



El Minvu
une
La Ciudad

SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO
SECCIÓN PROYECTOS INTEGRALES DEPARTAMENTO TÉCNICO
TOC/ MCG /FES/CDV

Nº INT. 356

APRUEBA BASES ADMINISTRATIVAS,
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y SUS ANEXOS
CONCURSO "PROYECTO HABITACIONAL LEGADO, DE
ARRIENDO, EN BARRIO EL ALMENDRAL, COMUNA DE
VALPARAÍSO".

VALPARAÍSO, 23 DIC 2021

RESOLUCION EXENTA Nº 5456 /

VISTOS:

- 1) Ley Nº 18.575 Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado
- 2) Ley Nº 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen Los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- 3) Ley Nº 21.289 de presupuestos del sector público del año 2021.
- 4) El Decreto Ley Nº 1.305 Publicado en el Diario Oficial con fecha 19 de febrero de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes;
- 5) Las facultades que me confiere el D.S. MINVU Nº 355 de 1976, Reglamento Orgánico de los SERVIU y sus posteriores modificaciones;
- 6) El Decreto Supremo Nº 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, que reglamenta Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- 7) El Decreto Supremo Nº 52 (V. y U.) de 2013 que reglamenta Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.
- 8) La Resolución Exenta Nº 1875 (V. y U.) de 2015 y sus modificaciones que fija el Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia técnica, Jurídica y Social a Programa que indica;
- 9) La Resolución Exenta Nº 6624 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones que aprobó el itemizado Técnico de Construcción para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda





El Minvu
une
la
Ciudad

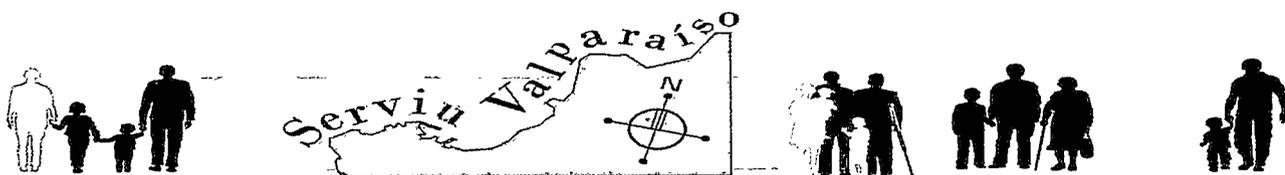
- 10) La Resolución Exenta N° 6625 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones que aprobó Cuadro Normativo y Tabla de espacios y Usos mínimos para el mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda
- 11) La Resolución Exenta N° 351 (V. y U.) de fecha 19 de marzo de 2021 que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra l) de la Ley de Presupuestos del sector público del año 2021.
- 12) Las Resoluciones N° 7 de 2019 y N° 16 de 2020, ambas de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón.
- 13) El Decreto TRA 272/65/2018, tomado razón el 11 de marzo de 2019, que nombra a don Tomás Ochoa Capelli en el cargo Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y su renovación mediante Decreto Exento RA 272/33/2021, registrado el 11 de noviembre de 2021, ambos de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo

CONSIDERANDO:

1. Que es de interés del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contribuir al mejoramiento de las condiciones de equidad urbana y habitacional, promoviendo la inclusión socio espacial y facilitar el acceso a áreas centrales bien localizadas de los grupos más vulnerables de la población;
2. Que es necesario diversificar las alternativas de tenencia de vivienda en la atención a grupos vulnerables, fortaleciendo el rol de las instituciones públicas y privados sin fines de lucro en el acceso a soluciones habitacionales;
3. Que es interés del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contribuir a la recuperación de áreas centrales de las grandes ciudades, generando un impacto positivo en el espacio público inmediato, revitalizando barrios históricos, junto con la generación de oferta de vivienda para el arriendo
4. Que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha venido desarrollando diversas estrategias e instrumentos para abordar el déficit habitacional y, atendiendo la creciente necesidad de las familias de contar con una solución habitacional que les permita el óptimo desarrollo de sus integrantes, ha decidido implementar los primeros proyectos habitacionales de propiedad pública destinados al arriendo asequible;

RESUELVO:

1.- **APRUÉBASE** las siguientes bases administrativas y especificaciones técnicas concurso de entidades patrocinantes, empresas constructoras y personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro para el desarrollo, construcción y administración del "Proyecto Habitacional Legado, de Arriendo, en barrio El Almendral, comuna de Valparaíso":





I. Bases Administrativas

“Proyecto Habitacional Legado, de Arriendo, en barrio El Almendral, comuna de Valparaíso”

1. INTRODUCCIÓN

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha venido desarrollando diversas estrategias e instrumentos para abordar el déficit habitacional y, atendiendo la creciente necesidad de las familias de contar con una solución habitacional que les permita el óptimo desarrollo de sus integrantes, es que se ha decidido implementar los primeros proyectos habitacionales de propiedad pública destinados al arriendo asequible.

Así, en el marco del Piloto del Programa Regeneración de Áreas Centrales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y conforme a las facultades del Servicio de Vivienda y Urbanización, en adelante SERVIU, contempladas en el D.S. N° 355 de (V. y U), de 1976, en particular a la de ejecutar planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, ante la necesidad de otorgar una solución habitacional a familias residentes o trabajadoras del sector “Barrio El Almendral” de la comuna de Valparaíso, se presenta las “Bases y términos de referencia del concurso de entidades patrocinantes para el desarrollo, construcción administración y operación del proyecto habitacional legado de arriendo en barrio el almendral, Valparaíso”.

Este Concurso se ampara bajo las normas del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49 de (V. y U), del 2011 y sus modificaciones y está orientado a todas aquellas personas que cumplan con las condiciones que exige el Programa de Subsidio de Arriendo regulado por el DS N° 52 de (V y U.) de 2013.

2. ENCARGO Y MODALIDAD DEL CONCURSO

Las presentes bases regulan el procedimiento mediante el cual se regirá el Concurso de Propuestas para Entidades Patrocinantes (EP), la cual deberá encargarse del diseño y ejecución del proyecto habitacional y comercial en base al marco normativo contemplado en el D.S. N° 49 (V. y U) del 2011, además deberá proponer una Persona Jurídica de Derecho Privado Sin Fines de Lucro (PSFL) para suscribir un contrato de comodato y recibir los subsidios de arrendamiento respectivos, los que permitirán la mantención y conservación del “Proyecto Habitacional Legado para el arriendo barrio El Almendral, Valparaíso”. La PSFL, en cuanto comodatario, deberá administrar, operar y conservar el futuro proyecto habitacional.

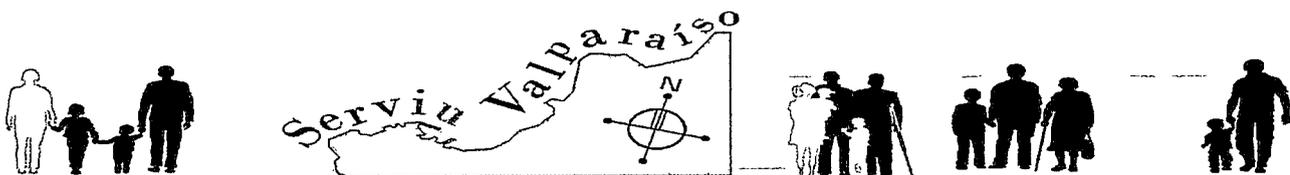
La EP junto con la PSFL deberán formalizar y presentar en este concurso un compromiso con una empresa constructora, la cual será la responsable de ejecutar el proyecto de diseño, previa calificación definitiva del SERVIU Región de Valparaíso.

Respecto al diseño, se informa a los interesados que este concurso deberá considerar el anteproyecto aprobado existente (Res DOM N° 39 del 18-03-2021), sin perjuicio de ser modificable según se detalla más adelante.

2.1 Antecedentes del terreno

Todo interesado en presentar una propuesta declara conocer las condiciones en que deberá desarrollar el proyecto, sin ser ello una justificación para el incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente convocatoria.

Para los proyectos definitivos, el seleccionado deberá realizar sus propios estudios de acuerdo con la normativa vigente. Si se encontraran situaciones que no pudieron ser previstas, la EP seleccionada





El Minvu
une
la
Ciudad

deberá informar al SERVIU inmediatamente se obtengan los antecedentes del Informe de mecánica de suelos definitivo, para evaluar los eventuales aumentos de costos por este motivo. Sin perjuicio de lo anteriormente indicado SERVIU podrá revocar o dejar sin efecto el presente llamado por motivos de mérito, oportunidad o conveniencia en relación a los objetivos establecidos en el programa Regeneración de Áreas Centrales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y conforme a las facultades del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso.

Los proponentes deberán siempre hacer referencia a la superficie establecida en los instrumentos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. A modo referencial se pueden consultar la DDU-Específica N°46/2009, DDU 18/1997. En caso de existir una discrepancia entre la cabida real y la declarada el oferente deberá - previa autorización del SERVIU - rectificar dicha situación, con anterioridad a la ejecución del proyecto o durante su ejecución si las circunstancias lo permiten y aconsejan.

3. DE LA ENTIDAD QUE LLAMA A CONCURSO

El Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, RUT N°61.817.000-4, ubicada en Edificio Centenario, Bellavista N° 168, Valparaíso, en adelante el SERVIU.

4. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL QUE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO

El terreno donde se desarrollará este proyecto es propiedad de SERVIU Región de Valparaíso, el que se encuentra actualmente en proceso de inscripción conservatoria, y su área de emplazamiento corresponde a una superficie de 1877.66 m².

El terreno y superficie objeto del Proyecto, según se especifica en cuadro N° 1 siguiente, corresponde a los predios Rol de Avalúo Fiscal 185-6, 185-1 y 185-2 identificados en Plano de Expropiación PI – N° 001, Lámina 1 de 1, individualizados como Lote A, Lote B y Lote C respectivamente. Esta individualización constará en el contrato de comodato y futuros instrumentos que se suscriban en el marco del desarrollo del presente concurso, sin perjuicio de nuevas nomenclaturas que adquiera el inmueble como consecuencia de la fusión de los predios mencionados. Dicha fusión será de cargo y responsabilidad de la Entidad Patrocinante seleccionada, debiendo constar esta situación en las respectivas modificaciones o adendas al convenio y comodato celebrados.





FICHA INFORMATIVA EMPLAZAMIENTO, TERRENOS Y PROYECTO

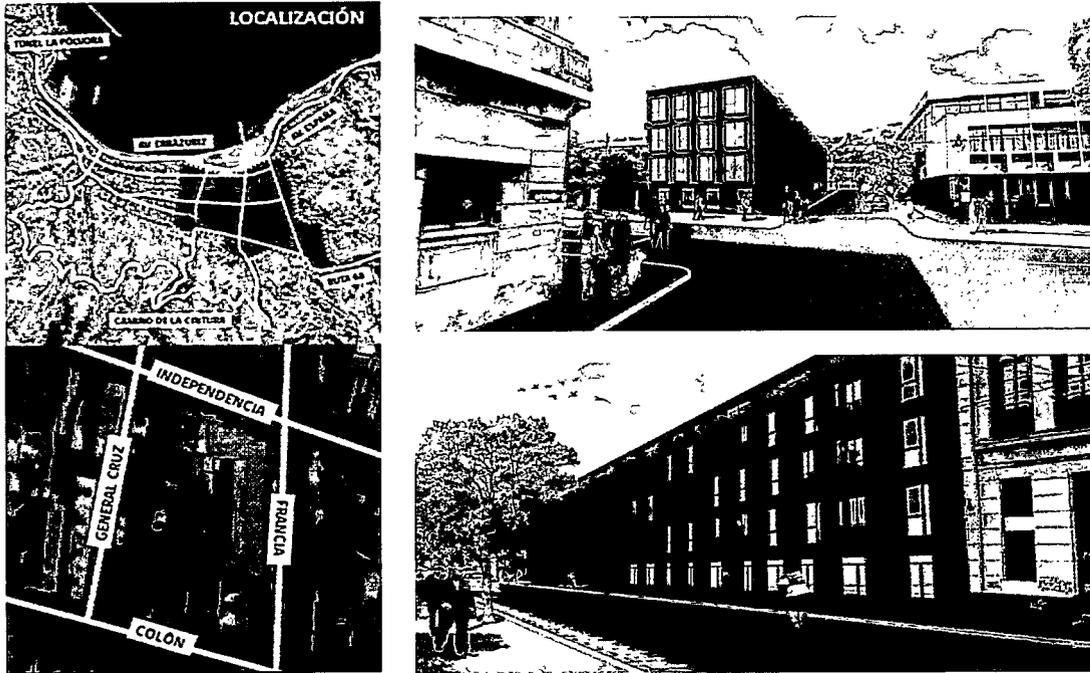


Figura N° 1

Emplazamiento y vistas de anteproyecto aprobado

CUADRO DE LOTES Y SUPERFICIES					
Lote	Rol SII	Comuna	Dirección	Superficie total para expropiar (m2)	Propietario
A	185-6	Valparaíso	Calle Independencia N° 2216	215.95 m2	Camila Macchiavello Vásquez
B	185-1	Valparaíso	Calle General Cruz N° 621-631 y N° 639-681	934.07 m2	Sucesión Juan Macchiavello Moltedo
C	185-2	Valparaíso	Calle General Cruz N° 621-631 y N° 639-682	727.64 m2	Sucesión Juan Macchiavello Moltedo
TOTAL, SEGÚN DECRETO EXPROPIACIÓN				1877.6 m2	

Cuadro N° 1

Identificación de los roles y m2 por cada uno y dirección

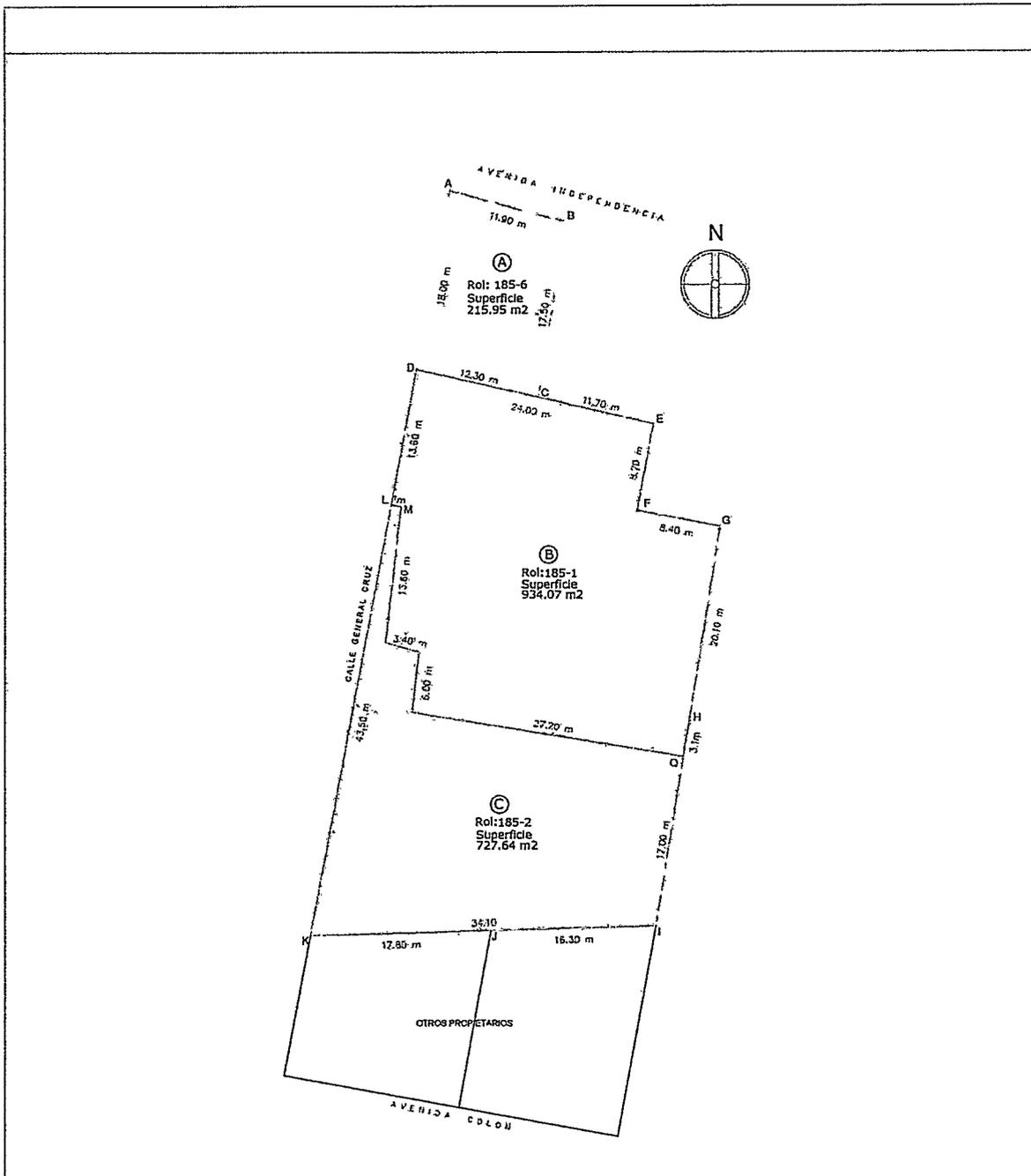


Figura N° 2

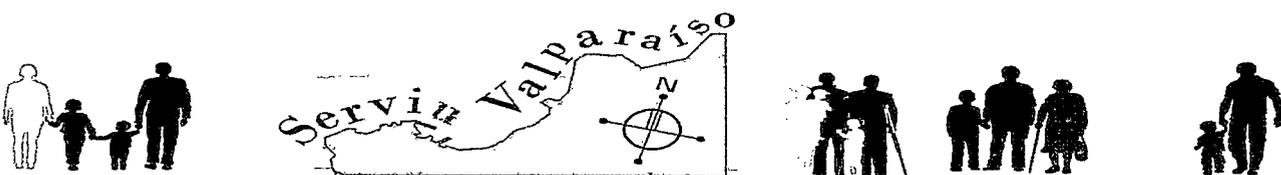
Identificación de los roles y m² individualizado.

