

LLAMA A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, REGULADO POR EL D.S. N° 19, (V. Y U.), DE 2016, Y SUS MODIFICACIONES, EN TERRENOS DE PROPIEDAD DE SERVIU, EN LA REGIÓN DE COQUIMBO, CORRESPONDIENTE A LA ETAPA "PUH-MAESTRANZA II" COQUIMBO,

29 SEP 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° / 884

VISTOS:

- a) El D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial el D.S. N° 16, (V. y U.), 2020;
- b) El D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones;
- c) La resolución exenta N° 6625 de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario, para proyectos del programa de fondo solidario de elección de vivienda D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.
- d) La resolución exenta N° 6624 de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el itemizado técnico de construcción para proyectos del fondo solidario de elección de vivienda D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.
- e) La Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- f) La Resolución Exenta N° 700, (V. y U.), de fecha 06 de mayo de 2026, que llama a postulación en condiciones especiales año 2026, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016; fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional y modifica resolución exenta N° 196 (V. y U.), de 2025, en el sentido que indica.
- g) Resolución exenta N° 1146 de fecha 28 de julio de 2026 que modifica resolución exenta N° 700 (V. y U.), de 2026, que llama a postulación en condiciones especiales año 2026, para presentación de proyectos habitacionales del programa de integración social y territorial D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, en el sentido que indica.
- h) La resolución N° 1414 de fecha 05 de septiembre de 2021 que define zonas para la aplicación del artículo 7º, letra C), del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, para el desarrollo de proyectos del programa de integración social y territorial, en comunas de la región de Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Valparaíso, Ñuble, Biobío, La Araucanía, Los Lagos, Magallanes y de la antártica chilena y región Metropolitana de Santiago y sus modificaciones.
- i) El D.S. N° 78, (V. y U.), de 2014, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
- j) La Resolución Exenta N° 1.911 (V. y U.) de 2020, que aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponde a Planes Urbanos

Habitacionales, fija condiciones especiales para que los SERVIU comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica;

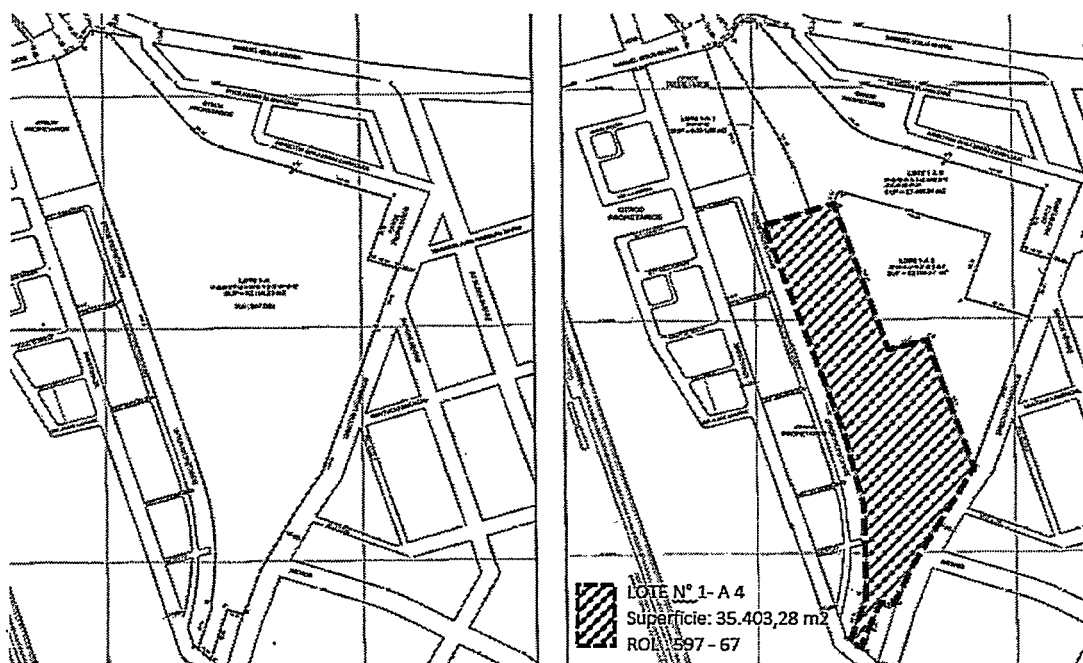
- k) El D.S. N°01, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- l) La Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de fecha 14 de junio de 2012, publicada en el Diario Oficial de 18 de junio de 2012, y su modificación, que aprueba "Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del D.S. N°01 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del D.S. N° 01";
- m) La Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que Aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- n) El plano de subdivisión de terrenos de fecha 25 de julio de 2024 numerada bajo la orden N° 7769 que singularizo el Lote 1 - A 4 Rol de avalúo 597-067 Para Desarrollar La Etapa " PUH - Maestranza II", ciudad de Coquimbo.
- o) La Resolución Exenta N°14.464, (V. y U.), de fecha 21 de diciembre de 2017, establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles se propiedad SERVIU y deja sin efectos instrucciones contenidas en actos administrativos que indica.
- p) El Ordinario N°1.033 de fecha 21 de marzo de 2023, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo, al Jefe de la División de Desarrollo Urbano y al Jefe de la División de Política Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el que informa y solicita la incorporación de terrenos Ferronor a la cartera de planes urbanos habitacionales, comuna de Coquimbo;
- q) El Ordinario N° 261 del 12 de julio del 2023, del jefe de la División de Desarrollo Urbano y del jefe de la División de Política Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo que incorpora el Plan Urbano Habitacional Ferronor a la cartera nacional de planes y establece lineamientos para su desarrollo;
- r) La resolución exenta N° 43, (V. y U.), de fecha 13 de enero de 2026, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos durante el año 2026 para el otorgamiento de subsidios habitacionales y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.
- s) El Ordinario N° 475 del 01 de abril de 2026, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo al Ministro de Vivienda y Urbanismo que solicita autorización para efectuar Llamado a Concurso Regional en terreno SERVIU PUH maestranza de Coquimbo, a través del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- t) La Resolución Exenta N° 2.322, (V. y U.), de fecha 26 de Junio de 2026, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de Llamado a Concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU en las regiones, y comunas que se indican;
- u) La Resolución Exenta N° 2.322, (V. y U.), de fecha 26 de Junio de 2026 y su resuelvo N° 2, que autoriza a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de las regiones de Arica y Parinacota, de Antofagasta, de Atacama, de Coquimbo, de la Araucanía, de Los Ríos, de Magallanes y la de Antártica Chilena y Metropolitana, a efectuar Llamados Regionales a Concurso en Condiciones Especiales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, para la presentación de proyectos habitacionales a ejecutar en los terrenos singularizados en el resuelvo anterior. Los Llamados deberán ser elaborados por la SEREMI en coordinación con el SERVIU y representantes del Departamento de Gestión Habitacional de la División de Política Habitacional.
- v) La Resolución N°36 del 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República que y sus modificaciones, que establece normas de exención del trámite de Toma de Razón y sus modificaciones.

- w) El Decreto Exento RA N° 272/95/2026, de fecha 19 de agosto de 2026, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece orden de subrogación en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo
- x) La Resolución Exenta RA N° 272/1428/2026, de fecha 07 de agosto de 2026, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que encomienda al suscrito Funciones Directivas en la Sección Jurídica y en el Cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Coquimbo.
- y) Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397 (V.Y.U) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; dicto la siguiente;

CONSIDERANDO:

- a) Que, la Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, contempla dentro de sus objetivos garantizar el acceso a viviendas en entornos bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana, expandiendo la oferta de viviendas en diversas localidades;
- b) Que la Resolución Exenta N° 2.322, (V. y U.), de fecha 26 de junio de 2026, autorizó en la Región de Coquimbo la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de Llamado a Concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU Región de Coquimbo, ubicados en la comuna de Coquimbo;
- c) Que la misma resolución señalada anteriormente además delegó en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en este caso en lo que interesa, de la Región de Coquimbo, la facultad que contempla el inciso 4° del artículo 13° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, de dictar la resolución que aprobará la nómina con el proyecto seleccionado, en lista de espera y los rechazados, de entre aquellos presentados a los llamados que se autorizan en el resuelto 2, que resulten elegibles.
- d) Que, dentro de los objetivos del MINVU, se encuentra disminuir el déficit habitacional de los sectores vulnerables y medios de la población, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social, por lo que se hace necesario generar proyectos habitacionales que cumplan dicha finalidad en todas las regiones del país;
- e)  Que, en la comuna de Coquimbo, existe una alta demanda de viviendas por parte de familias vulnerables y sectores medios, con 160 familias con subsidios otorgados del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N° 49 y 1156 familias del Programa Sistema Integrado de Subsidio Habitacional D.S. N° 01 sin poder aplicar, en la comuna de Coquimbo.
- f) Que, el SERVIU Región de Coquimbo es propietario del inmueble denominado Lote 1-A4, ubicado en el sector PUH Maestranza, comuna de Coquimbo, individualizado bajo el Rol de Avalúo Fiscal N°597-067, con una superficie aproximada de 35.403,28 m² (3,54 ha), destinado al desarrollo de una intervención habitacional integral.
Que, en dicho inmueble se contempla, en una primera etapa, el desarrollo de un proyecto habitacional de 200 viviendas, en el marco del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, objeto del presente llamado a concurso en una superficie de 5.558 m2 autorizado mediante resolución Exenta N° 2.322, (V. y U.), de fecha 26 de junio de 2026.
- g) Que, atendida la superficie y configuración del inmueble, así como la necesidad de individualizar el lote en que se emplazará el proyecto de 200 viviendas del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, resulta necesario desarrollar y obtener ante la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo la aprobación de un proyecto de loteo con construcción simultánea que comprenda la totalidad del predio y contemple una cabida global máxima de 520 viviendas.
- h) Que, el proyecto de loteo deberá definir los lotes resultantes, vialidades, redes generales de urbanización, áreas verdes, superficies destinadas a actividades deportivas y recreacionales, terrenos para equipamiento y demás cesiones exigibles conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las disposiciones pertinentes de su Ordenanza General.
- i) El proyecto de loteo deberá contemplar las superficies destinadas a cesión de equipamiento, considerando un terreno de, a lo menos, 2.000 m² destinada a equipamiento JUNJI, y una superficie de, a lo menos, 325 m² destinada a equipamiento comunitario para una futura sede de Junta de Vecinos.

- j) Que, la incorporación de una cabida máxima de 320 viviendas destinadas a futuros proyectos habitacionales tendrá por objeto exclusivo acreditar la suficiencia de los lotes remanentes, definir su relación con la estructura vial y las redes generales del loteo, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables y asegurar que la ejecución y recepción parcial de la primera etapa no impida su desarrollo posterior.
- k) Que, el presente llamado no comprende el desarrollo definitivo ni la ejecución de las futuras viviendas, los que serán materia de un procedimiento posterior y requerirán tramitar ante la Dirección de Obras Municipales la correspondiente modificación del proyecto o permiso original, de acuerdo con la normativa vigente y sin afectar las obras, cesiones y lotes ya recepcionados.
- l) Que, en consecuencia, la propuesta deberá concebirse como una solución urbana integral y coordinada para la totalidad del Lote 1 A-4 PUH Maestranza, asegurando la compatibilidad entre los proyectos D.S. N°19 y D.S. N°49 y las obras de urbanización, vialidades, áreas verdes, equipamientos, cesiones, estacionamientos y redes de infraestructura que conformen el proyecto, de manera de permitir su desarrollo y ejecución conforme a las etapas y alcances establecidos en la presente resolución.



PLANO DE SUBDIVISION APROBADA

Figura N°1: , “PUH - Maestranza II”, Comuna de Coquimbo.

- m) Que, la ejecución del proyecto habitacional que resulte seleccionado en el presente llamado a postulación regional del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, generará soluciones habitacionales para familias vulnerables y de sectores medios, que permitirán atender parte del déficit habitacional de Coquimbo.
- n) Que se hace necesario aprobar las bases técnicas correspondiente al llamado a postulación de propuestas para el “PUH - Maestranza II”, asociado al Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones. El que se desarrollará en el lote N°1 – A 4 detallado en la letra g), párrafo N°2, de los considerandos.

RESOLUCIÓN:

- A. APRUEBA BASES TÉCNICAS CORRESPONDIENTE AL LLAMADO A POSTULACIÓN DE PROPUESTAS PARA EL “**PUH - MAESTRANZA II**”, ASOCIADO AL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, Y SUS MODIFICACIONES.
- B. APRUEBA LLAMADO A CONCURSO:
 - 1 LLAMADO A CONCURSO:

Llámase, a contar de la fecha de publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial y hasta las 23:59 horas del día miércoles 30 de diciembre de 2026, a Concurso Regional en Condiciones Especiales

para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, a desarrollarse en un terreno de propiedad de SERVIU Región de Coquimbo, ubicado en la comuna de Coquimbo e individualizado en el considerando letra f) de la presente Resolución.

El presente concurso tiene por objeto seleccionar una propuesta para el desarrollo del proyecto habitacional correspondiente al Lote 1 A-4 PUH Maestranza, mediante un proyecto de loteo con construcción simultánea, que deberá resolver integralmente una cabida total máxima de 520 viviendas, de conformidad con las condiciones establecidas en la presente Resolución, sus Bases Técnicas y demás antecedentes que forman parte del llamado.

Para estos efectos, la propuesta deberá considerar, a lo menos, los siguientes componentes:

A) Proyecto habitacional D.S. N° 19:

El diseño, desarrollo, tramitación y ejecución de 200 viviendas correspondientes al Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, incluyendo las obras y espacios comunes asociados al respectivo condominio y las áreas verdes y demás cesiones que correspondan conforme al proyecto de loteo y a la normativa aplicable.

B) Proyectos habitacionales D.S. N° 49:

La incorporación al proyecto de loteo con construcción simultánea de un máximo de 320 viviendas destinadas a futuros proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, organizadas en dos condominios de máximo 160 viviendas cada uno, conforme al alcance establecido en las presentes Bases.

C) Equipamiento

C.1 Junji:

Dentro del proyecto de loteo se deberá considerar un área destinada a equipamiento JUNJI, con una superficie de, a lo menos, 2.000 m², cuya ubicación, configuración y condiciones deberán ajustarse a lo establecido en las Bases Técnicas y a la normativa aplicable.

C.2 Comunitario

La incorporación y resguardo dentro de la propuesta de un área de equipamiento de 325 m², destinada a la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones, debiendo el diseño del loteo reconocer y compatibilizar dicha destinación con la solución urbana integral del proyecto.

D) Urbanización del loteo:

El diseño, tramitación y ejecución de las obras de urbanización correspondientes al proyecto de loteo con construcción simultánea, considerando las obras de vialidad, redes de infraestructura, áreas verdes, espacios públicos, accesibilidad, iluminación y demás obras que resulten necesarias para la correcta materialización y funcionamiento integral del proyecto, conforme a las Bases Técnicas y a la normativa vigente.

E) Las Entidades Desarrolladoras interesadas en participar en el presente concurso deberán presentar sus propuestas y antecedentes de conformidad con el procedimiento, requisitos, plazos y condiciones establecidos en la presente Resolución y sus Bases Técnicas.

E.1 Durante el período de postulación del presente Llamado, las Entidades Desarrolladoras deberán cargar los archivos en una plataforma virtual tipo casilla Google Drive o One Drive de Microsoft toda la información, documentación y antecedentes necesarios de los proyectos habitacionales que participarán en el presente Llamado a Concurso, considerando los requisitos y condiciones establecidos en el D.S. N° 19 La Resolución Exenta N° 700, (V. y U.), de fecha 06 de mayo de 2026, que llama a postulación en condiciones especiales año 2026, el Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N°19, (V. y U.), de 2016; y en la presente Resolución. Este ingreso digital se debe realizar en un solo acto, por lo cual no se recepcionarán documentos posteriores a la fecha y hora indicadas.

E.2 Una vez cargado los antecedentes del proyecto las Entidades Desarrolladoras interesadas deberán enviar su intención de participar en el llamado a concurso a la casilla concursods19coquimbo@minvu.cl, adjuntando el link de los documentos subidos a las plataformas antes mencionadas, incorporando la identidad del profesional representante y la Entidad Desarrolladora representante.

