

BASES ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES

**“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES EN TERRENOS SERVIU,
PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES
TERRITORIO EX MICHAHUE 600 – ETAPA 1”**



Imagen referencial

I. BASES ADMINISTRATIVAS.

1. GENERALIDADES.

1.1 INTRODUCCIÓN.

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:

- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.

- g) 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...”*.
- h) El D.S. N° 18 (V. y U.), de 2017, que aprueba el reglamento del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales.
- i) La Resolución Exenta N° 9519 del 22.11.2018, que 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.
- i) 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...”*.
- j) 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”*.

En concordancia con los fundamentos indicados, SERVIU Región del Biobío llama a Convocatoria de Entidades Patrocinantes para el **“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES, PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES, TERRITORIO EX MICHAHUE 600 – ETAPA 1”**

1.2 GLOSARIO.

- a) **PRCH:** Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, regulado por el D.S. N°18 (V. y U), de 2017, que tiene por objetivo regenerar Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales altamente deteriorados o irrecuperables y 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 de la ex población Michaihue 600, 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.

2. ASPECTOS DE LA CONVOCATORIA.

2.1 CONTEXTO DE LA CONVOCATORIA EN EL MARCO DEL PRCH DE MICHAIHUE.

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.

Esta misión se ha materializado en el “**PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS SOCIALES**”, regulado por el D.S. N°18 del 17.05.2017, teniendo como objetivo general: *“Regenerar conjuntos habitacionales de viviendas sociales, altamente deteriorados o irrecuperables, cuya configuración urbana - habitacional presenta: accesibilidades, vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes, deteriorados o irrecuperables, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las viviendas”.*

Es así como el MINVU, a través de la **Resolución Exta. N° 9519 del 22.11.2018**, selecciona los conjuntos habitacionales “Condominios Vista al Mar”, conocido como Michaihue 716 y Población La Estrella, ambos altamente deteriorados, al igual que su entorno, para el desarrollo del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. Además, amplía el área de influencia a nivel de mejoramiento urbano y habitacional, incidiendo en el sector denominado **Michaihue 600**, este último objeto de la presente convocatoria, según se muestra a continuación:



Imagen 01: Vista general de los barrios que componen el polígono de intervención del PRCH de Michaihue.

En el marco del PRCH, los terrenos de propiedad SERVIU del territorio de ex Michaihue 600, son integrados al **Plan Maestro de Michaihue**, que comenzó a elaborarse a principios del año 2020 y cuyas propuestas, fueron validadas por la comunidad representada por el Comité de Regeneración y el Municipio de San Pedro de La Paz, según consta en la Resolución Exta. N° 315 del 09.05.2022.

Actualmente, el Plan Maestro 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.

A continuación, se grafica la imagen objetivo:

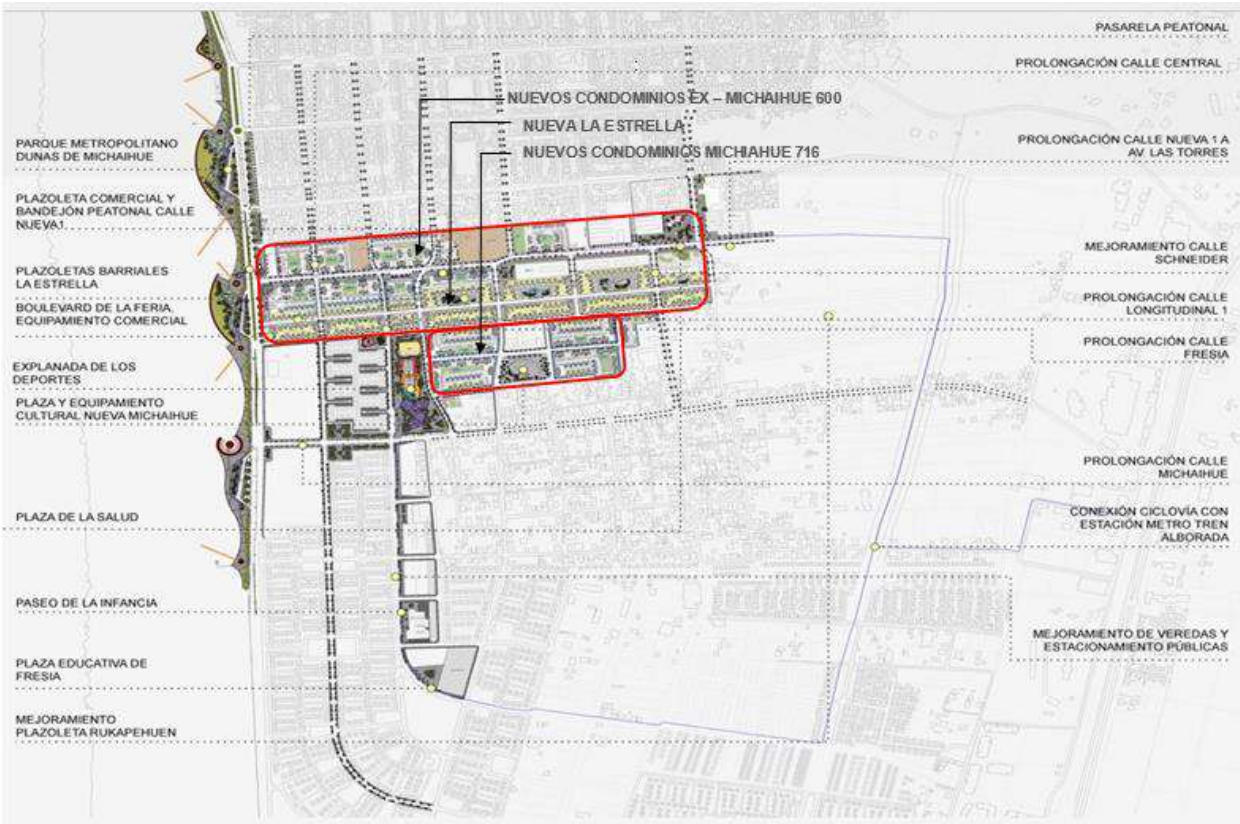


Imagen 02: Master Plan Regeneración Urbana Michaihue.

Fuente: Elaborado por Laboratorio de Estudios Urbanos (LEU) de la Universidad del Bío Bío.

A. INICIATIVAS URBANAS:

Se propusieron 20 iniciativas urbanas, de las cuales sólo 5 fueron priorizadas, las que se detallan a continuación:

- i. Parque dunas de Michaihue y Boulevard de la feria.
- ii. Rutas Peatonales (Paseo de la infancia y ciclovías).
- iii. Calle Nueva 1 y Boulevard comercial.
- iv. Explanada de los deportes.
- v. Mejoramiento Plaza de la salud.

B. INICIATIVAS HABITACIONALES:

- i. Demolición de los bloques de Michaihue 716 y construcción de nuevos conjuntos habitacionales.
- ii. Construcción en Sitio Propio de viviendas en sector La Estrella.
- iii. Regeneración del sector ex Michaihue 600.

2.2 DE LA CONVOCATORIA.

Las presentes bases, corresponden a la **primera etapa** de convocatoria de Entidades Patrocinantes, en adelante E.P., de **una propuesta de imagen urbano - habitacional de barrio en lotes de dominio SERVIU**, emplazados en el sector de ex Michaihue 600, de la comuna de San Pedro de la Paz.

A continuación, se grafica la conformación de cada etapa y las manzanas que la componen:

- a) Para esta primera etapa, se dispondrán los terrenos denominados originalmente **Copropiedades N° 1, 4, 5, 6 y Área de Reserva 1**, según se muestra en la **imagen 03**. Estos lotes, se emplazan en el sector poniente del polígono de intervención del ex sector de Michaihue 600, comuna de San Pedro de La Paz.

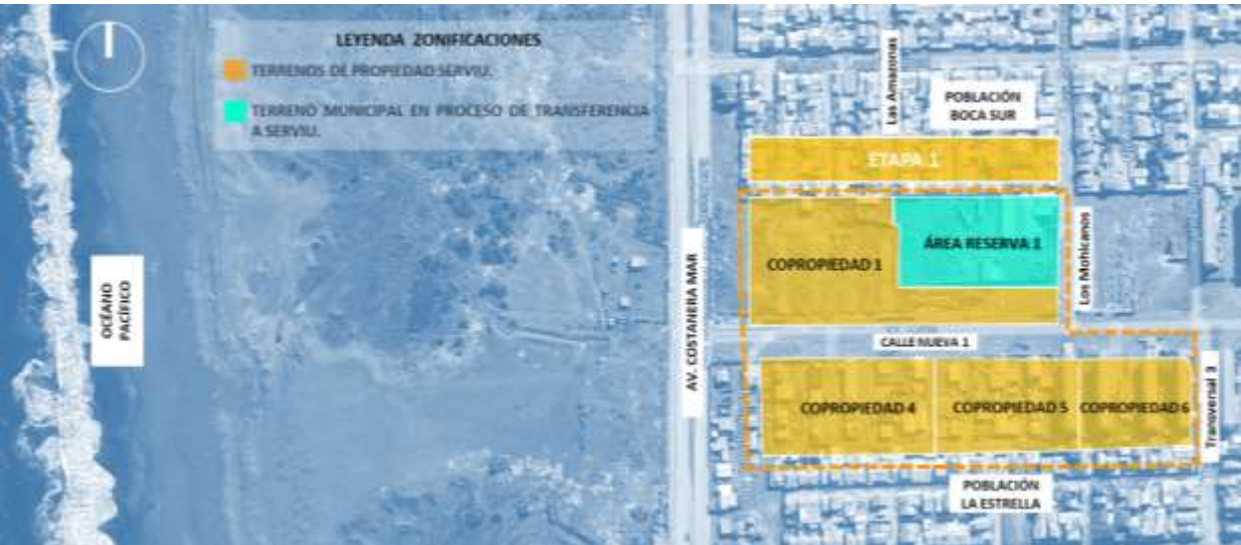


Imagen 03: Identificación y ubicación de los lotes objeto de la presente convocatoria de E.P.

- b) Esta convocatoria busca, seleccionar la propuesta que mejor se ajuste a los lineamientos de diseño urbano y habitacional establecidos por SERVIU, tanto en las bases técnicas como administrativas. Lo anterior, **con la finalidad de desarrollar y ejecutar el proyecto seleccionado en los terrenos SERVIU disponibles**, en conformidad a las disposiciones normativas del D.S. N° 49/2011 de V. y U y sus modificaciones, su Itemizado Técnico y el Cuadro Normativo que lo rige.

Las E.P. deberán desarrollar una propuesta habitacional, cuyos lotes resultantes pasarán a denominarse **manzanas M1, M2, M3, M4 y M5**, tal como se grafica en la **imagen 04**.



