Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

gob.cl

MODIFICA LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 884 DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2026, QUE LLAMÓ 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,

15 OCT 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 931

VISTOS:

a) La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

b) El Decreto Ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;

c) La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia;

d) La Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;

e) El D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial la introducida por el D.S. N° 16, (V. y U.), de 2020;

f) El D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones;

g) El D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, y sus modificaciones;

h) La Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;

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° 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, y su modificación aprobada por Resolución Exenta N° 1.146, (V. y U.), de fecha 28 de julio de 2026;

k) 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 corresponden a Planes Urbanos Habitacionales, fija condiciones especiales para que los SERVIU comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica;

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 la "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 el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

n) La Resolución Exenta N° 6.624, (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el Itemizado Técnico de Construcción para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;

o) La Resolución Exenta N° 14.464, (V. y U.), de fecha 21 de diciembre de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU;

p) El Ordinario N° 1.033, de fecha 21 de marzo de 2023, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo, dirigido a los Jefes de la División de Desarrollo Urbano y de la División de Política Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que informa y solicita la incorporación de los terrenos Ferronor a la cartera de Planes Urbanos Habitacionales, comuna de Coquimbo;

q) El Ordinario N° 261, de fecha 12 de julio de 2023, de los Jefes de la División de Desarrollo Urbano y de la División de Política Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 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, al programa regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016;

s) El Ordinario N° 475, de fecha 01 de abril de 2026, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo, dirigido al Ministro de Vivienda y Urbanismo, que solicita autorización para efectuar un Llamado a Concurso Regional en terreno SERVIU del PUH Maestranza de Coquimbo, a través del Programa de Integración Social y Territorial;

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 Llamados Regionales a Concurso en Condiciones Especiales para la presentación de proyectos en terrenos de propiedad del SERVIU, en las regiones y comunas que indica, entre ellas la comuna de Coquimbo, en especial sus resuelvos N° 2 y N° 4;

u) El plano de subdivisión de fecha 25 de julio de 2024, bajo la orden N° 7769, que singulariza el Lote 1-A4, Rol de Avalúo N° 597-067, para el desarrollo de la etapa "PUH - Maestranza II", comuna de Coquimbo;

v) La Resolución Exenta N° 884, de fecha 29 de septiembre de 2026, de esta Secretaría Regional Ministerial, que 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", comuna de Coquimbo;

w) El correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2026, del Jefe del Departamento Técnico del SERVIU Región de Coquimbo, dirigido al Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta Secretaría Regional Ministerial, que remite la Tasación Comercial SERVIU del Lote 1-A4, Rol de Avalúo N° 597-067;

x) La Resolución N° 3, de 2026, de la Contraloría General de la República, que modifica la Resolución N° 36, de 2024, y la Resolución N° 8, de 2025, que fijan normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;

y) El Decreto Supremo N° 50, de fecha 25 de marzo de 2026, que nombró al suscrito Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo;

z) 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 mediante la resolución exenta N ° 884 de fecha 29 de septiembre de 2026, se llamó 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" coquimbo,

b) 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;

c) 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.

d) 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.

e) Que, conforme al resuelvo N° 4 de la Resolución Exenta N° 2.322, (V. y U.), de 2026, los proyectos que se postulen a los llamados autorizados por dicho acto deben ser revisados, evaluados, aprobados y seleccionados de acuerdo con las condiciones, exigencias y requisitos establecidos en el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, especialmente en sus artículos 12 y 13, salvo aquellos que sean eximidos, modificados o liberados conforme al inciso quinto del artículo 1° del mismo decreto, en los siguientes términos:

   a. Los proyectos quedarán eximidos de cumplir los Requisitos Técnicos para el Programa de Integración Social y Territorial a que se refiere el inciso primero del numeral 5 del artículo 10 del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016. No obstante, deberán cumplir lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012, y su modificación, en materia de espacios y usos mínimos para el mobiliario e itemizado técnico, así como lo establecido en el artículo 46 del D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011, en relación con el equipamiento y las áreas verdes.

   b. Las unidades de vivienda acondicionadas para personas con discapacidad asociada a movilidad reducida deberán considerar, como mínimo, lo indicado en el ítem II de la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones.

f) Que, mediante el correo electrónico citado en el visto w), el SERVIU Región de Coquimbo remitió a esta Secretaría Regional Ministerial la Tasación Comercial SERVIU del Lote 1-A4, Rol de Avalúo N° 597-067, antecedente necesario para fijar el precio mínimo definitivo del terreno objeto del concurso, conforme a lo previsto en el resuelvo B punto N° 11.1 "Oferta mínima" de la Resolución Exenta N° 884, de 2026.

g) Que, en consecuencia, corresponde fijar el precio mínimo definitivo del terreno conforme a dicha tasación, ascendente a 23.227,16 UF (5.806,79 m^2 × 4,00 UF/m^2), actualizar el valor mínimo de transferencia (Vm) del resuelvo B punto N° 11.2.

h) Que, en mérito de lo expuesto, resulta necesario modificar y complementar determinados aspectos de la Resolución Exenta N° 884, de 2026, citada en el visto y) de la presente resolución.

