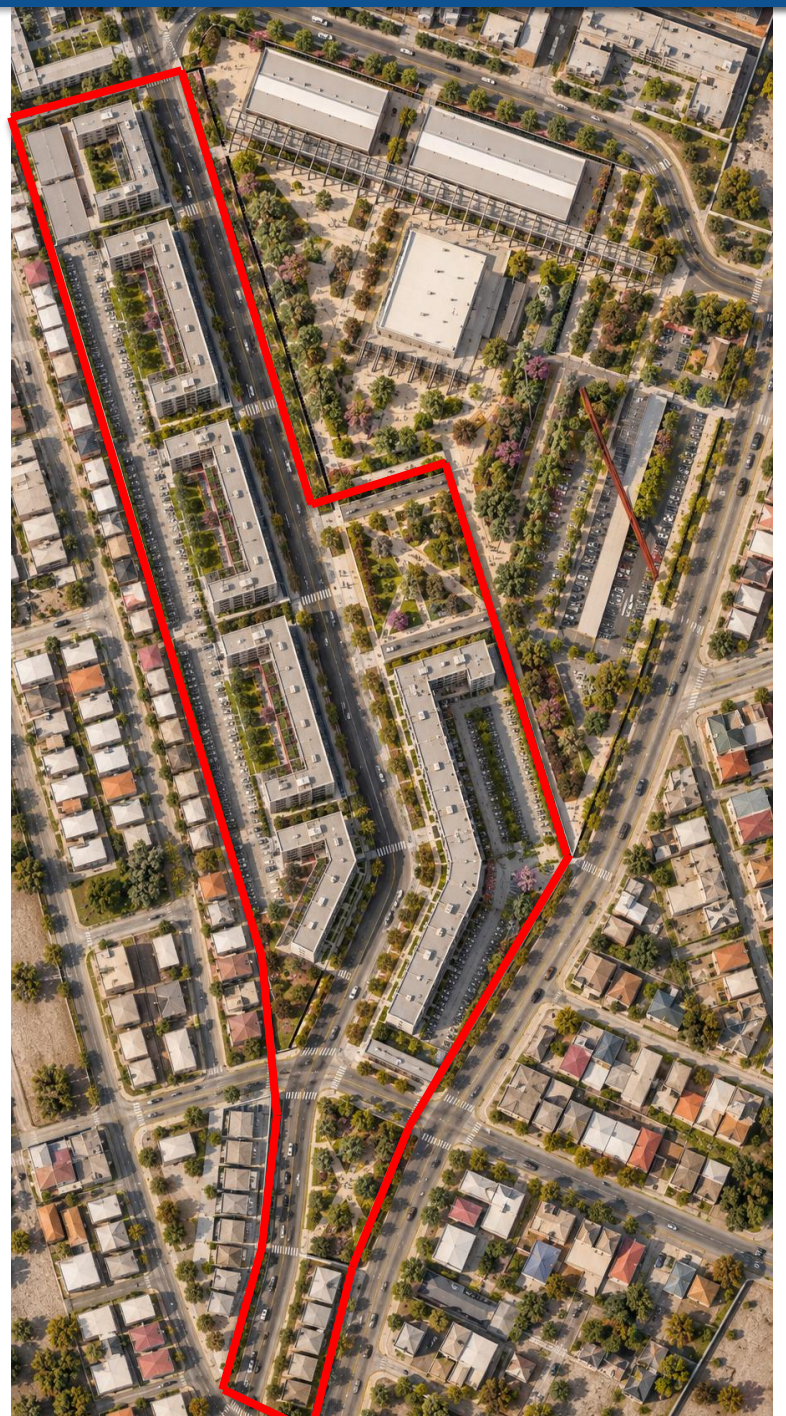
TRABAJANDO PARA USTED

Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

Presentación de proyecto habitacional a ejecutar en terreno SERVIU.

PUH Maestranza II, comuna de Coquimbo.