Imagen 04: Denominación de los nuevos lotes en la presente convocatoria.

ETAPA 1 - Convocatoria de Elección E.P. – Mz. M1, M2, M3, M4 y M5

ETAPA 2 - Convocatoria de Elección E.P. - Mz. M6, M7 y M9

Una vez cerrada la presente convocatoria y seleccionada la E.P., ésta deberá iniciar el desarrollo completo de los expedientes técnico, social y legal de los proyectos habitacionales en las **manzanas M1, M2, M3, M4 y M5**, para su ingreso al Banco de proyectos SERVIU, con la finalidad de ser evaluados, calificados y finalmente ejecutados.

El desarrollo de la propuesta por parte de la E.P., la revisión y selección efectuada en este proceso de Convocatoria, no reemplaza el proceso normativo formal de los requerimientos y disposiciones para el ingreso del proyecto a SERVIU, así como el proceso de revisión, regulado por el Decreto D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, el Cuadro Normativo y su Itemizado Técnico, entre otras normas que regulan el proceso de diseño y ejecución de un conjunto habitacional financiado bajo este programa y que las E.P. deben conocer en su integralidad.

La presente convocatoria se divide en 2 fases, las que se componen y describen de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN FASE 1:

- a) Desarrollo de una **propuesta de imagen urbano - habitacional de barrio**, en las denominadas **Copropiedades 1, 4, 5, 6 y Área de Reserva 1**, las que conformarán las futuras manzanas denominadas **M1, M2, M3, M4 y M5**, tomando como base referencial la imagen objetivo del **Plan Maestro de Regeneración de Michaihue**; elaborado por el Laboratorio de Estudios Urbanos de la Universidad del Bío Bío; y la **imagen de cabida referencial** elaborada por SERVIU. Además, deberá enmarcarse en los **lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas**, el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su Cuadro Normativo, Itemizado Técnico y marco financiero indicado en las presentes bases.

Estos conjuntos habitacionales, se emplazarán en terrenos de propiedad SERVIU, en la ex población Michaihue 600.

b) **Acciones pendientes relacionadas con el terreno:**

- Los lotes existentes denominados **Copropiedad 1 y Área de Reserva 1** se fusionarán para formar un **macrolote**, que producto del nuevo proyecto de loteo dará paso a las **manzanas M1 y M2**.
- Los lotes existentes denominados **Copropiedad 4, Copropiedad 5 y Copropiedad 6** se fusionarán para formar un **macrolote**, que producto del nuevo proyecto de loteo dará paso a las **manzanas M3, M4 y M5**. Por otro lado, SERVIU se encuentra en proceso de inscribir la fusión de las **Copropiedades 4 y 5**, dando origen al **Lote A, ver Anexo E**.
- Actualmente se encuentra en proceso la subdivisión del **Área de Reserva 1**, la que fue transferida por SERVIU al municipio hace algunos años, esta subdivisión está siendo elaborada por la SECPLA de la municipalidad de San Pedro de La Paz. Este trámite se hace necesario por cuanto se requiere delimitar el emplazamiento de una iglesia evangélica existente, lo que se grafica en la **imagen 05**. Cabe señalar, que el terreno resultante de esta subdivisión, deberá ser fusionado con la **Copropiedad 1**.



Imagen 05: Situación actual y gestiones asociadas a SERVIU y el municipio de San Pedro de La Paz.

- c) Por otro lado, en la **imagen 06** se muestran las gestiones que serán deber del proponente efectuar, para factibilizar los lotes técnicamente. Posteriormente, terminados los procesos de fusión y subdivisión, la E.P. deberá presentar al banco de proyectos, los conjuntos habitacionales mediante 2 permisos de edificación y loteo, según las manzanas que **cada macrolote** conforma, ver **imagen 04**.

Cabe señalar, que las fusiones pendientes para generar los **macrolotes** descritos en el punto 2.2. descripción fase 1, letra b), como su inscripción en el CBR, serán de gestión de la E.P.

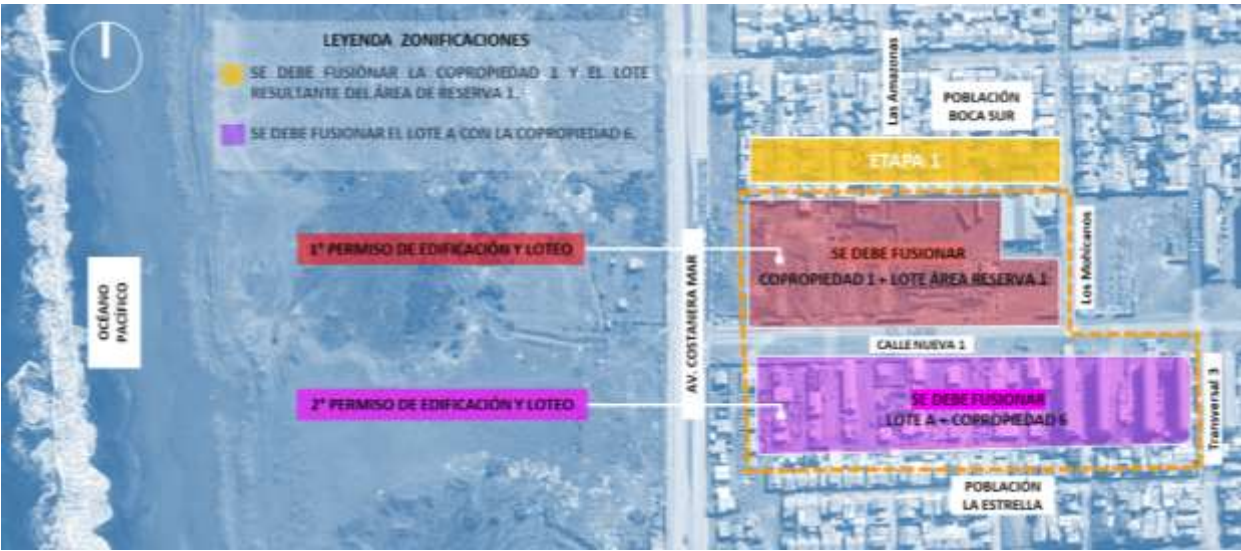


Imagen 06: Gestiones a desarrollar por parte de la E.P. seleccionada.

- d) La imagen de cabida elaborada por SERVIU Región del Biobío, es la que se expone a continuación y corresponde sólo a una **referencia de la imagen urbano - habitacional** que se desea de forma general para el territorio de Michaihue 600. Por lo tanto, será deber del proponente mejorar, complementar y ajustar la propuesta de diseño a la normativa vigente, de acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 49 de V. y U y sus modificaciones, su Cuadro Normativo e Itemizado Técnico, OGUC y todas aquellas disposiciones vigentes para el correcto desarrollo del encargo.



Imagen 07: Imagen de cabida referencial para el territorio de Michaihue 600, comprende todas las futuras **manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M9**.
Fuente: Elaboración propia SERVIU Región del Biobío.

El sector en detalle de la primera etapa, correspondiente a esta convocatoria, es la que se señala a continuación:



Imagen 08: Imagen de cabida referencial de las primeras 5 manzanas objeto de la convocatoria.
Fuente: Elaboración propia SERVIU Región del Biobío.

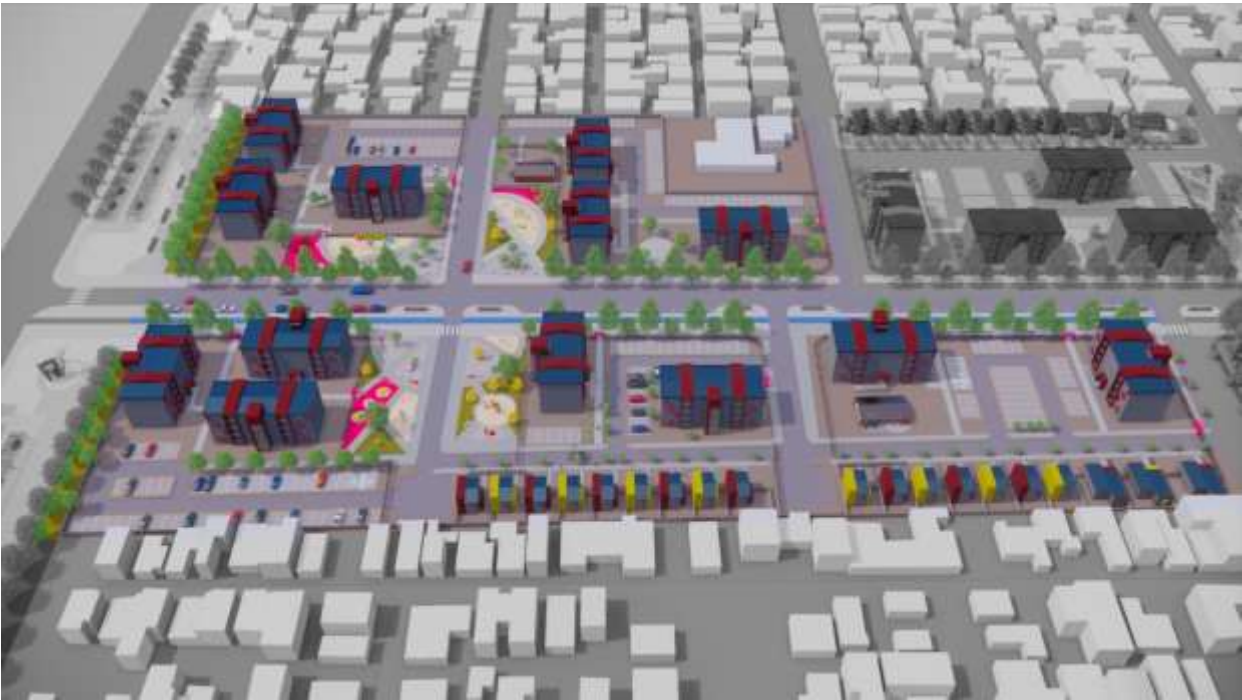


Imagen 09: Imagen 3D referencial del nuevo barrio.
Fuente: Elaboración propia SERVIU Región del Biobío.

e) A continuación, se detalla la propuesta mínima de cabida a considerar por cada manzana:

CUADRO RESUMEN ETAPA 1						
Lote propuesto	M² lote propuesto apróx.	Tipología propuesta	Nº viv.mínima	Nº bloques	Nº estacionamientos	Altura máxima
M1	5.100,07	48 dptos.	48	3	48	4 pisos
M2	5.457,55	48 dptos.	48	3	48	
M3	4.322,95	48 dptos.	48	3	48	
M4	4.238,94	32 dptos. + 9 casas	41	2	41	
M5	4.889,01	32 dptos. + 10 casas	42	2	42	
Total viv. / bloques / estacionamientos			227	13	227	

Tabla 01: Propuesta mínima de cabida por manzana.