RESOLUCIÓN:

1 Modifíquese la resolución Exenta N ° 884 de fecha 29 de septiembre de 2026 de la SEREMI MINVU región de Coquimbo, en los siguientes términos:

2 EN LA PARTE CONSIDERATIVA:

2.1 Donde dice:

f) 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.

2.2 Debe decir:

f) 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 5.806,79 m2 de acuerdo a la imagen objetivo y una capacidad para 200 unidades,* esto último, autorizado mediante resolución Exenta N ° 2.322, (V. y U.), de fecha 26 de junio de 2026.

2.3 Donde dice:

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.

2.4 Debe decir:

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 f), párrafo N°2, de los considerandos.

3 EN LA PARTE RESOLUTIVA:

3.1 Reemplazar el párrafo N° 1 del resuelvo B punto N ° 4 "presentación del proyecto" por el siguiente texto:

3.1.1 Donde dice:

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.

3.1.2 Debe decir:

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 5.806,79 m2 de acuerdo a la imagen objetivo y una capacidad para 200 unidades,* esto último, autorizado mediante resolución exenta N ° 2322 de fecha 26 de junio de 2026.

3.2 Reemplazar el párrafo N ° 3 del resuelvo B punto N ° 4, letra h), por el siguiente texto:

3.2.1 Donde dice:
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.

3.2.2 Debe decir:
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. La Entidad Desarrolladora deberá asumir íntegramente el pago de los derechos, impuestos, aranceles y demás costos asociados a la obtención del permiso de loteo con construcción simultánea y de las autorizaciones que resulten necesarias para el cumplimiento del presente encargo.

3.3 Reemplazar el párrafo N° 1 del resuelvo B punto N ° 4.1 "Del proyecto D.S. N°19 (V. y U.), de 2016, (200 unidades)" por el siguiente texto:

3.3.1 Donde dice:
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.

3.3.2 Debe decir:
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 referencial de *5.806,79 m2,* en el cual se desarrolle un condominio de 200 unidades.

3.4 Eliminar el resuelvo B punto N ° 6.4 "Proyectos con Permiso de Edificación aprobado", pasando los actuales resuelvos 6.5, 6.6, 6.7 y 6.8 a ser los resuelvos 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 respectivamente.

Los proyectos presentados a este llamado a concurso, no podrán optar al puntaje adicional que define el resuelvo B punto N ° 6.4 "Proyectos con Permiso de Edificación aprobado" y el resuelvo 6.1 de la resolución N ° 700 de fecha 06 de mayo de 2026 y sus modificaciones, debido a que al momento de la presentación del proyecto este factor no aplica a las características del presente llamado.

En consecuencia, el puntaje máximo de este llamado será de hasta 545 puntos.

3.5 En el Resuelvo B punto 9 "Criterios de selección complementarios (otorga puntaje) se debe reemplazar el texto por lo siguiente:

3.5.1 Donde dice:
ÍTEM 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.

3.5.2 Debe decir
ÍTEM 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 220 ptos. y "Atributos del conjunto Habitacional", que otorga un puntaje máximo de 325 ptos., los que sumados tienen un total de 545 ptos. y que representaran un 15 % en la ponderación final.

3.6 En el resuelvo B punto N ° 9.1 " Atributos del PUH Maestranza", subíndice N° 9.1.1 "Coherencia con el plan maestro", literal b) "Cesiones de área verde y equipamiento", reemplazar por el siguiente texto:

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 *(requerimientos normativos de loteo con construcción simultanea)*.

3.7 En el resuelvo B punto N ° 9.1 "Atributos del PUH Maestranza", subíndice N ° 9.1.2 "Perspectiva de género Rutas seguras y accesibles", reemplazar el texto del literal b) por el siguiente texto:

b) Incentiva la disposición de balcones *(anexo N°6)* hacia espacios comunes con la finalidad de tener un control visual sobre los accesos vehiculares y peatonales.