5. SOBRE EL CONCURSO

Este concurso se caracteriza por plantear un estándar de exigencia en el cual el proponente seleccionado deberá presentar una propuesta que ratifique una sólida relación entre la Entidad Patrocinante, la Personalidad Jurídica Sin Fines de Lucro (PSFL) y la Empresa Constructora que vaya a materializar el proyecto.

En este esquema y en particular respecto a la Entidad Patrocinante (EP) es necesario señalar que, si bien los anteproyectos de arquitectura ya están definidos y además no hay una conformación de la demanda social previa, será la EP la encargada del desarrollo técnico del proyecto habitacional para

SU



aprobación y calificación en SERVIU, esta función dentro de lo establecido por el D.S. N° 49 de (V. y U), del 2011 y sus modificaciones.

Por otro lado, la PSFL será la responsable de presentar el modelo de administración, operación y conservación del edificio, así como una vez recepcionadas las obras del edificio, deberá comenzar a ejecutar el plan de administración, operación y conservación propuesto, el cual se aplicará en el marco del comodato previamente formalizado. En consecuencia, la PSFL deberá ocuparse entonces de forma eficiente, oportuna y sostenible del proyecto habitacional objeto del presente concurso, velando siempre por llevar a la práctica todos aquellos aspectos sociales deseados en el marco de plan de regeneración de Áreas Centrales MINVU.

Finalmente, y no menos importante la empresa constructora deberá ser solvente, eficiente y oportuna en la ejecución del proyecto desde la demolición, la habilitación, la construcción y las garantías aplicables, todo lo anterior siempre en el marco reglamentario del D.S. N° 49 de (V. y U), del 2011 y sus modificaciones.

5.1 Desarrollo Del Concurso - Marco Normativo

La EP seleccionada deberá diseñar el proyecto y someterlo al procedimiento de calificación definitiva establecido en el marco jurídico del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011 en aquellos aspectos que resulten compatibles con este concurso. Una vez calificado definitivamente el proyecto y su diseño deberá ejecutarse por parte de la o las empresas constructoras en conformidad al mismo decreto supremo reglamentario mencionado. Siendo aplicables las mismas normas para su aprobación definitiva, siempre y cuando no resulten incompatibles con la naturaleza del concurso.

Posteriormente a la ejecución y recepción de Obras que comprende el Proyecto, según especificaciones técnicas de las presentes bases, la PSFL que sea presentada por la EP seleccionada iniciará el plan de gestión, administración y conservación del inmueble construido y de las unidades que lo integran, en virtud del contrato de Comodato suscrito con este Servicio. Este contrato se regirá por las normas aplicables del Código Civil, las instrucciones y normas dictadas relativas a la enajenación, adquisición y administración de bienes inmuebles del SERVIU y a los principios y objetivos del presente concurso.

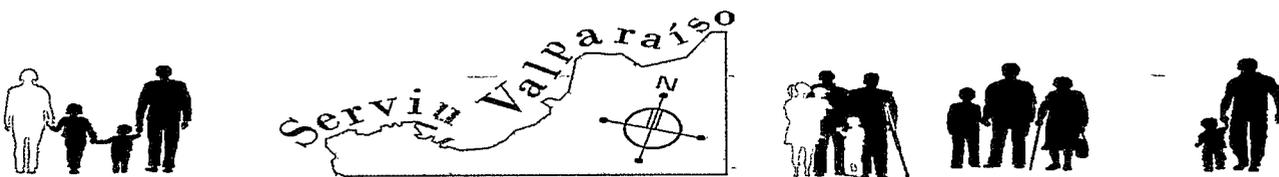
6. DE LOS PROPONENTES

6.1 De La Entidad Patrocinante

Son hábiles para concursar las **Entidades Patrocinantes (EP)**, de acuerdo con lo regulado por el D.S N°49 (V. y U.) de 2011. Los proponentes deberán acreditar que se encuentren vigentes en los Registros Técnicos del MINVU en cualquier región del país y/o con Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, suscrito en alguna SEREMI MINVU.

Si la EP seleccionada no posee Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales con la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, deberá suscribir un Addendum para operar en el marco de esta asignación. La Entidad, una vez seleccionada deberá iniciar los trámite para la suscripción del Convenio, el cual deberá efectuarse en los plazos estipulados en la normativa pertinente.

La EP deberá informar y comprometer por medio del documento correspondiente la participación de una o más empresas constructoras para la ejecución de los proyectos. En el caso que la empresa constructora comprometida no firme los contratos de ejecución de los proyectos definitivos, la EP deberá informar, con su debida anticipación el cambio de empresa constructora, la que, en todos los casos,



deberá cumplir con las exigencias del Registro de Contratistas del MINVU y tener al menos la misma experiencia de la Empresa Constructora previamente presentada. El cambio de empresa constructora no podrá significar en ningún caso un retraso en los plazos de ejecución del proyecto.

6.2 De La Persona Sin Fines De Lucro.

La PSFL propuesta por EP deberá atenerse a lo expuesto en la letra i) de la Glosa 03 conforme a lo cual el MINVU, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrán otorgar subsidios a los Programas Habitacionales Vigentes a personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, que tengan por objeto construir, mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares.

La PSFL deberá estar previamente constituida y vigente tanto en su personalidad como directorio al momento de presentación de la propuesta.

6.3 De La Empresa Constructora.

En relación con la empresa constructora, el contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas sociales, Modalidad privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por D.S N° 63 (V.y U.) de 1997 y por D.S N° 127, (V. y U.) de 1977, ambos de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el registro respectivo.

En caso de que la propuesta incluya más de una empresa constructora, el requisito mencionado será exigible al menos a una de las empresas constructoras que integren la propuesta, debiendo contar con la respectiva inscripción vigente en alguno de esos registros, lo que deberá acreditarse por el proponente mediante la copia de los instrumentos públicos correspondientes.

7. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES Y PLAZOS

ACTIVIDADES	FECHA INICIO	FECHA TÉRMINO	DÍAS CORRIDOS
Publicación concurso Entidades Patrocinantes	24/12/2021		
Retiro de Bases y entrega de antecedentes	24/12/2021	31/12/2021	7
Período de consultas	31/12/2021	07/01/2022	7
Período de respuestas y aclaraciones	07/01/2022	14/01/2022	7
Desarrollo Ofertas Entidades Patrocinantes	24/12/2021	23/02/2022	30
Acto de presentación y Apertura de ofertas	23/01/2022	23/01/2022	
Periodo de Evaluación de Admisibilidad de las Ofertas	23/01/2022	25/01/2022	2
Evaluación Ofertas	25/01/2022	29/01/2022	4
Adjudicación Concurso Entidades Patrocinantes	29/01/2022		
Inicio contrato	30/01/2022		





El SERVIU podrá modificar estos plazos o agregar nuevas actividades por necesidades del Servicio, en cualquier fase del concurso, lo que será informado oportunamente a los proponentes que hubieren realizado el retiro de Bases, procurando no afectar la igualdad entre los mismos.

El SERVIU podrá entregar información complementaria o modificatoria de los antecedentes originales de las BASES mediante adiciones, que sólo podrán emitirse hasta cuatro días hábiles antes de la apertura de las propuestas.

Siempre que el último día de un plazo contemplado en estas Bases sea inhábil se entenderá prorrogado al día hábil siguiente.

7.1 Publicación De La Convocatoria

Se publicará la convocatoria para participar en el presente concurso en un diario de circulación regional y en las plataformas electrónicas que disponga el SERVIU Valparaíso.

7.2 Entrega de Antecedentes del concurso.

La entrega de antecedentes se realizará por medios electrónicos en las fechas que se indican más adelante. Para la entrega de los antecedentes los proponentes deberán completar Anexo administrativo N°1 "Formulario de Presentación", en el que deberán designar a un encargado de la postulación y sus datos de contacto, con la finalidad de remitir las bases del concurso y sus anexos, para las posteriores etapas.

En los casos que no se reciba el correo electrónico mencionado, el oferente deberá informar oportunamente de ello al correo electrónico edificiolegado@minvu.cl

7.3 Períodos de Consultas

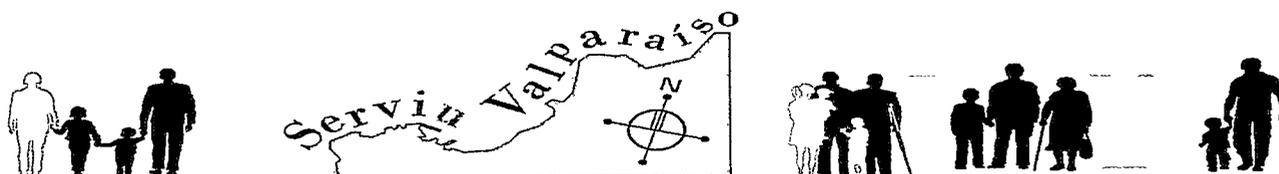
Todas las consultas que formulen los proponentes deberán ser realizadas al correo electrónico edificiolegado@minvu.cl en las fechas indicadas y hasta las 13:00 horas del último día de la presente etapa conforme al cronograma individualizado en el punto 7.

También podrán formularse consultas mediante cartas ingresadas, antes de la fecha y hora indicada a través de la Oficina de Partes del Servicio.

No se dará respuesta a consultas verbales, efectuadas fuera de plazo o en forma distinta a lo indicado precedentemente.

7.4 Período de Respuestas y Aclaraciones

Las respuestas y aclaraciones a consultas formuladas de acuerdo con el punto anterior serán publicadas en la plataforma digital referida en el punto 7.1. Se presumirá conocimiento de ellas por parte de todos los proponentes una vez publicadas.



8. ANTECEDENTES DEL CONCURSO

Los proponentes deberán considerar o atender al momento de formular sus propuestas los siguientes antecedentes:

8.1 Anteproyecto

Se entregará planimetría de anteproyecto aprobado en la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso (Res. DOM N° 39 del 18-03-2021) y junto a eso Propuesta de ajuste al Anteproyecto. Esta propuesta reordena las tipologías de departamentos según la demanda existente y ajusta sus tamaños haciendo más eficiente el uso de los espacios. Esta información constituye la base para el desarrollo del proyecto de arquitectura definitivo y está constituida por lo siguiente:

- Planta de Emplazamiento.
- Cuadro de Superficies
- Planta de Ubicación.
- Planta de Arquitectura de todos los Niveles.
- Planta de Arquitectura de las Tipologías de Departamento.
- Elevaciones.
- Cuadros de estándares mínimos de especificaciones técnicas. (Ver solicitudes en Estrategia de Desarrollo, Costos y Ejecución).
- Imágenes renderizadas.
- Propuesta de Ajuste de Anteproyecto

8.2 Certificados de Informaciones Previas: N° 688 del 15/07/2020

8.3 Topografía.

8.4 Formato de Carátula del Presupuesto General del FSEV.

Sin perjuicio de lo anterior, el proponente deberá desarrollar todos los estudios previos necesarios para el desarrollo técnico del proyecto.

9. SOBRE LA PROPUESTA

9.1 Sobre el contenido de la propuesta

El contenido de esta propuesta consiste en 2 grupos de entregables, estos son:

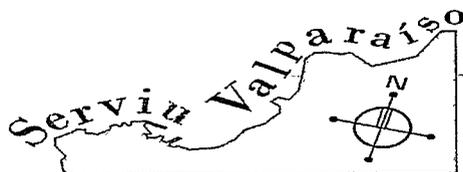
Un primer grupo de entregables que serán requisitos mínimos, pero no serán ponderados.

Un segundo grupo de entregables que serán requisitos mínimos y que serán ponderados.



9.2 Contenido de la propuesta mínimos sin evaluación y otros.

CONTENIDO OFERTA SIN PONDERACIÓN				
	Título	Entregable	Responsable	Consideración en el concurso
9.2.1.	Propuesta Técnica (dos productos sin evaluación)	A) Memoria	EP	Requerimiento mínimo
		B) Análisis de costos	EP	Requerimiento mínimo
9.2.2.	Propuesta de Modelo de Administración	Memoria	PSFL	Requerimiento mínimo
9.2.3.	Certificación de empresa constructora asociada	Certificado Registro Vigente	EP	Requerimiento mínimo
9.2.4	Compromiso asociación entre Entidad Patrocinante y persona Jurídica Sin Fines de Lucro	Carta de Compromiso	EP	Requerimiento mínimo
ANEXOS ADMINISTRATIVOS				
Anexo N° 1 "Formulario de Presentación"				
Anexo N° 2 "Formulario de Oferta"				
Anexo N° 3 "Declaración Jurada Simple De Conocimiento De Las Presentes Bases"				
Respaldo digital en CD, DVD o Pendrive en formato PDF o similar de 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3 y 9.2.4 o bien a través de un enlace provisto por MINVU en su momento.				



9.2.1 Propuesta Técnica

A. Memoria (Requisito Mínimo)

Consiste en la realización de una **Memoria** que recoja el análisis general y particular de la información entregada (anteproyecto de edificación) para luego emitir un diagnóstico sobre todos aquellos aspectos que el Proponente considere pertinente, y en definitiva formular de forma sistemática todas aquellas mejoras aplicables al proyecto de arquitectura y especialidades a ejecutar.

La memoria que elabore el Proponente deberá integrar la imagen objetivo y anteproyecto, buscando siempre mejorar la imagen urbana del sector, potenciando que sea innovadora en su tipología, morfología, y que además dignifique la imagen estándar de la vivienda actual, incorporando criterios de sustentabilidad y eficiencia energética, siendo las mínimas aquellas exigencias de acondicionamiento térmico que establece la reglamentación térmica vigente.

Se deberá proponer una metodología propia tomando en consideración mínimos aspectos relevantes tales como entorno inmediato (actual y futuro), funcionalidad, calidad espacial, confort interior, ventilación cruzada, vigilancia natural y orientaciones, interacción general con el medio ambiente, así como considerar las circulaciones como un lugar de encuentro, entre otros.

A continuación, se presentan 2 grupos de aspectos de diseño que deben ser considerados por parte del Oferente, estos son:

Aspectos no modificables:

1. Nº de Unidades Habitacionales (96)
2. Nº de departamentos por Tipología (según propuesta de ajuste de Anteproyecto)
3. Volumetría general del edificio
4. Imagen urbana del edificio,

Aspectos modificables y mejorables:

1. Ajuste a la distribución y tamaño departamentos (Ver cuadro normativo abreviado MINVU)
2. Distribución de Equipamiento, locales comerciales, espacios comunes y acceso.
3. Ajustes en circulaciones.
4. Propuesta de fachada, ritmo de ventanas y revestimientos.

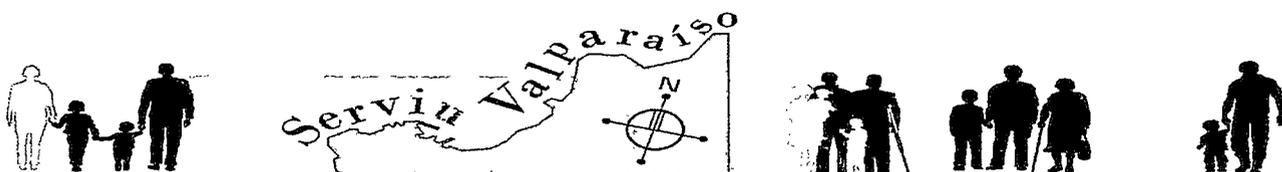
Los antecedentes técnicos deben venir suscritos por los profesionales competentes. Se aceptan en esta etapa firmas digitales o escaneadas de los profesionales competentes.

Cuando los documentos cuenten con firma digital o escaneada deberán ser suscritos también por el Encargado de Postulación a través de su firma.

B. Análisis Técnico de Costos. (Requisito Mínimo)

Se trata de un análisis y evaluación desglosado de costos en que incurrirá este proyecto, considerando una asignación presupuestaria fija de UF 137.000 para el desarrollo y la ejecución del proyecto. La EP en coordinación con la empresa constructora debe presentar una propuesta que concilie los gastos según estándar del D.S. Nº 49 (V. y U.) de 2011.

Dentro de la evaluación de estos costos se deben considerar los pagos, en Unidades de Fomento por los servicios de Asistencia Técnica a la Entidad Patrocinante según tramo de unidades tal como lo indica la tabla continuación:



Tramos	1 a 20 viviendas	21 a 40 viviendas	41 a 70 viviendas	71 y más viviendas
Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras	900 (cualquiera sea el número de viviendas)	20 (adicional por cada vivienda)	15 (adicional por cada vivienda)	10 (adicional por cada vivienda)
Gestión Técnica y Social de Proyectos	3	3	2	2
Gestión Legal (por vivienda)	5	4	3	1

Los demás servicios con sus incrementos y productos se pagarán a los valores establecidos en la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones.