- E.3 De manera paralela se deberá realizar el ingreso de la información gráfica en el sistema informático RUKAN, debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con la imagen aérea del terreno inserto en el barrio, imágenes digitales del conjunto e imagen del plano de entremezcla de las viviendas y presentación de proyectos en formato PPT de ingreso del Programa D.S. N° 19 Integración Social y Territorial, el cual se entregará como formato en el Anexo N° 02.
- E.4 En cuanto, al acceso de las Entidades Desarrolladoras al sistema informático RUKAN, se requiere que completen siguiente cuadro, y sea enviado a correo concursods19coquimbo@minvu.cl para tramitar su clave de acceso, la cual será proporcionada por el SERVIU para el ingreso de los datos del proyecto.

Apellido paterno	Apellido materno	Nombres	C. de I.	Dv.	Región	Tipo usuario	Email	Rut Entidad	Dv.	Nombre Entidad
						externo				

Con todo lo anterior y para proceder a la revisión del proyecto, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos, según corresponda, y en forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora Nacional, conformada de acuerdo con lo indicado en la letra a) del artículo 2° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

2 CUPOS REGIONALES

La cantidad de cupos de subsidios que se dispongan para este llamado será acorde a la cabida máxima esperada del proyecto, la cual es la siguiente y que se autorizó mediante resolución exenta N°2.322 de fecha 26 de junio de 2026:

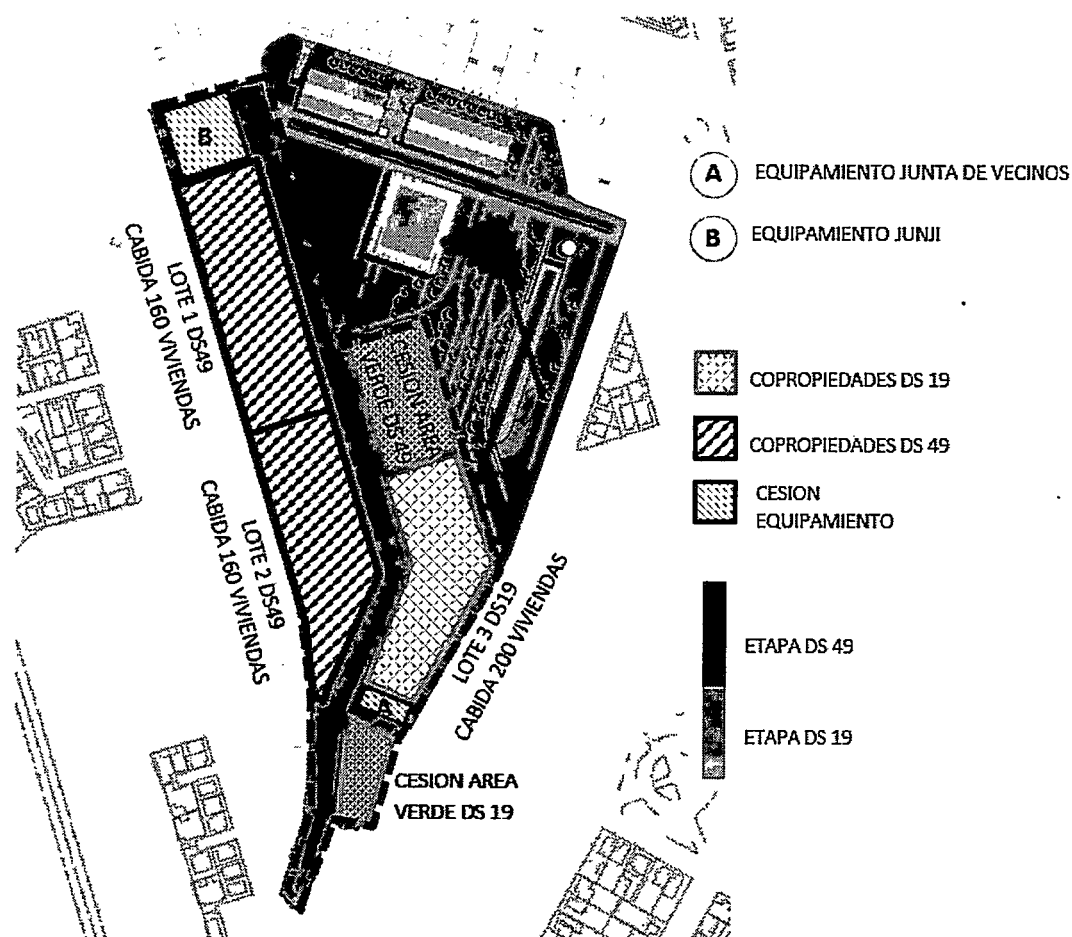
N° Cupos de Viviendas	UF
200	121.800

3 TRÁMITE EXPEDIENTE EN DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE COQUIMBO.

Para efectos de la tramitación del expediente en la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva la Entidad Desarrolladora deberá comunicarse directamente con SERVIU Región de Coquimbo.

4 PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

La propuesta a presentar deberá desarrollarse sobre el Lote N°1-A4, correspondiente a el “PUH - Maestranza II”, comuna de Coquimbo, con una superficie de 35.403,2 m² (3,54 Há), mediante un proyecto de loteo con construcción simultánea que resuelva de manera integral la organización urbana, habitacional, vial y de equipamientos del predio. En un parte de este se desarrollará el proyecto asociado al programa de integración social y territorial D.S. N° 19 en una superficie de 5.558 m², autorizado mediante resolución exenta N° 2322 de fecha 26 de junio de 2026.



LOTEO PROPUESTO

Figura N° 2 : "PUH - Maestranza II", Comuna de Coquimbo.

El proyecto podrá alcanzar una cabida de hasta 520 viviendas, estructuradas dentro de un único loteo y distribuidas en dos componentes habitacionales claramente diferenciados: 200 viviendas correspondientes al Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, y hasta 320 viviendas correspondientes al Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, estas últimas organizadas en a lo menos dos condominios de hasta 160 viviendas cada uno.

Para efectos del presente concurso, la Entidad Desarrolladora adjudicataria deberá asumir un encargo integral, pero con distinto alcance de diseño, tramitación y ejecución según cada componente, debiendo quedar inequívocamente establecido que:

- El loteo de construcción simultanea deberá quedar desarrollado técnicamente, coordinado y tramitado conforme a la normativa vigente y a las exigencias de las presentes bases.
- El proyecto correspondiente a las 200 viviendas D.S. N°19 deberá ser diseñado, desarrollado técnicamente, tramitado, aprobado, construido y habilitado completamente en el marco del presente concurso, incluyendo sus especialidades, circulaciones, estacionamientos, áreas comunes, obras complementarias, cesiones y demás exigencias aplicables.
- una capacidad de hasta 320 viviendas destinadas a futuros proyectos D.S. N°49 deberán quedar incorporadas y coordinadas como parte del proyecto integral de loteo con construcción simultánea, conforme al alcance establecido en las presentes Bases. Para estos efectos, deberán desarrollarse los antecedentes, especialidades y demás proyectos que resulten necesarios para su tramitación ante la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo y demás organismos competentes.
- La propuesta deberá diseñar y ejecutar la urbanización completa del proyecto de loteo, conforme al alcance definido en las presentes bases, incorporando las obras necesarias de vialidad, redes de servicios, accesibilidad, iluminación, circulaciones, espacios públicos y demás obras de urbanización requeridas para garantizar el funcionamiento integral del conjunto y la posterior materialización de las viviendas D.S. N°49.

- e) Deberá quedar ejecutada y habilitada el área verde de cesión correspondiente al componente D.S. N°19, incluyendo las obras de paisajismo, mobiliario urbano, iluminación y demás elementos exigidos por las presentes bases, procurando su integración y continuidad con el sistema de espacios públicos del PUH Maestranza y, particularmente, con el Parque Maestranza.
- f) La propuesta deberá reservar e individualizar una superficie de al menos 2.000 m² para equipamiento JUNJI, debiendo quedar su localización claramente identificada en la planimetría del loteo y en condiciones urbanísticas que permitan su futura transferencia y desarrollo como equipamiento.
- g) La propuesta deberá incorporar y compatibilizar la superficie de 325 m² destinada a la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones, de acuerdo a las cesiones propias de Loteo con construcción simultánea resguardando su acceso, conectividad, funcionamiento y relación con la estructura definitiva del loteo.

La propuesta deberá concebir todos estos componentes como parte de una sola unidad urbana, evitando soluciones fragmentadas o independientes entre sí. El diseño deberá garantizar continuidad vial y peatonal, coherencia entre las redes de urbanización, adecuada localización de las áreas verdes y equipamientos, compatibilidad entre los distintos proyectos habitacionales y articulación con la estructura urbana existente y proyectada del Plan Urbano Habitacional Maestranza.

- h) El desarrollo del encargo se organizará en dos etapas:

Primera Etapa: Diseño, coordinación y tramitación. Comprenderá el desarrollo integral del loteo con construcción simultánea para las posibles 520 viviendas, incluyendo el desarrollo completo del proyecto D.S. N°19, los proyectos de urbanización y especialidades, áreas verdes, espacios públicos, vialidad, cesiones y equipamientos establecidos en las presentes Bases.

Respecto del diseño de hasta 320 viviendas destinadas a futuros proyectos D.S. N°49, la Entidad Desarrolladora deberá desarrollar y coordinar los antecedentes, especialidades, estudios, memorias y demás proyectos que resulten necesarios para su incorporación y tramitación como parte del loteo con construcción simultánea, conforme a los requerimientos de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo y demás organismos competentes.

Una vez adjudicado el concurso, la Entidad Desarrolladora deberá continuar las tramitaciones necesarias para la aprobación del proyecto, debiendo obtener, previo al inicio de las obras, el permiso correspondiente al proyecto de loteo con construcción simultánea y al componente habitacional D.S. N°19, junto con las demás autorizaciones exigibles para la ejecución de las obras comprendidas en el presente concurso.

Segunda Etapa: Ejecución material de las obras. Comprenderá la construcción y habilitación completa de las 200 viviendas D.S. N°19, sus obras complementarias y la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización correspondientes al loteo con construcción simultánea, así como de las áreas verdes, espacios públicos y demás obras cuya ejecución corresponda al presente llamado, conforme a las presentes Bases y a los proyectos aprobados.

Esta etapa no comprende la construcción de las posibles 320 viviendas destinadas a futuros proyectos D.S. N°49.

- i) La Etapa de Diseño Técnico deberá incorporar, como mínimo:

- i.1) Proyecto integral de loteo con construcción simultánea.

El desarrollo completo del proyecto de loteo para el Lote N°1-A4, resolviendo una cabida máxima de 520 viviendas y definiendo de manera coordinada la estructura predial, vialidad, accesos vehiculares y peatonales, redes de urbanización, áreas verdes, espacios públicos, equipamientos, estacionamientos, circulaciones y demás elementos necesarios para el funcionamiento integral de el "PUH - Maestranza II", El diseño deberá asegurar la compatibilidad entre el proyecto D.S. N°19 y los futuros condominios D.S. N°49, evitando soluciones que obliguen posteriormente a modificar sustancialmente el loteo, sus redes o su estructura vial.

- i.2) Rasantes, sombras y distanciamientos de las edificaciones

La propuesta urbano-arquitectónica deberá resolver el emplazamiento y volumetría de las edificaciones dando cumplimiento a las disposiciones de la ordenanza general de Urbanismo y Construcciones y del instrumento de Planificación Territorial vigente, en materia de rasantes, distanciamientos y demás normas urbanísticas aplicables. En caso de que la propuesta contemple edificaciones aisladas que se acojan al mecanismo previsto en el art 2.6.11 de la OGUC.

Para estos efectos, la entidad desarrolladora deberá incorporar el plano comparativo de sombras y los antecedentes gráficos y técnicos necesarios para acreditar su cumplimiento, considerando asimismo los distanciamientos, retranqueos y demás condiciones que resulten aplicables conforme al artículo 2.6.12 y siguientes de la OGUC.

Esta verificación deberá efectuarse considerando integralmente la propuesta del loteo y la compatibilidad entre las edificaciones correspondientes al proyecto D.S. N°19 y los futuros proyectos D.S. N°49, de manera que la posterior ejecución de estos últimos no requiera modificaciones sustanciales a la solución urbana aprobada.

i.4) Proyecto de Integración Social y Territorial D.S. N°19 – 200 viviendas.

El diseño y desarrollo técnico completo del proyecto habitacional correspondiente al D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, para una cabida de 200 viviendas, incluyendo arquitectura, especialidades, estacionamientos, áreas comunes, circulaciones, accesibilidad, obras complementarias y demás antecedentes exigidos por la normativa aplicable. Deberán quedar resueltas las cesiones y, especialmente, el área verde asociada al proyecto D.S. N°19, cuya ejecución deberá ser parte de las obras del presente concurso, incluyendo los elementos de paisajismo, mobiliario e iluminación que establezcan estas bases. Para la presentación del proyecto deberá considerar lo que indica la resolución exenta N° 700 de fecha 06 de mayo de 2026 especialmente su anexo N°1 "listado de antecedentes para presentación de proyectos".

i.5) Proyecto del Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 hasta 320 viviendas.

La propuesta deberá incorporar y coordinar hasta 320 viviendas destinadas a futuros proyectos D.S. N°49 como parte del proyecto integral de loteo con construcción simultánea, conforme al alcance y condiciones establecidos en el numeral 4.3 de las presentes Bases.

i.6) Reserva de terreno para equipamiento JUNJI.

La propuesta deberá incorporar, reservar e individualizar una superficie de al menos 2.000 m² destinada a equipamiento JUNJI, claramente identificada en la planimetría del loteo. Su localización deberá asegurar condiciones adecuadas de acceso, conectividad, relación con el espacio público y urbanización, de manera que el terreno pueda ser posteriormente transferido y desarrollado como equipamiento sin requerir modificaciones sustanciales al proyecto de loteo aprobado.

i.7) Incorporación del comodato de la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones.

El diseño deberá incorporar y compatibilizar la superficie de 325 m² destinada a la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones, la propuesta deberá resguardar su superficie, accesibilidad, conectividad, urbanización y adecuada inserción dentro de la estructura general del loteo, evitando que el desarrollo de los proyectos habitacionales afecte su funcionamiento o destino.

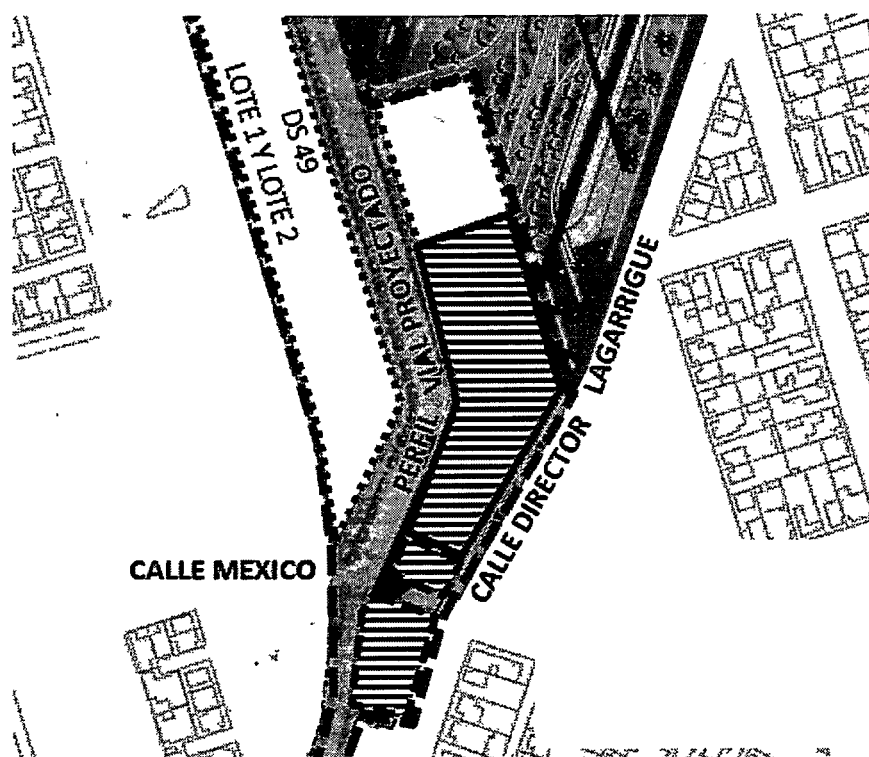
i.8) Todos los componentes señalados precedentemente deberán desarrollarse de manera simultánea, coordinada y compatibles entre sí, de modo que la Etapa de Diseño Técnico permita aprobar una solución urbana integral para las posibles 520 viviendas y establezca con claridad cuáles componentes serán ejecutados en el presente concurso y cuáles quedarán técnicamente resueltos para una etapa posterior.