3.8 En el resuelvo B punto N ° 9.2 "Atributos del Conjunto habitacional", subíndice N ° 9.2.1 "Estacionamientos de Bicicletas.", reemplazar el texto del literal a) por el siguiente texto:

a) Ofrece estacionamientos concentrados en *uno o más puntos* y emplazado en un lugar visible y seguro.

3.9 En el resuelvo B punto N ° 9.2 "Atributos del Conjunto habitacional", subíndice N ° 9.2.3 "Calidad arquitectónica, habitabilidad y confort.", letra d "circulaciones comunes horizontales abiertas, iluminadas y ventiladas naturalmente" reemplazar la totalidad del texto del literal d) por el siguiente texto:

Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que desarrollen circulaciones comunes horizontales de acceso a las viviendas con iluminación y ventilación natural, mediante una relación directa y permanente con el exterior, privilegiando corredores abiertos o semiabiertos y evitando pasillos interiores cerrados de gran longitud dependientes exclusivamente de iluminación artificial y/o ventilación mecánica. Las aperturas deberán disponerse de manera que permitan una efectiva iluminación y renovación de aire a lo largo de la circulación, no considerándose suficiente una única apertura en el extremo del corredor cuando, por su longitud o configuración, no permita cumplir dicho objetivo.

Asimismo, dada la condición de emplazamiento en esquina, se valorarán aquellas propuestas que, mediante la morfología y volumetría del edificio, construyan una puerta urbana al barrio, haciendo que la arquitectura acompañe y enfatice la curva de acceso como un gesto de continuidad, encuentro y orientación. La edificación deberá asumir este punto singular no solo como borde, sino como umbral e hito reconocible, donde la forma del conjunto dialogue con el trazado urbano y otorgue identidad al ingreso del sector.

3.10 En el resuelvo B punto N ° 9.2 "Atributos del Conjunto habitacional", subíndice N ° 9.2.3 "Calidad arquitectónica, habitabilidad y confort.", letra h "Iluminación natural de recintos comunes compatibles con las exigencias de seguridad contra incendios" reemplazar el texto del literal h) por el siguiente texto:

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. *Se valorará la propuesta que se ajusta a lo sugerido en Anexo N°6, desde la conformación del lote y morfología del edificio*.

3.11 Reemplazar del resuelvo B punto N ° 10 "factores y puntajes", las tablas de puntaje "atributos PUH maestranza (otorga puntajes)" y "criterios de selección complementarios (otorga puntajes)" por las siguientes tablas respetando los puntajes de la presente resolución.

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	a) Los estacionamientos que corresponden al conjunto habitacional quedan distanciados de los edificios de viviendas por medio de un área verde o solución similar	Planta de estacionamientos y conjunto	25
		b) 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 *(requerimientos normativos de loteo con construcción simultanea).*	Planta de plan maestro propuesto	30
Perspectiva de género	rutas seguras y accesibles	a) 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
		b) Incentiva la disposición de balcones *(anexo N°6)* 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	20
		c) 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	20
	Espacios de encuentro seguros	a) Utiliza señalización adecuada que permite orientar a los usuarios para el buen uso de los espacios comunes.	Planta de elementos de seguridad	20
		b) Se deberá asegurar la correcta distribución de flujos peatonales y vehiculares logrando zonas de circulación integradas.	Planta de conjunto habitacional	25
		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 genera niveles homogéneos de luz y color evitando contaminación lumínica.	Estudio lumínico	20
Sostenibilidad Ambiental	Adaptación cambio climático	a) Incorpora sombreaderos en áreas duras exteriores, juegos infantiles,		35

		zonas de permanencia como sombra directa		
PUNTAJE MAXIMO ALCANZABLE				220

ATRIBUTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS (OTORGA PUNTAJES)			
VARIABLE	REQUISITO	VERIFICADOR	PUNTAJE
Estacionamientos bicicletas	a) Ofrece estacionamientos concentrados en *uno o más puntos* y emplazado en un lugar visible y seguro.	Planimetrías de estacionamientos	10
Espacio libre en superficie	a) 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
	b) Ocupa terrazas en pisos superiores como áreas de esparcimiento, salas comunes o quinchos.	Planimetrías de espacios comunes	15
Calidad arquitectónica habitabilidad y confort	a) 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.	Planta de arquitectura por piso	30
	b) Se otorgará puntaje a las propuestas en que a lo menos un baño de las viviendas cuente 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
	c) Se otorgará puntaje a aquellas propuestas cuyas cocinas cuenten con ventilación natural directa al exterior, mediante ventanas o vanos practicables, favoreciendo condiciones de habitabilidad,	Planta de arquitectura por unidad	20