9.2.2 Propuesta Modelo de Administración, Operación y Conservación (Requisitos Mínimos)

Consiste en una memoria que contenga la propuesta resumida de constitución del modelo de administración, operación y conservación para el edificio objeto del proyecto. Esta memoria debe proponer, como mínimo, a partir de un diagnóstico preliminar un organigrama de funcionamiento, una simulación preliminar de flujos, proponer estrategias de sostenibilidad financiera, cubriendo a lo menos las necesidades de cuidado, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, personal asociado a la administración del inmueble y seguros.

El Modelo de Administración deberá incluir al menos las siguientes tareas:

- i. Seleccionar a las familias o núcleos hábiles para el arrendamiento de las unidades, de acuerdo a los lineamientos que entregue el SERVIU.
- ii. Suscribir los respectivos contratos con las familias arrendatarias.
- iii. Ejecutar las actividades para la administración, operación, mantención periódica preventiva y correctiva de los bienes comunes del edificio, y la contratación del personal asociado a la administración, debiendo financiar los gastos mensuales que correspondan, relacionados al cuidado, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, seguros y en general todo aspecto relacionado a la administración del inmueble, estándole prohibido efectuar a los arrendatarios cobros adicionales a la renta pactada por estos conceptos.
- iv. Presentar el presupuesto estimado por concepto de arrendamiento de las unidades de vivienda, para el desarrollo de las tareas de administración.
- v. Cobrar la renta de arrendamiento de las unidades de vivienda, según su tipología, conforme lo señalado en la presente Resolución.
- vi. Efectuar talleres a los arrendatarios, a lo menos 2 veces al año, acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes relativos a la vida en comunidad, la tenencia de la vivienda y planes de emergencia ante situaciones de riesgo o catástrofes.



- vii. Elaborar un plan de verificación de la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, incorporando medidas para impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones.

Orientar a los arrendatarios, con apoyo del SERVIU, de manera de preparar su ingreso a los programas habitacionales vigentes, una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento.

9.2.3 Certificación de empresa constructora asociada (Requisito Mínimo)

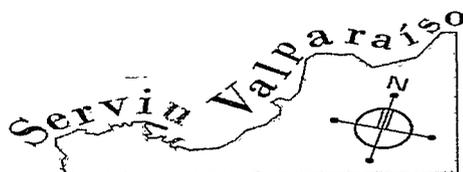
Deberá presentar Certificado en base a lo indicado en el punto 6.3.

9.2.4 Compromiso asociación entre Entidad Patrocinante y persona Jurídica Sin Fines de Lucro. (Requisito Mínimo)

Los antecedentes aquí solicitados, sin perjuicio de no ser evaluados por medio de una ponderación, deben ser presentados en la propuesta. La comisión evaluadora declarará inadmisibles aquella propuesta que no cumpla con lo antes señalado.

9.3 Contenido de la oferta a evaluar con ponderación

CONTENIDO OFERTA A EVALUAR CON PONDERACIÓN				
Ítem	Título	Entregable	Responsable	Consideración en el concurso
9.3.1	Oferta Técnica	Estrategia de desarrollo y ejecución	EP	Se evalúa
9.3.2	Experiencia de la Persona Jurídica sin Fines de Lucro	Anexo Especial N°2 y certificados de respaldo	PSFL	Se evalúa
9.3.3	Experiencia de la Entidad Patrocinante.	Anexo Especial N°1 y certificados de respaldo.	EP	Se evalúa



9.3.4	Certificados de experiencia de la Empresa Constructora	Anexo Especial N°3 y certificados de respaldo.	PSFL	Se evalúa
9.3.5	Propuesta de Modelo de Administración, Operación y Mantenimiento	Tomar como referencia punto 5) de Especificaciones Técnicas	EP	Se evalúa

9.3.1 Estrategia de Desarrollo y Ejecución (Se evalúa con puntaje)

1. Documento explicativo:

Documento que explique la forma en que se ejecutará esta iniciativa en directa relación con el punto 2 de las Bases Técnicas del presente concurso. Se valorará la coherencia del proyecto con las actividades indicadas en Bases Técnicas considerando las partidas, la habilitación de suelo y en general todo lo relacionado con el uso más eficiente y eficaz de los recursos disponibles.

El modelo de financiamiento contemplará la disponibilidad de recursos para la demolición y/o habilitación del terreno.

2. Carta Gantt

Se deberá presentar en formato de carta Gantt, en la cual se deberá presentar en detalle todas las etapas de desarrollo del proyecto, ya sean:

- Fecha de inicio de demolición, considerando permisos a solicitar.
- Fecha de inicio de Estudio de Mecánica de Suelo.
- Fecha de Inicio y término de Especialidades.
- Fecha Ingreso proyecto a SERVIU de Valparaíso.
- Fechas de ingreso y aprobación Permiso de Edificación (DOM).
- Fecha de Calificación Definitiva.
- Fecha de inicio de Construcción.

El proponente deberá presentar carta de compromiso firmada para el cumplimiento de los plazos de calificación definitiva del proyecto en el SERVIU de Valparaíso, según lo indicado y ofertado en Carta Gantt presentada. El incumplimiento de estos plazos significará causal de término del comodato.

9.3.2 Experiencia de la Persona Jurídica sin fines de Lucro

- El oferente deberá presentar junto con el Anexo, los certificados correspondientes que acrediten la experiencia de la Persona Jurídica sin Fines de Lucro en gestión y/o desarrollo de proyectos urbanos, habitacionales y/o sociales, con su descripción respectiva para cada

uno de estos.

- El oferente deberá presentar junto con el Anexo, los certificados correspondientes que acrediten los años de experiencia por cada uno de los profesionales a cargo del proyecto, presentando estructura organizacional, contando al menos con un Jefe de Proyecto contraparte permanente, además de gerente senior (Nombre, CV y tiempo comprometido al proyecto).

Se adjunta anexo en el cual se debe completar la información para informar el grado de experiencia de la Persona Jurídica en este tipo de iniciativas.

Ver Anexo Especial N° 2" Experiencia De La Persona Jurídica sin Fines de Lucro"

9.3.3 Experiencia de la Entidad Patrocinante.

- El oferente deberá presentar junto con el Anexo, los certificados correspondientes que acrediten la experiencia de la Entidad Patrocinante y número de proyectos residenciales desarrollados.

Se adjunta anexo en el cual se debe completar la información para informar el grado de experiencia de la Entidad Patrocinante en este tipo de iniciativas.

Ver Anexo Especial N° 1" Experiencia De La Entidad Patrocinante"

9.3.4 Experiencia de la Empresa Constructora asociada.

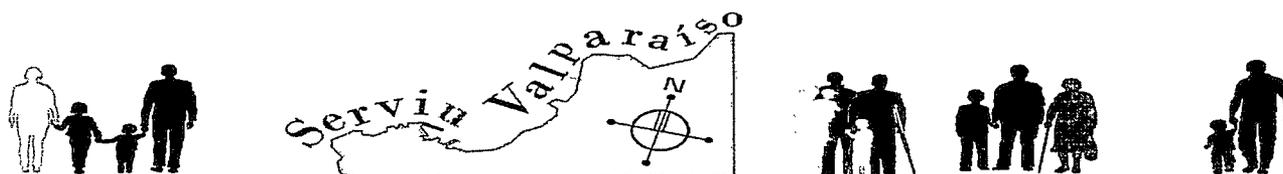
- El oferente deberá presentar junto con el Anexo, los certificados correspondientes que acrediten n° de proyectos residenciales (públicos o privados) en altura construidos por la Empresa Constructora Asociada.
- El oferente deberá presentar junto con el Anexo, los certificados correspondientes que acrediten la suma de metros cuadrados residenciales en altura construidos por la Empresa Constructora Asociada.

Se adjunta anexo en el cual se debe completar la información para informar el grado de experiencia de la Empresa Constructora en este tipo de iniciativas.

Ver Anexo Especial N° 3" Experiencia de la Empresa Constructora Asociada"

9.3.5 Propuesta Modelo de Administración, Operación y Conservación.

- El oferente deberá presentar una Propuesta de Modelo de Administración, Operación y Conservación que incorpore un Plan de Gestión Comunitaria y de Arrendamientos y Plan de Mantenimiento del Inmueble en el corto, mediano y largo plazo, manteniendo la sustentabilidad financiera en base a los copagos recibidos por los arrendatarios y los arriendos de los equipamientos. El modelo se deberá presentar estructura financiera en detalle con sus flujos

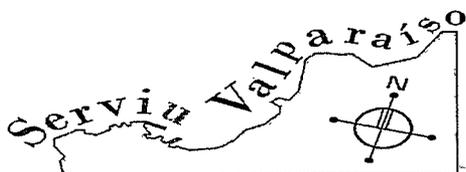




El Minvu
une
la
Ciudad

de ingresos y egresos por un período al menos de 3 años incorporando las distintas prestaciones sociales.

Se evaluará la propuesta según el modelo que mantenga la sostenibilidad financiera y que sea capaz de incorporar mayores prestaciones sociales para los residentes, sobre el mínimo indicado en punto 5 de las Especificaciones Técnicas anexas a estas bases.



10. INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El Anexo administrativo N°2 "Formulario de Oferta", debe venir firmado, foliado y timbrado por el Servicio. La circunstancia de omitir la entrega de este formulario en el acto de recepción se sancionará declarando "fuera de bases" la respectiva oferta, quedando fuera del proceso concursal.

Las únicas Propuestas válidas serán las presentadas en SERVIU Región de Valparaíso en la forma y plazo establecidos.

SERVIU no está obligado a considerar, para evaluar las propuestas y seleccionar, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases.

Todos los antecedentes deben venir individualizados. Además, deben venir con una carátula identificativa, ya sean carpetas, sobres o expedientes.

La circunstancia de omitir la entrega de los antecedentes antes señalados o cualquiera de los Anexos, se sancionará declarando "fuera de bases" la respectiva Oferta, quedando fuera del proceso concursal.

Las propuestas se recepcionarán a través de la Oficina de Partes del Servicio ubicada en calle Bellavista 168, primer piso Edificio Centenario, de la comuna de Valparaíso. Al recibir las propuestas el Servicio completará el formulario Anexo Administrativo N°4 "Listado de documentos para acto de presentación de ofertas" verificando el contenido de la "Oferta Técnica" y "Oferta de Modelo de Administración", el que deberá ser firmado por el o los profesionales encargados de recibir las Ofertas. Sin perjuicio de las facultades de la comisión evaluadora para declarar admisible o fuera de bases según lo indicado en las presentes bases.

11. DE LA COMISIÓN EVALUADORA

La comisión evaluadora será designada mediante el correspondiente acto administrativo, velando por representar al Director de SERVIU y al Secretario Regional Ministerial cuando corresponda. Los miembros de la comisión acordarán por mayoría simple la evaluación de las propuestas.

La Comisión Evaluadora estará integrada por los siguientes profesionales:

SERVIU:

El Director del SERVIU o a quien designe

Encargado/a del Departamento Técnico o a quien designe

Encargado/a del Departamento de Operaciones Habitacionales. o a quien designe

SEREMI:

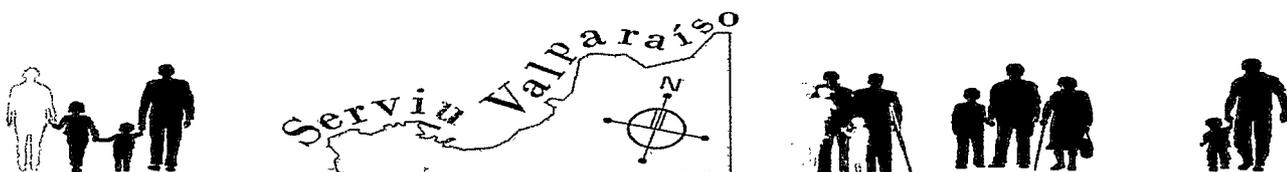
Secretario/a Regional Ministerial del MINVU Región de Valparaíso o a quien designe

Jefe/a del Departamento de Planes y Programas. o a quien designe

La comisión Evaluadora será presidida por el Director/a de SERVIU y en su ausencia el Secretario/a Regional Ministerial del MINVU Región de Valparaíso, o por quienes estos hayan designado para tales efectos.

El SERVIU a petición de la comisión evaluadora, podrá solicitar el apoyo de uno o más funcionarios del MINVU para analizar técnicamente las ofertas.

En caso de que los funcionarios designados para integrar la comisión evaluadora se encontraren impedidos, o tuvieren intereses comprometidos que los inhabilitaren para participar en dicha comisión, deberán comunicarlo a SERVIU, dentro de las 24 horas siguientes, en día hábil, a la notificación de la resolución que lo designa como miembro integrante de la comisión, deberá informar a SERVIU de dicha imposibilidad o inhabilidad, por escrito y de manera fundada. Para efecto de que SERVIU, en caso de



acoger la imposibilidad o inhabilidad, proceda a dictar el acto administrativo que designe a un funcionario en reemplazo. En caso de que, por motivos de fuerza mayor fundada, no puedan concurrir en algunos de los miembros de la comisión evaluadora, a actos en que se tengan que pronunciar, no serán reemplazados, bastando que se encuentre la mayoría de los integrantes.

12. PRESENTACIÓN, APERTURA Y ADMISIBILIDAD DE LAS OFERTAS

12.1 Presentación de las ofertas

La presentación, recepción y apertura de las propuestas será de acuerdo con lo indicado en el Punto 7 de las presentes Bases. Las propuestas serán presentadas desde las 9:00 hrs y hasta las 12:00 hrs del día indicado en Cuadro de fechas o Cronograma y recepcionados a través de la Oficina de Partes del Servicio.

Será responsabilidad de los proponentes adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas.

Una vez recepcionados los antecedentes de todos los proponentes, se realizará el Acto de Apertura. Para esto se reunirá la Comisión Evaluadora designada y los proponentes debidamente representados que quieran participar en el Acto, cumpliendo con las condiciones de resguardo por contingencia sanitaria, de ser necesario.

12.2 Apertura de Ofertas

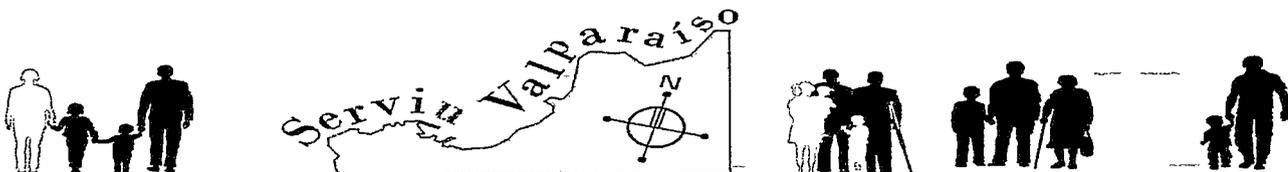
Una vez recepcionados los antecedentes de la totalidad de los proponentes se procederá a realizar el Acto de Apertura en presencia de la comisión Evaluadora y de los proponentes debidamente representados que quieran participar en este acto, quienes sesionaran, inmediatamente después de recepcionados los antecedentes

Realizado el Acto de apertura se levantará un acta, de acuerdo con formato Anexo Administrativo N°5 "Acta de apertura" indicando aquellas propuestas que fueron recibidas y que pasarán a la evaluación de admisibilidad. El acta será firmada por los miembros de la comisión, dejando constancia de los proponentes presentes en el acto.

12.3 Admisibilidad De Las Ofertas

Una vez realizada la apertura las propuestas recibidas pasarán a la etapa de admisibilidad por parte de la Comisión Evaluadora, quien emitirá un informe fundado declarando si las propuestas son admisibles o quedan fuera del proceso concursal. Podrán ser declaradas inadmisibles, las propuestas que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Que omitan la presentación de alguno de los documentos señalados en el punto 9.2 y 9.3.
- Que omitan la presentación de alguno de los ANEXOS solicitados en las presentes Bases.
- Que presenten documentos rectificadas o con enmiendas, adulterados, incompletos o ilegibles.
- Que presenten documentos indicados, señalando o nombrando el contenido del documento pero que éste no corresponda a lo indicado y solicitado por Bases. La comisión podrá verificar que la información solicitada no se encuentre en otro documento
- Otros incumplimientos sustanciales que vicien las ofertas, teniendo siempre presente el principio de igualdad de los concursantes y de estricta sujeción a las presentes bases.
- Que la propuesta presente vicios o incumplimientos normativos que impidan evaluar la propuesta y que su subsanación implique reformular el diseño o parte de este.





El Minvu
une
la
Ciudad

- La comisión Evaluadora podrá sesionar las veces que sean necesarias, en función de la cantidad de propuestas a evaluar. Las sesiones de la comisión Evaluadora serán realizadas sin la presencia de los proponentes.