La presentación deberá entregarse en formato digital dentro de los plazos establecidos en las presentes bases y deberá permitir comprender de manera integral la propuesta urbano-arquitectónica. Deberá incorporar, como mínimo, planimetría general del loteo, emplazamiento de las posibles 520 viviendas, identificación diferenciada de los componentes D.S. N°19 y D.S. N°49, estructura vial, áreas verdes, espacios públicos, equipamientos, reserva JUNJI, terreno correspondiente a la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones, imagen objetivo, desarrollo volumétrico, imágenes tridimensionales y recorridos virtuales o material audiovisual equivalente.

Los antecedentes gráficos y técnicos deberán permitir distinguir claramente qué elementos serán diseñados, cuáles deberán quedar aprobados y cuáles serán materialmente ejecutados como parte del presente concurso, evitando cualquier ambigüedad respecto del alcance de las obligaciones de la Entidad Desarrolladora.

4.1 Del proyecto D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, (200 unidades)

El proyecto de loteo, deberá disponer de un paño destinado al proyecto habitacional de integración social y territorial D.S. N°19, con una superficie de referencia no inferior a 5.558 m², en el cual se desarrolle un condominio de 200 unidades.



EMPLAZAMIENTO DE TERRENO, DS N ° 19 LOTE MAS CESIONES DE AREA VERDE Y EQUIPAMIENTOS

Figura N ° 3: "PUH - Maestranza II", Comuna de Coquimbo.

El encargo comprende el diseño, desarrollo técnico, coordinación de especialidades, tramitación, obtención de permisos, construcción y habilitación completa del proyecto habitacional, debiendo quedar el condominio integralmente ejecutado como parte del presente concurso.

El proyecto deberá considerar, a lo menos:

- El proyecto de arquitectura completo del condominio, incluyendo emplazamiento, tipologías de vivienda, circulaciones, accesos, áreas comunes, estacionamientos y demás componentes exigidos por la normativa vigente y por el D.S. N°19.
- Los proyectos de especialidades, factibilidades y aprobaciones necesarias, debidamente coordinados con el proyecto general de loteo y con la urbanización del Lote N°1-A4.
- El cumplimiento del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, de la Resolución Exenta N ° 700, de 06 de mayo de 2026, y sus modificaciones, las demás disposiciones técnicas, urbanísticas y reglamentarias que resulten aplicables.
- La resolución de la cuota de estacionamientos exigida por el instrumento de planificación territorial y demás normativa aplicable, integrada de manera compatible con los accesos vehiculares y peatonales, circulaciones, áreas verdes y funcionamiento general del conjunto.
- La incorporación de, al menos, un recinto destinado a comercio deberá efectuarse conforme a lo establecido en el resuelvo 7.5 de la Resolución Exenta N°700, de 6 de mayo de 2026, a las presentes Bases y a la normativa aplicable, considerando la dotación de estacionamientos que resulte exigible para dicho uso.

Se otorgará puntaje adicional cuando, al menos, un local comercial sea incorporado como bien de dominio exclusivo del condominio, destinado a su explotación mediante arrendamiento, cesión de uso

o concesión, en beneficio de ésta. La propuesta deberá identificar el local y definir el mecanismo para su administración y explotación por parte de la copropiedad, de conformidad con la normativa vigente.

- f) La ejecución de una cesión de área verde de al menos 1.230,65 m², o la superficie que resulte exigible conforme al proyecto definitivo y a la normativa vigente. Dicha área deberá quedar integrada al sistema general de espacios públicos del loteo y deberá considerar, como mínimo, paisajismo, mobiliario urbano e iluminación, procurando su continuidad y relación funcional con las demás áreas verdes de el "PUH - Maestranza II", y con el Parque Maestranza.

El proyecto D.S. N°19 deberá desarrollarse en coordinación con el proyecto general de loteo y con los futuros condominios D.S. N°49, de manera que sus accesos, redes, vialidad, circulaciones, estacionamientos, áreas verdes y demás elementos comunes resulten compatibles con la estructura urbana definitiva del Lote N°1-A4.

Se entenderá cumplido este componente cuando las 200 viviendas, sus obras complementarias y el área verde asociada se encuentren completamente ejecutadas, habilitadas y en condiciones de recepción y uso, conforme a las exigencias del programa y de las presentes bases.

4.2 Incorporación de los futuros proyectos D.S. N°49 al loteo con construcción simultánea (hasta 320 viviendas)

El proyecto de loteo deberá considerar la incorporación de hasta 320 viviendas destinadas a futuros proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011, organizadas en dos condominios de 160 viviendas cada uno.

SERVIU Región de Coquimbo proporcionará a la Entidad Desarrolladora adjudicataria, como antecedente técnico, el proyecto de arquitectura correspondiente a dichas viviendas. La Entidad Desarrolladora deberá desarrollar y coordinar las especialidades, estudios, memorias y demás antecedentes que resulten exigibles para su incorporación y tramitación como parte del loteo con construcción simultánea, conforme a los requerimientos de la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo y demás organismos competentes.

La Entidad Desarrolladora podrá utilizar el proyecto de arquitectura proporcionado por SERVIU o, alternativamente, proponer y desarrollar, a su costo y responsabilidad, una solución arquitectónica propia, siempre que mantenga la cabida establecida, sea compatible con la propuesta integral del loteo y cuente con la conformidad de SERVIU Región de Coquimbo.

Los antecedentes correspondientes a estas 320 viviendas deberán coordinarse con el proyecto D.S. N°19, las obras de urbanización y los demás componentes del loteo, de manera de resguardar su compatibilidad con la futura ejecución de los proyectos D.S. N°49.

No forman parte del presente concurso la construcción de las 320 viviendas ni el desarrollo de antecedentes destinados exclusivamente a su futura postulación, calificación o ejecución en el marco del Programa D.S. N°49.

4.3 De la cesión de terreno al espacio público

La propuesta deberá dar continuidad urbana y funcional a la Etapa N°1 del Plan Urbano Habitacional Maestranza, procurando coherencia entre los anchos de vías, calzadas, veredas, circulaciones peatonales y demás elementos del espacio público existentes y proyectados. Asimismo, deberá resolver e individualizar las áreas verdes, equipamientos y demás superficies asociadas al desarrollo del Lote N° 1 – A 4, dando cumplimiento a los instrumentos de planificación territorial, a la normativa vigente y a las exigencias de las presentes bases.

El área verde correspondiente al proyecto acogido al D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, deberá considerar una superficie de al menos 1.230,65 m², o aquella superior que resulte exigible conforme al proyecto definitivo. Esta área deberá quedar diseñada, ejecutada y habilitada como parte del presente concurso, incorporando paisajismo, mobiliario urbano, iluminación, circulaciones y demás elementos necesarios para su uso efectivo como espacio público.

La plaza o área verde deberá vincularse directamente con el proyecto habitacional y con la avenida interior del loteo, procurando su continuidad y relación funcional con el sistema general de áreas verdes de el "PUH - Maestranza II", y con el Parque Maestranza. Su diseño deberá evitar espacios residuales o fragmentados y deberá considerar como referencia las Directrices de Diseño Plan Ciudades Justas del MINVU, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el instrumento de planificación territorial vigente y la Ordenanza Local de la comuna de Coquimbo, en lo que resulte aplicable.

La Entidad Desarrolladora deberá incorporar en su propuesta y presupuesto la totalidad de las obras necesarias para la ejecución del espacio público que corresponda materializar en virtud del presente concurso.

Las restantes superficies de áreas verdes y equipamientos deberán quedar proyectadas e individualizadas en la planimetría del loteo acorde a lo solicitado en D.S.49, distinguiendo claramente su destino, superficie, etapa de ejecución y relación con el conjunto. Como mínimo, deberán considerarse:

- a) Una superficie de al menos 2.000 m² destinada a equipamiento JUNJI, la cual deberá quedar reservada, claramente delimitada y en condiciones urbanísticas que permitan su posterior transferencia y desarrollo.
- b) La superficie que resulte exigible según normativa, sin embargo se sugiere sea 325 m² correspondiente a la Junta de Vecinos Villa Las Estaciones, quedando incorporada y compatibilizada con la estructura definitiva del loteo.
- c) Una cesión de área verde asociada al componente D.S. N°49 de al menos 1.761,29 m², o aquella superficie que resulte exigible conforme al proyecto definitivo y la normativa vigente. Esta área deberá quedar proyectada, individualizada y coordinada con el sistema general de espacios públicos, aun cuando su ejecución material no forme parte del presente concurso, salvo que estas bases dispongan expresamente lo contrario.

Las superficies individualizadas precedentemente representan, como referencia, un total de 5.316,94 m² entre áreas verdes, reserva de equipamiento JUNJI y superficie correspondiente la Junta de Vecinos, sin perjuicio de las superficies definitivas que resulten de la aplicación de la normativa y del proyecto de loteo aprobado.

La propuesta deberá presentar un cuadro consolidado de superficies de cesión, reservas y equipamientos, indicando para cada una su superficie, destino, condición jurídica, proyecto al que se asocia y si corresponde a una obra que será ejecutada en el presente concurso o que quedará proyectada para una etapa posterior.

Configuración del área verde asociada al componente D.S. N°49

En el sector destinado a la cesión de área verde correspondiente a los futuros proyectos D.S. N°49, se sugiere incorporar dos pasajes peatonales, dispuestos de manera de generar un distanciamiento entre dicha área verde y los deslindes con los predios vecinos.

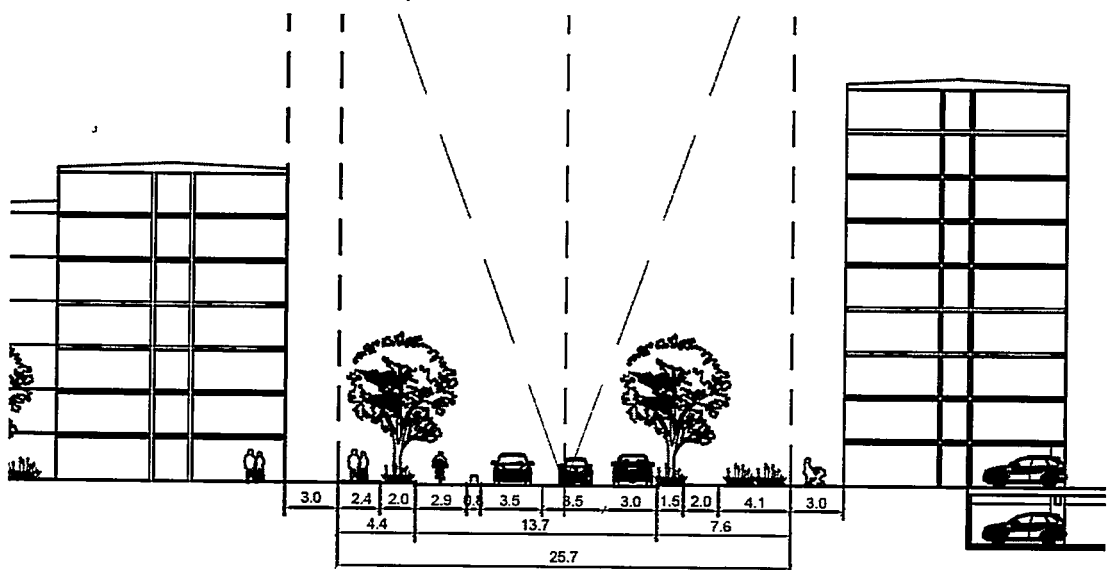
Esta solución deberá ser considerada en el diseño del loteo con construcción simultánea, con el objeto de compatibilizar la configuración del área verde con las disposiciones establecidas por la Ordenanza Local de la comuna de Coquimbo, permitiendo la adecuada tramitación y obtención del respectivo permiso ante la Dirección de Obras Municipales

4.4 Del perfil vial propuesto y la ejecución de la urbanización.

La Entidad Desarrolladora adjudicataria deberá desarrollar, tramitar y ejecutar las obras de urbanización correspondientes al Lote N°1-A4, incluyendo el perfil vial proyectado y las obras de vialidad, calzadas, veredas, accesibilidad universal, iluminación, redes de servicios y demás obras necesarias para el adecuado funcionamiento del loteo con construcción simultánea, conforme a los proyectos aprobados por los organismos competentes.

La totalidad de estas obras será de cargo y responsabilidad de la Entidad Desarrolladora, debiendo incorporarse su diseño, presupuesto y valorización a la propuesta. Su costo será imputado al valor del

terreno objeto del presente concurso, conforme a las condiciones y mecanismos establecidos en las presentes Bases.



PERFIL VIAL PROPUESTO
Figura N ° 4 : “PUH - Maestranza II”, Comuna de Coquimbo.

5 PRECIO DE LAS VIVIENDAS, MONTOS DE SUBSIDIO, BONOS Y VENTA LIBRE DE DEPARTAMENTOS.

5.1 Precio, porcentaje de viviendas y montos de subsidio

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

Tramo Vivienda	Porcentaje	Precio U.F.	Monto máximo subsidio U.F.
Departamentos destinados a familias vulnerables	Mínimo 25% (50 dptos.)	Hasta 1.500	1.200
Departamentos destinados a familias de sectores medios	Mínimo 15% (30 dptos.)	Sectores tramo intermedio 1.600 hasta 1.800	Monto fijo de 425
	Hasta 60% (40 dptos.)	Sectores medios Más de 1.801 hasta 3.200	Mínimo 350
Vivienda sin aplicación de subsidio	hasta 40 % (80 deptos.)	Sobre 3.200	0.00

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

5.2 Bono de Integración Social

- a) Bono Integración Familias Vulnerables, corresponderá a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio, más el ahorro de las familias, más el bono de captación de subsidio, si corresponde, no pudiendo exceder de 250 UF.
- b) Bono de Integración Familias Sectores Medios, será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo al porcentaje de familias vulnerables que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 4°, letra b) del D.S. N°19

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto	Bono de Integración Social para familias de sectores medios	
	Comunas de más de 40.000 habitantes	Comunas de hasta de 40.000 habitantes
Desde 25% hasta un 30%	200 UF	200 UF
Más de 30% hasta 35%	250 UF	250 UF

Más de 35%	300 UF	
------------	--------	--

5.3 Bono por Captación de Subsidios.

Las familias podrán beneficiarse del bono por captación de subsidios, el que se determinará de acuerdo a los porcentajes de familias vulnerables y de sectores medios que se integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional; este bono será adicional al bono de integración social. Los montos del bono por captación de subsidios para familias vulnerables y de sectores medios serán los siguientes, de acuerdo a los porcentajes indicados:

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

Los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 5°, del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

5.4 Venta libre de Departamentos

De acuerdo a la letra c) del artículo 7° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, se podrán considerar porcentajes de vivienda para venta sin aplicación de subsidio, cuyo precio exceda de los máximos indicados en la letra a) del artículo 7° del decreto precitado, según lo indicado en la siguiente tabla:

Región	Comuna	Zona (Polígonos Art. 7° D.S. N° 19)	Porcentaje Máximo de Venta de Viviendas Sin Aplicación de Subsidios	Precio Máximo de Venta (UF) de Vivienda con Subsidio
Coquimbo	Coquimbo	Ex Estación Ferronor	40%	3.200 U.F.

Los porcentajes considerados en la tabla precedente deberán calcularse respecto del total de viviendas del proyecto.

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

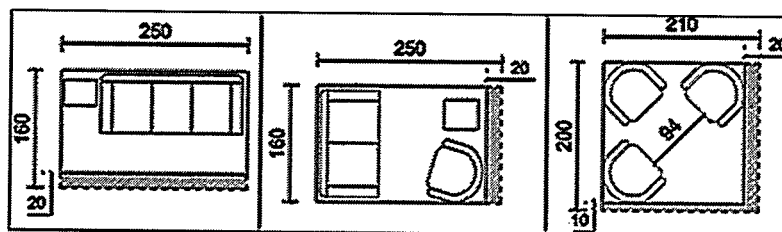
Las viviendas correspondientes al porcentaje de venta por sobre el precio máximo sin aplicación de subsidio, no podrán ser consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace, señalado en el artículo 28° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones.