Las 5 nuevas manzanas que componen la imagen objetivo de barrio, deberán contar con una cabida mínima total de **227 unidades habitacionales en tipología mixta (altura y extensión)**, la que podrá aumentar en la propuesta de diseño a presentar.

- f) El requerimiento de presentación de la propuesta técnica, se encuentra detallado en los puntos 3 y 4 de las presentes bases administrativas.
- g) Los aspectos o lineamientos de diseño son los indicados en el punto 3 de las bases técnicas.
- h) El diseño del proyecto deberá enmarcarse en lo dispuesto en el Decreto D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, considerando el respectivo Cuadro Normativo e Itemizado Técnico.
- i) Los montos de subsidio y marco financiero aplicables, son los establecidos en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, y como referencia los indicados en la Resolución Exenta N° 663 de fecha 22.03.2023 o el llamado vigente a la fecha de publicación de la presente convocatoria.

Los valores finales de los subsidios habitacionales, serán los dispuestos en el llamado vigente al momento de la calificación condicionada o definitiva de los proyectos, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional.

- j) Los criterios de evaluación de las propuestas, son los establecidos en el punto 5 de las presentes

bases administrativas.

- k) Los conjuntos habitacionales están orientados a familias vulnerables, cuya demanda se encuentra en definición por parte de la SEREMI - MINVU y SERVIU Región del Biobío.
- l) Una vez seleccionada la propuesta de la Entidad Patrocinante, que mejor desarrolle los requerimientos que se establecen en las bases administrativas y técnicas, SERVIU procederá a informar su selección primeramente por correo electrónico y posteriormente por Oficio. Desde la notificación por correo, la E. P. podrá iniciar el desarrollo del diseño técnico de los proyectos.

DESCRIPCIÓN FASE 2:

- a) Una vez seleccionada la propuesta, la E.P. tendrá un plazo dispuesto por SERVIU, para el desarrollo e ingreso de los proyectos habitacionales al Banco de proyectos de este Servicio, el que se especifica en el punto 2.6 de las presentes bases administrativas. El proceso de revisión del proyecto, se realizará según lo establecido en la normativa vigente, así como también su posterior ejecución.

La E.P. deberá presentar avances mensuales de los proyectos, en las instancias denominadas mesas de prefactibilidad, de acuerdo a lo establecido en la letra l) del punto 2.6 de las presentes bases.

- b) La E.P. seleccionada, se comprometerá a la ejecución de los proyectos que son parte de su propuesta. Además, se compromete en dar continuidad a los procesos descritos en las fases y en caso de desistir, este Servicio evaluará posibles sanciones de acuerdo a lo estipulado en las regulaciones vigentes.

2.3 ORGANISMO QUE CONVOCA.

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

2.4 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 a 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.

ANTECEDENTES TÉCNICOS				
Identificación Lote	Dirección	M² terreno	N° Certificado de Informaciones Previas	Fecha
COPROPIEDAD 1	Calle Nueva 1 N° 854	7.721,55	738	23-09-2020
COPROPIEDAD 4	Calle Nueva 1 N° 1275	6.123,18	735	23-09-2020
COPROPIEDAD 5	Calle Nueva 1 N° 827	5.186,93	736	23-09-2020
COPROPIEDAD 6	Calle Nueva 1 N° 715	3.621,60	737	23-09-2020
ÁREA RESERVA 1	Calle Nueva 1 S/N°	5.446,20	No hay	No hay

Tabla 02: Descripción técnica de los lotes objeto de la presente convocatoria.

2.5 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.

2.6 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.

ITEM	FECHA INICIO	FECHA TÉRMINO	PLAZOS AJUSTADOS
Publicación Convocatoria manzanas M1, M2, M3, M4 y M5	28-03-2024	11-04-2024	14
Jornada difusión convocatoria	08-04-2024	08-04-2024	0
Recepción de consultas	08-04-2024	12-04-2024	4
Envío de respuestas	12-04-2024	16-04-2024	4
Desarrollo de las propuestas por las E.P.	16-04-2024	31-05-2024	45
Ingreso de propuestas por Of. de Partes y Apertura	31-05-2024	31-05-2024	0
Análisis admisibilidad	31-05-2024	07-06-2024	7
Evaluación de ofertas	07-06-2024	20-06-2024	13
Selección E.P. - SERVIU	20-06-2024	20-06-2024	0
Comunicación selección e inicio desarrollo de proyectos para ingreso al Banco de Postulaciones	20-06-2024	20-06-2024	0
Elaboración y aprobación de Resolución que selecciona	20-06-2024	12-07-2024	22
Desarrollo proyecto E.P.	20-06-2024	19-12-2024	182
Definición familias para ingreso a banco	28-03-2024	13-11-2024	230
Ingreso a banco con CPI y revisión SERVIU	19-12-2024	22-05-2025	154
Obtención Calificación Condicionada (CCC)	22-05-2025	22-05-2025	0
Gestión Permisos de Edificación y Loteo	22-05-2025	11-07-2025	50
Calificación Definitiva (CCD)	11-07-2025	18-07-2025	7
Gestión asignación de subsidios (llamado especial - A.D.)	19-12-2024	18-07-2025	211
Resolución asignación de subsidios	18-07-2025	01-09-2025	45
Protocolización contrato	01-09-2025	01-10-2025	30
Acta de entrega de terreno	01-10-2025	01-10-2025	0
Inicio y término de obras entrega viviendas	01-10-2025	25-03-2027	540

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.

a) 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.

b) Período de consultas y respuestas:

Las E.P. interesadas podrán realizar consultas, respecto de los contenidos de la presente convocatoria al correo electrónico apmunoz@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 2.6 de las presentes bases.

c) 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 precedente 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.

d) 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 2.6 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.

e) 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.

f) Evaluación y selección de las propuestas:

i. 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 3 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.

ii. 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.

iii. 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.

iv. Evaluación de las propuestas.

La Comisión Evaluadora, en los plazos fijados, evaluará las propuestas presentadas, considerando los criterios y los contenidos indicados en el punto 5.

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 al siguiente orden de prelación: **1° Propuesta Técnica, 2° Propuesta Estrategia de Ejecución y 3° 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 por la falta de propuestas que alcance 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.

La propuesta que seleccione la comisión evaluadora, será la que obtenga mayor puntaje.

De haber empate, se resolverá de acuerdo a lo indicado en párrafo tercero y cuarto del presente numeral.

v. Selección de la propuesta.

La propuesta seleccionada y por consiguiente la Entidad Patrocinante que desarrolle los proyectos, se determinará de acuerdo a 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, dejará sin efecto la selección.

Posteriormente, se seleccionará la 2° propuesta con mejor puntaje en el proceso de evaluación. Se dirimirá por quién haya obtenido el mayor puntaje de acuerdo al siguiente orden: 1° Propuesta Técnica, 2° Propuesta Estrategia de Ejecución y 3° 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, dejará sin efecto la selección.

Posteriormente se seleccionará la 2° propuesta con mejor puntaje en el proceso de evaluación. Se dirimirá por quién haya obtenido el mayor puntaje de acuerdo al siguiente orden: 1° Propuesta Técnica, 2° Propuesta Estrategia de Ejecución y 3° Propuesta Económica.

- En cualquiera de los casos anteriores, este Servicio evaluará posibles sanciones, de acuerdo a lo estipulado en las regulaciones vigentes.

g) 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.

h) 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 las directivas de los Comités, 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.

i) De la Nómina de Oferta de proyectos habitacionales.

La Entidad Patrocinante seleccionada, podrá ingresar los Proyectos Técnicos desarrollados, sin postulantes asociados, los que serán evaluados y calificados de acuerdo a 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 dar inicio a 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.

j) 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:

- i. 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.

- ii. 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 a lo indicado en la letra m) del punto 2.6, de las bases administrativas.
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. El inicio de obra, deberá atenerse a lo señalado en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- vi. 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 1° 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 al procedimiento establecido en el Ordinario N° 2007 de fecha 30.09.2015.

k) 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.

l) 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.

m) 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:

- i. Si SERVIU Región del Biobío, se extendiera en la tramitación de algunas acciones de su responsabilidad.
- ii. Si se encuentra pendiente, algún informe necesario que deba emitir algún Organismo Público o Empresa y este no lo emita en tiempo prudencial.

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.

3. INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Presentación Propuestas	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. 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. Se deberán entregar 4 sobres o envoltorios, según el siguiente detalle: 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. 2) “Propuesta Técnica”, documentos, planos que se detallan en punto 4 de las bases administrativas, en sobre y láminas envueltas en papel Kraft. 3) “Propuesta Económica”. 4) “Propuesta Estrategia de Ejecución”. Cada sobre debe contener la totalidad de los antecedentes señalados en las presentes bases y deberá venir con la identificación de la Entidad Patrocinante. - Nombre E.P.: - Representante legal: - Dirección: - Nombre de contacto: - Correo electrónico: - Teléfono:
Recepción de las Propuestas	Se efectuarán de acuerdo a lo establecido en el punto 2.6, letra d) de las bases administrativas.
Contenido de los sobres de las Propuestas	Deberá estar sujeto a lo señalado en las bases administrativas punto 4.

Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “Identificación de la Entidad Patrocinante”	- Anexo N° 1: “Formulario de Presentación”, presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo a lo dispuesto en las presentes bases. - 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. - 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. - 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.
Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “Propuesta Técnica”	<u>IMAGEN DE BARRIO:</u> - Anexo N° 5: “Reseña del Diseño General del Conjunto”, junto a los antecedentes y documentos indicados en el punto 4.1.1 letras de la a) a la d). - Memoria del Proyecto. - Informe de Revisión de cumplimientos de normas urbanísticas. - Memoria de Áreas verdes. - Presentación en PDF de la propuesta técnica. • Planos Propuesta Arquitectónica – Imagen Objetivo de barrio. - Plano de emplazamiento – imagen de barrio, desarrollo de acuerdo a lo indicado en el punto 4.1.2 de las bases administrativas. - Plano en planta por conjunto habitacional, de acuerdo a 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.

	UNIDADES HABITACIONALES: - Anexo N° 6: “Reseña de la solución de viviendas”. • Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales. - Plantas de arquitectura de cada tipología de vivienda por nivel (departamentos y casas). - Cortes de arquitectura. - Elevaciones. - Anexo N° 7: “Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas En Chile (CEV)”, Compromiso de Habitabilidad y Eficiencia Energética. - Anexo N° 8: “Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)”. - Anexo 11: “Declaración Jurada Simple de Profesionales que Participarán en el Desarrollo del Proyecto”.
Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre “Propuesta Económica”	- Anexo N° 9: “Cuadro Resumen Presupuestos Generales”, resumen por conjunto habitacional. - Anexo N° 10: “Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional”, resumen por conjunto habitacional. - Anexo N° 12: “Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto”, por conjunto habitacional.
Antecedentes y Anexos a Incorporar en “Propuesta Estrategia de Ejecución”	La estrategia de ejecución que contiene: a) Cronograma y el plan de trabajo hasta la obtención del CPI de los proyectos. b) Cronograma general de la ejecución de las obras.