12.4 Comunicación De Admisibilidad de las Ofertas

La comisión evaluadora, durante el periodo de evaluación de admisibilidad de las propuestas, notificará mediante carta certificada a cada proponente, el resultado del análisis de admisibilidad. En esta notificación no se entregarán puntajes de evaluación. Informará solo que propuestas continúan en las siguientes etapas del concurso. Aquellas propuestas que sean declaradas inadmisibles no participarán en las siguientes etapas del concurso quedando fuera del proceso concursal. Los proponentes declarados inadmisibles tendrán un plazo de 5 días hábiles para presentar un recurso fundado respecto de la declaración de inadmisibilidad, conforme con lo previsto en el artículo 59 de la ley 19.880, el cual deberá ser dirigido vía correo electrónico a edificiolegado@minvu.cl. La interposición, revisión y resolución de dicho recurso no paralizará los procesos del concurso ni concederá ampliaciones de plazo.

Si no existen propuestas declaradas admisibles, SERVIU podrá otorgar un nuevo plazo para presentar nuevamente las propuestas para lo cual se fijará un nuevo Cronograma con las fechas de las siguientes etapas, el que será informado a cada proponente.

13. EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE LAS PROPUESTAS

13.1 Evaluación Técnica De Las Propuestas

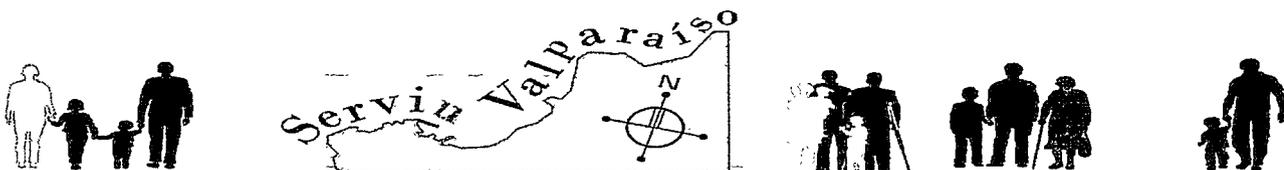
La comisión evaluadora, en los plazos fijados, evaluará técnicamente las propuestas presentadas considerando los contenidos solicitados en las presentes bases. Esta comisión emitirá un informe, que contenga los puntajes de evaluación de cada proponente.

13.2 Ponderación

La Comisión Evaluadora, asignará puntajes de acuerdo con la calidad de la propuesta urbano habitacional, en función del cumplimiento de las consideraciones de diseño señaladas en las presentes Bases y de su coherencia con la explicación que sustenta la propuesta expresada en memoria general. La comisión evaluadora podrá solicitar el apoyo a distintos profesionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, expertos en cada materia, para aclarar o entregar distintos puntos de vista respecto a la calidad de la propuesta.

El no cumplimiento de alguna condición, a criterio de la comisión evaluadora, otorgará cero puntos, según corresponda.

A continuación, se presenta un cuadro resumen con los entregables que forman parte de este concurso. Estos están desglosados de acuerdo a si son o no sujetos de ponderación o sólo son documentos a presentar.



Ítem	Título	Entregable	Ponderación como subfactor con puntaje de 1 a 10	Ponderación en nota final
13.3 (PE1)	Estrategia de desarrollo y ejecución.	Plan de desarrollo y ejecución, Carta Gantt, Carta compromiso de plazos.	SUBFACTOR A (70%) SUBFACTOR B (30%)	20%
13.4 (PE2)	Experiencia de la Persona Jurídica sin Fines de Lucro. (PSFL)	Anexo, certificados de experiencia, CV's.	SUBFACTOR A (40%) SUBFACTOR B (60%)	30%
13.5 (PE3)	Experiencia de la Entidad Patrocinante (EP)	Anexo, Certificados de experiencia, registro convenio de marco y categoría.	SUBFACTOR A (70%) SUBFACTOR B (30%)	10%
13.6 (PE4)	Experiencia de la Empresa Constructora Asociada.	Anexo, Certificados de experiencia.	SUBFACTOR A (100%)	20%
13.7 (PE5)	Propuesta Modelo de Administración, Operación y Mantenimiento	Anexo Propuesta	SUBFACTOR A (100%)	20%

En caso de que lo entregado no permita evaluar adecuadamente el proyecto, la comisión evaluadora quedará facultada para asignar valor cero, en aquellas variables que no puedan ser evaluadas o que resulten insuficientes respecto a las características del proyecto.

Cualquier interpretación respecto de los criterios de evaluación será responsabilidad exclusivamente de la comisión evaluadora.

La ponderación de cada propuesta se realizará de acuerdo con el siguiente cuadro:

Donde:

$PFO = (PE1 * 0,2 + PE2 * 0,3 + PE3 * 0,1 + PE4 * 0,2 + PE5 * 0,2)$
dónde: PFO: Puntaje Final de la Oferta PE1 : Puntaje Entregable 1 PE2 : Puntaje Entregable 2 PE3 : Puntaje Entregable 3 PE4 : Puntaje Entregable 4 PE5 : Puntaje Entregable 5

13.3 Sobre la evaluación de Estrategia de Desarrollo y Ejecución

Se asignará puntaje de acuerdo con la propuesta realizada por el oferente en en el punto 9.3.1:

SUBFACTOR A: PLAZOS DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO EN SERVIU

Mes de Julio de 2022	: Nota 10
Mes de Agosto de 2022	: Nota 8
Mes de Septiembre de 2022	: Nota 6
Mes de Octubre de 2022	: Nota 4

13.4 Sobre la evaluación Experiencia de la Persona Jurídica sin Fines de Lucro

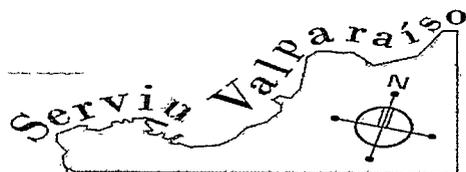
SUBFACTOR A : EXPERIENCIA EN GESTIÓN Y/O DESARROLLO DE PROYECTOS URBANOS, HABITACIONALES Y/O SOCIALES.

14 o más proyectos	: Nota 10
9 a 13 proyectos	: Nota 8
4 a 8 proyectos	: Nota 6
0 a 3 proyectos	: Nota 4

SUBFACTOR B : EXPERIENCIA PROFESIONAL DEL EQUIPO A CARGO DEL PROYECTO

Jefe de Proyecto (Compromiso con el proyecto: dedicación completa), 80% SUBFACTOR B

15 o más años	: Nota 10
10 a 14 años	: Nota 8
5 a 9 años	: Nota 6



Director/Gerente Fundación Senior (Compromiso con el proyecto: 2 hrs./sem), 20%
SUBFACTOR B

20 o más años	: Nota 10
15 a 19 años	: Nota 8
10 a 14 años	: Nota 6

13.5 Sobre la evaluación de la Entidad Patrocinante.

SUBFACTOR A : CANTIDAD DE PROYECTOS RESIDENCIALES DESARROLLADOS

14 o más proyectos	: Nota 10
9 a 13 proyectos	: Nota 8
4 a 8 proyectos	: Nota 6
0 a 3 proyectos	: Nota 4

SUBFACTOR B : CATEGORÍA ENTIDADES PATROCINANTES

Primera Categoría	: Nota 10
Segunda Categoría	: Nota 8
Tercera Categoría	: Nota 4

13.6 Sobre la evaluación Empresa constructora asociada

SUBFACTOR A: Nº DE PROYECTOS RESIDENCIALES (PUBLICOS O PRIVADOS) EN ALTURA CONSTRUÍDOS.

14 o más proyectos	: Nota 10
9 a 13 proyectos	: Nota 8
4 a 8 proyectos	: Nota 6
0 a 3 proyectos	: Nota 4

SUBFACTOR A: SUMA DE METROS CUADRADOS RESIDENCIALES EN ALTURA CONSTRUÍDOS.

96.000 o más m ²	: Nota 10
56.000 - 95.000 m ²	: Nota 8
26.000 - 55.000 m ²	: Nota 6
0 - 25.000	: Nota 4



13.7 Sobre la evaluación Propuesta Modelo de Administración, Operación y Mantenimiento.

SUBFACTOR A: DE LO CONTENIDO EN EL PUNTO 5 DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS POR SOBRE EL MÍNIMO SOLICITADO EN PUNTO 9.2.2 DE LAS PRESENTES BASES.

Excelente	: Nota 10 / Presenta más de 6 iniciativas por sobre el mínimo
Bueno	: Nota 8 / Presenta más de 4 iniciativas por sobre el mínimo
Regular	: Nota 6 / Presenta el mínimo.

13.8 Selección de la propuesta

El proponente seleccionado será quien obtenga el mayor puntaje total en la evaluación. Ante empates, se dirimirá por quien obtenga el mayor puntaje de acuerdo al siguiente orden de prelación:

1° Oferta Técnica; 2° Oferta propuesta modelo de administración

Si persiste el empate será seleccionada la propuesta presentada primero en orden cronológico.

13.9 Publicación de los resultados

SERVIU, publicará los resultados del concurso a través de la plataforma digital que disponga para estos efectos.

14. CARTA COMPROMISO TERRENO A EP

Una vez seleccionado el concurso, el SERVIU comprometerá el terreno a la EP seleccionada para el desarrollo del proyecto, de acuerdo a lo estipulado en el artículo N°19 inciso cuarto del DS. N° 49 – 2011 de (V. y U.) y sus modificaciones.

En la Resolución de selección del concurso dictada por el Director del SERVIU, se establecerán los siguientes plazos:

El proponente seleccionado deberá iniciar el Desarrollo de los proyectos definitivos exigidos en las BASES, a partir de la fecha de notificación de la resolución de selección y según los plazos comprometidos en la Carta Gantt presentada por el proponente.

La EP deberá subsanar las observaciones que le sean formuladas conforme a los requerimientos realizados por Serviu.

El inicio de obra deberá atenerse a lo señalado en el D.S. N° 49 – 2011 de (V. y U.) y sus modificaciones, una vez asignados los subsidios correspondientes.

Sólo podrán ampliarse estos plazos por razones de fuerza mayor no imputables a la EP.

Los contenidos y exigencias específicas de los proyectos habitacionales son las establecidas por el DS. N° 49 – 2011 de (V. y U.) y sus modificaciones, así como cuadros normativos nacional o regional y de las consideraciones especiales que rigen el presente concurso.



15. SOBRE EL COMODATO A PSFL

Este contrato se regirá por las normas aplicables del Código Civil, las instrucciones y normas dictadas relativas a la enajenación, adquisición y administración de bienes inmuebles del SERVIU y a los principios y objetivos del presente concurso.

Las PSFL deberán presentar en este concurso una solicitud de comodato por 30 años, según formato propuesto por SERVIU en Anexo Informativo N° 1, una vez adjudicado este concurso. Posteriormente se procederá a tramitar el comodato pertinente en un plazo de 15 días hábiles.

En caso de no existir inicio de obras en los plazos establecidos y comprometidos por el oferente adjudicado, este comodato dejará de ser válido.

16. GARANTÍAS

16.1 Garantía de Fiel y oportuno cumplimiento de la propuesta seleccionada

Dentro de los 10 días hábiles contados desde la fecha de notificación de la selección, la EP deberá entregar una garantía o caución para garantizar el fiel y oportuno cumplimiento del proyecto, otorgada a través de cualquier instrumento que asegure el cobro de la garantía de manera rápida y efectiva, que sea pagadera a la vista y con carácter irrevocable, la que deberá ser extendida a la orden del SERVIU Región de Valparaíso y contener una determinada glosa, que será informada al seleccionado.

El SERVIU podrá dejar sin efecto la selección si el proponente seleccionado no entregase dicha garantía dentro del plazo señalado.

La garantía deberá ser tomada por el proponente en una entidad con oficina en la ciudad de Valparaíso. La garantía debe corresponder a una suma equivalente a 100 UF, y ser expresada en dicha divisa. La glosa será del siguiente tenor: "Para garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del CONCURSO "PROYECTO HABITACIONAL LEGADO DE ARRIENDO EN BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAÍSO y su convenio."

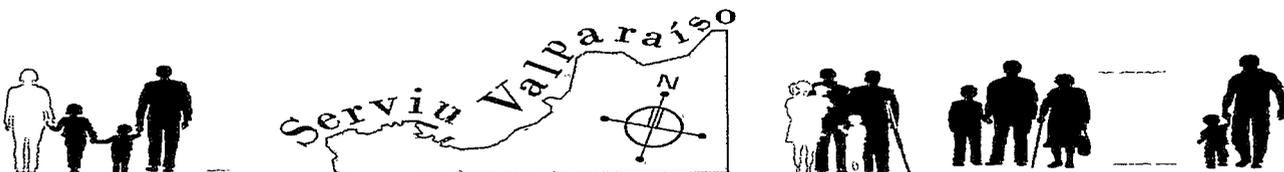
El documento de garantía deberá tener una vigencia mínima de 360 días corridos.

La E.P. deberá renovar o prorrogar la garantía manteniendo debidamente caucionadas sus obligaciones, hasta la aprobación final de la totalidad del proyecto, pudiendo el SERVIU Región de Valparaíso hacer efectiva la garantía en caso de incumplimiento. Misma obligación tendrá en caso de presentar observaciones técnicas que impidan la recepción final del proyecto.

SERVIU hará efectiva la garantía en caso de incumplimiento en cualquiera de las fechas parciales programadas para tal efecto. Asimismo, en caso de hacerse efectiva la garantía, el seleccionado deberá reponerla por igual monto y plazo de vigencia, dentro de los 5 días hábiles siguientes de ser notificado del cobro de la anterior.

Si el seleccionado no entrega, renueva o prorrogue la garantía de fiel y oportuno cumplimiento en las oportunidades señaladas, SERVIU podrá revocar la selección del concurso, junto con hacer efectiva la garantía, según corresponda.

Si los plazos estipulados son incumplidos por razones no imputables al seleccionado o por motivos de fuerza mayor, el seleccionado deberá informar, anticipadamente y por escrito, las razones por la cual no fue posible cumplir con los plazos programados. SERVIU evaluará si es pertinente realizar el cobro de la garantía o mediante el acto administrativo correspondiente entregará un nuevo plazo sin hacer cobro a la garantía.



Sin perjuicio de lo anterior, el proponente seleccionado o la empresa constructora emitirá a favor de SERVIU las garantías consagradas en el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.

17. CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD INTELECTUAL

El proponente seleccionado, la o las empresas constructoras y la Persona Jurídica de derecho privado sin fines de lucro deberán mantener estricta confidencialidad sobre la información entregada por el MINVU, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el SERVIU Región de Valparaíso.

El diseño y proyecto seleccionado serán de propiedad intelectual del SERVIU Región de Valparaíso, debiendo suscribir los instrumentos correspondientes para asegurar su debida protección y transferencia.

18. CUADRO DE ANEXOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIALES

CUADRO DE ANEXOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIALES	
ANEXOS ADMINISTRATIVOS PARA ENTREGAR POR PARTE DEL OFERENTE	
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 1	FORMULARIO PRESENTACION
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 2	FORMULARIO OFERTA
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 3	DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CONOCIMIENTO DE LAS PRESENTES BASES
ANEXOS ADMINISTRATIVOS USO SERVIU	
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 4	LISTADO DE DOCUMENTOS PARA ACTO DE PRESENTACION
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 5	ACTA DE APERTURA
ANEXOS ESPECIALES PARA ENTREGAR POR PARTE DEL OFERENTE	
ANEXO ESPECIAL N° 1	EXPERIENCIA ENTIDAD PATROCINANTE
ANEXO ESPECIAL N° 2	EXPERIENCIA DE LA PERSONA JURIDICA SIN FINES DE LUCRO
ANEXO ESPECIAL N° 3	EXPERIENCIA EMPRESA CONSTRUCTORA ASOCIADA
ANEXOS INFORMATIVOS	
ANEXO INFORMATIVO N° 1	PROPUESTA DE CONTRATO DE COMODATO



2.- **APRUÉBANSE** los siguientes Formatos y Anexos que complementan las Bases Administrativas mencionadas en el Resuelvo precedente y que se adjuntan:

ANEXO ADMINISTRATIVO N° 1	FORMULARIO PRESENTACION
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 2	FORMULARIO OFERTA
ANEXO ADMINISTRATIVO N° 3	DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CONOCIMIENTO DE LAS PRESENTES BASES
ANEXO ESPECIAL N° 1	EXPERIENCIA ENTIDAD PATROCINANTE
ANEXO ESPECIAL N° 2	EXPERIENCIA DE LA PERSONA JURIDICA SIN FINES DE LUCRO
ANEXO ESPECIAL N° 3	EXPERIENCIA EMPRESA CONSTRUCTORA ASOCIADA
ANEXO INFORMATIVO N° 1	PROPUESTA DE CONTRATO DE COMODATO

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.



TOMÁS OCHOA CAPELLI
DIRECTOR REGIONAL SERVIU VALPARAÍSO

DISTRIBUIR:

- Dirección Regional
- Departamento Operaciones Habitacionales
- Sección Coordinación Regional de Programas Habitacionales
- Departamento de Administración y Finanzas
- Departamento Técnico
- Departamento Jurídico
- Oficina Local Valparaíso
- Oficina de Partes




II. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. INTRODUCCIÓN

A continuación, se presenta la información propiamente tal de lo que son los requerimientos mínimos para realizar el diseño de proyecto por parte del oferente adjudicado.

Se compone inicialmente de un cronograma con tiempos, marco normativo de referencia, consideraciones y entregables de proyecto y requerimientos para el modelo de administración.