De acuerdo a lo indicado en el artículo 10°, numeral 5°, inciso sexto, del D.S. N°19, las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas de venta por sobre el precio máximo sin aplicación de subsidio; estarán eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo definido para viviendas destinadas a familias de sectores medios; no obstante, todas las viviendas de los proyectos deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de 2012, y su modificación.

- 6 REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES establecidos en la Resolución Exenta N°700 de fecha 06 de mayo de 2026 del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones y el resuelto 4 letras a) y b) de la resolución exenta N°2322 (V. y U.), del 26 de junio de 2026.

ÍTEM N° 1

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



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

- b) Todas las viviendas para venta con aplicación de un subsidio, ubicadas a partir del 2° piso, deberán incluir terraza, la que se conformará a partir de la proyección del recinto que la antecede, que corresponderá al estar o comedor, siendo el ancho de éste, equivalente al ancho de la terraza. Se considerará 1 m. de profundidad como mínimo, medido desde el plomo exterior del paramento vertical correspondiente al recinto que le antecede, hasta el plomo interior del antepecho o baranda.
- c) El acceso al recinto terraza será a través de una circulación libre de 70 cm, independiente del módulo estar o comedor, no se aceptará acceso a través de cocina o logia.
- d) Los departamentos de un dormitorio, destinados a familias de sectores medios, podrán considerar el recinto Estar incorporando el módulo con las dimensiones indicadas anteriormente y su correspondiente circulación, o cumplir con una superficie edificada mínima de 40 m².

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

- e) Cuando las viviendas consideren baño adicional, éste deberá cumplir con el estándar que establece el cuadro normativo en la Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de 2012, en cuanto a las dimensiones mínimas de cada artefacto y sus áreas de uso.
- f) En el recinto cocina las áreas achuradas que corresponden al área de uso de artefactos podrán superponerse entre sí, pero no constituir circulaciones ni superponerse con éstas, salvo para salir al patio o logia.
- g) Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, esta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deberá cumplir con lo indicado en la Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de 2012.
- h) En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera, respetando el ancho libre de 70 cm indicado en la Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de 2012
- i) Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.

- j) Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el que deberá corresponder a un revestimiento. No se aceptará terminación tipo alfombra o similar en recintos estar-comedor y pasillos.
- k) Todas las viviendas de los proyectos deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales y puertas, respetando la ubicación de los módulos.
- l) En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su ítem II. Además, deberán considerar:
 - Lo indicado en los incisos 7 y 8 del punto 5 del artículo 10° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.
 - Estas viviendas solo deberán ubicarse en primer piso o en pisos con acceso cercano y directo al nivel de la calle.
- m) En la puerta de acceso de todas las viviendas, se deberá incluir una mirilla u “ojo mágico”, con un mínimo de 180° de visión angular, a excepción de puertas de acceso a departamentos ubicadas en pasillos protegidos, de acuerdo a lo indicado en el artículo 4.3.27 de la O.G.U.C. En el caso de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida, se deberá considerar además un pestillo de seguridad rígido o de cadena, que pueda ser manipulado por una persona en silla de ruedas.
- n) En las escaleras de espacios comunes, se exigirá contrahuella cerrada, de material indeformable, opaco y sin perforaciones.
- o) Los proyectos deben incluir la infraestructura necesaria para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando una zona protegida, con pavimento y con materiales que faciliten la limpieza de estos. Además, deberá considerar una llave para la limpieza y lavado de dicha área. Se debe contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013, esto incluirá la separación de a lo menos 4 de los siguientes residuos reciclables: papeles y cartones, plásticos y PET, metales y latas, vidrios, cartón para bebidas (tetrapack). Esta infraestructura deberá estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deberán poder acceder a este y será independiente de la sala de basura y precarguío.
- p) Los proyectos deberán considerar en su diseño las condiciones, climáticas y morfológicas del territorio en el cual se emplazan, teniendo en cuenta para las viviendas, la radiación solar excesiva, la protección frente a vientos predominantes y lluvias, el manejo de pendientes naturales del terreno y la implementación de sistemas adecuados de drenaje que permitan minimizar los riesgos asociados a lluvias intensas, etc., garantizando espacios habitables más seguros, eficientes y adaptados al entorno natural.

6.1 Eficiencia Energética:

- a) En caso de incluir elementos de eficiencia energética, estos deberán ser evaluados de acuerdo a la siguiente tabla, que detalla lo mencionado en el artículo 11°, Ítem 4. Tipologías de Viviendas, letra F. Eficiencia Energética, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, pudiendo optar a un puntaje máximo de 50 puntos:

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	I.1 Calificación Energética de Viviendas con una evaluación “B” o superior.		50 puntos
	I.2 Calificación Energética de Viviendas con una evaluación “C”.		40 puntos
II	1. Sistemas Solares Térmicos en todas las viviendas. (*) 2. Paneles fotovoltaicos en todas las viviendas. (*)	1 de las opciones del ítem II.	35 Puntos
III	1. Sistemas de calefacción y/o enfriamiento eficiente.	Considera los 3 puntos del ítem III	20 puntos

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
	2. El proyecto contempla luminarias fotovoltaicas en todas las áreas exteriores abiertas como equipamientos deportivos, lugares de reunión, áreas verdes, juegos infantiles.	Considera 2 puntos del ítem III	10 puntos
	3. Espacios comunes interiores como pasillos en edificios, cajas de escaleras, salas multiuso, salas de basura u otros, consideran luminarias instaladas de bajo consumo energético tipo LED y con sensor de movimiento.	Considera 1 puntos del ítem III	5 puntos

(*) Según Resolución Exenta N°720, (V. y U.), de fecha 14 de marzo de 2019, que Aprueba Itemizados Técnicos para proyectos de Energías Renovables: Sistemas Solares Térmicos y Sistema Solares Fotovoltaicos, en el marco de los Programas Habitacionales del Minvu.

- b) Otras soluciones de eficiencia energética serán revisadas por la Comisión Evaluadora, que podrá otorgar el puntaje, asimilándolo a los Tipos indicados en la tabla de la letra a) de este mismo ítem, según corresponda. Los puntajes establecidos en dicha tabla no podrán sumarse entre sí.
- c) Debido a la reciente modificación del Artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos podrán incrementar su subsidio base hasta en 150 Unidades de Fomento según la zona térmica, cuando requieran un mayor financiamiento para la ejecución de obras de estándar higrotérmico, o de las indicaciones del Plan de Descontaminación Atmosférica (PDA), cuando corresponda. En ese sentido, se deberá aplicar lo dispuesto en el Oficio Ordinario citado en el Visto k) de la presente resolución, o aquel que lo reemplace o modifique, el que estará publicado en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección Postulaciones a Subsidios (www.minvu.gob.cl/postulaciones), y que se entenderá como parte de esta Resolución. Con todo, los montos de subsidio según zona térmica de emplazamiento del proyecto serán los siguientes:

Zona Térmica	Monto de Subsidio en UF
A	50
B	80
C	
D	100
E	
F	
G	
H	150
I	

- d) Para optar a este beneficio las entidades desarrolladoras deberán presentar una declaración firmada por el representante legal, en la cual se especifiquen y desarrollen todas las partidas a financiar con dicho subsidio, detallando sus precios. Dichas partidas deberán ser parte de las especificaciones técnicas del proyecto.
- e) Cuando se aplique este beneficio, las viviendas destinadas a familias vulnerables y de sectores medios verán incrementado su precio siempre considerando como máximo un monto equivalente al señalado en la tabla inserta en este resuelvo según la zona térmica en que se emplace el proyecto.
- f) El aumento de precios de vivienda y montos de subsidios indicados en el párrafo anterior, que afectan a las familias vulnerables y de sectores medios, sólo aplicará para tales efectos, y no podrá intervenir o alterar lo dispuesto en otro resuelvo del presente acto administrativo, como, por ejemplo, no se podrá aumentar el precio máximo de los estacionamientos en virtud de esta disposición.
- g) La medida anteriormente señalada, aplicará retroactivamente para proyectos seleccionados del programa 2025.
- h) Los Proyectos habitacionales que concursan en el presente Llamado podrán presentar un Informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación “C” o superior, según lo indicado en la Tabla del resuelvo anterior. En esta instancia, se podrá considerar el informe con la evaluación de las viviendas más desfavorables del conjunto, las que corresponderán a lo menos a una vivienda por tipología.
- i) En el convenio suscrito con el SERVIU deberá quedar consignado el compromiso de la entidad desarrolladora de mantener la evaluación “C” o superior, para todas las viviendas del conjunto al

obtener el Permiso de Edificación (presentando la Precalificación Energética del proyecto), y al obtener la Recepción Municipal (presentando la Calificación Energética Definitiva del proyecto). El SERVIU respectivo deberá verificar que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

- j) El informe deberá ser emitido por un Evaluador Energético de Viviendas acreditado por el MINVU. Más información en www.calificacionenergetica.cl.

6.2 Pertinencia geográfica

- a) Para efectos de la evaluación del puntaje de Pertinencia Geográfica, conforme a lo dispuesto en el ítem 4 del Art. 11 del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, se han definido categorías dependiendo del objetivo de la obra, intervención y/o elemento a incorporar en el proyecto, de acuerdo a lo siguiente:
- Obras y/o intervenciones para la reducción del riesgo de desastres.
 - Obras y/o intervenciones de infraestructura verde.
 - Obras y/o intervenciones de curso de vida y uso inclusivo del espacio público.
- b) De esta forma, la pertinencia geográfica permitirá integrar distintas categorías, incentivando soluciones que aporten valor social, inclusión y resiliencia, sin restringirse exclusivamente a variables de localización.

Por lo tanto, la propuesta deberá ser evaluada de acuerdo con las siguientes categorías:

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	Obras y/o intervenciones para la reducción del riesgo de desastres: Elementos y/o intervenciones que favorezcan la protección, adaptación y reducción del riesgo en zonas urbanas expuestas a amenazas climáticas y/o antrópicas. Se puede complementar con elementos de difusión respecto a la prevención y reducción del riesgo de desastres, tales como: carteles con normas de convivencia y cuidado mutuo; rutas de evacuación pintadas en el suelo; mapas barriales de riesgo en murales o paneles; hitos de memoria de desastres pasados; senderos interpretativos del riesgo local; murales educativos de riesgos locales; u otros elementos similares.	Al menos el Ítem Tipo I.1 Más 1 elemento del Ítem Tipo II o Tipo III (que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto)	10 puntos
II	Obras y/o intervenciones de infraestructura verde: Elementos y/o intervenciones que favorezcan la integración de la naturaleza en los conjuntos habitacionales.	Al menos dos elementos del tipo II y uno del tipo III, que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto	

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
III	Obras y/o intervenciones de curso de vida y uso inclusivo del espacio público	Al menos tres elementos del ítem Tipo III, que aborde adecuadamente en cantidad y superficie de acuerdo con la extensión del proyecto	
	Elementos y/o intervenciones que favorezcan el uso equitativo del espacio público, el cuidado, la convivencia intergeneracional, la permanencia segura de personas de distintas edades y condiciones, incluyendo discapacidad, movilidad reducida y neurodivergencias, así como el arraigo, identidad del territorio y prácticas culturales locales		
	Cabe señalar que los elementos deberán considerar zonas de sombra efectiva y/o resguardo ante condiciones climáticas, cuando corresponda, para su uso por parte de las familias.		

- c) Podrán proponerse otro tipo de soluciones, obras y/o intervenciones, siempre que estas respondan a alguno de los objetivos de las categorías establecidas en el presente ítem y sean debidamente fundamentadas.
- d) En Anexo N°2 de la Resolución Exenta N° 700 de fecha 06 de mayo de 2026 del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, se entregan mayores antecedentes y referencias a especificaciones técnicas sobre las obras o intervenciones correspondientes a cada ítem descrito en la columna “Elementos” en la tabla inserta en el presente resuelvo, para efectos de su correcta aplicación y evaluación.

6.3 Estacionamientos:

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

ITEM	ESTANDAR	VERIFICADOR	PUNTAJE
Estacionamientos Se incentiva la disminución de estacionamientos en superficie, con el objetivo de liberar suelo en primer nivel para usos asociados al peatón, áreas verdes, equipamiento y comercio.	Considera un 30% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.	Planimetría del conjunto Cuadro de cálculo estacionamientos	50
	Considera un 50% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		75
	Considera un 75% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		100

6.4 Proyectos con Permiso de Edificación aprobado:

Los proyectos que postulen al presente llamado con un permiso de edificación vigente, que garantice el inmediato inicio de obras una vez seleccionado el proyecto y suscrito el convenio correspondiente, podrán optar a un puntaje adicional, el que se considerará en la evaluación de acuerdo con lo señalado en la siguiente tabla:

ITEM	VERIFICADOR	PUNTAJE
Proyectos que postulen con Permiso de edificación vigente.	Certificado de Permiso de edificación vigente emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.-	50 puntos

El puntaje será otorgado solo a proyectos con permiso de edificación aprobado, o que cuenten con su modificación aprobada. Si la modificación del permiso de edificación se encuentra en trámite no será otorgado dicho puntaje.

6.5 Condominios:

Cierros a Bienes Nacionales de Uso Público:

La modalidad de condominio deberá otorgar una respuesta arquitectónica y urbana a él o los bienes nacionales de uso público colindantes al proyecto, evitando muros medianeros o cierros opacos que superen el 20% de extensión en cada frente.

Como estándar mínimo, los cierros deberán ser de carácter definitivo y con materiales indeformables, considerando:

Frente: Reja de perfilera metálica y transparencia según ordenanza local.

Hacia bienes nacionales de uso público excepto frente de la vivienda: placas opacas rígidas con estructura soportante. Deberá considerar como mínimo un 15% de transparencia a fin de permitir el control visual del espacio y evitar zonas inseguras.

6.6 Pavimentos en espacios comunes:

- a) El proyecto de equipamiento y áreas verdes deberá considerar el diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello, incluido el pavimento de la zona de estacionamientos y sus circulaciones peatonales. No podrá haber espacios sin tratamiento y será obligatorio contar con zonas de pavimentos duros, pavimentos blandos y zonas de vegetación, considerando en la propuesta de materialidad el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno, garantizando la resistencia y durabilidad en el tiempo.
- b) Se deberá evitar en circulaciones pavimentos que impidan el acceso de silla de ruedas o dificulten el desplazamiento de personas, también deberá considerarse este punto en la solución de cambio de pavimentos.
- c) En las zonas de juegos infantiles, zonas de ejercicio y juegos inclusivos será prioritario el uso de pavimentos blandos del tipo caucho, promoviendo la seguridad y accesibilidad universal, los tipos de pavimento como arena, maicillo o similares se permitirán solo en la zona de ejercicio y en áreas de paisajismo, donde el material deberá encontrarse confinado por solerillas o una solución equivalente para evitar pérdidas de material, lo anterior, con la finalidad de lograr espacios comunes que contribuyan a la real integración de los usuarios.

6.7 Equipamiento básico de uso comercial o de servicios:

- a) El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Tratándose de edificios de más de 5 pisos deberá considerar como mínimo una Sala Multiuso, la que podrá dividirse hasta en 2 recintos, que en conjunto cumplan con el estándar de superficie de 0,6 m² por unidad de vivienda, señalado en el citado artículo, permitiendo la realización de actividades propias de la copropiedad, como celebraciones, asambleas, etc.
- b) En caso de que el proyecto considere equipamiento comercial o de servicios, además de cumplir con los requisitos establecidos en la O.G.U.C., deberá ubicarse estratégicamente en el proyecto y su entorno, evitando zonas de inseguridad y estar integrado al diseño del proyecto, lo que incluye el correspondiente diseño y tratamiento de pavimento de sus bordes, evitando generar espacios intersticiales y sin uso. La fachada de los locales deberá considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico. Se otorgará un puntaje adicional si al menos un local comercial se entrega con dominio exclusivo al condominio.

En ambos casos, se deberá considerar un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida, el que contará con un mudador, para el cual se podrá disponer del espacio de transferencia que contemplan los baños acondicionados para personas con movilidad reducida, siempre y cuando el mudador sea abatible, o considerar como referencia lo indicado en el punto 7.4.4.2 del Manual Técnico de Construcción y Requisitos Mínimos para Parques, Plazas, Áreas Verdes y Áreas Deportivas, MINVU del año 2017. Este baño podrá encontrarse al interior de los locales comerciales y sala multiuso, o en un espacio contiguo a estos. Cada uno de estos recintos (locales comerciales y sala multiuso) deberá contar con su propio baño.