4. CONTENIDOS DE LAS PROPUESTAS.

4.1 PROPUESTA TÉCNICA.

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

Documento en formato carta, deberá explicar la 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, 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 de la propuesta.

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:

- a) 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.
- b) 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 especiar 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.
- d) Presentación en formato PDF de la propuesta técnica:** la E.P. deberá adjuntar una presentación en formato PDF de un máximo de 6 láminas, la que tendrá por objetivo ser presentada a los

potenciales beneficiarios, para su correspondiente adscripción.

- **Lámina 1 - Identificación de la Entidad Patrocinante:** Nombre de Fantasía de la Entidad, Categoría, Comuna, Experiencia en relación a la ejecución de proyectos CNT.
- **Lámina 2 - Imagen Conjunto Habitacional:** Partida general de la propuesta, Planta de Conjunto y al menos 2 Renders generales del conjunto.
- **Lámina 3 a 5 - Imagen Tipologías Unidad Habitacional:** presentar 1 lámina para cada tipología de vivienda prevista. Planta de la Unidad Habitacional, Corte de la Unidad Habitacional (en éste se debe incluir su relación con el espacio común colindante), Elevaciones de la Unidad Habitacional, al menos 1 Render que dé cuenta de la espacialidad de la unidad.
- **Lámina 6 - Imágenes Proyectuales Generales y/o Particulares:** Renders.

4.1.2 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 en 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) **Cortes y Elevaciones de arquitectura del equipamiento (Sede social u otro):** se deberá entregar al menos dos cortes y elevaciones de arquitectura del equipamiento propuesto, la planimetría deberá estar debidamente acotada y con indicación de superficies y niveles de piso terminado.

f) 5 láminas tamaño A1, Renders y/o fotomontajes:

- 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.

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

Documento en formato carta, deberá explicar el 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 a 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.

4.1.4 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.

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

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

4.2 PROPUESTA ECONÓMICA.

En la etapa de la Convocatoria, se deberá presentar un cuadro “**Cuadro Resumen Presupuestos Generales**” de acuerdo a 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 al **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 al **Anexo N° 12**.

4.3 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.

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

5.1 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 al siguiente cuadro:

PARÁMETRO DE MEDICIÓN	PONDERACIÓN
PROPUESTA TÉCNICA	70%
PROPUESTA ECONÓMICA	20%
PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN	10%
TOTAL	100%

5.2 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 a 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 1ª categoría que opere en la región del Biobío y con sede en la provincia de Concepción	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 y con sede fuera de la provincia de Concepción	6		
		E.P. en 1ª 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 revisor 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			
		No cumple	0			
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 fachadas discontinuas 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 normativo. 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 50% de unidades mínimo	mínimo establecido : 0			
		Propone entregar 55% a 62% de unidades	3			
		Propone entregar 63% a 69% de unidades	5			
		Propone entregar más de 70% de unidades	7			
	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.			6	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, fachadas y expresión de la cubierta, la propuesta constituye una innovación en cuanto a volumetría general de él o los elementos que integran en conjunto	3			
		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	3			
		Si contempla ambas variables propuestas (a + b)	6			
	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.			5	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 el punto 3 de las Bases técnicas	5			
		La propuesta cede como mínimo al BNUP los requerimientos señalados en los lineamientos de diseño establecidos en el punto 3 de las 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.			5	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	5			
		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.		5	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%	5		
		Entre un 50% y 60% de la cantidad de departamentos proyectados	3		
		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: sombraderos, 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 sistemas de riego	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. 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	Obtendrá puntaje si la superficie de departamento es superior a la establecida en el D.S. N° 49/2011, es decir mayor a 55 m², sin considerar superficie de balcón. Se excluye la tipología para discapacitados con movilidad reducida.		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 m²	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 m²	mínimo establecido : 0		
		Sup. Promedio 48,00 a 50,00 m2	4		
		Sup. Promedio 51,00 m² a 55,00 m²	6		
		Sup. Promedio 56,00 m² a 60,00 m²	8		
		Sup. de 61,00 m² 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		
		Si 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 edificio, 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 Ítemizado Técnico	0		
		Cumple con el mínimo establecido en Ítemizado 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 a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

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

5.3 EVALUACIÓN PROPUESTA ECONÓMICA 20%.

ATRIBUTO	PROPUESTA ECONÓMICA			PONDERACIÓN 20%	
	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 la 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 a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Propuesta Económica =
$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factor evaluado})}{20 \text{ (total factor)}}$$

5.4 EVALUACIÓN PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN 10%.

ATRIBUTO	PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN			PONDERACIÓN 10%	
	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 Gannt 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 a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Propuesta Estrategia de Ejecución =
$$\frac{\sum (\text{Puntaje por Factor evaluado})}{10 \text{ (total factor)}}$$

II. BASES TÉCNICAS

1. GENERALIDADES.

1.1 Del Plan de Regeneración de Conjuntos Habitacionales Michaihue - San Pedro de La Paz.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene por misión “Contribuir a mejorar la calidad de vida de los hombres y mujeres que habitan el país, especialmente los sectores más vulnerables, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana, a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente, competitivas y sustentables”.

Esta misión se ha materializado en el **PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE VIVIENDAS SOCIALES**, enmarcado bajo el **D.S. N°18 del 17.05.2017**, teniendo como objetivo general: *“Regenerar conjuntos habitacionales de viviendas sociales, altamente deteriorados o irrecuperables, cuya configuración urbana/habitacional presenta, accesibilidades, vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes, deteriorados o irrecuperables, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las viviendas”*. Mientras que, como objetivo específico se busca:

- Reconfigurar el tejido urbano, dotar de equipamiento comunitario y áreas verdes el conjunto habitacional y mejorar su estándar de urbanización.
- Rehabilitar o reconstruir viviendas de acuerdo al estándar establecido por los Programas Habitacionales del MINVU que se encuentren vigentes, adecuando las soluciones a la realidad de las familias.
- Gestionar la movilidad habitacional de las familias y el proceso de organización comunitaria de los conjuntos habitacionales.

Mediante la Resolución Exta. 863 del 14.02.2018, se establece como Zona de Interés Público (ZIP) el territorio de Michaihue ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz, con la finalidad de abordar la ciudad desde un enfoque territorial, a través de una gestión urbana integrada de los planes, programas y proyectos del MINVU, en todas sus escalas: vivienda, barrio y ciudad.

Es así como el MINVU, a través de la **Resolución Exta. N° 9519 del 22.11.2018**, selecciona los conjuntos habitacionales **“Condominios Vista al Mar”**, conocido como **Michaihue 716 y La Estrella**, ambos altamente deteriorados o irrecuperables, al igual que su entorno, para el desarrollo del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (PRCH). La intervención del Programa permite la **ampliación del área de influencia** a nivel de mejoramiento urbano, incidiendo en otros sectores o conjuntos habitacionales dentro del macro sector Michaihue, denominados Rukapehuén, Michaihue 252 y **Michaihue 600**, este último objeto de la presente convocatoria.

Para llevar a cabo el objetivo del Programa de Regeneración, se implementó un modelo de intervención integral, que se ejecutó en tres fases consecutivas: primera etapa de Diagnóstico, luego la elaboración del Plan Maestro de Regeneración, para concluir con una tercera parte de Implementación y cierre del Plan. Este estudio lo elaboró el Laboratorio de Estudios Urbanos (LEU) de la Universidad del Bío Bío, en conjunto con la comunidad representada por el Comité de Regeneración y el Municipio de San Pedro de La Paz, lo que a grandes rasgos busca, construir una imagen coherente, armónica y atractiva, que lograra potenciar el rol del barrio, como soporte de las relaciones sociales de vecindad y vida pública sana, las cuales promuevan el encuentro, recreación y ocio, mediante la generación de nuevos espacios de uso público.

Posterior a la aprobación del Plan Maestro de Michaihue, se incorporó una cartera de proyectos que, en su conjunto otorgan una mejor estructura vial, mejores espacios públicos, áreas verdes interconectadas, nuevos equipamientos comunitarios e infraestructura faltante. Todo lo anterior poniendo en valor los atributos locales existentes (culturales, espaciales y paisajísticos), entregando una lectura sistémica y sinérgica entre los proyectos que allí se generen.

Intervenciones propuestas por el Plan Maestro:

- a) **La Estrella:** la estrategia de intervención consiste en mejoras urbanas y habitacionales. Las viviendas, se abordarán de manera individual, a través de herramientas que permitan mejorar lo existente y en algunos casos construir nuevas viviendas.
- b) **Michaihue 716:** denominado Condominio Vista al Mar, se propone una intervención mayor, contemplando la demolición progresiva de los edificios habitacionales existentes, mediante la movilidad socio – habitacional, para la reconstrucción y el reordenamiento del conjunto habitacionales, nuevas copropiedades, con distintas tipologías de viviendas mixta (edificios y casas), nuevos equipamientos comunitarios y áreas verdes.
- c) **Michaihue 600:** territorio objeto de la presente convocatoria, cuenta con terrenos de propiedad SERVIU, municipal y privados, los cuales se encuentran en distintas etapas de adquisición por parte de este Servicio. Para este sector en particular, se propone una intervención diferenciada, a través de la cual se pueda hacer uso de los distintos lotes, según su disponibilidad y de acuerdo a los procesos administrativos que deben concretarse para permitir su intervención. Construyendo nuevos conjuntos habitacionales, con distintas tipologías de viviendas mixta (edificios y casas), equipamientos y áreas verdes.

Las intervenciones descritas, se financiarán de acuerdo a los distintos programas que cuenta el MINVU y conforme a las normativas que los rigen. Permitiendo así, dotar a estos nuevos conjuntos de soluciones habitacionales e infraestructura comunitaria de mucho mejor estándar, que la que poseen actualmente.



Imagen 01: Vista general de las iniciativas urbanas y habitacionales propuestas por el Plan Maestro.

1.2 Contexto general del Ex sector Michaihue 600.

El sector denominado Michaihue 600, estaba conformado por 30 bloques, los cuales tuvieron severos daños constructivos luego del terremoto del 27F del año 2010. A la fecha, se han logrado demoler 22 de los 30 edificios originalmente construidos, quedando sólo 8 bloques restantes en pie en distintos lotes, los cuales albergan 160 familias en ocupación irregular y quienes luego de un proceso de factibilización, deberán ser relocalizadas o desalojadas, según corresponda.