1.1 PROCESO DE DESARROLLO DEL PROYECTO

La EP deberá proponer una metodología consensuada con SERVIU para organizar en un calendario las etapas de desarrollo proyecto. Esta propuesta será un documento con un cronograma de plazos de desarrollo y de revisión. Este cronograma de proceso de desarrollo de proyecto demarca la fecha de comienzo del contrato y su pase por instancias específicas relacionadas con procesos de calificación del proyecto, de acuerdo con lo regulado por el D.S N°49 (V. y U.) de 2011.

A continuación, cuadro cronograma tentativo a consensuar:

ACTIVIDADES	FECHA INICIO	FECHA TÉRMINO	DÍAS CORRIDOS
Tiempo total del Desarrollo del Proyecto hasta su calificación Definitiva.	30/01/2022	29/07/2022	180
Inicio Desarrollo Estudios Previos: Topografía y Mecánica de Suelos	30/01/2022	29/02/2022	30
Desarrollo de Arquitectura y Especialidades	29/02/2022	30/04/2022	60
Ingreso Proyectos CPI	30/04/2022	05/05/2022	5
Evaluación SERVIU	05/05/2022	30/05/2022	25
Ingreso DOM	05/05/2022	30/05/2022	25
Subsanación Observaciones SERVIU / DOM	30/05/2022	24/06/2022	25
Aprobación DOM	24/06/2022	24/07/2022	30
Calificación Definitiva en banco de proyectos	24/07/2022	29/07/2022	5
TOTAL ACUMULADO			180



1.2 EXPEDIENTE ANTEPROYECTO APROBADO

Se entregará planimetría de anteproyecto aprobado en la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso (Res. DOM N° 39 del 18-03-2021) y junto a eso Propuesta de ajuste de Anteproyecto. Esta propuesta reordena las tipologías de departamentos según la demanda existente y ajusta sus tamaños haciendo más eficiente el uso de los espacios. Esta información constituye la base para el desarrollo del proyecto de arquitectura definitivo y está constituida por lo siguiente:

- Planta de Emplazamiento.
- Cuadro de Superficies
- Planta de Ubicación.
- Planta de Arquitectura de todos los Niveles.
- Planta de Arquitectura de las Tipologías de Departamento.
- Elevaciones.
- Cuadros de estándares mínimos de especificaciones técnicas. (Ver solicitudes en Estrategia de Desarrollo, Costos y Ejecución).
- Imágenes renderizadas.
- Propuesta de Ajuste de Anteproyecto.

1.3 GENERALIDADES Y MARCO NORMATIVO – TÉCNICO

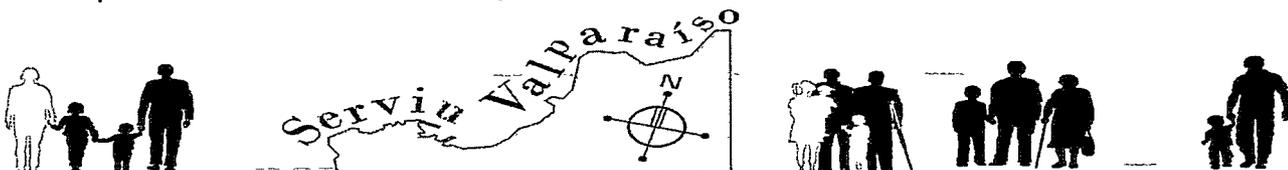
En los archivos y documentos deberá venir claramente indicado el título, el contenido y el nombre de la **EP**. Todos los antecedentes de esta parte deberán ser entregados en CD, en copia PDF y editable.

El contenido de la "Expediente técnico de edificación" será ordenado en archivos numerados correlativamente, y cada nombre de archivo deberá señalar claramente el contenido de éste.

Los antecedentes técnicos deben venir suscritos por los profesionales competentes. Se aceptan en esta etapa firmas digitales o escaneadas de los profesionales competentes. Cuando los documentos cuenten con firma digital o escaneada deberán ser suscritos también, y con firma original en fresco, por el Encargado de Postulación.

El desarrollo técnico deberá considerar los antecedentes que a continuación se detallan, sin perjuicio de que existan otras normas de aplicación obligatoria, y el cumplimiento de la siguiente normativa:

- 1) Las presentes bases administrativas, bases técnicas y sus anexos.
- 2) Las aclaraciones y adiciones propias del proceso del concurso, si las hubiere.
- 3) Planos de loteo y antecedentes técnicos del concurso.
- 4) Ley n°18.575, bases generales de la administración del estado.
- 5) Ley n°19.880, bases de los procedimientos administrativos.
- 6) Ley general de urbanismo y construcciones, dfl n° 458 (v. Y u.) De 1975, en adelante l.g.u.y c.
- 7) Ley n°19.537, ley de copropiedad inmobiliaria.
- 8) Ley n°19.886, bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios (supletoria a las bases);
- 9) Ley n°19.300, sobre bases generales del medio ambiente y su reglamento.
- 10) Ley n°18.341, ley general de servicios eléctricos y normas, instrucciones y reglamentos de la superintendencia de electricidad y combustible (s.e.c.)



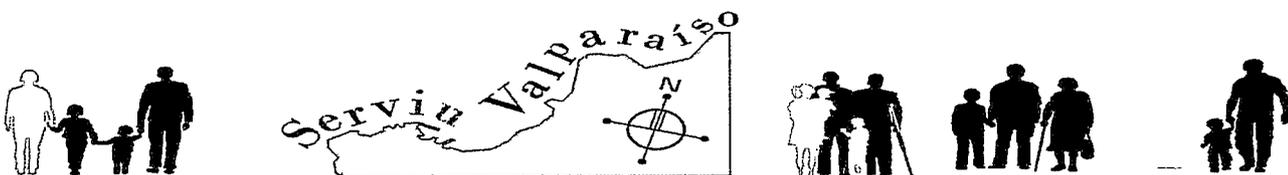
- 11) Ley n°18.290, ley de tránsito y demás normas complementarias.;
- 12) Ley n°8.946 de 1949, de pavimentación comunal y sus modificaciones.
- 13) Ley n°20.422 sobre accesibilidad universal y circulares o resoluciones minvu que regulen la materia, especialmente para vivienda propuesta modelo de administración y equipamiento.
- 14) Ley n°19.525 de 1997, regula los sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias y sus modificaciones.
- 15) Ley n°20.920, establece marco para la gestión de residuos, la responsabilidad extendida del productor y fomento al reciclaje. Ministerio del medio ambiente, 2016.
- 16) Ley n°20.808 del ministerio de transporte y telecomunicaciones, sobre la forma y condiciones para garantizar la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones en loteos, edificaciones y copropiedad inmobiliaria.
- 17) D.I. n° 1.305/1975 que reestructura y regionaliza el ministerio de vivienda y urbanismo.
- 18) Decreto n° 250/2004 del ministerio de hacienda que aprueba el reglamento de la ley n° 19.886;
- 19) D.s. n° 355/1976 (v. Y u.) Reglamento orgánico de los servicios de vivienda y urbanización
- 20) D.s. n° 49/2011 (V. y U.), reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda, modificado por. D.s. n° 105/2014 (V. y U.)
- 21) D.s. n° 47 (V. y U.) De 1992, ordenanza general de urbanismo y construcciones y sus modificaciones
- 22) D.s. n° 85, (V. y U.), de 2007, manual de inspección técnica de obras, en adelante mito.
- 23) D.s. 117/2010, de v. Y u., que aprueba el reglamento que fija el diseño sísmico de edificios;
- 24) D.s. n° 127 (V. y U.) De 1978, reglamento del registro nacional de contratistas del minvu.
- 25) D.s. n° 63 (v. Y u) de 1997., reglamento del registro nacional de constructores de viviendas propuesta modelo de administraciones, modalidad privada.
- 26) D.s. n°10, (v. Y u), de 2002, registro oficial de laboratorios de control técnico de calidad de construcción.
- 27) D.S. N°75 de 1987, del ministerio de transportes y telecomunicaciones.
- 28) D.S. N°165 de 2016, del ministerio de transportes y telecomunicaciones.
- 29) D.S. N°594 de 1999 del ministerio de salud.
- 30) D.E. N°37 de 2019, que aprueba la norma nch 3562 sobre gestión de residuos de construcción y demolición (rcd) —clasificación y directrices para el plan de gestión.
- 31) Ord n°401 de fecha 09 de abril de 2020 que entrega lineamientos acerca de la aplicación de los planes de acompañamiento propuesta modelo de administración en la actual emergencia sanitaria.
- 32) Ord n°533 de la subsecretaría del minvu de fecha 19 de noviembre de 2019 que informa lineamientos para planes de emergencia en programas habitacionales del minvu.
- 33) Resolución exenta N° 14.464 (V. y U.) De fecha 21 de diciembre de 2017 y sus modificaciones que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad serviu.
- 34) Resolución exenta N° 2281 (V. y U.) De fecha 13 de abril de 2016, que fija condiciones y procedimientos para que los serviu comprometan terrenos de su propiedad para la postulación o desarrollo de proyectos habitacionales conforme lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 19 de d. S. N° 49 (V. y U.) De 2011, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del D.S. N° 105 (V. y U.) De 2014.



- 35) El ordinario n°814 de la subsecretaría (V. y U.) De fecha 31 de diciembre de 2014 que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de bienes inmuebles de propiedad serviu
- 36) Reglamentación y disposiciones legales vigentes de protección del medio ambiente.
- 37) Reglamentación y disposiciones legales vigentes en materia laboral y previsional;
- 38) Reglamento de instalaciones de agua potable y alcantarillado (RIDAA).
- 39) Código de normas y especificaciones técnicas de obras de pavimentación, publicación del ministerio de vivienda y urbanismo, versión año 2008.
- 40) Normas técnicas oficiales del instituto nacional de normalización (I.N.N.), que serán obligatorias en todo aquello que no se opone a las disposiciones taxativas señaladas en las presentes bases.
- 41) Normas, instructivos y reglamentos vigentes de la SISS y de la sec.
- 42) Normas vigentes respecto a las áreas verdes.
- 43) La normativa técnica Minvu aplicable a los programas habitacionales, especialmente aquella relacionada con itemizados técnicos (res. Ex. N° 7713 del 2017 del Minvu), cuadros normativos, tabla de espacios mínimos (res. Ex. N° 7712 del 2017 del Minvu), y el Cuadro Normativo Abreviado que se adjunta a las presentes Bases de Concurso.
- 44) Itemizado técnico regional para proyectos propuesta modelo de administraciones, sin perjuicio de la normativa técnica nacional que rige la materia. (resolución exenta Seremi Minvu N° 441 de 01 de julio de 2013).
- 45) Leyes, decretos y disposiciones reglamentarias relativas a permisos, aprobaciones, derechos, impuestos e inspecciones físicas, municipales y, en general, todas aquellas referentes a la construcción de viviendas, edificaciones y urbanización.
- 46) La resolución exenta ministerio de transporte y telecomunicaciones N° 766 de 27 de abril de 2018, que fija norma técnica del reglamento de la ley N° 20.808, sobre la forma y condiciones para garantizar la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones en loteos, edificaciones y copropiedad inmobiliaria
- 47) La resolución exenta N°1 .875 (V. y U.) De fecha 23 de mayo de 2015 y sus modificaciones, que fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y propuesta modelo de administración a programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones;
- 48) La resolución exenta Minvu N° 5081 de fecha 10 de agosto de 2016, que aprueba formato de convenio regional de asistencia técnica para programas habitacionales;
- 49) La resolución exenta (V. y U.) N° 1875 de 2015 que fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y propuesta modelo de administración a programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones
- 50) Circulares DDU MINVU.
- 51) Manual de señalización de tránsito (MST) del ministerio de transportes y telecomunicaciones.
- 52) Guía de soluciones accesibles para espacios públicos y viviendas con personas con discapacidad. Minvu (2018).

Y demás Reglamentos, Normas, Decretos, Leyes, Ordenanzas, Manuales, y Códigos que sean aplicables y que, aun cuando forman parte de las bases del presente concurso, no se incluyen en el legajo por su extensión y considerarse conocidos de los oferentes.

Este desarrollo comprende la finalización de arquitectura, especialidades, especificaciones técnicas, presupuesto, factibilidades y permisos correspondientes, ingreso a SERVIU, calificación definitiva del proyecto, entre otros, de tal forma de informar a construcción.



2. CONSIDERACIONES DE DISEÑO DEL PROYECTO

2.1 Imagen objetivo del proyecto urbano habitacional

La EP deberá elaborar un Proyecto Habitacional que promueva las políticas de desarrollo urbano centradas en la construcción de viviendas de calidad, barrios con mejores equipamientos, y ciudades más inclusivas e integradas, que posibiliten una calidad de vida digna a los habitantes de esta comuna y principalmente a las familias beneficiarias de este sector.

El Proyecto deberá considerar su inserción en el contexto inmediato, la calidad espacial, factores funcionales, normativos medioambientales y morfológicos, evitando relaciones meramente figurativas. Deberá considerar también la relación y conectividad que establezca con las principales vías del sector.

La propuesta que elabore la EP deberá contribuir positivamente a la imagen urbana del sector, que sea innovadora en sus tipologías, morfologías, dignifique la imagen estándar de la vivienda actual, que integre aspectos de eficiencia energética.

2.2 Respeto a la Integración

Se valorará que el conjunto habitacional desarrolle relaciones armónicas y equilibradas con su entorno inmediato y su contexto en la ciudad, con un objetivo arquitectónico marcado o intencionado, evitando simetría compositiva en cuanto a la distribución y dimensiones de volúmenes y áreas comunes, por medio de: disposición de los volúmenes, proporción de espacios comunes, conformación de unidades espaciales más pequeñas dentro del condominio, relación con sus frentes públicos, rescate de vistas privilegiadas a la ciudad, entre otros aspectos.

La proporción de los espacios comunes deberán tener las medidas suficientes para que se puedan desarrollar de manera adecuada las distintas actividades propuestas.

Se deberán dar estricto cumplimiento a las normas referentes a accesibilidad universal, considerando las condiciones topográficas del terreno en la presentación de las propuestas.

2.3 Respeto a la seguridad

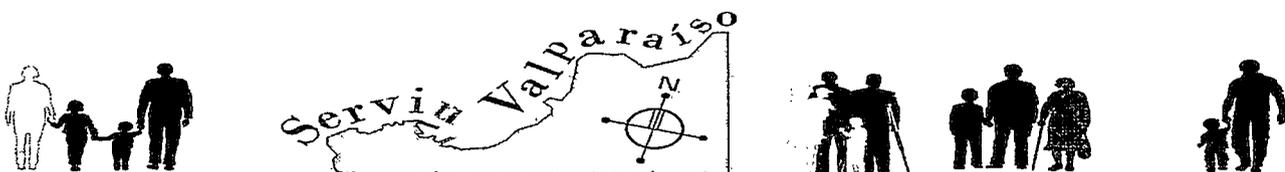
La propuesta-habitacional deberá considerar diversos aspectos que propendan a mejorar la percepción de seguridad de las personas y aportar a disuadir la posibilidad de ocurrencia de actos ilícitos, tanto al interior del proyecto como en su entorno inmediato. Para ello se evitarán espacios que no tengan control visual tanto en vías de circulación como en áreas verdes, en espacios públicos aledaños y al interior de los condominios.

Para esto se valorará lo siguiente:

- Que los accesos al edificio se materialicen con una adecuada iluminación y que no cuenten con elementos que permitan generar espacios ciegos sin control visual.
- Que los espacios comunes del edificio destinado al descanso y recreación tengan control visual desde los departamentos, por medio de ventanas, balcones o terrazas.
- Que exista una estrategia de cierre perimetral donde sea el caso.

2.4 Confort ambiental y eficiencia energética

Para el diseño del espacio público se considerarán factores medioambientales y principalmente el factor climático característico de esta ciudad, mediante una adecuada interpretación de su meteorología,



y en consecuencia caracterizando los distintos elementos de diseño de mobiliario o complementos urbano como techos y/o vegetación.

Se valorará adicionalmente a los proyectos habitacionales que consideren estrategias que favorezcan la habitabilidad y la eficiencia energética, según lo indicado a continuación:

- Muros: con una transmitancia térmica igual o menor que $2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, se debe ejecutar la aislación térmica por el exterior de dicho elemento
- Ventanas: con una transmitancia térmica igual o menor a $3,60 \text{ W/m}^2\text{K}$, DVH Doble Vidrio Hermético. Las ventanas en caso de ser de PVC deberán tener filtro UV y agregar RPT (Ruptura Puente Térmico).
- El uso de DVH será exigible en recintos más expuestos Dormitorios y Estar, según recomendaciones NCh352.OF2000.
- Control de ganancias solares: obstrucciones solares fijas o móviles en todas las ventanas de orientación norte y obstrucciones solares móviles en todas las ventanas de orientación poniente.
- Ventilación: extractores de aire en cocina y baños, con control de higrostató y un dispositivo de ingreso de aire, de diámetro 3", en cada recinto habitable.
- Optimización del recurso hídrico que considere al menos la incorporación de aireadores (ref. NCh 3203) y artefactos de bajo consumo la grifería debe ser eficiente monomando, con un caudal menor a 9 l/min y mayor a 5 l/min, y en lavamanos y lavaplatos, que garantice un consumo menor a 10 l/min con aireador eficiente.

2.5 Pavimentos

Se deberá considerar para todas las aceras, una superficie pavimentada que se encuentren libres de obstáculos, dando cabal cumplimiento a la normativa vigente referente a accesibilidad universal y de pavimentos. La planimetría de accesibilidad universal deberá graficar todos los elementos que se proyecten en aceras, como: postes, grifos, señalética, arbolado, mobiliario u otros elementos.