TRABAJANDO PARA USTED

Objetivo del Llamado:

El llamado consiste en el desarrollo de un Loteo con Construcción Simultanea de hasta 520 viviendas con ejecución de su urbanización y construcción proyecto DS N°19 de 200 viviendas:

- **Diseño Loteo con construcción simultanea de hasta 520 Unidades de viviendas (200 DS N°19 – 320 DS N°49 FSEV)**
- **Ejecución de la Urbanización del Loteo con Construcción Simultanea.**
- **Ejecución proyecto regulado por el DS N°19 de Integración Social y Territorial (200 viviendas).**
- **Condiciones de Pago Terreno donde se ejecuta proyecto DS N°19.**

TRABAJANDO PARA USTED

La Cronología del llamado a concurso consiste en:

Principales hitos a considerar la Entidad Desarrolladora:

1

Difusión y Mesas técnicas

Instancias previas a la presentación de la propuesta:
23-10-2026 Difusión
26/29-10-2026 Mesas Técnicas
23/26-11-2026 Mesas Técnicas.

2

Presentación

Diseño del proyecto de Loteo con Construcción Simultanea.
Ingresan presupuesto de la Oferta Económica de Urbanización y Proyecto habitacional regulado por el DS N°19, consistente en 200 viviendas.

Hasta el 30 -12-2026, 23:59 hrs.

3

Revisión Oferta Económica y Resultados

Revisión de presupuesto de las obras de Urbanización del Loteo con Construcción Simultanea con resultados al
15 -01- 2027

4

Aprobada la etapa anterior, se inicia la revisión de presentación proyecto DS N°19

Se revisa proyecto del DS N°19, según los requisitos del programa y resolución del llamado.

5

Entrega de Observaciones y subsanación

Una vez enviadas las observaciones, se cuenta con un plazo de 15 días hábiles para la subsanación, de acuerdo a lo establecido en la res. Ex N°884 y su modificación.

6

Revisión de subsanación de observaciones, evaluación y selección

Revisada la subsanación de observaciones se evalúa con puntaje los proyectos presentados para su respectiva selección, sin perjuicio de apelación.

TRABAJANDO PARA USTED

Desarrollo loteo con construcción simultánea, ejecución de la urbanización del terreno y la ejecución del proyecto DS N°19

PRIMERA ETAPA

a) Presupuesto de oferta económica

- Loteo con construcción simultánea: hasta 520 viviendas (200 ds19 – 320 FSEV).
- Urbanización, especialidades, áreas verdes, espacios públicos, vialidad, cesiones y equipamientos

b) Proyecto DS N°19

- Proyecto DS19: 200 viviendas.
- Desarrollo proyecto viviendas DS49: hasta 320 para obtención del Permiso de Loteo con construcción simultanea.
- Tramitación ante DOM y organismos competentes.

SEGUNDA ETAPA

Ejecución material de las obras

- Construcción y habilitación de las 200 viviendas DS19.
- Obras complementarias del componente DS19.
- Ejecución de la totalidad de la urbanización del loteo.
- Áreas verdes, espacios públicos y demás obras comprendidas en el llamado.
- No incluye la construcción de las futuras 320 viviendas DS49.

- ***La Entidad Desarrolladora asume derechos, impuestos, aranceles y demás costos de permisos y autorizaciones.***

TRABAJANDO PARA USTED

Montos disponibles para el proyecto

El llamado articula subsidios habitacionales, oferta de terreno y recursos asociados a la materialización del proyecto.

Préstamo de Enlace del Programa DS N°19

El préstamo de enlace en el artículo 28° del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19. El monto máximo será de 300 UF por vivienda. En un plazo de 24 meses, pagaderos en 2 cuotas, la primera al momento de acreditar inicio de obras y la segunda con un avance del 15% de las obras.

Oferta por el suelo

Precio mínimo de transferencia: 23.227,16 UF.
La oferta económica puede alcanzar hasta 545 puntos y representa un 35% de la ponderación final.

Importante

La Resolución N°931/2026, que modifica la Resolución Exenta N°884/2026, no consolida en un único cuadro los montos totales disponibles del proyecto.
Para evitar informar cifras no respaldadas, esta presentación se remite a las Bases y anexos oficiales para el detalle financiero aplicable.