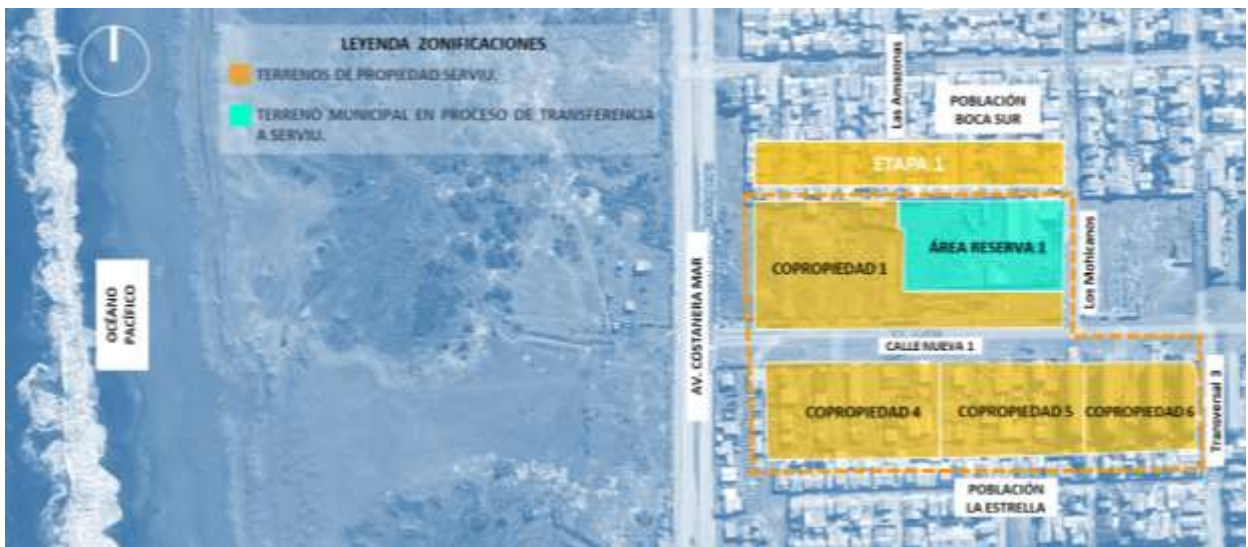
Los lotes de propiedad SERVIU que aún mantienen edificios en pie, son los denominados Copropiedades 3, 5, 6 y 7. De todos ellos, sólo las **Copropiedades 5 y 6** forman parte de esta primera etapa de convocatoria de E.P., el resto de los predios se irán disponibilizando a medida que se vayan demoliendo los bloques existentes, relocalizando a las familias y expropiando algunos terrenos, para dar cabida a los nuevos conjuntos habitacionales y a la nueva imagen urbano habitacional, que se pretende dar al sector.



1.3. DE LAS CONDICIONES URBANAS DE LOS PREDIOS.

1.3.1 Ubicación y emplazamiento.

Los lotes a intervenir en esta primera etapa de convocatoria, son los denominados **Copropiedades 1, 4, 5, 6 y Área de Reserva 1**, estos se ubican en el ex sector de Michaihue 600, comuna San Pedro de La Paz y se encuentran delimitados desde el oriente por Av. Costanera Mar, Población Boca Sur, calle Los Mohicanos, Calle Nueva 1, calle Transversal 3 y Población La Estrella, según la siguiente gráfica:



1.3.2. Zonificación Plan Regulador Comunal.

Los lotes de esta primera etapa, se encuentran situados de acuerdo al Plan Regulador Comunal de San Pedro de La Paz, en la zona residencial ZH-5.



Imagen 04: disposición de los lotes en el PRC de San Pedro de La Paz.

Las condiciones urbano – habitacionales para la zona ZH-5, son las siguientes:

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Permitido inofensivos y molestos
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, bares y similares.
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido excepto estadio
EDUCACION	Permitido excepto centros de orientación y rehabilitación conductual
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto zoológicos
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	160 m2
COEFIC. MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.8 para vivienda en extensión y otros usos 0.6 para vivienda en altura
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1 para vivienda en extensión y otros usos. 3 para vivienda en altura
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12.5 m
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo para vivienda en extensión y otros usos. Aislado para vivienda en altura.
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7.5 metros
PORCENTAJE MÁXIMO DE PAREO	60 %
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONTINUIDAD	60 %
ADOSAMIENTO	Se permite
DISTANCIA MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	No se exige
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC y 4 m para edificación en altura en primer y segundo piso
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	200 hab/ ha para vivienda en extensión 600 hab/ha para vivienda en altura
CONDICIONES ESPECIALES	Se deberán considerar estudios de riesgo de conformidad a lo establecido en artículo 7 de esta Ordenanza.

Imagen 05: usos de suelo según el PRC de San Pedro de La Paz.

El detalle específico de las condiciones de uso de suelo para cada uno de los lotes, se indica en los Certificados de Informaciones Previas respectivos, los que se identifican a continuación:

ANTECEDENTES TÉCNICOS							
Identificación Lote	Dirección	M² terreno	Rol	N° CIP	Fecha	Propietario	Inscripción de dominio
COPROPIEDAD 1	Calle Nueva 1 N° 854	7.721,55	15215 - 101	738	23-09-2020	SERVIU	Fjs. 565, N° 375, año 2000 Fjs. 938 vta., N° 550, año 1998
COPROPIEDAD 4	Calle Nueva 1 N° 1275	6.123,18	15230 - 101	735	23-09-2020	SERVIU	
COPROPIEDAD 5	Calle Nueva 1 N° 827	5.186,93	15229 - 81	736	23-09-2020	SERVIU	
COPROPIEDAD 6	Calle Nueva 1 N° 715	3.621,60	15228 - 61	737	23-09-2020	SERVIU	
ÁREA RESERVA 1	Calle Nueva 1 S/N°	5.446,20	15216 - 1	No hay	No hay	MUNICIPIO SAN PEDRO DE LA PAZ	Fjs. 6403 y 6404, N° 3005, año 2004

Tabla 01: Identificación de CIP e inscripción en CBR de los lotes SERVIU a intervenir.

1.4. DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS PREDIOS.

1.4.1. De los lotes objeto de la primera etapa de convocatoria.

Los lotes que forman parte de la primera etapa de intervención en Michaihue 600, se encuentran en distintas condiciones, la descripción expuesta a continuación, se grafica y resume en el punto 2.2. de las bases administrativas, descripción fase 1, letra b).

- **Área de Reserva 1:** este lote es de dominio municipal, debido a una transferencia efectuada por parte de SERVIU en el año 2004. Actualmente, se encuentra en un nuevo proceso de transferencia del municipio a SERVIU, enmarcado en el proceso del PRCH de Michaihue. El municipio deberá subdividir el terreno, debido a un comodato existente que mantiene con una iglesia del sector.
- **Copropiedad 1:** la E.P. seleccionada, deberá fusionar este lote con el terreno resultante del área de reserva 1, efectuar las inscripciones correspondientes, para posteriormente presentar un Permiso de Edificación y Loteo al Banco de proyectos.
- **Copropiedades 4 y 5 (nuevo LOTE A):** será deber de la E.P. seleccionada, fusionar este lote con la Copropiedad 6, para posteriormente presentar un Permiso de Edificación y Loteo al Banco de proyectos.

Adicionalmente, se informa que existe ocupación irregular en las Copropiedades 5 (Lote A) y 6, lo que se encuentra en proceso de catastro, posterior definición de atención habitacional y restitución administrativa de los terrenos, lo que permitirá generar el proceso de desocupación de estos, lo que estará resuelto por parte de este Servicio, a la fecha en que se estime el inicio de obras correspondiente.

Por otro lado, la desocupación y demolición de los edificios existentes en las Copropiedades 5 (Lote A) y 6 será resuelto por SERVIU.

- **Copropiedad 6:** ver últimos párrafos del punto anterior.

1.4.2. De los lotes objeto de la segunda etapa de convocatoria.

Los lotes sujetos a la segunda etapa de convocatoria, requieren de varias acciones técnicas y administrativas para su disponibilidad. Algunos de estos inmuebles se deben fusionar, otros desafectar, expropiar, desalojar, entre otras gestiones que permitan disponibilizarlos.

A continuación, se muestra una imagen general de los lotes que componen el territorio de Michaihue 600, su situación general y la división de etapas que lo conforman.

Cabe recordar, que la segunda etapa no es parte de la presente convocatoria.