No habrá diferencias de nivel en el encuentro de la acera y la calzada. Se deberán utilizar los rebajes de acera tipo elaborados por SERVIU. Los límites deben ser identificados a través de una banda táctil. No deben existir elementos que interrumpan la circulación.

2.6 Informes de mitigación de impacto vial y medidas de mitigación

La EP que se adjudique la propuesta deberá declarar las características del proyecto en el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad, En caso de ser pertinente la, la EP que se adjudique la propuesta deberá elaborar y tramitar y aprobar, a través del mismo sistema y en representación de Serviú, un Informe de Mitigación de Impacto Vial -IMIV, conforme a lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, y si el SEIM lo determinara, el adjudicado deberá ejecutar las medidas de mitigación obligatorias que le sean aplicables, relacionadas con la circulación segura y condiciones de accesibilidad para peatones, ciclistas o vehículos motorizados, con la interacción del proyecto con el sistema de movilidad, lo que incluye la operación del transporte público, y con la inserción armónica del proyecto con el entorno urbano. Para esto SERVIU informará oportunamente, la fuente de financiamiento para estas medidas.

2.7 Requerimientos generales de diseño de conjuntos habitacionales





El Minvu
une
la
Ciudad

Se deberá proyectar completamente un condominio tipo A, conforme a Ley N°19.537 de 1.997 sobre copropiedad Inmobiliaria, considerando las exigencias normativas del D.S. N°49, de 2011, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones, y los Itemizados Técnicos Nacionales y Regionales (I.T.), Cuadros Normativos (C.N.) y toda la normativa vigente aplicable a la materia.

Los estándares arquitectónicos mínimos para el diseño de los departamentos referidos a la, funcionalidad, habitabilidad, pertinencia y seguridad para los distintos componentes del proyecto habitacional, deberán cumplir obligatoriamente con lo exigido en el "Itemizado Técnico de Construcción Nacional y Regional" y con el "Cuadro normativo".

Se propenderá a entregar soluciones habitacionales que superen el estándar mínimo fijado por los Itemizados Técnicos y por el Cuadro Normativo Abreviado citados anteriormente, de acuerdo a la factibilidad técnico-económica de cada propuesta.

El proyecto deberá considerar la cabida planteada en el Anteproyecto aprobado, con inicio de obras estipulado en la estrategia de desarrollo y ejecución, de acuerdo a disponibilidad presupuestaria del Programa Habitacional del MINVU.

El proyecto podrá considerar tipologías de vivienda que comprendan unidades de 1 a 4 dormitorios. Los recintos que contemple cada tipología deberán cumplir con el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario señalado en el artículo 43 del D.S. N° 49, o bien, con el Cuadro Normativo Abreviado que se adjunta a las presentes Bases de Concurso.

El proyecto deberá considerar unidades de vivienda con una superficie mínima, según número de dormitorios, de acuerdo a la siguiente tabla:

1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
35m2	45m2	55m2	62m2

En casos fundados y con autorización del Director del SERVIU, el mínimo establecido en la tabla anterior podrá flexibilizarse, por razones de diseño.

La vivienda deberá contemplar en primer lugar un "Dormitorio Principal", al que se le sumará, de acuerdo a su tipología, un "Segundo Dormitorio". El tercer y cuarto dormitorio, si corresponde, podrán cumplir los requerimientos del "Dormitorio Construido Adicional". Además del número de dormitorios, las viviendas deberán incluir como programa arquitectónico a lo menos los siguientes recintos: un espacio multiuso de estar comedor, un baño, una cocina, la que podrá estar integrada al estar comedor, logia y bodega.

Las bodegas podrán ubicarse de manera individual en las unidades de vivienda o agrupadas en áreas comunes. Sin perjuicio de lo anterior, el recinto bodega deberá estar siempre completamente conformado como recinto independiente y cerrado, con una superficie mínima de 1 metro cuadrado por unidad de vivienda.

La logia no será exigible en viviendas de un dormitorio, siempre que se disponga el espacio para la lavadora y un espacio adecuado para el tendido de ropa, integrado a la cocina o baño, lo que deberá ser aprobado por el Departamento Técnico del SERVIU respectivo.



No obstante, lo anterior, el Director del SERVIU podrá eximir del cumplimiento del Cuadro Normativo y de la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, o del Cuadro Normativo Abreviado, según corresponda, en casos debidamente justificados, y siempre que a su juicio se resuelva de manera adecuada la funcionalidad de los recintos, considerando su destino e interrelación.

2.8 Estacionamientos

El proyecto habitacional debe considerar los estacionamientos establecidos por normativa vigente aplicable en la propuesta (OGUC, Ordenanza Local Valparaíso, Ley de Copropiedad si aplicase, otras).

De esos estacionamientos se deben considerar los estacionamientos habilitados para personas con discapacidad, por cada unidad habitacional que presente en su grupo familiar alguna persona con movilidad reducida. Estos estacionamientos para personas con discapacidad no podrán ser disminuidas con estacionamientos para bicicletas.

El o los estacionamientos para personas con discapacidad se deberán proyectar de acuerdo con lo indicado en el artículo N° 2.4.2 de la O.G.U. y C. Dichos estacionamientos deberán señalizarse sobre el pavimento con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA y singularizarse en los planos del proyecto y en el plano de accesibilidad).

Visitas: La propuesta deberá considerar estacionamientos de visitas, estos se deben proyectar de acuerdo a lo indicado en el Art. 11 de la Ordenanza Local vigente para la comuna de Valparaíso.

Bicicletas: La propuesta deberá contemplar bici-estacionamientos, proyectando al menos la cantidad necesaria indicada según Artículo Transitorio D.S. 109 – D.O. 04.06.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como la DDU 288 del 09.07.2015 sobre Planificación Urbana, Trazados Viales Urbanos, Ciclovías y Estacionamientos para Bicicletas; el cálculo de ellos se realizará de acuerdo a los estacionamientos que contemple la propuesta. Así mismo estos bici-estacionamientos deberán estar resguardados de la acción climática, por lo que deberán contemplar una cubierta, ya sea ésta externa o incorporada en la volumetría del/los edificios.

2.9 Equipamiento y Espacios Comunes

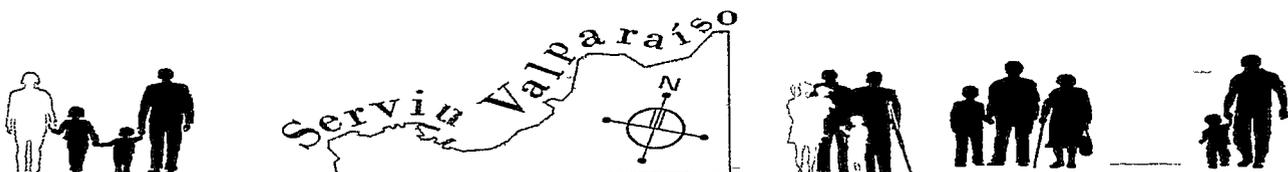
Entre el espacio público y los espacios comunes deberá contemplar un sistema de control y seguridad autosuficiente para todos los accesos del futuro edificio (peatonales y vehiculares), lo que quiere decir, que tendrá que ser posible de manejar por los futuros co-usuarios, sin la colaboración de terceros; a modo de ejemplo se indica que los accesos controlados por llave son un sistema de control y seguridad.

El programa arquitectónico deberá jerarquizar zonas de permanencia y de actividades de convivencia, de manera de dar respuesta a las necesidades los futuros usuarios del Conjunto Habitacional, principalmente a aquellas que no pueden ser satisfechas al interior de la unidad habitacional.

2.10 Paisajismo o Áreas Verdes Interiores

Con el fin de considerar los atributos geográficos propios del sector donde se emplazará la propuesta, para toda arborización y/o vegetación que se proyecte al interior del predio, se deberá privilegiar aquellas especies que aseguren un óptimo desarrollo para esta zona climática.

2.11 Obras de Urbanización Obligatorias y Obras de Urbanización Complementarias



El proyecto habitacional deberá considerar en sus costos, las obras de urbanización obligatorias y obras de urbanización complementarias que le correspondan de acuerdo a la propuesta habitacional de anteproyecto.

2.12 Tipologías De Unidades Habitacionales

Cada EP deberá desarrollar en detalle los tipos de departamentos que componen el anteproyecto aprobado.

Adicionalmente se deberá diseñar una tipología de departamentos habilitado para personas con movilidad reducida, considerando los factores previamente señalados y lo indicado en el Cuadro Normativo Abreviado.

Se deberá evitar la posibilidad de flexibilizar o bien transformar la ubicación tamaño y ubicación de los recintos.

Sin perjuicio de lo anterior se deberá adecuar los proyectos para habilitar los departamentos necesarios para personas con discapacidad sensorial y con movilidad reducida de acuerdo con el diagnóstico.

2.13 Otros Requerimientos

La propuesta de edificación debe considerar todo lo exigido por la entidad sanitaria correspondiente para el posterior diseño y ejecución de la sala de basura, ductos de descarga y otros, requeridos para la aprobación final del proyecto.

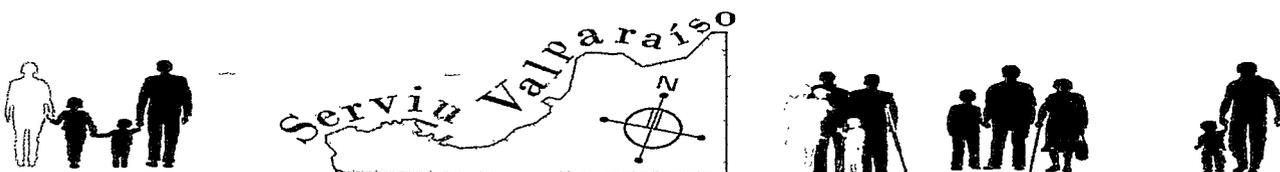
Así mismo, la propuesta debe considerar (en caso de que la Dirección de Obras de Valparaíso y/u otra entidad responsable de su revisión así lo exija) técnica y económicamente la aplicación de la Ley 20.808 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en lo referido a la Red Interna de Telecomunicaciones (RIT) o Ley de Ductos; según lo indicado por la Res Ex. 766 de 2018, la cual fija la Norma Técnica del Reglamento de la ley antes señalada, específicamente en lo referido a la infraestructura física necesaria para el Conjunto Habitacional (cajas o cámaras, canalizaciones, recintos o gabinetes de telecomunicaciones, obras civiles y cualquier otro elemento exigido por el reglamento antes descrito).

Las EP deberán considerar en su oferta, la ejecución de los ensayos necesarios para completar la cantidad de calicatas que establece el Programa de Fondo Solidario de Elección de Viviendas para este tipo de proyecto.

3. ESTANDAR: TERMINACIONES DEL PROYECTO A DESARROLLAR

Las siguientes especificaciones son referenciales para los departamentos que serán de arriendo protegido. La definición de estas especificaciones deberá ser igual, equivalente o superior.

A1. Revestimiento Muros Espacios Comunes	
Espacios Comunes	Descripción
Hall Acceso	Martelina Grano 10
Pasillos Pis0 -1º, Piso 1º, Pisos Tipo	Martelina Grano 10



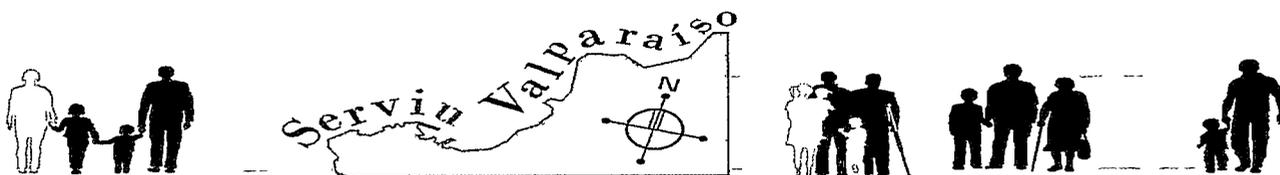
Property Manager, Estar, Gimnasio, Sala Deportes, Sala Multiusos, Sala encomiendas, Enfermería,	Esmalte al Agua
Lavandería	Gres Porcelánico
Baños Comunes (Piso 1º, Piso 11º, Piso Mirador)	Gres Porcelánico
Sala Conserje	Esmalte al Agua Blanco
Baños Personal Externo (Piso -1º)	Cerámica
A2. Revestimiento Muros Departamentos	
Departamentos	Descripción
Baños	Gres Porcelánico
Cocina	Gres Porcelánico
Hall, Estar (Living-comedor) Pasillos, Dormitorios, Walk-in-closet	Esmalte al Agua
Closet	Esmalte al Agua
A3.. Pintura Departamentos	
Departamentos	Descripción
Cielos secos (incluidas cocinas americanas)	Látex Blanco
Cielos húmedos (baños, cocinas cerradas)	Esmalte al Agua Blanco
Cielos exteriores (terrazas)	Látex Blanco
Muros interior closet	Esmalte al Agua
Muros terraza	Martelina Grano 10
Cornisas	Látex Blanco
Puertas, Marcos y Pilastras	Ídem PVC Folio Respectivo
B1. Pavimentos Departamentos	
Departamentos	Descripción



Hall Acceso, Estar (Living Comedor), Cocina Americana , Dormitorios, Pasillos, Interior Closets, Interior Walking Closets	Piso Vinílico Fotolaminado Aislación: Aislante Silent Walk; Tolerancias: Planeidad de la losa previa instalación 3mm en 3 metros.
Baños, Terraza	Gres Porcelánico
C. Pavimentos Espacios Comunes	
Espacio Común	Descripción
Hall Acceso	Gres Porcelánico
Pasillos (Piso 1º), Property Manager, Lavandería, Salas Multiuso, Ascensores, Baños Comunes, Closet Ecológico , Sala Encomiendas.	Gres Porcelánico
Salas Multiusos	Piso Vinílico SPA
Hall (Piso Tipo), Hall (Piso -1º)	Gres Porcelánico
D. Guardapolvos y junquillos	
Departamentos	Descripción
Hall Acceso , Estar (Living-Comedor), Cocina Americana, Dormitorios, Pasillos, Walk-in-closet	Guardapolvo, Foliado ídem piso Junquillo, Foliado ídem piso
Terraza	Gres Porcelánico
Closet	Junquillo, Foliado ídem piso
E. Pavimentos Espacios Comunes	
Espacios Comunes	Descripción
Recinto (cerámico, gres o porcelanato)	Ídem pavimento recinto
Recinto (SPC)	Foliado ídem pavimento
Caja Escala, Sala Bombas, Sala Eléctrica, Sala SOTS. Sala SOTI, Sala Presurización, Sala Grupo Electrónico, Bodegas	Cave Floor Seal
F. Puertas	
Departamento	Descripción



Accesos F30	Espesor 45mm / Folio PVC
Interiores	Espesor 45mm / Folio PVC
Espacios Comunes	Descripción
Piso 1º; Property Manager, Estar, Sala Encomiendas, Escalera (que den a pasillo)	Espesor 45mm / Folio PVC
Piso -1º; Sala Conserjes, Baños Comunes, Sala Basura 1 y 2, Sala SOTI, Sala Presurización, Bodegas, Sala Eléctrica	Pre pintada espesor 45 mm
Closets (Piso 1º al Piso 12º) (F30; indicar en plano)	Espesor 45mm / Folio PVC
*Las puertas de baños sin ventana tendrán una huelga respecto al piso de 10mm, el resto será de 5mm considerando la cubrejunta.	
**Se deberá entregar certificado de resistencia al fuego F-30 y F-60 vigente a la fecha de recepción del edificio.	
G. Ventanas	
Ventanas	Descripción
Material	Aluminio
Linea Europea	LINEA SUPERIOR 73 Y LINEA SUPERIOR 79 (sin quiebre térmico)
Cristales Espacios Comunes	Laminados
Cristales Departamentos	Doble Vidrio Hermético (Termo panel)
H. Artefactos de Baños	
Baños con artefactos completos, considerando:	
Departamentos	
WC Baños	
Vanitorio Baño principal	
Receptáculos (baño principal)	
Mamparas (baño principal)	



I. Accesorios de Baños	
Baños con accesorios completos, considerando:	
Departamentos	
Portarrollos	
Perchas	
Toallero	
Barra Cortina	
Celosía Tina	
Tapas de Registros	
J. Muebles y artefactos de Cocina	
Mobiliario y artefactos completos considerando:	
Departamento	Descripción
Cubierta	Cuarzo Color Blanco, espesor 20 mm.
Campana	Campana Extraíble, aspiración 300 m3/h salida libre, 2 velocidades.
Encimera	Vitro-cerámica de 2 quemadores.
Horno	Horno eléctrico, 3 programas.
Refrigerador	Refrigerador Bajo Cubierta
Freezer	Freezer Bajo Cubierta
Lavaplatos	Acero Inóx., Espesor 1mm., 1 cuba bajo cubierta.
K. Luminarias	
En interior de los departamentos se deben considerar las siguientes luminarias:	
Departamentos	En baño, PLAFÓN SOBREPUESTO CUADRADO BLANCO 22W 3000K IP20. Para sector cocina, estar, dormitorio APLIQUÉ PHILIPS NEIRO SPOT 2 X 50W GU10 BLANCO IP20 o equivalente. Todos los focos Apliqué con ampolletas led 50w de iluminación.