En proyectos tipo condominio, se debe acceder al local comercial y a sus estacionamientos desde un bien nacional de uso público. Además, la entidad desarrolladora deberá colaborar con la gestión del arriendo de los locales comerciales que se entreguen en propiedad a la comunidad, lo que podrá ser realizado a través de la Administración. Dicho compromiso deberá quedar consignado en el convenio citado en el artículo 14° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

- c) El Proyecto deberá presentar la entrega de al menos 10 m² de superficie de local comercial a la comunidad en propiedad y administración, pudiendo considerar una superficie adicional.

Esta superficie se transferirá e inscribirá de manera gratuita a la comunidad, una vez recepcionada la obra y constituida la personalidad jurídica de copropiedad. Lo anterior quedará comprometido en el respectivo convenio suscrito con SERVIU indicado en el último párrafo del literal anterior.

- d) Los locales comerciales y/o servicios deberán considerar elementos de protección y seguridad incorporadas dentro de la propuesta de fachada.

El desarrollador podrá proponer otra forma de distribución de locales comerciales y servicios higiénicos que enfrentan al espacio público, pero deberá generar las condiciones mínimas para que los futuros usuarios puedan acceder a patentes municipales para sus distintos productos y servicios dotando a cada local comercial, esto incluye puntos de conexión al agua potable, alcantarillado, instalación eléctrica, y en los que considere el desarrollador conexión a Gas (GLP).

El área exterior a los locales comerciales y/o servicios (antejardín) debe estar debidamente delimitada y definida, a fin de evitar conflictos entre las zonas de uso público de cada edificio y las zonas de uso privado exclusivo para residentes. Esta zona exterior quedará abierta al tránsito peatonal público, deberá dar opción a un cierre perimetral móvil, considerar estacionamientos solicitados en el instrumento de planificación territorial, pavimento duro y el respectivo mobiliario urbano.

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

Deberán contar con acceso a estacionamiento según indique la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el instrumento de planificación local.

6.8 Cálculo cuota de estacionamientos y rango de precios:

- a) Con el objetivo de asegurar una cantidad equitativa de estacionamientos para viviendas destinadas a familias vulnerables, cada proyecto deberá disponer un número proporcional al porcentaje de viviendas destinadas a dichas familias, que deberá calcularse en función de la cuota de estacionamientos establecida en la normativa correspondiente, y en caso que ésta no lo consigne, será en función de la cantidad de estacionamientos proyectados, correspondiente a las unidades vendibles del conjunto, descontando los estacionamientos de visita y de local comercial.

En los casos de proyectos mixtos, el cálculo de la cuota de estacionamientos destinado a familias vulnerables deberá considerar unidades destinadas para ambas tipologías de vivienda, considerando en el caso de los departamentos, que al menos un 50% de las viviendas vulnerables de esta tipología cuenten con estacionamiento.

En los casos en que, el cálculo de la cuota de estacionamientos incluya números decimales, si el dígito es menor que 5, el número se redondea hacia abajo, si el decimal es igual o mayor que 5, se redondea hacia arriba.

- b) Los estacionamientos destinados a familias vulnerables, resultantes del cálculo señalado en el párrafo anterior, deberán estar incluidos dentro del precio de viviendas para familias vulnerables de la presente resolución. En caso de que la cuota de estacionamientos sea menor al número de viviendas destinadas a familias vulnerables, éstas podrán adquirir estacionamientos destinados a sectores medios, considerando el precio establecido para ese segmento.
- c) En el caso de viviendas destinadas a familias de sectores medios, incluyendo tramo intermedio, el precio de los estacionamientos que correspondan a unidades enajenables, no podrá superar el porcentaje del precio de la vivienda señalado a continuación:

Precio máximo de estacionamientos en superficie: equivalente al 10% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios, con tope de 280 U.F.

Precio máximo de estacionamientos subterráneos o que requieran de estructura adicional que soporte el estacionamiento: equivalente al 12% del precio máximo de viviendas destinadas a familias de sectores medios, con tope de 300 UF.

Las entidades desarrolladoras no podrán obligar al beneficiario o interesado en adquirir una vivienda, a comprar un estacionamiento o bodega en conjunto con la vivienda.

La propuesta de diseño de los estacionamientos debe permitir el ingreso y salida del vehículo sin obstáculos y de forma independiente. No se aceptará la disposición de estacionamientos tipo tándem.

7 REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS DEL PROYECTO HABITACIONAL PROPIOS DEL LLAMADO REGIONAL

7.1 Vivienda

- a) La altura mínima entre unidades de departamentos será de 2,35 m. libre (considera piso terminado).
- b) La propuesta deberá contemplar departamentos para familias vulnerables al menos 3 dormitorios.
- c) La superficie mínima de viviendas para familias vulnerables deberá ser conforme al artículo 10° del D.S. N°19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones. Para el cálculo de la superficie edificada se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2 de la O.G.U.C.
- d) La localización de las viviendas inclusivas facilita el acceso de adultos/as mayores y personas con discapacidad al equipamiento y la infraestructura comunitarias, de esparcimiento y recreación del proyecto, en base a:
 - 1. Accesibilidad a estacionamientos: Acceso favorable de las viviendas para personas con movilidad reducida a estacionamientos con diseño universal del conjunto habitacional.
 - 2. Accesibilidad a espacios públicos: Acceso favorable de la vivienda con enfoque inclusivo (personas con movilidad reducida) a áreas verdes, equipamientos comunitarios y otras infraestructuras de recreación en el conjunto habitacional.

7.2 Criterios de sustentabilidad

- a) Todas las viviendas y espacios de uso común del proyecto deberán contar con artefactos sanitarios y griferías de bajo consumo de agua potable. Su caudal deberá estar explícito en las especificaciones técnicas y/o fichas técnicas de los proyectos de arquitectura y/o sanitario; y en todos los casos, deberá ser menor que lo indicado en la siguiente tabla:

Artefacto	Caudal
Inodoro	6 litros/descarga
Urinarios	3 litros/descarga
Llave de ducha/tina	8 litros/descarga
Llave de lavamanos	8 litros/descarga
Llave de lavaplatos	8 litros/descarga
Llave de lavadero	10 litros/descarga

- b) Ventilación mínima en viviendas:
 - Recintos habitables deberán contar con una superficie de abertura para ventilación natural mayor que el 4 % de su superficie de piso y no menor que 0,5 m².
 - Sistemas de ventilación mixta (inyección pasiva en recintos habitables, extracción mecánica con control de higrostató en baño y cocina, de no considerar ventilación natural), además de circulación interior por cada puerta, que cumpla con las tasas de ventilación bajo demanda o en régimen continuo indicadas en la NCh 3.309:2014.

7.3 Conjunto

a) Conjunto habitacional

El conjunto habitacional y sus espacios comunes deberá maximizar el acceso a la luz natural, prevenir el sobrecalentamiento y considerar en lo posible ventilación cruzada.

Deberá contar con señaléticas adecuadas para prevenir, prepararse y responder adecuadamente a amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios.

b) Local comercial

Para acceder a puntaje especial la Propuesta deberá entregar superficie de local comercial a la comunidad en propiedad y administración, pudiendo realizar distintas configuraciones de superficie.

Esta superficie se transferirá e inscribirá de manera gratuita a la comunidad, una vez recepcionada la obra y constituida la personalidad jurídica de copropiedad. Lo anterior quedará comprometido en el respectivo convenio suscrito con SERVIU indicado en el último párrafo del literal anterior.

Los locales comerciales y/o servicios deberán considerar elementos de protección y seguridad incorporadas dentro de la propuesta de fachada.

El desarrollador podrá proponer otra forma de distribución de locales comerciales y servicios higiénicos que enfrentan al espacio público, pero deberá generar las condiciones mínimas para que los futuros usuarios puedan acceder a patentes municipales para sus distintos productos y servicios dotando a cada local comercial, esto incluye puntos de conexión al agua potable, alcantarillado, instalación eléctrica, y en los que considere el desarrollador conexión a Gas (GLP).

El área exterior a los locales comerciales y/o servicios (antejardín) debe estar debidamente delimitada y definida, a fin de evitar conflictos entre las zonas de uso público de cada edificio y las zonas de uso privado exclusivo para residentes. Esta zona exterior quedará abierta al tránsito peatonal público, deberá dar opción a un cierre perimetral móvil, considerar estacionamientos solicitados en el instrumento de planificación territorial, pavimento duro y el respectivo mobiliario urbano.

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

Deberán contar con acceso a estacionamiento según indique la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el instrumento de planificación local.

Modelo de gestión de locales comerciales

Deberá presentar un plan de gestión del local comercial que contribuya a mejorar la operación y administración de este servicio y adjuntar una estimación de ingresos que ayude a atenuar el gasto común de la copropiedad.

Traspaso de local comercial a la copropiedad

Deberá establecer el plan de acción donde debe quedar claro cuál será el procedimiento a utilizar para adjudicar el local comercial a los copropietarios y cual será el mecanismo que estos utilizaran para que estos puedan arrendar, ceder o concesionar un equipamiento con destino comercial dentro de su mismo condominio.

Se incorporar como insumo en esta resolución la circular N°16 del 28 de agosto de 2026, que imparte instrucciones sobre el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por condominios de interés público, como estrategia de disminución de gastos comunes, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49 de 2011, y N° 19 de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a las disposiciones de la ley N° 21.442, de 2022, de copropiedad inmobiliaria.

c) Estándar ascensores

El estándar Ascensores para las propuestas que se presenten en el presente Concurso, y que deban dar cumplimiento al punto 4.1.11 de la Ordenanza General y Urbanismo y Construcción, deberán incorporar ascensores en su diseño, debiendo cumplir con toda la normativa sectorial, tanto en el diseño como en la ejecución de los mismos. Adicionalmente, y a fin de asegurar un mejor estándar, deberán cumplir los requisitos que se señalan a continuación.

Requisitos Instalador

El Instalador que avalará la propuesta del oferente deberá contar con Registro DITEC / MINVU, debiendo estar registrado como Instalador en 1.ª Categoría. Deberá estar simultáneamente acreditado en el Registro DITEC / MINVU como Instalador y Mantenedor de ascensores.

Garantía mínima

Con el objetivo de acreditar una durabilidad mayor de los ascensores, se exigirá una garantía mínima de marca de fabricante o instalador representante de marca de mínimo 10 años. Se entiende que la presente garantía, está sujeta al cumplimiento de los requisitos de mantención indicados en el Plan anual de mantención para cada ascensor, de acuerdo al Manual de Procedimientos e Inspecciones de cada ascensor, proporcionados por el fabricante de la respectiva instalación.

d) Sistema de apoyo Eléctrico

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

e) Iluminación de las áreas comunes y espacios públicos

La iluminación de las áreas comunes y espacios públicos debe considerar en el diseño de iluminación exterior del proyecto los criterios establecidos por la Norma de Emisión para la Regulación de la Contaminación Lumínica, D.S. N°43 del Ministerio del Medioambiente y por el D.S. 43/2012 "Norma de emisión para la regulación de la contaminación lumínica" del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

7.4 Entorno a ejecutar, cesión al espacio público correspondiente al área verde del proyecto D.S. N° 19 (V. y U), de 2016.

- a) La propuesta deberá considerar un área verde de cesión de, sugerido de al menos, 1.230,65 m², o lo que indique la normativa; debe ser colindante con el condominio proyectado y vinculada al acceso del proyecto habitacional. Esta superficie formará parte de un área verde de cesión total de 3.642,10 m² (sumatoria cesión AV D.S.19 y AV cesión D.S.49).

Su diseño deberá ajustarse a las directrices establecidas en el Anexo N°06 "Directrices de Diseño Plan Ciudades Justas" del MINVU, así como a la OGUC y al instrumento y normativa local vigente aplicable a las áreas destinadas a área verde, deporte y recreación.

La Entidad Desarrolladora deberá considerar el diseño y ejecución integral del área verde de cesión D.S.19, incorporando en su propuesta la totalidad de las obras necesarias para su materialización.

- b) La Conformación del espacio público a ceder deberá diseñar el 100 % de la superficie de la plaza generando los antecedentes necesarios para su ejecución:

- Planimetrías, elevaciones, cortes y detalles.
- Especificaciones técnicas.
- Proyectos de especialidades (a modo informativo).
- Presupuesto del proyecto y sus especialidades (referencial).
- Imágenes Virtuales.

Los que una vez adjudicada la propuesta deberán ser confeccionadas siguiendo los parámetros que indica la normativa vigente.

- c) El espacio público a conformar emplazado en el terreno destinado a la cesión debe respetar el diseño de la macro urbanización la cual configura este sector como acceso a el “PUH - Maestranza II”, su diseño debe incorporar nivelación de pavimentos , paisajismo zonas de descanso, al menos debe contar con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales, una grilla de árboles, vegetación adecuada al clima, incluyendo su correspondiente solución de riego e incorporar en su diseño elementos pertinentes a la cultura ferroviaria. El Anexo N°6 Directrices de Diseño Plan Ciudades Justas en su lineamiento N°2 coherencia plan maestro, imagen objetivo D.S. N° 19 Ferronor, muestra imágenes de proyectos referenciales, las que se deberán tomar en cuenta para desarrollar la propuesta. También debe incorporar los parámetros que establece la O.G.U.C. y la Ordenanza Local de la comuna de Coquimbo, para terrenos destinado a Área Verde, Deporte y Recreación.
- d) Los parámetros de diseño deben ser asociados a lo indicado en el “PUH - Maestranza II”, por lo cual debe considerar como mínimo:
- 1) Si el área verde se dispone o deslinda con un cierre perimetral que colinda con el conjunto habitacional, este no podrá ser opaco, deberá contar con un alto porcentaje de transparencia en su conformación de acuerdo a la Ordenanza Local, en todo momento su diseño deberá permitir que el interior y el exterior estén conectados visualmente, además se solicitará que este sector en particular cuente con un tratamiento lumínico que brinde un control visual que eleve la seguridad del sector a intervenir.
 - 2) Utilizar paisajismo de bajo requerimiento hídrico acorde entre copropiedad y espacio público conformado.
 - 3) Contemplar una estrategia de iluminación en las áreas verdes y circulaciones asociado a escaños, zonas de pausa, incentivando condiciones para una circulación segura en el espacio público y la copropiedad.
 - 4) Incluir una memoria descriptiva que indique, grafique y señale el cumplimiento de los parámetros indicados en el Plan Urbano Habitacional Maestranza que se ha utilizado para confeccionar la propuesta, indicando el detalle del mobiliario, iluminación, entre otros a utilizar.
 - 5) Dar Cumplimiento a los parámetros solicitados en el Anexo N°06 Directrices de Diseño Plan de Ciudades Justas.
 - 6) Comprometer la edificación de la obra proyectada en el espacio público que se debe ceder, para lo cual la Entidad Desarrolladora debe contabilizar todas las obras en su presupuesto de ejecución al momento de la presentación de su propuesta.