	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.		
	d) *Se otorgará puntaje a aquellas propuestas que desarrollen circulaciones comunes horizontales de acceso a las viviendas con iluminación y ventilación natural, mediante una relación directa y permanente con el exterior, privilegiando corredores abiertos o semiabiertos y evitando pasillos interiores cerrados de gran longitud dependientes exclusivamente de iluminación artificial y/o ventilación mecánica. Las aperturas deberán disponerse de manera que permitan una efectiva iluminación y renovación de aire a lo largo de la circulación, no considerándose suficiente una única apertura en el extremo del corredor cuando, por su longitud o configuración, no permita cumplir dicho objetivo.* *Asimismo, dada la condición de emplazamiento en esquina, se valorarán aquellas propuestas que, mediante la morfología y volumetría del edificio, construyan una puerta urbana al barrio, haciendo que la arquitectura acompañe y enfatice la curva de acceso como un gesto de continuidad, encuentro y orientación. La edificación deberá asumir este punto singular no solo como borde, sino como umbral e hito reconocible, donde la forma del conjunto dialogue con el trazado urbano y otorgue identidad al ingreso del sector.*	Plantas de arquitectura, cortes longitudinales y transversales totales	15
	e) 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.	memoria de diseño bioclimático (formato libre)	15

	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.		
	f) 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	15
	g) 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 previsiones para una futura implementación.	Planos de especialidad redes de aguas grises más memoria de diseño	15
	h) 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. *Se valorará la propuesta que se ajusta a lo sugerido en Anexo N°6, desde la conformación del lote y morfología del edificio*.	Plantas de arquitectura	20
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.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	10

	b) Aplica en los espacios comunes exteriores, la altura y distanciamiento de las luminarias (7,50m) adecuado para un buen confort lumínico y visual y al mismo tiempo que evita la contaminación lumínica.	Planimetría, memoria, ETT y presupuesto proyecto	10
	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.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	20
	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.	Planimetría de espacios comunes, memoria, ETT y presupuesto proyecto	20
Plan de Gestión	a) 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
	b) 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.	15
Superficie adicional de local comercial	a) Considera una superficie de 30 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	30
	b) Considera una superficie de 15 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	20
	c) Considera una superficie de 10 m2 adicionales para local comercial a la comunidad en propiedad y administración	Planta de conjunto	10
PUNTAJE MÁXIMO ALCANZABLE			325

3.12 Reemplazar el último párrafo del resuelvo B punto N ° 10 "factores y puntajes", por el siguiente texto:

3.12.1 Donde dice:

Para ser elegibles, los proyectos deberán contar contabilizar un puntaje mínimo de 100 ptos. de la tabla 9.1 "Atributos PUH MAESTRANZA " y un puntaje mínimo de 150 ptos. 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.

3.12.2 Debe decir:

Para ser elegibles, los proyectos deberán contar contabilizar un puntaje mínimo de *150 ptos*. de la tabla 9.1 "Atributos PUH MAESTRANZA " y un puntaje mínimo de *200 ptos.* 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.

Para cada ítem de evaluación se establece un rango de puntuación mínimo y máximo. La Comisión Evaluadora determinará el puntaje específico a asignar dentro de dicho rango, en función del grado de cumplimiento y mérito de la propuesta respecto del criterio evaluado, debiendo fundamentar la puntuación otorgada.

3.13 **Reemplazar el cuadro incluido en resuelvo B punto N ° 10. 1 "oferta técnica + oferta económica", por el siguiente cuadro:**

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 el resuelvo 5.5 (Estacionamientos) de la R.E. N ° 700 de fecha 06.05.2026 y sus modificaciones	50 %
	1.2	Tipologías de viviendas		(Máximo 545)
	1.3	Precios de las viviendas		
	1.4	Estacionamientos (R.E. N° 700, de 2026)		
	ITEM 2	CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS		
	2.1	Atributos PUH MAESTRANZA (máx. 220)	Puntaje obtenido según Tabla de Puntajes y Criterios de Selección Complementarios del punto N ° 9 / 9.1 / 9.2	15 %
	2.2	Atributos del Conjunto Habitacional (máx. 325)		220 + 325 (Máximo 545)
OFERTA ECONÓMICA	ITEM 3	OFERTA POR VALOR DEL SUELO		
	3.1	Valor del Suelo	Puntaje obtenido según Formula indicada en Resuelvo 11.1 de la presente Resolución.	35 % (Máximo 545)

3.14 **Reemplazar el cuadro incluido en resuelvo B punto N ° 11. 1 "oferta mínima", por el siguiente cuadro:**