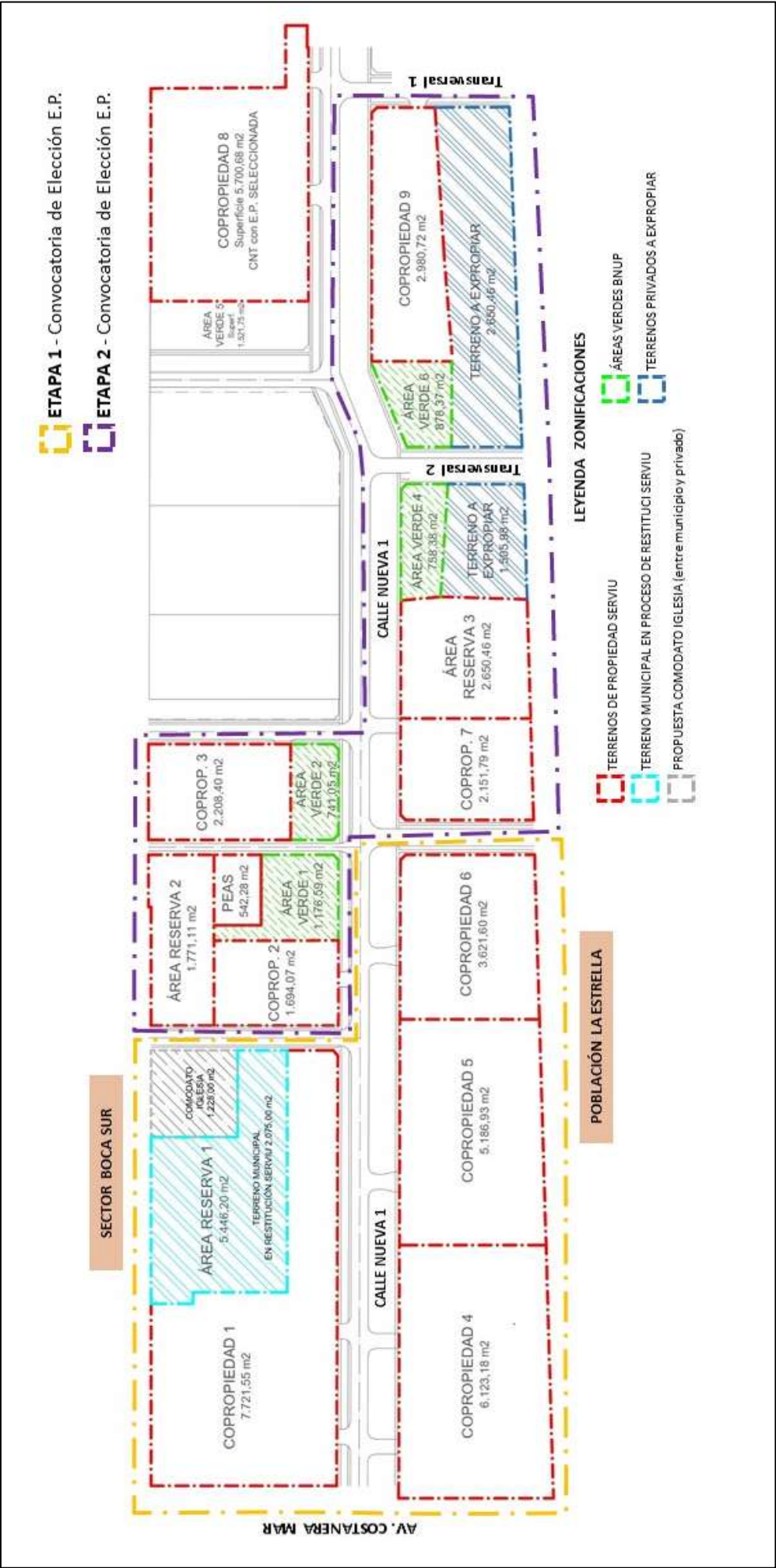


Imagen 06: identificación de todos los lotes que componen la intervención global del territorio de Michaihue 600, Etapas 1 y 2 de convocatoria de E.P

2. MARCO NORMATIVO.

Las propuestas de anteproyecto deberán considerar obligatoriamente en su desarrollo, el marco normativo que a continuación se detalla y el cumplimiento de las siguientes normativas, además de las que estén vigentes al momento del desarrollo de la propuesta:

- i. Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- ii. D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- iii. Resolución Exenta N° 7713 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que aprueba Itemizado Técnico de Construcción, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.), 2011.
- iv. 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.
- v. Resolución Exenta N° 1874 (V. y U.) de fecha 20.03.2015, que establece factores multiplicadores del monto de subsidio base de acuerdo a 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.
- vi. 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.
- vii. Resolución Exenta N° 5444 (V. y U.) de fecha 20.07.2015, que modifica Res. Ext. N° 2478 (V. y U.) de 2015.
- viii. 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.
- ix. 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.
- x. 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.
- xi. Reglamento para instalaciones y obras de pavimentación *“Código de Normas y Especificaciones Técnicas de Obras de Pavimentación”*.
- xii. Ley 20.422, Establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- xiii. 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.
- xiv. 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.
- xv. D.S. N° 18 (V. y U.), de 2017, que aprueba el reglamento del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales.
- xvi. Decreto N° 06/2018, establece Plan de Prevención y de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Concepción Metropolitano.
- xvii. 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.
- xviii. Resolución Exenta N° 1234/2019, que aprueba Manual de Procedimientos para la Calificación Energética de Viviendas en Chile.
 - xix. 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.
 - xx. Resolución Exenta N° 315 de fecha 09.05.2022, Aprueba el Plan Maestro de Regeneración del Conjunto Habitacional Michaihue, de la comuna de San Pedro de La Paz.
 - xxi. Ley 21.442/2022, Aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - xxii. Ley 21.450/2022, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
 - xxiii. Ley 21.558/2023, modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
 - xxiv. 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).
 - xxv. NCh 3562 Gestión de residuos - Residuos de construcción y demolición (RCD) - clasificación y directrices para el plan de gestión.
 - xxvi. Ley 19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente y Decreto N° 40 (reglamento impacto ambiental).

3. LINEAMIENTOS DE DISEÑO.

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 proponente deberá considerar como cabida mínima lo indicado en el presente cuadro, contemplando como mínimo la proyección de 19 viviendas en extensión.

CUADRO RESUMEN ETAPA 1						
Lote propuesto	M² lote propuesto apróx.	Tipología propuesta	N° viv.mínima	N° bloques	N° estacionamientos	Altura máxima
M1	5.100,07	48 dptos.	48	3	48	4 pisos
M2	5.457,55	48 dptos.	48	3	48	
M3	4.322,95	48 dptos.	48	3	48	
M4	4.238,94	32 dptos. + 9 casas	41	2	41	
M5	4.889,01	32 dptos. + 10 casas	42	2	42	
Total viv. / bloques / estacionamientos			227	13	227	

Tabla 02: Propuesta mínima de cabida por manzana.

3.1 IMAGEN DEL BARRIO.

3.1.1 De la configuración de los conjuntos habitacionales.

- a) 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 de Michaihue 600. Una imagen contemporánea de vivienda social, que contribuya a desestigmatizar y dignificar 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, pudiendo complementarla o mejorarla y no perdiendo el concepto de imagen global (M1 a M7 y M9) propuesta por este Servicio.

Imagen 07: ALTERNATIVA 1: ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN.

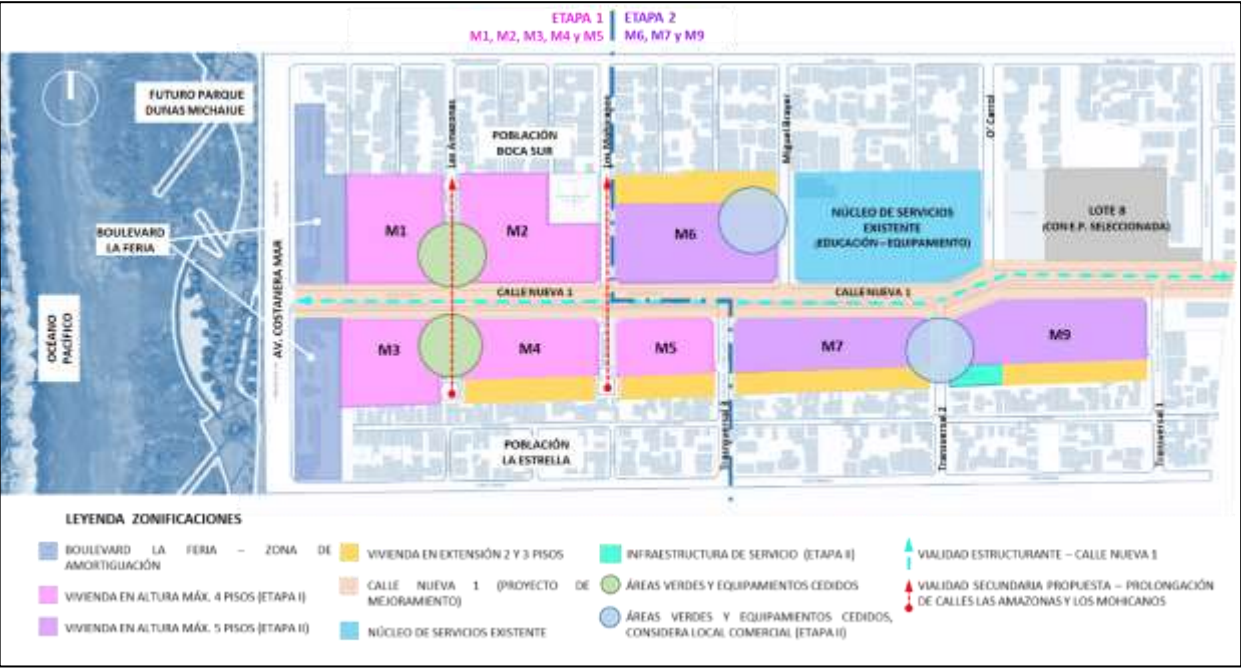
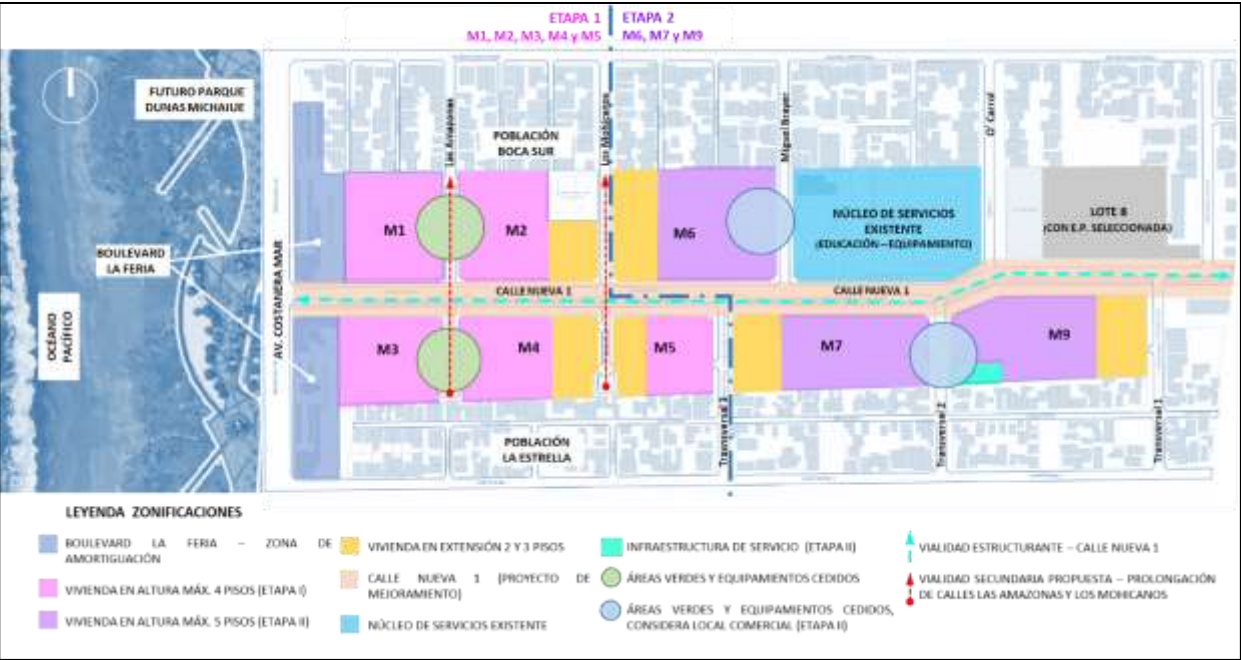


Imagen 08: **ALTERNATIVA 2: ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN.**



b) 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.



