plano de entremezcla de vivienda.	10
TOTAL				200

8. FACTORES Y PUNTAJE

8.1. OFERTA TÉCNICA

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

OFERTA	ITEMS	CRITERIOS DE SELECCIÓN	PUNTAJES	PONDERACION
OFERTA TÉCNICA	ITEM 1	CRITERIOS GENERALES DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES		
	1	Coherencia con el Plan Maestro	Mínimo esperado requisitos obligatorios	50%
	2	Cohesión Social		
	3	Perspectiva de Genero		
	4	Sostenibilidad Ambiental		
	5	Vivienda, Administración y Copropiedad		
	ITEM 2	CRITERIOS REGIONALES DE SELECCIÓN ESPECIAL		
	1	Coherencia con el Plan Maestro	200	40%
	2	Cohesión Social		
	3	Perspectiva de Genero		
	4	Sostenibilidad Ambiental		
	5	Vivienda, Administración y Copropiedad		
	ITEM 3	EFICIENCIA ENERGETICA		
	I-II-III	Tabla Art .11 D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016	50	10%

La consolidación del puntaje final de las propuestas se realizará en base a la siguiente formula:
Puntaje final = (puntaje ítem 1*0.5 y 2 * 0.5 + puntaje ítem 3 * 0.1)

8.2. FACTORES Y PUNTAJES CRITERIOS DE SELECCIÓN REGIONAL

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

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar un puntaje de 200 puntos como mínimo de la tabla anterior, además del puntaje final de 250 puntos como mínimo definido en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

9. OFERTA POR VALOR DEL SUELO

9.1. OFERTA MÍNIMA

El presente llamado establece un valor fijo de suelo, determinado a partir del avalúo fiscal, con el objetivo de no considerar oferta económica asociada al suelo, lo anterior con el objetivo de focalizar los esfuerzos en la oferta de la propuesta técnica.

Superficie bruta (A)	Superficie neta (B)	Avalúo fiscal UF	Avalúo fiscal UF/m2	Tasación comercial SERVIU UF/m2 (D)
10.731,52	9.068,72	9.159,4	1,01	5,25

Cabe señalar, que la definición anterior se encuentra contenida en la Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.) de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU, que en su resuelvo 6.1.2, letra b), al tratarse del precio de venta de los terrenos SERVIU para programas habitacionales, ,excepcionalmente, tratándose de programas habitacionales para familias vulnerables o para proyectos de integración social, podrán enajenarse estos terrenos al valor de su avalúo fiscal, sin perjuicio de lo establecido en los decretos que reglamentan dichos programas habitacionales.

Relacionado a esto, en el presente llamado, no se considerará como factor de ponderación de puntaje el valor de suelo ofertado, lo que se traduce en la priorización de los atributos de calidad y diseño de las ofertas, que beneficiaran el entorno y estándar urbano inmediato del proyecto.

10. ANTECEDENTES A PRESENTAR

Las entidades desarrolladoras que participen de este llamado, deberán ingresar los datos del proyecto en los sistemas electrónicos dispuestos al efecto, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por SERVIU.

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

La información gráfica a ingresar tanto en el SERVIU como en el sistema informático RUKAN debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con imagen aérea del terreno en el barrio, imágenes digitales del conjunto, casas y/o dptos., e imagen del plano de entremezcla de las viviendas, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU.

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

a) Acreditación del equipo de trabajo:

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

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

b) Plano de Entremezcla de Vivienda:

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

c) Plano de accesibilidad universal:

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

d) Eficiencia Energética y Sustentabilidad:

Deberá presentar los siguientes documentos según Formatos Anexos:

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

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

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

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

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

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

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

- Se deberá incluir en convenio Serviu -Entidad Desarrolladora

f) Informe de gastos comunes de condominios

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

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

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

11. REQUISITOS DE POSTULACIÓN PARA LAS ENTIDADES DESARROLLADORAS Y CONSTRUCTORAS

11.1. Requisitos para constructoras

Las Entidades Desarrolladoras que participen del presente Llamado, deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU,

debiendo acreditar dicha inscripción al momento de la postulación del proyecto, presentando el certificado de inscripción vigente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en el RNC en conformidad a lo establecido en el D.S. N° 127 (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, a la firma del convenio al que se hace referencia en el Resuelto 16. de la presente Resolución, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

Registro Nacional de Contratistas MINVU

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

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

REGISTRO NACIONAL DE CONTRATISTAS MINVU	CATEGORÍAS	CAPITAL MÍNIMO UF	MONTO MÁXIMO DE CADA OBRA UF	EXPERIENCIA M ² CONSTRUÍDOS
GRUPO 1 A1: Registro de viviendas A2: Edificios que no constituyen viviendas	1ª	28.000	Sin límite	60.000 m ²
	2ª	14.000	56.000	30.000 m ²
	3ª	7.000	28.000	15.000 m ²
	4ª	0	7.000	-----

Las empresas constructoras interesadas en participar del presente Llamado, que no se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, deberán realizar el trámite de inscripción vía online en el portal de Proveedores Técnicos MINVU.