TRABAJANDO PARA USTED

Terreno, cabida y condiciones económicas

Antecedentes del llamado, actualizados conforme a la Resolución Exenta N°931/2026, que modifica la Resolución Exenta N°884/2026 de la SEREMI Región de Coquimbo.

Predio general

Lote N°1-A4 · Rol de Avalúo Fiscal N°597-067
Superficie: **35.403,28 m² (3,54 ha).**

Predio DS19

Superficie para el proyecto DS19: **5.806,79 m²**.
Cabida: 200 viviendas.

Desarrollo DS49

Hasta 320 viviendas futuras, distribuidas en dos condominios de hasta 160 viviendas cada uno.

Terreno JUNJI

Superficie comprometida: 2.000 m².
(expuesto en planos de anexo N°6)

Precio mínimo terreno

23.227,16 UF.
Oferta económica ponderada en 35% de la evaluación.

Forma y oportunidad de pago del terreno

El pago del terreno será según lo establecido en la Resolución del llamado y su modificación. Pagándose con la ejecución de las obras de urbanización del loteo, en caso de existir remanente entre valor de las obras y valor precio terreno, mediante unidades de vivienda como pago en especie, sujeto a las condiciones específicas fijadas en la resolución (tipología de 3 dormitorio y 1 baño, con valor de imputación de 1500 UF por unidad).

TRABAJANDO PARA USTED

Cumplimiento de los mínimos esperados del programa y requisitos de los atributos señalados en la resolución del llamado

La propuesta debe distinguir claramente entre exigencias obligatorias del llamado y atributos que otorgan puntaje adicional en los criterios complementarios.

1

REQUISITOS OBLIGATORIOS

Condiciones mínimas de admisibilidad y diseño que deben cumplirse íntegramente.

2

ATRIBUTOS CON PUNTAJE

Calidad urbana, arquitectónica, habitabilidad, confort, sostenibilidad y otros factores definidos en las Bases.

3

GRADUACIÓN DEL PUNTAJE

Cuando el ítem establezca un rango, la Comisión Evaluadora determinará el puntaje específico entre el mínimo y el máximo, según el grado de cumplimiento y mérito de la propuesta.

Umbral de elegibilidad Mínimo: 220 puntos en Atributos del PUH Maestranza (tabla 9.1) y mínimo 250 puntos en Atributos del Conjunto Habitacional (tabla 9.2).

TRABAJANDO PARA USTED

¿Cómo incide cada componente en el resultado?

La propuesta combina oferta técnica y oferta económica; primero debe cumplir los mínimos de elegibilidad.

50%

Diseño habitacional + distribución de viviendas
Hasta 545 puntos

15%

Atributos complementarios
Atributos PUH Maestranza: máximo/mínimo 220 puntos; Atributos del Conjunto Habitacional: máximo 325 y mínimo 250 puntos. El máximo conjunto de ambos

componentes es 545 puntos.