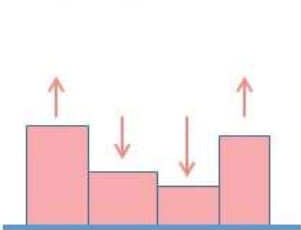
Imagen 09: *Propuesta referencial cesiones de áreas verdes y equipamientos.*



Imagen 10: Vista 3D, propuesta referencial de cesiones de áreas verdes y equipamientos hacia los bordes de la copropiedad.

c) La propuesta debe considerar los siguientes aspectos:

- **Tipologías de vivienda:** diferentes tipologías de edificación en altura (máx. 4 pisos) y en extensión (2 y/o 3 pisos, a excepción de 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.



Más recomendable: Dentro del PUM La Pampa en Alto Hospicio se proyecta una tipología tipo 'townhouse' de dos pisos. El diseño con el estacionamiento integrado en el predio permite dar vitalidad y vigilancia natural al paisaje alrededor. Si el pasaje además tuviese un tráfico controlado, la actividad podría fortalecerse y extenderse al espacio público.



Fig. 100. Área verde interior y viviendas T2 - PUM La Platina. Fuente: MINVU.

Imagen 11: Ejemplo de heterogeneidad de alturas y tipologías de vivienda.

- **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 océano, reconozcan la cercanía al futuro parque Dunas de Michaihue, Boulevard la feria, vías estructurantes



Imagen 12: Ejemplo CNT Nuevo Norte de Arica, cuyo proyecto rescató las vistas al océano, elementos y soluciones constructivas propias de la región en sus fachadas.

- **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 ciclistas 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.



Imagen 13: Ejemplos de distribución de estacionamientos (fondos de lote).

- **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.



Vista plazoleta interior condominio.



Vista plazoleta interior condominio.



Espacios para el paseo y la contemplación



Espacios de estar y reunión sombreados

Imagen 14: Ejemplos de espacios de encuentro social en el interior de las copropiedades.

- **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.



Imagen 15: Ejemplo imagen referencial pequeñas copropiedades.

- **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.
- **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. A continuación, algunas recomendaciones para el diseño de estrategias de iluminación.
 - ✓ **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.



Ejemplo: iluminación veredas



Ejemplo: iluminación áreas verdes



Ejemplo: disposición iluminación circulaciones

Imagen 16: Ejemplos de iluminación.

d) Las consideraciones específicas de diseño por cada lote o manzana propuesta, son las siguientes, complementar con **imágenes 07 y 08** de las presentes bases:

N° PERMISO	LOTE PROPUESTO	CONSIDERACIONES DE DISEÑO PARA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES	CABIDA MÍN. ESTIMADA
01	M1	- El diseño deberá reconocer su contexto urbano y geográfico, entendiendo que el nuevo conjunto que se emplace en esta manzana, se deberá configurar como la puerta de acceso al nuevo barrio, reconociendo espacialmente calles Nueva 1, Av. Costanera Mar, futuros boulevard de la feria y Parque Dunas. - Deberá vincularse espacialmente con manzana M2 y transversalmente con manzana M3. - Deberá considerar como eje vial, calle Nueva 1 y generar en la propuesta prolongación de calle Las Amazonas desde población Boca Sur. - La propuesta deberá contar con viviendas en altura de máximo 4 pisos. - La disposición de las áreas verdes y/o el equipamiento del conjunto, deberá conformarse hacia los bordes de Calle, permitiendo cederlas como BNUP. - La propuesta de diseño, deberá integrar visualmente las áreas verdes y/o equipamientos con las manzanas M2, M3 y M4.	48 unidades en altura
	M2	- El diseño deberá conectar espacialmente con calles Nueva 1, Las Amazonas y Los Mohicanos. - Deberá vincularse espacialmente con manzana M1 y transversalmente con manzanas M4 y M5. - Deberá considerar como eje vial, calles Nueva 1 y Los Mohicanos y generar en la propuesta, la prolongación de calle Las Amazonas desde población Boca Sur. - La propuesta deberá contar con viviendas en altura de máximo 4 pisos. - La disposición de las áreas verdes y/o el equipamiento del conjunto, deberá conformarse hacia los bordes de Calle, permitiendo cederlas como BNUP. - La propuesta de diseño, deberá integrar visualmente las áreas verdes y/o equipamientos con las manzanas M1, M3 y M4. - Podrá considerar viviendas en extensión, de acuerdo a las alternativas de zonificación, ver imágenes 07 y 08 de las presentes bases.	48 unidades en altura
	M3	- El diseño deberá reconocer su contexto urbano y geográfico, entendiendo que el nuevo conjunto que se emplace en esta manzana se deberá configurar como la puerta de acceso al nuevo barrio, reconociendo espacialmente calles Nueva 1, Av. Costanera Mar, futuros boulevard de la feria y Parque Dunas. - Deberá vincularse espacialmente con manzana M4 y transversalmente con manzana M1. - Deberá considerar como eje vial, calle Nueva 1 y	48 unidades en altura

02		generar en la propuesta prolongación de calle Las Amazonas hacia población La Estrella (cul de sac). • El diseño podrá considerar el acceso al nuevo conjunto, a través de calle Las Amazonas. • La propuesta deberá contar con viviendas en altura de máximo 4 pisos. • La disposición de las áreas verdes y/o el equipamiento del conjunto, deberá conformarse hacia los bordes de Calle, permitiendo cederlas como BNUP. • La propuesta de diseño, deberá integrar visualmente las áreas verdes y/o equipamientos con las manzanas M1, M2 y M4.	
	M4	• El diseño deberá conectar espacialmente con calles Nueva 1, Las Amazonas y Los Mohicanos. • Deberá vincularse espacialmente con manzana M3, M5 y transversalmente con manzana M2. • Deberá considerar como ejes viales, calles Nueva 1, prolongación Las Amazonas y prolongación Los Mohicanos hacia población La Estrella (cul de sac). • El diseño podrá considerar el acceso al nuevo conjunto, a través de las calles Las Amazonas y Los Mohicanos. • La propuesta deberá contar con viviendas en altura de máximo 4 pisos y viviendas en extensión de 2 y/o 3 pisos. • El diseño deberá contemplar la disposición de viviendas en extensión hacia el fondo del lote (deslinde población La Estrella) o hacia los bordes de calle como en las alternativas de zonificación, ver imágenes 07 y 08 de las presentes bases. Deberá estudiar la mejor opción, manteniendo la idea de conjunto, tanto para las etapas de convocatoria 1 y 2, ver cabida referencial SERVIU. • La disposición de las áreas verdes y/o el equipamiento del conjunto, deberá conformarse hacia los bordes de Calle, permitiendo cederlas como BNUP. • La propuesta de diseño, deberá integrar visualmente las áreas verdes y/o equipamientos con las manzanas M1, M2 y M3.	41 unidades en altura y extensión
	M5	• El diseño deberá conectar espacialmente con calles Nueva 1, Las Amazonas y Transversal 3. • Deberá vincularse espacialmente con manzana M4, y transversalmente con manzana M2. • Deberá considerar como ejes viales, calles Nueva 1, prolongación Los Mohicanos hacia Población La Estrella (cul de sac) y Transversal 3. • El diseño podrá considerar el acceso al nuevo conjunto, a través de las calles Los Mohicanos y Transversal 3. • El diseño deberá contemplar la disposición de viviendas en extensión hacia el fondo del lote (deslinde población La Estrella) o hacia los bordes de calle como en las alternativas de zonificación, ver imágenes 07 y 08 de las presentes bases. Deberá estudiar la mejor opción, manteniendo la idea de	42 unidades en altura y extensión

		conjunto, tanto para las etapas de convocatoria 1 y 2, ver cabida referencial SERVIU. La disposición de las áreas verdes y/o el equipamiento del conjunto, debe conformarse hacia los bordes de Calle, permitiendo cederlas como BNUP.	
N° TOTAL SOLUCIONES HABITACIONALES MÍNIMAS			227 unidades

A continuación, se presentan vistas 3D referenciales de la propuesta urbano - habitacional para el ex sector de Michaihue 600, las que consideran las manzanas M1, M2, M3, M4 y M5.



Vista aérea desde población La Estrella.



Vista aérea manzanas M1 a M4.



Manzanas M1 y M3, prolongación calle Las Amazonas.



Vista aérea desde población Boca Sur.



Vista interior manzana M4.



Vista viviendas en extensión.



Vista calle Nueva 1.

Imagen 17: Vistas referenciales manzanas M1, M2, M3, M4 y M5.

Fuente: Elaboración propia, SERVIU.

3.1.2 De las áreas verdes públicas.

El diseño deberá considerar las siguientes condiciones:

- 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 una estructura que garantice su durabilidad en el tiempo y seguridad de uso. La ubicación de estos juegos será de acuerdo al diseño, contemplando un área específica para éstos, que permita la permanencia y que tenga la seguridad necesaria para el desarrollo de las actividades. Se solicita contemplar en el diseño, zonas diferenciadoras para distintos grupos etarios.



Vista plaza exterior – Calle Nueva 1.



Vista plaza exterior.



Vista plaza exterior.



Vista plaza exterior.



Vista plaza exterior.



Vista plaza exterior.

Imagen 18: Vistas referenciales, zonificación de áreas verdes, circulaciones y zonas de permanencia.
Fuente: Elaboración propia, SERVIU.

e) **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 a 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.



Equipamiento comunitario.



Proyección de sala multiuso hacia el exterior.



Imagen 19: Referencias de equipamiento comunitario y programa arquitectónico.

f) **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 mantención. Utilizar como ejemplo: tapizantes, cubresuelos 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.



Imagen 20: Ejemplos de formas, textura y distribución de vegetación en el espacio público.

3.1.3 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.