L. Cortinas	
En interior de los departamentos se deben considerar las siguientes Cortinas:	
Dormitorios	Roller Blackout.
Estar	Roller Sun Screen

4. DESARROLLO DEL PROYECTO: CONTENIDO MINIMO

A continuación, se describe el contenido mínimo que se deberá cumplir, para desarrollo de los proyectos definitivos.

El expediente técnico finalizado deberá contener los siguientes estudios/proyectos aprobados por Comisión Revisora y Entidades externas pertinentes.

- Estudios de topografía
- Estudio de mecánica de suelos
- Proyecto de arquitectura
- Proyecto de paisajismo
- Proyecto de pavimentación y aguas lluvias
- Proyecto de estructuras
- Proyecto de iluminación, instalaciones eléctricas y CCDD.
- Proyecto de demarcación y señaléticas
- Proyecto Alcantarillado
- Proyecto Agua Fría y Agua Caliente
- Proyecto de Seguridad contra incendio y vías de evacuación
- Proyecto de Seguridad y Vigilancia coordinado con proyecto Eléctrico
- Proyecto de Instalación Eléctrica (incluye enchufes, voz y datos, corrientes débiles
- Proyecto de gas si corresponde.
- Proyecto de Instalaciones de Ascensores
- Proyecto de Basura
- Proyecto Ley de Ductos
- Proyecto Eficiencia Energética
- Proyecto de evacuación de RCD y propuesta de reciclaje de materiales.
- Especificaciones técnicas compiladas
- Presupuesto + APU + Cotizaciones.
- Presupuesto Formato FSEV
- Itemizado Técnico.
- Certificados de factibilidad de todos los Servicios Básicos existentes.
- Certificado de Aprobación de Dirección de Obras de Permiso de Edificación.



- Certificado u otro documento oficial de Aprobación y Visto Bueno del Municipio a los proyectos de: Paisajismo, Riego, Iluminación, Señalización y Demarcaciones, según corresponda
- Certificado u otro documento oficial de Aprobación de Proyecto de Modificación de Servicios Básicos, otorgado por la empresa suministradora. Para proyectos eléctrico y sanitario cuando corresponda.
- Todos los estudios y/o certificados que sean necesarios para la obtención de la Calificación Definitiva del Proyecto Técnico en Departamento Técnico de SERVIU.

4.1 Plano de levantamiento topográfico:

La EP deberá elaborar y presentar un nuevo Estudio Topográfico de acuerdo a lo siguiente:

De la situación actual del área a intervenir y su área de influencia (entorno), el cual debe contener como mínimo medidas georreferenciadas referidas a coordenadas UTM y relacionado con cota 0 del nivel del mar, a escala 1:100 con curvas de nivel cada 0,10 m. En cualquier caso, el proyectista deberá establecer bases e hitos en el terreno, de manera que estos puedan ser usados para el replanteo de las obras diseñadas. Además, se deberá entregar las características geométricas de todos los elementos en las zonas donde se prevea el empalme de los distintos ejes que habrán de definir especialmente cruces a distinto nivel, empalmes, bandejones y otros elementos objeto del proyecto. Esto requerirá una planta con la definición de los ejes característicos de dichos elementos.

También, deberá ser considerada la posición exacta de todos los elementos que puedan condicionar el trazado, sean estos, edificaciones de diferentes usos, árboles, letreros, postes, tensores, muros, elementos de servicios públicos existentes, etc.

La topografía deberá representar estas singularidades en los planos de planta, con las referencias y nomenclaturas que permitan su fácil identificación y si así se requiere, se incluirá un listado con los datos necesarios para definir analíticamente las posiciones.

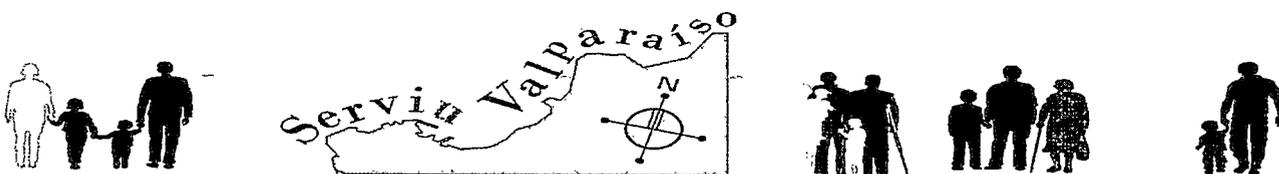
4.2 Mecánica de Suelos

Con el propósito de diseñar las estructuras, pavimentos y áreas verdes que se desarrollarán en el sector, se deberán realizar en los respectivos Estudios de Mecánica de Suelos, con el objetivo de obtener información de los suelos de fundación y determinar los parámetros necesarios requeridos para el diseño para los siguientes proyectos

- Obras de Urbanización del edificio
- Conjunto Habitacional, deberá considerar los parámetros necesarios para el diseño de Obras de Estructuras del Conjunto, Urbanización y Áreas Verdes Interiores (Pavimentaciones).

Los estudios de mecánica de suelos deben incluir como mínimo los trabajos de gabinete, de campo, de laboratorio y el informe de mecánica de suelos cumpliendo los requisitos exigidos por las normas chilenas vigentes NCh 1508 Of.2014 "Geotecnia – Estudio de mecánica de suelos" y la NCh 3394 Of.2016 "Suelo salino – Requisitos geotécnicos y de instalaciones sanitarias para diseño y ejecución de obras", en complemento. En caso de que a la fecha de los estudios de mecánica de suelos las normas indicadas anteriormente no estén vigentes, deben utilizarse las últimas normas de mecánica de suelos vigentes a esa fecha. Además, los estudios de mecánica de suelos deben cumplir con los requisitos especiales exigidos por los itemizados técnicos vigentes del Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Los trabajos de gabinete deben regirse por el punto 6.1 de la NCh 1508 Of.2014 (o lo que exija la norma vigente), recopilando la información existente sobre la zona a estudiar con el objeto de programar el trabajo de campo y, si ello es factible, el trabajo de laboratorio necesario para obtener la información requerida del subsuelo, o para ratificar, complementar o ampliar la información existente.



Los trabajos de campo deben regirse por el punto 6.2 de la NCh 1508 Of. 2014 (o lo que exija la norma vigente), considerando los requisitos de los puntos 5.1 y 5.3 de la NCh 3394 Of.2016 (o lo que exija la norma vigente) y de los itemizados técnicos vigente a la fecha de los estudios de mecánica de suelos. Deben realizarse los trabajos de reconocimiento en terreno, la obtención de muestras del subsuelo, y las mediciones y ensayos en sitio. Estos trabajos de campo se pueden agrupar en exploración del subsuelo, ensayos y mediciones en sitio y prospección geofísica.

Los ensayos de laboratorio deben regirse por el punto 6.3 de la NCh 1508 Of. 2014 (o lo que exija la norma vigente), considerando los requisitos del punto 5.2 de la NCh 3394 Of.2016 (o lo que exija la norma vigente) y de los itemizados técnicos vigente a la fecha de los estudios de mecánica de suelos. Las muestras obtenidas en la exploración del subsuelo se deben ensayar de acuerdo con las normas correspondientes por laboratorios acreditados, inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control técnico de Calidad de Construcción del MINVU, en el área de mecánica de suelos en los ensayos que corresponda, según un programa de mediciones y ensayos definidos por el profesional competente responsable del estudio. Realizadas las muestras en las exploraciones, estas deberán ser rellenadas de inmediato con el mismo material de la excavación, compactándose por capas y obteniendo una densidad a lo menos igual a la existente antes de las excavaciones.

Los informes de mecánica de suelos deben regirse por el punto 6.4 de la NCh 1508 Of. 2014 (o lo que exija la norma vigente), considerando los requisitos del punto 5.4 de la NCh 3394 Of.2016 (o lo que exija la norma vigente) y de los itemizados técnicos vigente a la fecha de los estudios de mecánica de suelos. Con la información obtenida de los trabajos de gabinete y de campo, del informe de laboratorio y los requisitos del proyecto, el profesional competente debe ponderar la información a su disposición, para así determinar las propiedades geotécnicas que permitan la modelación del subsuelo compatible con el tipo de obra. El resultado de todo el trabajo descrito se debe resumir en un informe de mecánica de suelos, con el contenido mínimo siguiente: Alcance del informe, Descripción general, Objetivo del informe, Antecedentes utilizados, Trabajo de campo realizado, Trabajos de laboratorio realizados, Descripción geológica, Descripción geotécnica del subsuelo, Parámetros de diseño, Clasificación sísmica del suelo de fundación según norma sísmica vigente, Recomendaciones de diseño, Condiciones para la ejecución de obras (excavaciones, mejoramientos de suelos, compactaciones, cortes y terraplenes, depresión de napa, materiales a utilizar para rellenos, procedimientos de control, etc.) y Recepción de sellos.

El profesional que informe el Estudio de Mecánica de suelo o un representante validado por el consultor deberá realizar la recepción de sellos de fundación, cuando la obra se encuentre en ejecución.

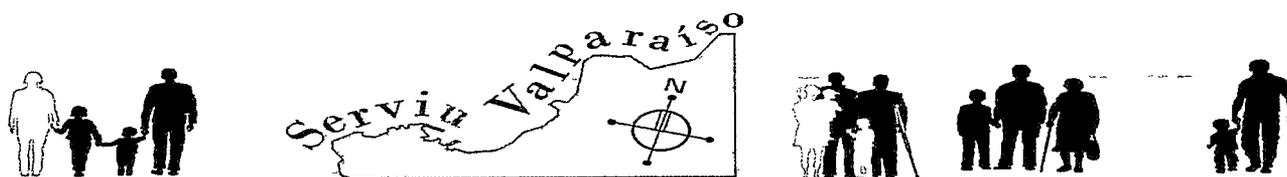
4.3 Tramitación de Factibilidades

La EP se deberá encargar de solicitar y mantener vigentes las factibilidades necesarias para la ejecución de todos los proyectos considerados en el Concurso.

4.4 Permisos

Considera la elaboración, aprobación y obtención del permiso de Edificación y Urbanización otorgado por la DOM. La EP deberá cancelar los derechos municipales de acuerdo al artículo 130 de la L. G. U. y C. La EP deberá tramitar todos los permisos necesarios para la ejecución del encargo, pagando todos los derechos, impuestos o cualquier otro costo que requiera la ejecución del proyecto.

4.5 Estudio de Evaluación de Impacto en la Movilidad e Informe de Mitigación de Impacto Vial



La EP deberá elaborar y aprobar, ante los organismos correspondientes, la totalidad de proyectos técnicos que se requieran para ejecutar las Medidas de Mitigación impuestas, dentro del área de influencia del proyecto.

Una vez que se cuente con la totalidad de proyectos de las Medidas de Mitigación y si estas medidas son superiores a las obras consignadas en el concurso, SERVIU determinará oportunamente su vía de financiamiento. Para estas obras se deberán respetar los precios unitarios ofertados en la etapa de concurso en aquellas partidas que se encuentren presupuestadas para otras obras similares.

4.6 Proyectos de Urbanización

Considera la elaboración, desarrollo y su posterior aprobación, por parte de los organismos técnicos pertinentes, de los siguientes proyectos:

4.7 Pavimentación

Se deberá presentar proyecto de pavimentación que contenga todos los pavimentos proyectados en Bienes Nacionales de uso Públicos incluidos los ejecutados al interior zonas definidas como de Áreas Verdes, siguiendo el procedimiento de presentación, revisión y aprobación de proyectos de pavimentación y aguas lluvias de este Servicio.

Se deberán presentar a escala adecuada a la representación. Debe cumplir con normativa vigente y solicitar la aprobación respectiva del SERVIU.

El diseño geométrico deberá ceñirse al manual N° 197, REDEVU. Recomendaciones para el diseño de los Elementos de Infraestructura Vial Urbana, del MINVU.

Se adjuntarán al proyecto los planos de todas las obras complementarias, tales como: red de aguas lluvias, canales, acueductos, alcantarillas, sumideros, muros de contención etc. Se usará las escalas más adecuadas; de modo que se aprecien con perfecta claridad los detalles de construcción.

Para el diseño de pavimentos sólo se permitirá el uso de los métodos desarrollados en los estudios conocidos como AASHTO Road Test (versión 1993 superiores) con sus ampliaciones posteriores. El cálculo de los espesores se hará obligatoriamente utilizando este método.

El espesor resultante debe ser analizado y contrastado con otras consideraciones claramente establecidas en la memoria de cálculo del proyecto.

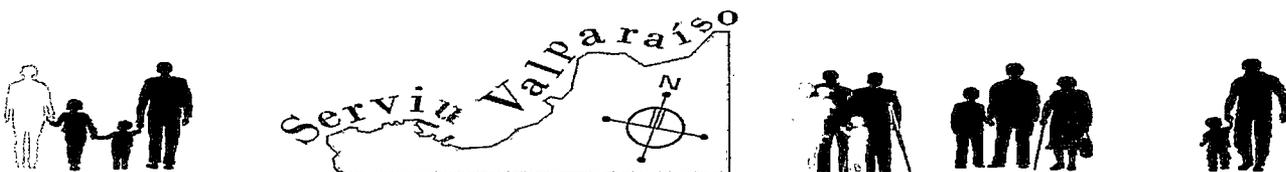
En el caso de juntas en el pavimento de hormigón, se podrá especificar barras de traspaso de carga y de amarre distintas a las indicadas en el Manual de carreteras, volumen 3, siempre que se justifiquen técnicamente, de acuerdo a cálculo que deberán establecerse en la memoria de cálculo.

Para este proyecto quedarán exentos de cobros asociados a la Inspección de proyectos de pavimentación, por parte de SERVIU.

4.8 Aguas Lluvias

El proyecto deberá definir todos los dispositivos y equipos que sirvan al propósito de eliminar aguas superficiales que hayan de llegar y/o acumularse en algunos puntos, sean estas los existentes adaptados a los nuevos trazados que se tenga que construir o adaptar.

Las cubetas, soleras, sumideros, rejillas, cámaras, embudos, bajadas, tubos, canales, alcantarillas, espejos de agua, piletas y revestimientos, deberán construir una red coherente con la demanda hidráulica calculada.



Todos los elementos de esta red deberán representarse esquemáticamente en la planta general; deberán ser situados, detallados y acotados; en los planos específicos, y estar justificados; en la memoria correspondiente.

Se deberá ejecutar proyecto de acuerdo a la Guía de Diseño: Técnicas Alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos (MINVU)

4.9 Electrificación

Se deberán presentar proyectos de electrificación de acuerdo a lo que se señala a continuación y según corresponda conforme norma chilena correspondiente:

Se deberá presentar a escala adecuada y Memoria de Cálculo.

Debe graficarse toda la información técnica que el proyectista estime indispensable para una mejor claridad y comprensión en la ejecución del proyecto y lo solicitado por el o los servicios correspondientes a fin de asegurar la debida aprobación de este.

Deberá dar cumplimiento a Normas eléctricas vigentes de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles SEC.

4.10 Proyecto Accesibilidad Universal

Se deberán elaborar y ejecutar proyecto de accesibilidad. Se presentarán planos a escala adecuada que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal que establece el artículo N° 2.2.8. de la O.G.U. y C. graficando todas las rutas accesibles, el mobiliario urbano, semáforos si correspondiere, postes de alumbrado público, telecomunicaciones, señalizaciones verticales de tránsito o transporte público, árboles y los estacionamientos para personas con discapacidad determinados en el proyecto.

4.11 Proyecto de Mobiliario Urbano y Arborización

Se deberá presentar planimetría de detalle que indique el mobiliario y arborización proyectada en espacios públicos.

Se deberá indicar tipo de mobiliario, materialidad, ubicación y proceso de instalación.

Se deberá indicar tipo de especie vegetal, ubicación y consideraciones de plantación, teniendo en cuenta la salinidad del suelo.

4.12 Presupuestos Definitivos

La EP deberá preparar y entregar presupuestos detallados, de acuerdo a formato MINVU, del proyecto habitacional y demás requerimientos señalados en las presentes bases, prorrateados de manera equilibrada a cada condominio.

El costo será el resultante del cálculo de las cubicaciones y precios unitarios de cada partida considerada en las Especificaciones Técnicas. Se deberán cubicar las cantidades de todas las partidas o actividades contempladas en el proyecto.

Los presupuestos indicarán las cantidades de obras de cada una de las partidas consultadas en las alternativas y/o tipologías de proyectos, expresadas en las unidades de medida correspondiente, los precios unitarios de mercado de cada partida, los costos parciales y el costo o presupuesto total de las obras.

Los presupuestos deben tener idéntica estructura que las Especificaciones Técnicas, debiendo mantener el orden correlativo y el enunciado. En el caso de ser necesario, la EP deberá incorporar dentro del





presupuesto de ejecución el costo por el retiro de vestigios arqueológicos incluyendo los profesionales que sean necesarios.

La EP deberá estudiar los precios unitarios individualizados para las obras involucradas en la propuesta, con el objeto de producir, juntamente con las cubicaciones un presupuesto detallado de los proyectos que se ajusten a la realidad de la región de De Valparaíso.

Deben hacerse sumas parciales de los valores de los ítems que correspondan a cada capítulo.