Precio mínimo del Terreno
23.227,16 UF

3.15 **Respecto resuelvo B punto N ° 11. 2 "valor del suelo", se debe reemplazar:**

3.15.1 Donde dice:

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 m^2, 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:

$P = 445 \times (Oi - Vm) / (Omax - Vm)$

Donde:

- P es el puntaje de la oferta analizada, con un máximo de 445 puntos.
- Oi es el valor ofertado por la Entidad Desarrolladora analizada, en UF.
- Vm es el valor mínimo de transferencia, correspondiente a la tasación comercial SERVIU: 22.509,9UF (5.558 m^2 × 4,05 UF/m^2).
- Omax es el mayor valor ofertado entre las propuestas admisibles, en UF.

Condición	Puntaje
Oferta igual al valor mínimo (Vm)	0 puntos
Oferta superior al valor mínimo	P = 445 × (Oi – Vm) / (Omax – Vm)

3.15.2 Debe decir:

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 de *5.806,79 m^2,* 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 545 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 = 545 × (Oi – Vm) / (Omax – Vm)

Donde:

- P es el puntaje de la oferta analizada, con un máximo de 545 puntos.
- Oi es el valor ofertado por la Entidad Desarrolladora analizada, en UF.
- Vm es el valor mínimo de transferencia, correspondiente a la tasación comercial SERVIU: 23.227,16 UF (5.806,79 m^2 × 4,00 UF/m^2).
- Omax es el mayor valor ofertado entre las propuestas admisibles, en UF.

Condición	Puntaje
Oferta igual al valor mínimo (Vm)	0 puntos
Oferta superior al valor mínimo	P = 545 × (Oi – Vm) / (Omax – Vm)

3.16 **Respecto del resuelvo B punto N ° 13 "Forma y oportunidad de pago del terreno." Manténgase el último párrafo y agréguese los nuevos párrafos N ° 4 y N ° 5:**

También se podrá pagar el remanente entre el valor de la ejecución de las obras señaladas por la urbanización el valor del precio del terreno ofertado, por medio de unidades de vivienda como pago por especies. El SERVIU aceptara esta forma de pago solo en caso que las unidades correspondan a la tipología de tres (03) dormitorios y un (01) baño. El valor a imputar como precio de estas unidades será de 1500 UF cada una.

Estas unidades no se considerarán como parte de los porcentajes mínimos establecidos en el programa y en el presente llamado ni serán consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace. Estas unidades deberán dar cumplimiento al cuadro normativo del D.S. N°01 establecido en la resolución exenta N° 4832, (V. y U.), de 2012 y sus modificaciones.

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

3.17 **Respecto del resuelvo B punto N ° 24 "ANEXOS", modifica ANEXO N ° 6 en lo que se indica a continuación.**

Anexo N°6: Se modifica la Lámina N°7, corrigiéndose un error en la toma de cota entre líneas oficiales, sin que dicha corrección implique modificación alguna de las superficies ni de los metrajes establecidos. Las superficies indicadas en el Anexo N°6 tendrán carácter referencial; no obstante, deberán mantenerse las superficies de 5.806,79 m² correspondientes al predio destinado al desarrollo del proyecto D.S. N°19 y de 2.000 m² correspondientes al terreno destinado a JUNJI, las que no podrán ser modificadas.

3.18 **Respecto del resuelvo B punto N ° 25 "Insumos", actualiza insumo N ° 1 y agrega los insumos N° 09 al N° 13.**

01) Actualiza Certificado de informes Previas N ° P 9907 de fecha 02 – 10 – 2026.
09) Plano de subdivisión Lote 1-A ex maestranza.
10) Certificado de subdivisión Ferronor Lote 1-A archivado de fecha 31 de julio de 2024.
11) Escritura del lote 1 - A de fecha 26 de agosto 2024.
12) Propuesta loteo plan maestro lote 1A-4 superficies.

3.19 **Los nuevos antecedentes que se indican en los resuelvos 3.17 y 3.18 de esta resolución están disponibles para su descarga en la pagina web del concurso que ha dispuesto el SERVIU región de Coquimbo en la siguiente** direccion: 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/

3.20 **Agréguese el resuelvo B punto N ° 26 y elimínese el último párrafo de la Resolución Exenta N° 884, de 2026**

26. En todo aquello que la presente resolución no prevea, señale, o indique, se aplicara supletoriamente lo indicada en la resolución exenta N° 884 del 29 de septiembre de 2026, 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.

ANÓTESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

PABLO CUADRA CORRALES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO

YAR / DRC / PYG/MPC/ 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