35%

Oferta económica · valor del suelo
Hasta 545 puntos

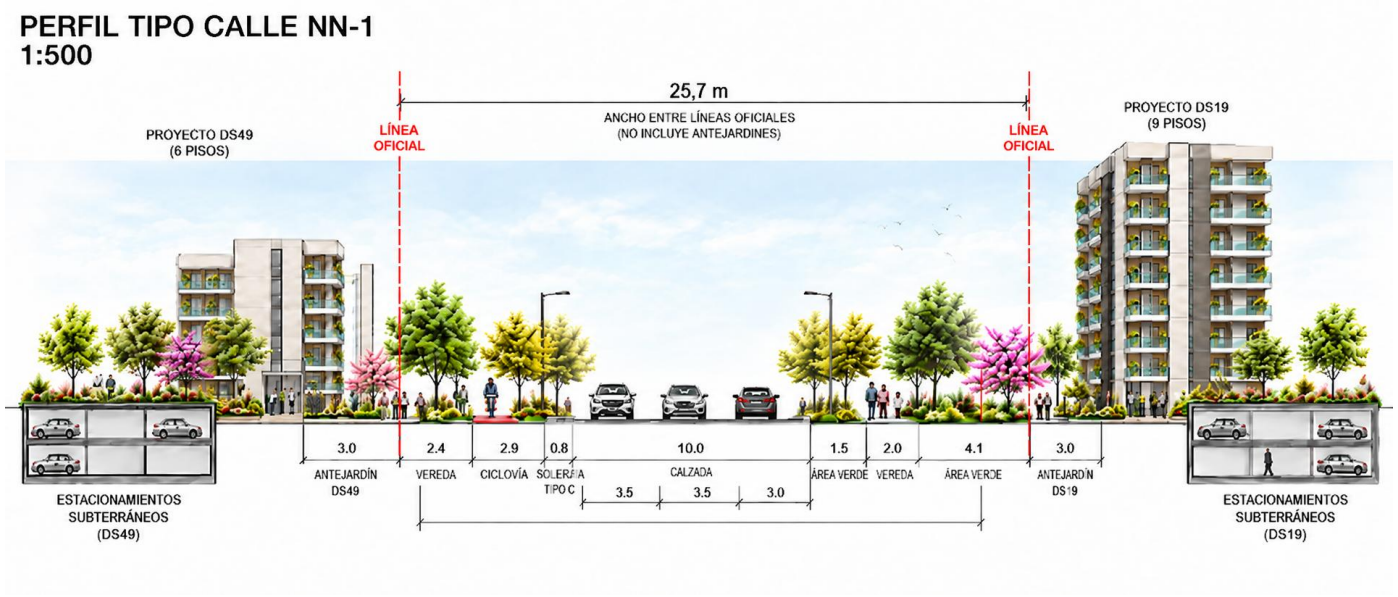
Criterio de evaluación

Cuando un ítem contemple un rango mínimo–máximo, la Comisión Evaluadora asignará el puntaje específico dentro de ese rango según el grado de cumplimiento y mérito de la propuesta.

TRABAJANDO PARA USTED

Desarrollo integral a considerar

El proyecto debe insertarse en la estructura urbana prevista para Maestranza, no operar como una pieza aislada.



**Anexo N°6: Lámina 7 corregida en la toma de cota entre líneas oficiales, sin alterar superficies ni metrajes.*

Perfil vial estructurante

Respetar perfiles, anchos de aceras y calzadas, ciclovía, áreas verdes y continuidad de la macrourbanización.

Copropiedades y cesiones

Mantener la conformación general del Plan Maestro y la distribución proporcional de áreas verdes y equipamientos.

Superficies que no se modifican

Predio DS19: 5.806,79 m². Terreno JUNJI: 2.000 m². Las demás superficies del Anexo N°6 son referenciales.

Eje comercio + paisajismo

Conservar la lógica del eje comercial, la relación con el espacio público y el paisajismo como parte de la imagen urbana.

TRABAJANDO PARA USTED

Habitabilidad arquitectónica, habitabilidad y confort (Criterios Complementarios)

Los atributos de calidad deben verificarse en las tipologías y expresarse materialmente en arquitectura, no sólo en una memoria.

1 Compatibilidad entre viviendas

Evitar colindancias críticas: privilegiar baños, cocinas, logias, closets o circulaciones en muros divisorios; evitar dormitorio–dormitorio y dormitorio–recintos ruidosos.

2 Baños y cocinas

Ventilación natural directa mediante ventanas o vanos practicables al exterior, cuando se postule al puntaje correspondiente.

3 Circulaciones comunes

Pasillos y corredores con iluminación y ventilación natural; privilegiar soluciones abiertas o semiabiertas y aperturas efectivamente distribuidas.

4 Terrazas y espacios comunes

Incorporar espacios habitables y de permanencia que mejoren el uso cotidiano del edificio y su relación con el exterior.

TRABAJANDO PARA USTED

Una imagen Urbana objetivo PUH

El Ministerio busca que la arquitectura construya el acceso al barrio y dé continuidad a la imagen objetivo del PUH.







- **Jerarquizar el acceso al barrio** mediante morfología y volumetría, especialmente en la condición de esquina y curva.
- **Componer fachadas unitarias y jerarquizadas**: accesos, esquinas, encuadres y remates que quiebren paños excesivamente continuos.
- **Evitar muros ciegos hacia bienes de uso público** y fortalecer la **relación edificio–calle**.
- Mantener la continuidad del espacio público y de los “cabezales” de acceso previstos por la macrourbanización.