8 REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS REGIONALES

8.1 Criterios obligatorios

REQUERIMIENTOS OBLIGATORIOS			
PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO OBLIGATORIOS	Forma de revisar
COHESION SOCIAL	Imagen objetivo Plan maestro	El proyecto respeta la conformación de las copropiedades y la distribución de las cesiones de áreas verdes y equipamientos proporcionalmente a cada programa	Planimetría de plan maestro
		Las áreas de cesión de equipamientos respetan como mínimo las superficies indicadas en el plan maestro	Planimetría de plan maestro
		Las áreas de cesión de equipamientos respetan como mínimo las superficies indicadas en el plan maestro	Planimetrías de plan maestro
		Dispone de áreas verdes concentrados de manera que permita el desarrollo de actividades, evitando construir áreas verdes y espacios residuales o terrenos disgregados	Planimetría de plan maestro
	Ubicación Estacionamientos	Los estacionamientos vehiculares no obstruyen la circulación peatonal en el espacio público ni ocupan espacio de las áreas comunes recreativas abiertas.	Planta de estacionamientos

	superficie y subterráneos	Los estacionamientos interiores del proyecto no se ubican directamente enfrentando el perfil vial proyectado, salvo los de visita y locales comerciales.	Planta de conjunto habitacional
		Podrá considerar un porcentaje del total de estacionamientos de la copropiedad en el subterráneo, en pisos superiores o pisos intermedios.	Planta de conjunto habitacional
	Espacios de encuentro social	El diseño espacial y programático de los espacios/áreas comunes permiten el uso simultáneo de más de una actividad y grupo etario, (niños, niñas, adolescentes mujeres, jóvenes, adultos y personas mayores), considerando más de 4 usos (ej.: quinchos pérgolas, áreas juegos, miradores, etc.).	Planta, elevaciones y cortes de espacios comunes y conjunto habitacional
		Las salas multiuso se podrán ubicar en los primeros pisos, de ser así tendrán acceso a un área de extensión del espacio común exterior del conjunto sin necesidad de ingresar a los edificios de vivienda.	Plantas y cortes de arquitectura general y detalle
PERSPECTIVA DE GENEROS Y CUIDADOS	Fachadas activas	El diseño de las fachadas evita los muros ciegos hacia bienes de uso público.	Planta de arquitectura del conjunto, elevaciones y cortes de arquitectura
		El antejardín exigido en el llamado regional Plan urbano Habitacional Maestranza, deberá ser abierto al espacio público.	Planta y cortes de arquitectura
	Rutas seguras (señalizadas y equipadas)	El proyecto contempla estrategias de iluminación en el espacio público y espacios comunes como áreas verdes, circulaciones interiores, especialmente asociado a escaños, zonas de pausa, incentivando el uso y generando condiciones para una circulación segura.	Proyecto de iluminación planta, cortes y elevaciones
		En espacios comunes se considera iluminación peatonal para abarcar zonas de esparcimiento, juegos y permanencia, evitando elementos que obstaculicen el haz de luz y puedan producir sombras.	Proyecto de iluminación planta, cortes y elevaciones
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	Confort Ambiental	Implementar de áreas verdes horizontales y soluciones basadas en la naturaleza en primer piso del condominio.	Planta de arquitectura proyecto

9 CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS (OTORGA PUNTAJE)
ITEM N°2

- Sin perjuicio de lo señalado en los puntos precedentes, los proyectos presentados deberán cumplir con los aspectos señalados como “Mínimo Esperado” y obtendrán puntaje de acuerdo con lo establecido en la siguiente Tabla de Factores y Puntajes, que se dividen en “Atributos PUH Maestranza ” que otorga un puntaje máximo de 170 ptos. y “Atributos del conjunto Habitacional”, que otorga un puntaje máximo de 275 ptos., los que sumados tienen un total de 445 ptos. y que representaran un 15 % en la ponderación final.
- 9.1 Atributos PUH Maestranza (otorga puntaje)
- 9.1.1 Coherencia con el plan maestro
- a) Distribución de estacionamientos: Los estacionamientos que corresponden al condominio quedan distanciados de los edificios de vivienda por medio de un área verde o solución similar.
- b) Cesiones de área verde y equipamiento: Las áreas de cesión al espacio público se disponen según lo sugerido en el anexo N ° 6 y respetando las dimensiones mínimas sugeridas en los insumos adjuntos a esta resolución.
- 9.1.2 Perspectiva de género
Rutas seguras y accesibles

- a) En accesos peatonales y vehiculares diseña espacios y cierres permeables que generan un control visual desde el interior del conjunto habitacional.
- b) Incentiva la disposición de balcones hacia espacios comunes con la finalidad de tener un control visual sobre los accesos vehiculares y peatonales.
- c) Incorpora un circuito cerrado de televisión monitoreado desde una central en conserjería para circulaciones en espacios comunes.

Espacios de encuentro seguros

- a) Utiliza señalización adecuada que permite orientar a los usuarios para el buen uso de los espacios comunes.
- b) Se deberá asegurar la correcta distribución de flujos peatonales y vehiculares logrando zonas de circulación integradas.
- c) Usa una estrategia de iluminación en el conjunto, circuitos peatonales y espacio público que considere un adecuado distanciamiento en su postación, y en circulaciones destaca senderos a baja altura y empotrados. Permitiendo generar niveles homogéneos de luz y color evitando contaminación lumínica.

9.1.3 Sostenibilidad ambiental

Adaptación al cambio climático

- a) Incorpora sombreadores en áreas duras exteriores, juegos infantiles, zonas de permanencia como sombra directa.

9.2 Atributos del conjunto habitacional (otorga puntaje)

9.2.1 Estacionamientos de Bicicletas.

- a. Ofrece una alta capacidad de estacionamientos concentrados en un punto y emplazado en un lugar visible y seguro.

9.2.2 Espacio libre en superficie

- a) Conformación de espacio común anexo y continuo a la sala multiuso con superficie mayor a un 10% de la superficie interior.
- b) Ocupa terrazas en pisos superiores como áreas de esparcimiento, salas comunes o quinchos.

9.2.3) Calidad arquitectónica, habitabilidad y confort

- a) **Compatibilidad funcional entre viviendas colindantes.**

La propuesta privilegia una configuración de las unidades habitacionales en que los muros divisorios entre departamentos colindantes correspondan preferentemente a recintos de servicio o de menor sensibilidad acústica, tales como baños, cocinas, logias, closets, circulaciones u otros recintos equivalentes, evitando o minimizando la colindancia directa entre dormitorios pertenecientes a viviendas distintas.

Asimismo, se deberá procurar evitar la colindancia de dormitorios con recintos potencialmente generadores de ruido pertenecientes a la vivienda contigua.

Para acceder al puntaje, la solución deberá verificarse en las distintas tipologías de vivienda ofertadas y mantenerse en el desarrollo definitivo del proyecto.

- b) **Baños con ventilación natural directa.**

Se otorgará puntaje a las propuestas en que los baños de las viviendas cuenten con ventilación natural directa hacia el exterior, mediante ventanas o vanos practicables incorporados a la envolvente de la edificación.

Para efectos de este criterio, no se considerará equivalente la ventilación mediante ductos, shafts o sistemas exclusivamente mecánicos.

El puntaje se otorgará cuando esta condición se encuentre incorporada en la totalidad de las tipologías de vivienda ofertadas o en el porcentaje mínimo que establezcan las presentes bases.

- c) **Cocinas con ventilación natural directa.**

Se otorgará puntaje a aquellas propuestas cuyas cocinas cuenten con ventilación natural directa al exterior, mediante ventanas o vanos practicables, favoreciendo condiciones de habitabilidad, renovación de aire y reducción de la dependencia de sistemas de iluminación y ventilación artificial.

La solución deberá encontrarse incorporada en la totalidad de las tipologías que pretendan obtener el puntaje y deberá ser compatible con las exigencias normativas de extracción y ventilación que correspondan.

d) Circulaciones comunes horizontales abiertas, iluminadas y ventiladas naturalmente.

Se otorgará puntaje a aquellas propuestas en que las circulaciones comunes horizontales de acceso a las viviendas, entendidas como los pasillos y corredores que comunican los departamentos con escaleras, ascensores y demás núcleos de circulación vertical, dispongan de iluminación y ventilación natural mediante su relación directa y permanente con el exterior.

Se privilegiarán configuraciones de corredor abierto o semiabierto y aquellas que eviten pasillos interiores cerrados de gran longitud dependientes exclusivamente de iluminación artificial y/o ventilación mecánica.

Las aperturas deberán encontrarse distribuidas de manera que permitan una efectiva iluminación y renovación de aire de la circulación común, no considerándose suficiente para la obtención del puntaje una única apertura localizada exclusivamente en el extremo de un corredor cuando, por su longitud o configuración, no permita cumplir efectivamente el objetivo señalado.

e) Estrategia de diseño bioclimático.

Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que incorporen una estrategia integral de diseño bioclimático, desarrollada en función de las condiciones climáticas y ambientales del emplazamiento, considerando a lo menos orientación de las edificaciones y recintos habitables, asoleamiento, control de ganancias solares, ventilación natural, protección frente a sobrecalentamiento, aprovechamiento de iluminación natural y tratamiento de espacios exteriores.

Las estrategias propuestas deberán encontrarse materialmente reflejadas en el proyecto de arquitectura y no podrán consistir exclusivamente en recomendaciones contenidas en una memoria.

La Entidad Desarrolladora deberá acompañar una memoria de diseño bioclimático que identifique las decisiones adoptadas y su expresión en la planimetría, especificaciones técnicas y presupuesto, cuando corresponda.

Para efectos de la evaluación, este criterio considerará la integración y coherencia global de las estrategias pasivas incorporadas al diseño, sin otorgar puntaje adicional por atributos que sean evaluados específicamente en otros criterios de las presentes bases.

f) Acondicionamiento térmico mejorado de la envolvente

Desempeño térmico mejorado de la envolvente.

Se otorgará puntaje a las propuestas que acrediten un desempeño térmico de la envolvente superior a las exigencias mínimas establecidas en el artículo 4.1.10 de la OGUC para la zona térmica correspondiente al emplazamiento del proyecto, conforme a los parámetros y porcentajes de mejora definidos en la pauta de evaluación.

La mejora deberá acreditarse mediante memoria de cálculo y antecedentes técnicos que permitan verificar objetivamente el desempeño comprometido.

g) Sistema de reutilización de aguas grises

Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que incorporen un sistema técnicamente desarrollado de recolección, tratamiento y reutilización de aguas grises para usos permitidos por la normativa vigente, pudiendo destinarse, entre otros, al riego de áreas verdes u otros consumos compatibles con el sistema proyectado.

Para obtener puntaje, la solución deberá formar parte integral del proyecto, contar con memoria de diseño, trazado de redes, definición de equipos e instalaciones, especificaciones técnicas, presupuesto y antecedentes necesarios para su aprobación y posterior ejecución.

No otorgará puntaje la sola reserva de espacios, ductos o provisiones para una futura implementación.

h) Iluminación natural de recintos comunes compatibles con las exigencias de seguridad contra incendios.

Se valorarán aquellas propuestas que incorporen iluminación natural en halls, vestíbulos y demás espacios comunes asociados a las circulaciones verticales, siempre que las soluciones propuestas sean compatibles con las condiciones de compartimentación, resistencia al fuego, hermeticidad y presurización exigidas por la normativa vigente para las zonas verticales de seguridad.

En ningún caso la obtención del puntaje podrá fundarse en soluciones que comprometan las condiciones de seguridad contra incendios o la presurización de las cajas de escalera.

9.2.4) Iluminación eficiente en espacios comunes

- a) Proporciona iluminación artificial eficiente en todas las áreas comunes del edificio, tanto interiores como exteriores, con el objetivo de disminuir el consumo energético y sus costos asociados en los proyectos habitacionales.
- b) Aplica en los espacios comunes exteriores, la altura y distanciamiento de las luminarias adecuado para un buen confort lumínico y visual y al mismo tiempo que evita la contaminación lumínica.
- c) Considera tecnologías eficientes tales como iluminación LED, o nuevas tecnologías que demuestren eficiencia con un manejo de la iluminación en áreas comunes vía controladores tales como reguladores de intensidad, interruptores con activación por presencia y apagado automático, fotosensores, temporizadores, entre otros.
- d) zonifica circuitos eléctricos, a modo de minimizar el uso de iluminación artificial en lugares donde no se requiera de esta y minimizar el tramo desconectado en caso de fallas o mantenciones.

9.2.5) Estrategias de diseño para disminución de gastos comunes

- a) Presenta un documento donde indica la estrategia y/o elementos de diseño incluidas en el proyecto con su respectiva indicación de incorporación en presupuesto, Especificaciones técnicas y planimetrías si procede que contribuya a disminuir los gastos comunes de la futura copropiedad.
- b) Considera elementos de diseño en el proyecto que permitan disminuir costos de gastos comunes en condominio para la futura copropiedad

9.2.6) Superficie de local comercial cedido a ala copropiedad

- a) Considera una suma de 30 m² de superficie totales adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración.
- b) Considera una superficie de 15 m² adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración.
- c) Considera una superficie de 10 m² adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración.

10 FACTORES Y PUNTAJE

FACTORES Y PUNTAJES CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS

ATRIBUTOS PUH MAESTRANZA (OTORGA PUNTAJES)				
PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO CON PUNTAJES	VERIFICADORES	PUNTAJE

Coherencia con el plan maestro	Distribución de estacionamientos	Los estacionamientos que corresponden al conjunto habitacional quedan distanciados de los edificios de viviendas por medio de un área verde	Planta de estacionamientos y conjunto	15
		Las áreas de cesión al espacio público se disponen según lo sugerido en el anexo N ° 6 y respetando las dimensiones mínimas sugeridas en los insumos adjuntos a esta resolución	Planta de plan maestro propuesto	15
Perspectiva de género	rutas seguras y accesibles	En accesos peatonales y vehiculares diseña espacios permeables que generan un control visual desde el interior del conjunto habitacional	Planta del conjunto, elevaciones y cortes	25
		Incentiva la disposición de balcones hacia espacios comunes con la finalidad de tener un control visual sobre los accesos vehiculares y peatonales	Planta de arquitectura conjuntos cortes transversales del conjunto	10
		Incorpora un circuito cerrado de televisión monitoreado desde una central en conserjería para circulaciones en espacios comunes	Lamina de arquitectura circuito de seguridad y cámaras	15
	Espacios de encuentro seguros	Utiliza señalización adecuada que permite orientar a los usuarios para el buen uso de los espacios comunes	Planta de elementos de seguridad	15
		Se deberá asegurar la correcta distribución de flujos peatonales y vehiculares logrando zonas de circulación integradas	Planta de conjunto habitacional	25
		Usa una estrategia de iluminación en el conjunto, circuitos peatonales y espacio público que considere un adecuado distanciamiento en su postación, y en circulaciones destaca senderos a baja altura y empotrados. Permitiendo genera niveles homogéneos de luz y color evitando contaminación lumínica.	Estudio lumínico	20
Sostenibilidad Ambiental	Adaptación cambio climático	Incorpora sombreaderos en áreas duras exteriores, juegos infantiles, zonas de permanencia como sombra directa	Plantas de arquitectura conjunto	30
PUNTAJE MAXIMO ALCANZABLE				170

ATRIBUTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS (ÓTORGA PUNTAJES)			
VARIABLE	REQUISITO	VERIFICADOR	PUNTAJE
Estacionamientos bicicletas	Ofrece estacionamientos concentrados en un punto y emplazado en un lugar visible y seguro	Planimetrías de estacionamientos	10
Espacio libre en superficie	Conformación de espacio común anexo y continuo a la sala multiuso con superficie mayor a un 10 % de la proyectada.	Planimetrías de espacios comunes	15
	Ocupa terrazas en pisos superiores como áreas de esparcimiento, salas comunes o quinchos.	Planimetrías de espacios comunes	15
Calidad arquitectónica habitabilidad y confort	La propuesta privilegia una configuración de las unidades habitacionales en que los muros divisorios entre departamentos colindantes correspondan preferentemente a recintos de servicio o de menor sensibilidad acústica, tales como baños, cocinas, logias, closets, circulaciones u otros recintos equivalentes, evitando o minimizando la colindancia directa entre dormitorios pertenecientes a viviendas distintas.	Planta de arquitectura por piso	25