Más información respecto de los requisitos para la inscripción en el registro, así como también formularios, reglamentos, etc., pueden encontrarse en la página web de Proveedores Técnicos:

<https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/registro-de-contratistas-2/>

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

12. REVISIÓN, EVALUACIÓN Y APROBACIÓN

Se efectuará de acuerdo con lo señalado en los artículos 12° y 13° del D.S N° 19. Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos, establecidos en el D.S. N° 19 y en esta Resolución.

13. DESEMPATE DE PROYECTOS

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

14. CONVENIO SERVIU – ENTIDAD DESARROLLADORA

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

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

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

15. TRANSFERENCIA DEL TERRENO

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

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

A fin de garantizar que el terreno transferido se destine al desarrollo del proyecto seleccionado, cumpliendo con las características y condiciones con que fue aprobado por la Comisión Evaluadora, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar en forma previa a la firma de la escritura de compraventa, una Póliza de Garantía de ejecución inmediata, a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Atacama, equivalente al valor ofertado por parte de la Entidad Desarrolladora sobre el terreno y en Unidades de Fomento.

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

16. INICIO DE LAS OBRAS

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

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15° del D.S. N°19, el SERVIU deberá verificar el inicio de las obras, en un plazo máximo de 15 días corridos a contar de la fecha del inicio de obras informada por la Entidad Desarrolladora a SERVIU Región del Atacama.

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

La Entidad Desarrolladora debe ejecutar al menos dos viviendas piloto una correspondiente a la tipología destinada a familias vulnerables y otra destinada a familias de sectores medios, las que deberán estar completamente terminadas, visadas por el SERVIU Atacama y disponibles para ser visitadas por las familias, como máximo a la fecha establecida para la actividad de visita a la obra, señalada en el Plan de Integración Social, a que se refiere la letra c) del artículo 3°, del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

17. PRÉSTAMO DE ENLACE

Una vez que se acredite lo indicado en el artículo 28° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, el SERVIU podrá otorgar un préstamo de enlace a la empresa constructora a cargo del proyecto por un monto máximo de 300 UF por vivienda. El préstamo deberá ser entregado en dos cuotas, la primera al momento de acreditar el inicio de obras del proyecto, y la segunda, una vez que SERVIU verifique en terreno que el proyecto cuenta con más de un 15% de avance de las obras.

Adicionalmente a solicitud de la Empresa Constructora, el SERVIU podrá otorgar un nuevo préstamo de enlace equivalente al monto del subsidio base, excluyendo los bonos de integración y captación, por cada vivienda destinada a familias vulnerables del proyecto, al cual se le descontarán las 300 UF inicialmente otorgadas. El nuevo préstamo se pagará en 2 cuotas iguales, la primera contra un 30% avance de obras y la segunda contra un 50% avance de obras. Este nuevo préstamo se otorgará en las mismas condiciones y exigencias establecidas en el artículo 28° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

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

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

18. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS AL PROYECTO

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

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

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al D.S. N° 1 (V. y U.), de 2011, cuya vigencia haya expirado, podrán incorporarse al proyecto, siempre que no hubiesen transcurrido 60 meses desde la fecha de inicio del período de vigencia del respectivo subsidio.

19. ANEXOS

ANEXO	1	Anexo N°1: Requisitos Generales de los Proyectos Habitacionales (pdf)
ANEXO	2	Anexo N°2: Requisitos Obligatorios - Directrices de diseño (pdf)
ANEXO	3	Anexo N°3: Estándares de Espacio Público (pdf)
ANEXO	4	Anexo N°4: Criterios Regionales de Selección Especial (tabla)
ANEXO	5	Anexo N°5: Formato Memoria de Proyecto (pdf)
ANEXO	6	Anexo N°6: Formato Memoria Criterios Regionales de Selección Especial (pdf)

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




ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
REGIÓN DE ATACAMA


GRA/RAC/FAG/gra
DPP R.E.N. Interno 207/2024

DISTRIBUCIÓN:

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