TRABAJANDO PARA USTED

Seguridad, actividad y encuentro

El diseño urbano debe favorecer recorridos legibles, activos y seguros durante todo el día.





Fachadas activas

Locales comerciales/servicios vinculados al eje estructurante; accesos y frentes que aporten actividad al espacio público.

Rutas seguras y accesibles

Iluminación, visibilidad, accesibilidad universal y reducción de puntos ciegos en veredas y circulaciones.

Espacios de encuentro

Áreas verdes y espacios comunes capaces de sostener juego, pausa, permanencia y convivencia intergeneracional.

TRABAJANDO PARA USTED

Confort ambiental medible y visible (Criterios Complementarios)

La sostenibilidad debe traducirse en decisiones de orientación, envolvente, sombra, agua y energía.





Diseño bioclimático

Orientación, asoleamiento, ventilación natural, control de ganancias y protección frente al sobrecalentamiento.

Envolvente mejorada

Desempeño térmico superior al mínimo exigible, con continuidad de envolvente y acreditación técnica.

Agua

Sistema técnicamente desarrollado para reutilización de aguas grises, no sólo reserva de espacios o ductos.

Energía e iluminación

Soluciones eficientes para áreas comunes y espacios públicos; el proyecto debe coordinar diseño, especificaciones y presupuesto.

TRABAJANDO PARA USTED

La calidad del conjunto también está en el suelo

Vialidad, estacionamientos, áreas verdes y redes deben funcionar como un sistema continuo y coordinado.



Estacionamientos

Evitar que dominen el primer plano urbano o bloqueen vistas; resolverlos sin obstruir circulaciones peatonales. Se valora su incorporación en subterráneo.

Urbanización completa

La Entidad Desarrolladora ejecuta las obras de urbanización del loteo conforme a los proyectos aprobados y al alcance del llamado.

Permisos y costos

El desarrollador debe obtener los permisos y asumir los derechos, impuestos, aranceles y demás costos necesarios para el cumplimiento del encargo.

TRABAJANDO PARA USTED

¿Qué queremos obtener y preservar?

El Anexo N°6 entrega una imagen objetivo; las Bases transforman esa intención en condiciones verificables del proyecto.

IDENTIDAD URBANA	Un acceso al barrio reconocible, con volumetría y fachadas que construyan ciudad.
CONTINUIDAD	Un proyecto compatible con el Plan Maestro, sus perfiles, cesiones, equipamientos y espacio público.
HABITABILIDAD	Viviendas y circulaciones con mejor iluminación, ventilación, confort y relaciones funcionales.
VIDA DE BARRIO	Fachadas activas, comercio, rutas seguras y espacios de encuentro para distintos usuarios.
SOSTENIBILIDAD	Diseño pasivo, mejor envolvente, sombra, vegetación, agua y energía incorporados desde el proyecto.

“EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

No busca sólo cumplir una cabida,

Busca materializar una pieza de ciudad".

La propuesta debe demostrar coherencia urbana, calidad arquitectónica, habitabilidad, seguridad y sostenibilidad, manteniendo los elementos estructurantes del Plan Maestro y de la imagen objetivo del Anexo N°6.

TRABAJANDO PARA USTED

Bases, anexos e insumos para descargar

Toda postulación debe trabajar sobre los antecedentes oficiales publicados por SERVIU Región de Coquimbo.

Página del concurso

https://serviucoquimbo.minvu.gob.cl/llama-a-postulacion-en-condiciones-especiales-para-la-presentacion-de-proyectos-habitacionales-del-programa-de-integracion-social-y-territorial-regulado-por-el-d-s-n-19-v-y-u-de-2016-y-sus-modificacio/

Documentos principales

Resolución Exenta N°884/2026, de la SEREMI Región de Coquimbo, modificada por Resolución Exenta N°931/2026 · Bases técnicas · Anexos del llamado.

Insumos actualizados

Certificado de Informes Previos · Plano de subdivisión · Certificado de subdivisión · Escritura del lote · Propuesta loteo plan maestro lote 1A-4.