	Asimismo, se deberá procurar evitar la colindancia de dormitorios con recintos potencialmente generadores de ruido pertenecientes a la vivienda contigua. Para acceder al puntaje, la solución deberá verificarse en las distintas tipologías de vivienda ofertadas y mantenerse en el desarrollo definitivo del proyecto		
	Se otorgará puntaje a las propuestas en que a lo menos un baño de las viviendas cuenten con ventilación natural directa hacia el exterior, mediante ventanas o vanos practicables incorporados a la envolvente de la edificación. Para efectos de este criterio, no se considerará equivalente la ventilación mediante ductos, shafts o sistemas exclusivamente mecánicos. El puntaje se otorgará cuando esta condición se encuentre incorporada en la totalidad de las tipologías de vivienda ofertadas o en el porcentaje mínimo que establezcan las presentes bases.	Plantas de arquitectura de unidad y planta de arquitectura por piso	20
	Se otorgará puntaje a aquellas propuestas cuyas cocinas cuenten con ventilación natural directa al exterior, mediante ventanas o vanos practicables, favoreciendo condiciones de habitabilidad, renovación de aire y reducción de la dependencia de sistemas de iluminación y ventilación artificial. La solución deberá encontrarse incorporada en la totalidad de las tipologías que pretendan obtener el puntaje y deberá ser compatible con las exigencias normativas vigentes que correspondan.	Planta de arquitectura por unidad	15
	Se otorgará puntaje a aquellas propuestas en que las circulaciones comunes horizontales de acceso a las viviendas, entendidas como los pasillos y corredores que comunican los departamentos con escaleras, ascensores y demás núcleos de circulación vertical, dispongan de iluminación y ventilación natural mediante su relación directa y permanente con el exterior. Se privilegiarán configuraciones de corredor abierto o semiabierto y aquellas que eviten pasillos interiores cerrados de gran longitud dependientes exclusivamente de iluminación artificial y/o ventilación mecánica. Las aperturas deberán encontrarse distribuidas de manera que permitan una efectiva iluminación y renovación de aire de la circulación común, no considerándose suficiente para la obtención del puntaje una única apertura localizada exclusivamente en el extremo de un corredor cuando, por su longitud o configuración, no permita cumplir efectivamente el objetivo señalado.	Plantas de arquitectura, cortes longitudinales y transversales totales	10
	Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que incorporen una estrategia integral de diseño bioclimático, desarrollada en función de las condiciones climáticas y ambientales del emplazamiento, considerando a lo menos orientación de las edificaciones y recintos habitables, asoleamiento, control de ganancias solares, ventilación natural, protección frente a sobrecalentamiento, aprovechamiento de iluminación natural y tratamiento de espacios exteriores. Las estrategias propuestas deberán encontrarse materialmente reflejadas en el proyecto de	memoria de diseño bioclimático (formato libre)	10

	arquitectura y no podrán consistir exclusivamente en recomendaciones contenidas en una memoria. La Entidad Desarrolladora deberá acompañar una memoria de diseño bioclimático que identifique las decisiones adoptadas y su expresión en la planimetría, especificaciones técnicas y presupuesto, cuando corresponda. Para efectos de la evaluación, este criterio considerara la integración y coherencia global de las estrategias pasivas incorporadas al diseño, sin otorgar puntaje adicional por atributos que sean evaluados específicamente en otros criterios de las presentes bases.		
	Se otorgará puntaje a las propuestas que acrediten un desempeño térmico de la envolvente superior a las exigencias mínimas establecidas en el artículo 4.1.10 de la OGUC para la zona térmica correspondiente al emplazamiento del proyecto, conforme a los parámetros y porcentajes de mejora definidos en la pauta de evaluación. La mejora deberá acreditarse mediante memoria de cálculo y antecedentes técnicos que permitan verificar objetivamente el desempeño comprometido.	memoria de cálculo asociada al anexo N° 04	10
	Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que incorporen un sistema técnicamente desarrollado de recolección, tratamiento y reutilización de aguas grises para usos permitidos por la normativa vigente, pudiendo destinarse, entre otros, al riego de áreas verdes u otros consumos compatibles con el sistema proyectado. Para obtener puntaje, la solución deberá formar parte integral del proyecto, contar con memoria de diseño, trazado de redes, definición de equipos e instalaciones, especificaciones técnicas, presupuesto y antecedentes necesarios para su aprobación y posterior ejecución. No otorgará puntaje la sola reserva de espacios, ductos o provisiones para una futura implementación.	Planos de especialidad redes de aguas grises más memoria de diseño	10
	Se valorarán aquellas propuestas que incorporen iluminación natural en halls, vestíbulos y demás espacios comunes asociados a las circulaciones verticales, siempre que las soluciones propuestas sean compatibles con las condiciones de compartimentación, resistencia al fuego, hermeticidad y presurización exigidas por la normativa vigente para las zonas verticales de seguridad. En ningún caso la obtención del puntaje podrá fundarse en soluciones que comprometan las condiciones de seguridad contra incendios o la presurización de las cajas de escalera.	Plantas de arquitectura	10
Iluminación eficiente en espacios comunes,	Proporciona iluminación artificial eficiente en todas las áreas comunes del edificio, tanto interiores como exteriores, con el objetivo de disminuir el consumo energético y sus costos asociados en los proyectos habitacionales.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	10
	Aplica en los espacios comunes exteriores, la altura y distanciamiento de las luminarias (7,50m) adecuado	Planimetría, memoria, ETT y	10

	para un buen confort lumínico y visual y al mismo tiempo que evita la contaminación lumínica	presupuesto proyecto	
	Considera tecnologías eficientes tales como iluminación LED, o nuevas tecnologías que demuestren eficiencia con un manejo de la iluminación en áreas comunes vía controladores tales como reguladores de intensidad, interruptores con activación por presencia y apagado automático, fotosensores, temporizadores, entre otros.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	15
	Zonifica circuitos eléctricos, a modo de minimizar el uso de iluminación artificial en lugares donde no se requiera de esta y minimizar el tramo desconectado en caso de fallas o mantenciones.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	20
Plan de Gestión	Presenta un modelo de gestión de condominio, locales comerciales y gestión de la administración e informe de gastos comunes de condominio.	Plan de gestión de condominio y locales comerciales y gestión de la administración	Mínimo esperado
	Considera elementos de diseño en el proyecto que permitan disminuir costos de gastos comunes en condominio para la futura copropiedad	Documento indicando elementos de diseño incluidos en el proyecto indicando su incorporación en presupuesto, ETE, planimetría, cuando proceda.	10
Superficie adicional de local comercial	Considera una superficie de 30 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	30
	Considera una superficie de 15 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	20
	Considera una superficie de 10 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	10
PUNTAJE MÁXIMO ALCANZABLE			275

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

Para ser elegibles, los proyectos deberán contar contabilizar un puntaje mínimo de 100 pts. de la tabla 9.1 “Atributos PUH MAESTRANZA ” y un puntaje mínimo de 150 pts. de la tabla 9.2 “Atributos del conjunto Habitacional”, además del puntaje final de 250 puntos como mínimo definido en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

10.1 OFERTA TÉCNICA + OFERTA ECONÓMICA

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

OFERTA	ITEMS	CRITERIOS DE SELECCIÓN	PUNTAJES	PONDERACIÓN
OFERTA TÉCNICA	ITEM 1	CRITERIOS DE SELECCIÓN D.S. N°19		
	1.1	Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias	Puntaje obtenido según Tabla de Factores y Puntaje D.S.N ° 19 y la R.E. N°700 de fecha 06.05.2026	50 %
	1.2	Tipologías de viviendas		(Máximo 445)
	1.3	Precios de las viviendas		
	ITEM 2	CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS		
	2.1	Atributos PUH MAESTRANZA		15 %

		(máx. 170)	Puntaje obtenido según Tabla de Puntajes y Criterios de Selección Complementarios del punto N° 9 / 9.1 / 9.2	
	2.2	Atributos del Conjunto Habitacional (máx. 275)		170 + 275 (Máximo 445)
OFERTA ECONÓMICA	ITEM 3	OFERTA POR VALOR DEL SUELO		
	3.1	Valor del Suelo	Puntaje obtenido según Fórmula indicada en Resuelvo 11.1 de la presente Resolución.	35 % (Máximo 445)

La consolidación del puntaje final de las propuestas se realizará en base a la siguiente formula:
Puntaje final = (Puntaje ítem N°1 * 0,50 + puntaje ítem 2 * 0,15 + puntaje ítem 3 * 0,35)

11 OFERTA POR VALOR DEL SUELO
ITEM N°3

11.1 OFERTA MINIMA

El presente llamado establece una Oferta mínima por valor de suelo, indicada de acuerdo a tabla siguiente:

Superficie terreno	Valor UF/m²	Precio mínimo del Terreno
5.558 m²	4.05 UF	22.509,9 UF

*** El valor UF m2 indicado corresponde a un valor comercial del lote 1-A4 obtenido de la tasación comercial de un terreno aldeaño. El precio mínimo definitivo será producto de la tasación comercial realizada por SERVIU para el lote objeto del presente concurso y comunicado a través de la publicación de la modificación (en caso de existir) del presente llamado hasta una semana antes de la realización de la primera mesa técnica.*

El valor de la oferta debe corresponder al menos al valor de las obras de urbanización del loteo con construcción simultánea, a excepción de las cesiones de áreas verdes que no sean requisito para la recepción parcial del condominio DS19 motivo del presente llamado, cuyo valor debe ser equivalente al precio.

Todas las obras de urbanización, incluidas las contempladas en el IMIV necesarias para la recepción parcial DOM del DS19, que sean normativamente exigibles no se deberán considerar en la valoración de la oferta de precio.

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo pondera un 35 % del puntaje total, según indica resuelvo N° 6 de la resolución exenta N° 2322 de fecha 26 de junio de 2026, que autoriza la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de Llamado a Concurso para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU en las regiones, y comunas que se indican, entre ellas, la región y comuna de coquimbo

La oferta de Valor de Suelo se presentará utilizando el formato contenido en el Anexo N° 05: “Declaración Oferta Económica”, y no podrá ser modificada en el proceso de reingreso de subsanación de observaciones del proyecto ni posterior a la selección.

11.2 VALOR DEL SUELO

Fíjese el valor mínimo de transferencia para el terreno donde se edificará el condominio del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016 que cuenta con una superficie definida de 5.558 m², en concordancia con lo señalado la Resolución N° 14.464 de fecha 21 de diciembre de 2017, y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad SERVIU.

El valor del suelo ofertado otorgará un puntaje máximo de 445 puntos, que será ponderado en un 35 %. El cálculo del puntaje se realizará según la siguiente tabla:

Oferta de Terreno, ITEM III:

El puntaje de cada oferta se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P = 445 \times (O_i - V_m) / (O_{max} - V_m)$$

Donde:

- P es el puntaje de la oferta analizada, con un máximo de 445 puntos.
- O_i es el valor ofertado por la Entidad Desarrolladora analizada, en UF.
- V_m es el valor mínimo de transferencia, correspondiente a la tasación comercial SERVIU: 22.509,9UF (5.558 m² × 4,05 UF/m²).
- O_{max} es el mayor valor ofertado entre las propuestas admisibles, en UF.

Condición	Puntaje
-----------	---------

Oferta igual al valor mínimo (V_m)	0 puntos
--	----------

Oferta superior al valor mínimo	$P = 445 \times (O_i - V_m) / (O_{max} - V_m)$
---------------------------------	--

12 TRANSFERENCIA DEL TERRENO

La transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará una vez obtenido el permiso de loteo con construcción simultánea, respectivo y garantizadas las obras de urbanización mediante lo establecido en el artículo N°129 y N°136 de LGUC.

A fin de garantizar que el terreno transferido se destine al desarrollo del proyecto seleccionado, cumpliendo con las características y condiciones con que fue aprobado por la Comisión Evaluadora, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar, al momento del permiso de loteo con construcción simultánea, una póliza de garantía de ejecución inmediata, equivalente al valor ofertado.

La Póliza de Garantía de ejecución inmediata, deberá ser a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Coquimbo, con la siguiente glosa: “Para garantizar que el terreno transferido para el desarrollo de DS19, por SERVIU Región de Coquimbo, y que es parte integrante del “Llamado regional Plan Urbano Habitacional Maestranza II”, de la comuna de Coquimbo será destinado al desarrollo del proyecto habitacional seleccionado” equivalente al valor ofertado.

La póliza de garantía deberá ser presentada conjuntamente con el permiso de loteo con construcción simultánea y deberá comenzar a regir desde la misma fecha del permiso, hasta la fecha de la completa recepción DOM del condominio DS19 y la recepción de las obras de urbanización correspondiente al loteo con construcción simultánea por las entidades respectivas.

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

La ejecución de las obras que lleven a la completa recepción DOM del condominio DS19 y la recepción de las obras de urbanización correspondiente al loteo con construcción simultánea por las entidades respectivas deben ser ejecutadas de manera simultánea.

13 FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO DEL TERRENO

Para el presente llamado, la Entidad Desarrolladora podrá realizar el pago del valor ofertado por el terreno de acuerdo a lo siguiente:

El precio del terreno será pagado con la ejecución de las obras de urbanización del loteo con construcción simultánea, a excepción de las cesiones de áreas verdes que no sean requisito para la recepción parcial del condominio DS19 motivo del presente llamado, cuyo valor debe ser equivalente al precio.

De existir remanente entre el valor de la ejecución de las obras de urbanización señaladas precedentemente, y el valor del precio del terreno ofertado, el desarrollador deberá pagar la diferencia

en dinero a través de vale vista o transferencia bancaria al SERVIU de la diferencia respectiva, al momento de la firma del contrato de transferencia.

La Oferta por el valor de suelo se presentará utilizando el formato contenido en el Anexo N°05: Declaración Oferta Económica.

14 ANTECEDENTES A PRESENTAR

Las Entidades Desarrolladoras que participen de este llamado deberán ingresar los antecedentes del Anexo N°1, oferta económica (anexo 5) y el resto de los anexos señalados en el resuelvo 24 del presente llamado y deberán adjuntar los datos del proyecto en los sistemas electrónicos dispuestos para tal efecto, para lo cual deberán seguir las indicaciones señaladas en el resuelvo B de la presente resolución y contar con una clave de acceso proporcionada por SERVIU.

Se debe ingresar el expediente digital como se indica en el resuelvo B de la presente Resolución y conformar el listado de verificación de antecedentes el cual se debe anexar y enviar a la casilla correo electrónico **concursods19coquimbo@minvu.cl**, hasta las 23:59 hrs. del miércoles 30 de diciembre de 2026, acompañando los antecedentes indicados en el artículo 9° del D.S. N° 19 y sus modificaciones posteriores. Los antecedentes se entregarán el enlace web que disponga para estos efectos el SERVIU Coquimbo y los archivos se presentarán a lo menos en formatos PDF, Excel, Word o JPG. De igual modo, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos.

La información gráfica a ingresar tanto en el SERVIU como en el sistema informático RUKAN debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con imagen aérea del terreno en el barrio, imágenes digitales del conjunto, de las unidades, e imagen del plano de entremezcla de las unidades, de acuerdo a formato para Presentación de Nuevos Proyectos en formato PPT de ingreso del Programa de Integración Social y Territorial DS N° 19, el cual se entregará como formato Anexo N°02.

La evaluación de los antecedentes que conforman el proyecto y subsanación de las observaciones deberá realizarse de acuerdo al artículo N°12 de DS19 de 2016.

El listado de antecedentes de postulación de los proyectos debe presentar son aquellos indicados en el "Anexo 1: Lista de Antecedentes" de la Resolución Exenta N°700 (V. y U.), de 2026, que serán presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente Llamado. Adicionalmente, la Entidad Desarrolladora deberá acompañar los siguientes antecedentes:

a) Oferta económica

El valor de la oferta debe corresponder al menos al valor de las obras de urbanización del loteo con construcción simultánea, a excepción de las cesiones de áreas verdes que no sean requisito para la recepción parcial del condominio DS19 motivo del presente llamado, cuyo valor debe ser equivalente al menos al precio del terreno.

Todas las obras de urbanización, incluidas las contempladas en el IMIV necesarias para la recepción parcial DOM del DS19, que sean normativamente exigibles no se deberán considerar en la valoración de la oferta de precio.

El oferente debe entregar su oferta mediante el Anexo N°5, en el cual deberá indicar primeramente el valor del precio ofertado por el terreno y luego la forma en la que pagará dicho precio conforme a lo indicado en el punto resuelvo N°13 de la presente resolución.

En cuanto al valor de las obras de urbanización estas deberán ser presentadas a través de sus respectivos presupuestos detallados y APUs. En caso de existir una diferencia entre el valor ofertado por el terreno y el valor de las obras deberá indicar el valor en pesos a pagar.

El SERVIU dispondrá de 15 días hábiles para revisión exclusiva de dicho punto, en caso que exista observaciones se comunicará vía casilla y la entidad dispondrá de 15 días hábiles para subsanar, en caso que las observaciones no sean subsanadas dentro del plazo señalado el oferente no podrá continuar en el proceso.

La revisión del resto de los antecedentes se iniciará una vez terminado exitosamente el proceso anterior.

15 、 Requisitos de postulación para las entidades desarrolladoras y constructoras

Las entidades desarrolladoras deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, en 1ª categoría, adjuntando una carta compromiso en que conste que el proyecto ha sido evaluado por dicha empresa.