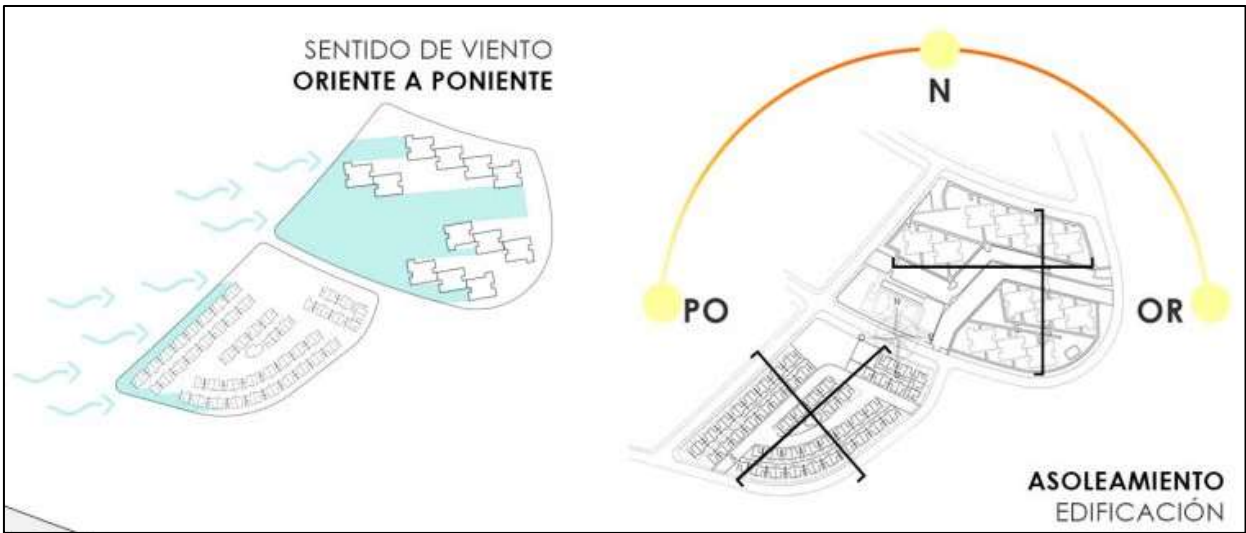


Imagen 21: Ejemplo de asoleamiento intervención PUH Llanos de la Candelaria etapa 1, tipología mixta (norte - sur).

- c) **Seguridad y accesibilidad universal:** a través de una propuesta integradora, que facilite el acceso de personas con requerimientos especiales (adultos mayores, personas que presenten discapacidad sensorial, física y/o movilidad reducida).

Se solicita destinar en la propuesta de diseño del conjunto habitacional, al menos un 10% de las viviendas a personas que presenten algún tipo de discapacidad.

d) **Incorporar en materia de seguridad:**

- Señalética sobre evacuación de tsunamis 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”*.

3.2 DESARROLLO UNIDADES HABITACIONALES.

Los conjuntos habitacionales que se desarrollarán, serán viviendas colectivas en altura (máximo 4 pisos) y extensión (2 y/o 3 pisos), acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022.

a) **Diversidad de tipologías:**

- Se solicita consultar dos o más 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, entre otros. No se incluye en esta evaluación, la tipología de vivienda habilitada para personas con discapacidad.

b) **Superficie Interior de las viviendas:**

- Obtendrá puntaje si la superficie de departamento es superior a la establecida en el D.S. N° 49/2011, es decir mayor a 55 m², sin considerar superficie de balcón, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación, de acuerdo a cantidad de metros cuadrados a proponer. Se excluye la tipología para discapacitados con movilidad reducida.
- 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), ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación, de acuerdo a cantidad de metros cuadrados a proponer. Se excluyen las tipologías para discapacitados con movilidad reducida y sensorial.

c) **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, pasillo, estar y comedor, 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

- puntuaje en la evaluación.
- Podrá contemplar conformación de closet, incluyendo zona de guardado, puertas y cajoneras, lo que permite tener puntuaje en la evaluación.
- Podrá contemplar 2, 3 o todas las variables anteriores, lo que permite tener puntuaje en la evaluación, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación.

4. LISTADO DE ANEXOS – BASES ADMINISTRATIVAS.

Anexo N° 1: Formulario de Presentación.

Presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo a 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 dn 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.

5. LISTADO DE ANEXOS TÉCNICOS.

- ANEXO A** : Plan Maestro del Conjunto Habitacional Michaihue, elaborado por el Laboratorio de Estudios Urbano de la UBB (LEU), año 2021.
- ANEXO B** : Láminas 01 y 02, cabida referencial territorio Ex Michaihue 600 y cuadros de cálculo, elaborado por SERVIU, formato dwg.
- ANEXO C** : Imágenes 3D referenciales de la propuesta urbano – habitacional, territorio Ex Michaihue 600, elaborado por SERVIU, formato jpg.
- ANEXO D** : Certificados de Informaciones Previas de Copropiedades 1, 4, 5 y 6.
- ANEXO E** : Plano de Fusión Copropiedad 4 y 5 y Resolución de Aprobación Fusión N° 37 de fecha 25.10.2023.
- ANEXO F** : Registros de propiedad.
- ANEXO G** : Levantamiento topográfico referencial, formato dwg.
- ANEXO H** : Informe de Mecánica de Suelos y Anexos.

ÁLVARO ROJAS MONJE Jefe (S) Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización Serviu Región del Biobío	ALEJANDRO JORQUERA ARRAU Jefe (S) Área de Proyectos Habitacionales Serviu Región del Biobío	LILIANA MACHUCA NEIRA Jefa Unidad de Gestión Urbano Habitacional Serviu Región del Biobío
ANGELA MUÑOZ GALDAMES Arquitecta - tasadora Unidad de Gestión Urbano Habitacional Serviu Región del Biobío		

Concepción, 31 de enero de 2024.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°1: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN
DATOS DE LA ENTIDAD PATROCINANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
NOMBRE DE FANTASÍA	
RUT	
DIRECCIÓN	
COMUNA	
TELÉFONO	
REGIÓN	
NOMBRE DE CONTACTO	
CORREO ELECTRÓNICO	

ENCARGADO DE POSTULACIÓN

Encargado de Postulación

Rut

Dirección

Teléfono

Correo electrónico

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°2: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CAPACIDAD DE ATENCIÓN DE FAMILIAS

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	
CAPACIDAD DE ATENCIÓN DISPONIBLE	

DECLARA:

- A. Declaro tener la capacidad de atención de familias necesarias para acompañar en el proceso de diseño y ejecución de los proyectos requeridos en la presente convocatoria. Lo anterior de acuerdo a las regulaciones vigentes.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°3: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROYECTOS ATENDIDOS

AÑO	CÓDIGO PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	CANTIDAD DE FAMILIAS	TIPOLOGÍA ALTURA / EXTENSIÓN	ESTADO EN ATENCIÓN ENTREGADO

DECLARA:

- A. Declaro haber atendido o tener en atención las familias vinculadas a los proyectos señalados y en las tipologías declaradas.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°4: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE BASES DE
CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- A. Declaro conocer, haber estudiado y aceptar las Bases Administrativas, Técnicas, Antecedentes Generales, que rige la presente convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- B. Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona, que permitan materializar el encargo solicitado.
- C. Estar conforme con las condiciones y requisitos de la presente Convocatoria.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°5: RESEÑA DEL DISEÑO GENERAL DEL CONJUNTO

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño y medios de verificación:

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°6: RESEÑA DE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDAS

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño y medios de verificación:

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°7: CARTA COMPROMISO INFORME DE PRE-CALIFICACIÓN
ENERGÉTICA DE VIVIENDAS EN CHILE (CEV)

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

1. Se compromete a elaborar, durante el período de desarrollo del proyecto técnico realizar un informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas (CEV), elaborado por un Calificador Energético acreditado por el MINVU (www.calificacionenergetica.cl); para lo cual se seleccionarán los departamentos y casas más desfavorables del proyecto (uno por tipología de vivienda), justificando su elección y cumpliendo con la letra D, para el resto de las unidades habitacionales del conjunto.
2. Al momento del inicio de la obra, todos los departamentos y casas del conjunto, deberán contar con la Pre-Calificación de todas sus unidades habitacionales con la letra D o superior.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°8: CARTA COMPROMISO PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y
DEMOLICIÓN (RCD)

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

1. Se compromete a desarrollar, durante el período de desarrollo del proyecto técnico, un Plan de Gestión de Residuos Construcción y Demolición, según lo indicado en la Norma NCh 3562 sobre *Gestión de residuos — Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Clasificación y directrices para el plan de gestión*, el cual deberá ser aplicado posteriormente durante la construcción del proyecto por la empresa constructora que ejecute la obra.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°9: CUADRO RESUMEN PRESUPUESTOS GENERALES

Conjunto habitacional: _____ M1 y M2

Conjunto habitacional: _____ M3, M4 y M5

PRESUPUESTO	MONTO TOTAL UF	PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO TOTAL
Costo Total del Proyecto Habitacional		
Costo Total de las Obras Complementarias de Urbanización		
Costo Total del Proyecto de Áreas Verdes		
Costo Total del Proyecto Urbano Habitacional.		100%

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°10: CUADRO RESUMEN FINANCIAMIENTO SUBSIDIO HABITACIONAL

Conjunto habitacional: _____ M1 y M2

Conjunto habitacional: _____ M3, M4 y M5

N°	TIPO DE SUBSIDIO	MONTO UF	N° DE FAMILIAS	MONTO MÁX. UF SI CUMPLEN TODOS LOS REQUISITOS
1	S. Base			
2	S. Aporte al Espacio Público			
3	PDA San Pedro de La Paz			
4	Área Latente o Saturada			
5	S. Densificación en Altura			
6	S. Incentivo al ahorro y Premio al ahorro adicional			
7	S. Equipamiento y Espacio público			
8	S. Cesión de Áreas Verdes art. 2.2.5 OGUC			
9	S. Mediana Escala			
10	S. Habitación Base			
11	S. Habitación Adicional			
12	S. Diferenciado a la Localización			
13	S. Disc. Movilidad Reducida			
14	S. Disc. Sin Movilidad Reducida			
15	S. Grupo Familiar			

Firma y timbre Representante
Legal Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°11: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARÁN EN EL
DESARROLLO DEL PROYECTO

Mediante el presente documento, el (los) profesional (es) que suscribe(n), comprometen integrar el Equipo Profesional durante el desarrollo del Proyecto Habitacional, referido en la presente convocatoria:

NOMBRE COMPLETO	RUT	PROFESIÓN	CARGO	FIRMA

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
“DISEÑO DE PROYECTOS HABITACIONALES PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES TERRITORIO EX
MICHAIHUE 600 – ETAPA 1”

ANEXO N°12: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE LA CONSTRUCTORA,
PARA FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO

Mediante el presente documento, la E.P. _____ evalúo con la empresa constructora _____, factibilidad técnica y económica de los conjuntos habitacionales emplazados en **M1 y M2** y en **M3, M4 y M5**, para garantizar la viabilidad de ejecución de los proyectos.

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL E. CONSTRUCTORA	
RUT	
DIRECCIÓN	
COMUNA	
TELÉFONO	
REGIÓN	
NOMBRE DE CONTACTO	
CORREO ELECTRÓNICO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- A. Declaro conocer, haber estudiado y aceptar las Bases Administrativas, Bases Técnicas y antecedentes generales, que rige la presente convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- B. Haber evaluado financieramente los proyectos habitacionales, enmarcándose en el marco presupuestario del D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, que permitan materializar el encargo solicitado.
- C. Estar conforme con las condiciones y requisitos de la presente convocatoria.

Firma y timbre Representante
Legal Empresa Constructora

Firma y timbre Representante
Legal Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.