Al momento de la postulación del proyecto, la entidad desarrolladora deberá acreditar que la empresa constructora cuenta con inscripción vigente, presentando el certificado de inscripción correspondiente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, en conformidad a lo establecido en el D.S. N°127, (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:

Registro Nacional de Contratistas MINVU

- Rubro A : Edificación y Urbanización
- A1 : Registro de viviendas
- Categoría : 1ª categoría

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

REGISTRO NACIONAL DE CONTRATISTAS MINVU	CATEGORÍAS	CAPITAL MÍNIMO UF	MONTO MÁXIMO DE CADA OBRA UF	EXPERIENCIA M2 CONSTRUIDOS
GRUPO 1 A1. Viviendas	1°	28.000	Sin límite	60.000 m2
	2°	14.000	56.000	30.000 m2
	3°	7.000	28.000	15.000 m2
	4°	350	7.000	-----

Extraído del Cuadro Art. 15° del D.S. N°127, (V. y U.), de 1977

Las empresas constructoras interesadas en participar del presente Llamado, que no se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, deberán realizar el trámite de inscripción en línea, en el portal de Proveedores Técnicos MINVU. Más información respecto de los requisitos para la inscripción en el Registro, así como también formularios, reglamentos, etc., pueden encontrarse en la página web de Proveedores Técnicos:

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

Las entidades desarrolladoras que postulen presentando el comprobante de ingreso de solicitud de inscripción, deberán presentar el certificado de inscripción vigente al momento de la subsanación de observaciones. La no presentación del certificado de inscripción será una causal de rechazo del proyecto.

En caso de no cumplir con la categoría exigida, la situación podrá ser evaluada y definida por el SERVIU y la SEREMI de la región correspondiente, quedando consignado en la respectiva actá de evaluación del proyecto.

En caso de que la empresa constructora que ejecute el proyecto sea distinta a la que inicialmente lo evaluó, deberá igualmente cumplir con la inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU.

Con todo, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del SEREMI y en casos debidamente fundados podrá eximir de la presentación de la inscripción en el registro, la que en cualquier caso deberá cumplirse al momento de la firma del convenio entre la entidad desarrolladora y el SERVIU.

El plazo de inscripción indicado en párrafos anteriores, podrá aumentarse por la Seremi de Vivienda, a solicitud de la Entidad Desarrolladora, sin embargo, para ello debe contar con la solicitud de inscripción en los registros técnicos realizada y en curso por parte de la empresa contratista.

16 REVISIÓN, EVALUACIÓN Y APROBACIÓN

Se efectuará de acuerdo a lo señalado en los artículos 12° y 13° del D.S N° 19, por cuanto no corresponderá al SERVIU, ni al Revisor Independiente de Arquitectura, revisar la memoria de cálculo, ni los planos de estructura sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del Resuelto 17 "Inicio de Obras". Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos, establecidos en el D.S. N° 19 y en esta Resolución.

De forma paralela a la revisión de los proyectos que realiza el SERVIU y con anterioridad a la sesión de la Comisión Evaluadora, la SEREMI deberá revisar el cumplimiento de los requisitos de localización, la normativa urbana aplicable a cada uno de los proyectos presentados y los informes de Revisores independientes que se adjunten a los antecedentes, en el caso de proyectos que se presenten sin permiso de edificación. Todo lo anterior se deberá certificar mediante un informe elaborado por la SEREMI, a ser presentado en la sesión de la Comisión Evaluadora.

Mesas técnicas

Durante el proceso que este abierto el llamado se desarrollarán mesas técnicas en las cuales las entidades desarrolladoras podrán plantear a la comisión evaluadora sus inquietudes respecto del actual concurso. Estas se llevarán a cabo en dos periodos.

El primer periodo para realizar una mesa técnica se llevará a cabo entre los días lunes 26 de octubre y el día jueves 29 de octubre de 2026 ambos días inclusive.

El segundo periodo para realizar una mesa técnica se llevará a cabo entre los días lunes 23 de noviembre y el día jueves 26 de noviembre de 2026 ambos días inclusive.

Ante cualquier cambio de fecha se informará oportunamente por la SEREMI.

Para solicitar el desarrollo de una mesa técnica a la comisión evaluadora, esta se deberá realizar vía correo electrónico a la casilla concursods19coquimbo@minvu.cl. Quien coordinara la fecha y hora a realizar la reunión técnica.

Se deberá realizar un acta en la cual se incorpore a los miembros de la comisión evaluadora presentes e identificar a la entidad desarrolladora que ha solicitado dicha audiencia, en esta acta quedaran planteadas las consultas y las respuestas que se desarrollen en dicho encuentro.

17 DESEMPATE DE PROYECTOS

En caso que, habiéndose aplicado lo indicado en el inciso tercero del artículo 13° del D.S. N°19, persista el empate, el orden de prelación se definirá dando prioridad a aquel proyecto que proponga un mayor porcentaje de integración, que se calculará considerando el número de viviendas destinadas a familias vulnerables sobre el número total de viviendas del proyecto, cálculo que considerará 3 decimales; y luego a aquel proyecto que considere la mayor superficie promedio de viviendas, lo que se deberá calcular contabilizando la superficie de todas las tipologías de viviendas que conforman el proyecto.

18 CONVENIO SERVIU – ENTIDAD DESARROLLADORA

Una vez sancionada la selección de los proyectos, la entidad desarrolladora deberá suscribir un convenio con el SERVIU respectivo, cuyo formato tipo fue aprobado por Resolución N° 1.754 del 19 de noviembre de 2025, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior, deberá realizarse en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14° del D.S. N°19, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para la gestión, aprobación y tramitación del convenio precitado.

Las entidades desarrolladoras cuyos proyectos hayan resultado seleccionados no podrán ceder o transferir dicho proyecto a otra entidad. Excepcionalmente, en casos justificados, el SERVIU podrá autorizar la cesión o transferencia del proyecto, con posterioridad al inicio de las obras y siempre que registre un avance de obras igual o superior al 30%, lo que será verificado por el SERVIU.

Como parte integrante de este Convenio, se deberá incluir la programación de las obras mediante una carta Gantt, que contenga plazos estimados de obtención de permisos sectoriales necesarios para la recepción final del proyecto, como son: tramitación ambiental ante el Servicio de Evaluación Ambiental

(SEA), Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), permiso de edificación de loteo con construcción simultánea, tiempos de conexión de las empresas de servicios (CGE, Aguas del Valle, etc.); según la localización del proyecto y la cantidad de unidades de vivienda a construir, recepción de obras, entre otros. Esta programación de proyecto se expresará en días y meses y contendrá los principales hitos de obtención de permisos e inicios y términos de obra. Es requisito esencial del Convenio, que el proyecto sea desarrollado conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado, lo que deberá ser verificado por el SERVIU, aplicando la Resolución Exenta N°381 (V. y U.), de 2025 y sus modificaciones, que instruye el Protocolo de Verificación Técnica de Obras para proyectos del D.S. N°19.

El SERVIU dispondrá de un plazo de 15 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio, para la total tramitación de la resolución del Director SERVIU Coquimbo que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las Entidades Desarrolladoras dentro de los 5 días hábiles posteriores a su tramitación, mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

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

19 INICIO DE LAS OBRAS

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

Este plazo podrá ser prorrogable a solicitud fundada al Seremi de Vivienda por parte de la Entidad Desarrolladora, quien emitirá el respectivo acto administrativo para autorizar si procede, dicho aumento.

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

La entidad desarrolladora deberá comunicar el inicio de obras al SERVIU, mediante una carta que señale la fecha del inicio y acompañe una programación general de la obra, que indique el porcentaje mensual de avance esperado y el permiso de edificación con los antecedentes del proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (planimetrías, EETT, mecánica de suelo y especialidades).

En caso que la entidad desarrolladora desista o no pueda llevar a cabo su ejecución en los plazos contemplados para ello, de acuerdo a lo establecido en el presente llamado, SERVIU podrá hacer efectivo los instrumentos de garantías vigente. Adicionalmente SERVIU se reserva el derecho sobre la propiedad intelectual del proyecto de loteo con construcción simultánea seleccionado.

Las entidades desarrolladoras deberán presentar un Plan de Aseguramiento de la Calidad de Obras de Construcción, firmado por la empresa constructora, en el cual se fijará el proceso de organización, planificación y control documentado de todas las etapas de construcción del proyecto para la prevención de cualquier no conformidad durante todo el proceso de construcción. El Plan de Aseguramiento de la Calidad de Obras de Construcción se entregará al momento de comunicar el inicio de obra al SERVIU.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15° del D.S. N°19, el SERVIU deberá verificar el inicio de las obras, en un plazo máximo de 15 días corridos a contar de la fecha en que la entidad desarrolladora le haya informado dicho inicio, dejando constancia de la visita mediante un Acta de inicio de obras firmada por el supervisor de obras del SERVIU, responsable del proyecto, el encargado de obra de la empresa constructora y la entidad desarrolladora.

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

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

20 VERIFICACION TECNICA DE LAS OBRAS

Para dar cumplimiento a lo establecido en el inciso séptimo del artículo 15°, del D.S. N°19, y a la normativa de construcción vigente aplicable a los proyectos habitacionales, el MINVU dispondrá de un Protocolo de Verificación Técnica de Obras, que deberá ser aplicado por el SERVIU en la verificación de obras de los proyectos seleccionados mediante llamados realizados a través del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, con el objeto de contribuir a asegurar la calidad de la construcción, y evitar deficiencias constructivas.

21 INCORPORACIÓN DE FAMILIAS AL PROYECTO

Conforme a lo dispuesto por el artículo 16° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, una vez que las entidades desarrolladoras hayan suscrito con el SERVIU el convenio a que se refiere el resuelto N° 12 de esta Resolución, y cuando las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el SERVIU, la entidad desarrolladora podrá comenzar la reserva de familias en los cupos de vivienda destinados al tramo intermedio y de sectores medios, quienes pueden ser beneficiarias de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional del Título II o Título III, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, y/o para su asignación a familias de sectores medios, las que deberán cumplir con lo señalado en el artículo 17°, del D.S. N°19 referido, en los plazos establecidos en dicho Decreto, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales fines.

En cuanto a las familias vulnerables, beneficiarias de un subsidio del Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, modalidad individual, o del tramo 1 del D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, su incorporación se realizará mediante el sistema electrónico de inscripción y selección para la asignación de cupos de vivienda para este segmento, regulado por la Resolución Exenta N°513, (V. y U.), de 2023 y sus modificaciones.

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al DS N°1 (V. y U.), de 2011, cuya vigencia haya expirado, podrán incorporarse al proyecto, siempre que no hubiesen transcurrido 60 meses desde la fecha de inicio del período de vigencia del respectivo subsidio. En caso de beneficiarios del D.S. N°1 precitado, cuya vigencia de subsidio haya expirado y se encuentren inscritos en proyectos cuyas obras estén paralizadas, como consecuencia de un proceso de reorganización judicial o financiera de la entidad desarrolladora responsable del proyecto o por causas imputables a éstas, podrán solicitar directamente al SERVIU respectivo la renuncia al proyecto, y evaluar su incorporación a otros proyectos dependiendo el tramo del subsidio que posea, ya sea participando en los llamados a inscripción en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables de otros proyectos, incorporándose a un cupo en un proyecto seleccionado en llamados anteriores al año 2022, o para el caso de beneficiarios de los tramos 2 y 3, adquiriendo una vivienda de sectores medios de otros proyectos del Programa D.S. N°19, adjuntando carta de la nueva entidad desarrolladora que asegure su cupo, debiendo el SERVIU gestionar la renuncia al proyecto anterior y su posterior incorporación al nuevo proyecto.

La asignación de los subsidios referidos a reserva y postulación a las viviendas de los proyectos del Programa serán sancionada por resolución del Director/a del SERVIU respectivo.

22 POSTULACIONES CON EL MISMO REGISTRO SOCIAL DE HOGARES (RSH):

Solo se permitirá la postulación de un integrante del grupo familiar que comparta el mismo instrumento de caracterización socioeconómica. Dicho Instrumento no podrá ser invocado si ya ha sido utilizado para acreditar núcleo familiar en postulaciones a otros programas de subsidio habitacional de este Ministerio.

23 PRÉSTAMO DE ENLACE

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

el proyecto cuenta con más de un 15% de avance de las obras. Este se otorgará por un plazo único de 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo, conforme a las condiciones señaladas en la citada disposición. El plazo de restitución podrá prorrogarse en los términos expuestos en el Reglamento del Programa, pero dichas prórrogas generarán, además un cambio en las condiciones de otorgamiento del préstamo, aplicando a éste un interés de UF + 2% anual. El cálculo del interés se aplicará por el período desde 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo hasta la fecha de la obtención de la primera recepción parcial o de la recepción total de las viviendas que conforman el proyecto ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente. La regulación e implementación de la referida tasa de interés será realizada a través de Resolución Exenta de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

No se otorgará al préstamo de enlace a que alude el artículo 28 del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, a las empresas con puntuación igual o superior a 0.2% en el Índice de Desempeño de Post Venta elaborado y publicado trimestralmente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ni aquellas sin información suficiente.

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

El otorgamiento del préstamo de enlace al que se refiere el artículo 28º del DS N° 19, dependerá de la disponibilidad de recursos en cada uno de los SERVIU.

No se otorgará el préstamo de enlace a las viviendas que alude el resuelvo 3.5.3. de la resolución exenta N ° 700 de fecha 06 de mayo de 2026, referido a viviendas sin aplicación de subsidio.

24 ANEXOS

- ANEXO N°01:

"Lista de antecedentes para presentación de proyectos de integración social y territorial D.S. N° 19, (V. y U.) de 2016" que es parte integrante de la R.E. N°700 de fecha 06 de mayo del año 2026".

- ANEXO N°02:

"Formato MINVU, para presentación de nuevos proyectos, llamado nacional a concurso año 2026, Programa de integración social y territorial D.S. N° 19 (V. y U.), 2016."

- ANEXO N°03:

"Lista de control de antecedentes a presentar". (formato libre)

- ANEXO N°04:

"Formato tipo memoria explicativa, proyecto de eficiencia energética, llamado nacional especial a concurso año 2026, de proyectos D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016

- ANEXO N°05 :

"Oferta económica". (formato libre)

- ANEXO N°06 :

"Directrices de diseño Plan Ciudades Justas".

- ANEXO N°07:

"Pertinencia Geográfica" (corresponde al anexo N°2 de la resolución N°700).

25 INSUMOS

01) Certificado de informaciones Previas.

02) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por la empresa sanitaria Aguas del Valle N° 73921 de fecha 05 de julio del año 2022.

03) Imagen referencial de Perfil vial completo de vía proyectada de el "PUH - Maestranza II", comuna de Coquimbo.

- 04) Imagen referencial de la planimetría de emplazamiento de el "PUH - Maestranza II", comuna de Coquimbo.
- 05) Plano de referencia para la propuesta de loteo de construcción simultanea del presente llamado.
- 06) Se cuenta con el Informe de estudio de mecánica de suelos del lote Ferronor, el cual contiene, informes donde se analizan los puntos de exploración, características y propiedades del terreno natural, capacidad de soporte de suelo y otros antecedentes que componen este estudio, este insumo solo se entregara al adjudicatario final de la licitación.
- 07) Decreto Exento N ° 804 de fecha 24 de marzo de 2025: Ordenanza sobre uso, diseño, mobiliario y mantención de las áreas verdes y arbolado urbano de la comuna de Coquimbo.
- 08) Circular N°16 del 28 de agosto de 2026, imparte instrucciones sobre el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por condominios de interés público, como estrategia de disminución de gastos comunes, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N ° 49 de 2011, y N ° 19 de, 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a las disposiciones de la ley N ° 21.442, de 2022, de copropiedad inmobiliaria.

En todo aquello que la presente resolución no prevea, señale, o indique, se aplicara supletoriamente lo indicado en el Decreto D.S. N 19, (V. Y U.), de 2016, y sus modificaciones o en el Llamado a Concurso en condiciones especiales año 2026 Programa de Integración Social y Territorial, regulado por la Resolución Exenta N°700 (V. y U.), de 2026, y sus modificaciones.

ANOTESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



YAR/ DRC / PYG/MEC/ cfz.

- Oficina de Partes
- SERVIU, Región de Coquimbo
- Departamento de Gestión Habitacional, División de Política Habitacional
- Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales, División de Política Habitacional
- Departamento de Gestión Urbana, División de Desarrollo Urbano
- Planes y Programas SEREMI
- Jurídico SERVIU
- Jurídico SEREMI
- Planes y Programas