Al final se debe hacer un resumen que indique cada capítulo con su valor parcial y la suma de éstos, que será el valor neto del presupuesto de la obra, los Gastos Generales y las Utilidades. Resultado del cual se obtiene el Valor de la Ejecución de las Obras Civiles.

En la elaboración de los presupuestos las empresas deberán considerar que el contrato de construcción está exento del Impuesto al Valor Agregado por ser viviendas para beneficiarios de un Subsidio Habitacional otorgado por el MINVU, lo anterior en virtud de la primera parte del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825.

5. MODELO DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El periodo por el cual se entrega la administración del inmueble emplazado en terreno de SERVIU región de Valparaíso, y una vez concluido el comodato, el SERVIU respectivo, deberá evaluar si procede mantener la administración del inmueble, con la organización que haya sido beneficiada, o bien podrá llamar a un nuevo proceso de licitación, de acuerdo a las condiciones que establezca el Ministerio de vivienda y Urbanismo para tales efectos.

En caso que existan situaciones de mala administración o reclamos fundados por parte de los arrendatarios en contra de la administradora, SERVIU podrá poner término anticipado al convenio respectivo.

5.1 Expectativas Del MINVU Con Los Proyectos Legado

- Fortalecer y diversificar la oferta habitacional disponible por el MINVU a la fecha.
- Generar acceso a una vivienda bien ubicada, de calidad y alto estándar bajo la modalidad de arriendo, para familias que cumplan con las condiciones del subsidio de arriendo.
- Detonar el proceso de regeneración urbana del área central de la ciudad de Valparaíso favoreciendo la activación del comercio local.
- Disminuir la posibilidad de gentrificación a través del conjunto habitacional dando opción preferente a los residentes del sector en situación de allegamiento o arrendatario y a los trabajadores del sector.
- Disminuir la especulación del valor de arriendo de vivienda en el sector.
- Llevar a cabo un proceso de acompañamiento de las familias residentes para que puedan a futuro optar a su vivienda definitiva.

5.2 Funciones De La Institución Administradora

- Selección de los arrendatarios de las unidades habitacionales
- Selección de los arrendatarios locatarios
- Elaboración y firma de los contratos de arriendo.
- Gestión de arriendo de los espacios de arriendo cuando exista vacancia
- Elaboración del Reglamento de Convivencia – gestión de conflicto



- f) Relación con los arrendatarios/usuarios.
- g) Cobro mensual de los arriendos según corresponda
- h) Gestionar el flujo de caja anual del conjunto habitacional.
- i) Implementación del plan de mantenimiento exterior (e interior)
- j) Supervisión del mantenimiento exterior e interior.
- k) Recepción y habilitación de departamentos para reemplazo de usuarios.
- l) Elaboración e implementación del Plan de Emergencia y seguridad.
- m) Pago de servicios generales
- n) Aseo áreas comunes
- o) Informe anual de la operación a SERVIU
- p) Seguridad del edificio
- q) Gestión del personal contratado (administrador, conserje, profesional área propuesta modelo de administración, etc.)
- r) Administrar calendario de uso y arriendo de los espacios comunes
- s) Implementar acciones de cooperación a nivel barrial para contener la vandalización del espacio público común.
- t) Velar por la seguridad y limpieza del conjunto.
- u) Contribuir al aumento de la competitividad del comercio en el barrio con brindando apoyo a los minoristas del conjunto.
- v) Implementar sistema de acompañamiento al cumplimiento del ahorro de las familias arrendatarias para optar al subsidio de vivienda en propiedad.
- w) Generar acciones y alianzas destinadas a la ejecución del Fondo Concursable

5.3 Sobre el encargo

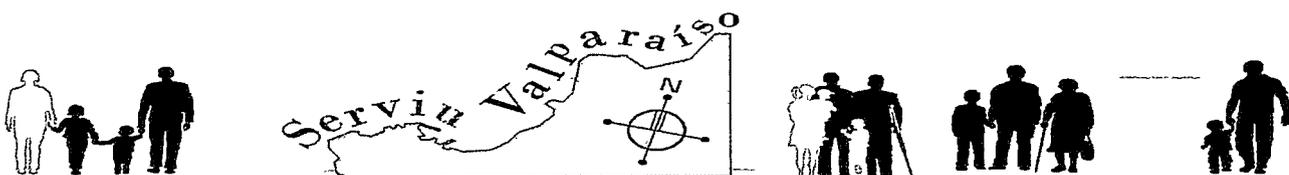
El oferente deberá presentar una propuesta descriptiva de un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento que dé cuenta de los procesos de Gestión de la Administración y de la Gestión de la Operación, asociando montos de gastos e inversiones asociadas, cuando correspondan.

La estructura de financiamiento para la operación del Edificio está compuesta por diferentes fuentes de ingreso: vivienda, estacionamientos, espacios comunes y locales comerciales

De esta forma, el escenario financiero está acotado a estas fuentes de financiamiento, sobre las cuales el Oferente deberá proyectar el flujo futuro de gasto e inversión inicial, sin perjuicio de que con la operación en ejecución se tenga que aumentar la tarifa de los ítems arriendo de locales comerciales y de espacios comunes en función del costo operacional, debido a la vacancia de las unidades habitacionales y comerciales (período de no ocupación).

Para todos los efectos se debe considerar al menos un proceso de reinversión anual. Monto que debe expresarse tanto en Unidades de Fomento como en un porcentaje sobre el ingreso esperado total por concepto de arrendamiento de las unidades de vivienda. Con todo, el porcentaje de reinversión no podrá ser menor al 70% de dicho ingreso.

5.4 Programa de usos



El resumen de la disponibilidad del edificio para atender a sus usuarios se presenta a continuación, indicando la superficie destinada a cada uso (m2 y % del total) y el modelo de uso para los distintos destinos.

Ítem	Tipo de Espacio	Unidad	M2 Total	% del total	Modelo de Uso
1	Vivienda	96	4352.49	59.6%	Arriendo
2	Locales comerciales	8	330.49	5%	Arriendo
3	Sala Multiuso	1	87.36	1%	Arriendo
4	Estacionamiento autos	24	305.5	4.18%	Arriendo
5	Bodegas	96	1152.95	2.09	De las viviendas
6	Hall y Recepción	1	111.69	1.5%	Administración
7	Patio Interior	1	350	4.8%	Uso Común
8	Circulación		1096.65	27.35	Uso Común

5.5 Presentación de Propuesta

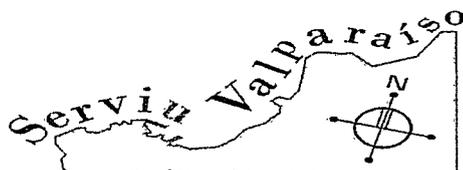
Para la elaboración del plan al que hace alusión el inciso precedente, el oferente deberán presentar los antecedentes de acuerdo con las indicaciones y contenidos mínimos señalados en el formato elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para dichos efectos, el que forma parte integrante de la presente Licitación.

5.5.1 De la Gestión en la Administración

1. Gestión de la vacancia y verificación.
2. Criterios "Propuesta modelo de administración", económicos y otros para la selección de nuevos arrendatarios.
3. Plan de Estratégico para abordar la vacancia.
4. Sistema de información en relación a la lista de espera.
5. Elaborar un plan de verificación de la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, incorporando medidas para impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones.

5.5.2 Vinculación con el medio

1. Diseño e implementación de programas sociales que permitan vincular a los residentes más vulnerables con las oportunidades de su entorno y del barrio en general.
2. Coordinación con otras entidades públicas o privadas para el apoyo a las familias más vulnerables, en materias de búsqueda de empleo, empleabilidad, emprendimiento etc.
3. Potenciar la red de empleo y cuidado al interior de edificio.



4. Informar y difundir los programas comunales a disposición de los arrendatarios.

5.5.3 Convivencia

1. Plan de generación de comunidad, que tiene como propósito la promoción de la asociatividad y los lazos comunitarios.
2. Mediación de conflictos: establecer un plan de orientación para abordar situaciones en que se deba aplicar la mediación y las formas de mediación. Señalando que tipo de conductas se abordan mediante la mediación.

5.5.4 Participación de los arrendatarios

1. Instaurar instancia consultiva con los arrendatarios para el desarrollo de una política de arriendo de los espacios comunes, que considere tiempos de arriendo, las prohibiciones de uso, multas etc.
2. Instaurar instancia consultiva con los arrendatarios para expresarse en relación a los proyectos de mantención o reparación al interior del edificio o sus espacios comunes.
3. Coordinar con los arrendatarios su participación en la ejecución de tareas en el edificio y espacios comunes por parte de ellos como, por ejemplo, limpiar espacios comunes, vigilar el entorno próximo al conjunto, etc.
4. Realizar al menos una vez al año un taller de emergencia y evacuación en situación de incendio, sismos, inundación etc.
5. Realizar al menos una vez al año dos talleres a los arrendatarios acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes relativos a la vida en comunidad.
6. Opcionalmente deberá generar una instancia de Fondo Concursable Participativo (con recursos propios o gestionados en alianza con terceros) destinado a la materialización de proyectos colectivos de distinta naturaleza y que sean propuestos por un grupo de arrendatarios.

5.5.5 Sistemas de información

Tiene que ver con el acceso por parte de los arrendatarios a información de importancia para ellos y para el conjunto.

5.5.6 De la operación de la administración

1. Identificación del mecanismo para la contratación del personal. (Se propone considerar al menos la contratación de un administrador, un conserje de día y otro de noche y un profesional del área social que cumpla un mínimo de 80 horas mensuales).
2. Elaborar y gestionar un plan de emergencia ante situaciones de riesgo o catástrofes, el que deberá ser difundido y trabajado mediante sesiones con los arrendatarios.

5.5.7 Gestión arriendo

1. Elaborar y suscribir los contratos de arriendo por mandato de SERVIU (según modelo a acordar con SERVIU región de Valparaíso)
2. Protocolizar los contratos de arriendo en notaría pública.

5.5.8 Ingresos Arriendo residencial

Para los ingresos de arriendo residencial, se debe considerar que el arriendo residencial se financiará con aporte del MINVU a través del subsidio de arriendo a la vivienda reglamentado en el DS N°

52. Los arrendatarios del inmueble deberán contar con subsidio vigente del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52. El monto mensual de la renta de arrendamiento será la señalada en el siguiente cuadro, para las familias calificadas hasta el 40% del Instrumento de Calificación Socioeconómica, o el que lo reemplace:

Tipologías	1 Dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Renta de Arrendamiento	2 UF	2,5 UF	3 UF	3,5 UF

Para las familias que estén calificadas sobre el 40% del Instrumento de Calificación Socioeconómica, o aquel que lo reemplace, la renta de arrendamiento no podrá ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima, respectivamente, conforme lo señalado en el siguiente cuadro:

Tipologías		1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Renta de Arrendamiento	Mínima	2,5 UF	3,5 UF	4,5 UF	5,5 UF
	Máxima	4 UF	5 UF	6 UF	7 UF

Los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales del programa regulado por D.S. N° 52, pagarán únicamente la renta de arrendamiento que corresponda al copago establecido en dichos llamados, según tramo de caracterización socioeconómica.

Excepcionalmente, mediante Resolución fundada, el Director del SERVIU de la Región de Valparaíso, podrá modificar la renta de arrendamiento, aun cuando esto modifique la renta mínima o máxima señalada, en atención a la variación del mercado de arriendo de viviendas. La modificación de la renta podrá realizarse una vez cumplido el primer año de operación del inmueble, siempre y cuando no afecte los contratos de arrendamiento ya suscritos, pudiendo aplicarse únicamente a contratos celebrados con posterioridad a la dictación de la respectiva Resolución por el SERVIU.

5.5.9 Ingresos Arriendo comerciales

El oferente deberá proponer un canon de arriendo de acuerdo a las tarifas o montos de arriendo por metro cuadrado en el sector en que se ubica el proyecto habitacional.

1. Arriendo vehicular

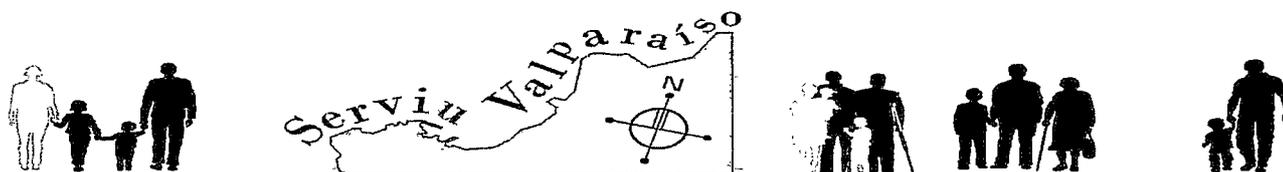
El oferente deberá proponer un canon de arriendo de acuerdo a las tarifas o montos de arriendo por metro cuadrado en el sector en que se ubica el proyecto habitacional.

2. Arriendo sala multiuso

El oferente deberá proponer un canon de arriendo de acuerdo a las tarifas o montos de arriendo por metro cuadrado en el sector en que se ubica el proyecto habitacional.

5.5.10 Egresos

1. Mantenimiento rutinario, correspondiente a trabajos que se realizan periódicamente en las viviendas y el conjunto en general, como, por ejemplo: mantener los jardines, cambiar



elementos de las viviendas como puertas, marcos de ventanas o de los edificios como luces, etc.

2. Mantenimiento cíclico, que es aquél que se realiza una vez que los arrendatarios dejan la vivienda.
3. Gestión social: Financiamiento de proyectos – Fondo concursables participativo.

5.5.11 Del contrato de arriendo

La administración deberá desarrollar un modelo de contrato tipo que será previamente visado por la unidad jurídica SERVIU región de Los Ríos. En caso de requerir modificar alguna cláusula el Administrador contratado por SERVIU deberá visar nuevamente dicho contrato por la unidad jurídica de SERVIU.

El contrato de arrendamiento deberá ser claro en las causales y procedimiento para poner término anticipado al contrato de arriendo de la unidad habitacional. Deberá incluir plazo y procedimiento para dar aviso por parte del administrador y del arrendatario cuando corresponda.

6. DEL CONTRATO

La administradora seleccionada, deberá suscribir un convenio con el SERVIU, estableciéndose en él, los plazos involucrados, las causales de término del convenio y las responsabilidades que se obliga a desarrollar la Administración del conjunto habitacional.

7. ANEXOS

Anteproyecto (CD)



El Minvu
une
la
Ciudad

ANEXO ADMINISTRATIVO N° 1 FORMULARIO DE PRESENTACIÓN

DATOS DE LA ENTIDAD PATROCINANTES	
Encargado de Postulación:	
Rut	
Dirección	
Teléfono	
Correo	

DATOS DE LA ENTIDAD PATROCINANTES	
Nombre / Razón Social	
Nombre de Fantasía	
Rut	
Número de Rol	
Dirección	
Comuna	
Región	
Teléfono	
Nombre de Contacto	
Correo	
Categoría	





El Minvu
une
la
Ciudad

Firma y timbre Representante
Legal ENTIDAD PATROCINANTES

Firma Encargado de Postulación

ANEXO ADMINISTRATIVO N° 2 FORMULARIO DE OFERTA

C.E.P N° 01/2021 "PROYECTO LEGADO EDIFICIO PARA EL ARRIENDO, BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO"	
ENTIDAD PATROCINANTES:	
RUN/RUT:	
DOMICILIO	
TELEFONO	
FAX:	
INSCRIPCION REGISTRO:	
CATEGORÍA	
EMPRESA CONSTRUCTORA:	
RUN/RUT:	
DOMICILIO	
TELEFONO	
INSCRIPCION REGISTRO	
CATEGORÍA	

Previo estudio de los antecedentes del Concurso de ENTIDADES PATROCINANTES, comprometo desarrollo de proyecto habitacional y la ejecución de las obras según programa de trabajo, requisitos técnicos, administrativos y normativa vigente, asumiendo las obligaciones y riesgos pertinentes.

FIRMA Y TIMBRE
REPRESENTANTE LEGAL
ENTIDAD PATROCINANTES

FIRMA Y TIMBRE REPRESENTANTE
LEGAL EMPRESA CONSTRUCTORA

DIRECTOR SERVIU





El Minvu
une
La
Ciudad

REGIÓN DE VALPARAÍSO

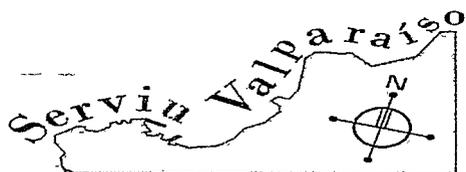
VALPARAISO, _____.

ANEXO ADMINISTRATIVO N° 3 DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CONOCIMIENTO DE LAS PRESENTES BASES

C.E.P N° 01/2021“PROYECTO LEGADO EDIFICIO PARA EL ARRIENDO, BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO”	
ENTIDAD PATROCINANTES:	
RUN/RUT:	
DOMICILIO	
INSCRIPCION REGISTRO:	
CATEGORÍA	
EMPRESA CONSTRUCTORA:	
RUN/RUT:	
DOMICILIO	
INSCRIPCION REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- Declaro conocer, haber estudiado y aceptar las Bases Administrativas, Técnicas, Antecedentes Generales, Aclaraciones, Adiciones y demás antecedentes que rigen el presente concurso de ENTIDADES PATROCINANTES.
- Haber visitado el terreno y conocer: su relieve, topografía, calidad y todas las demás características superficiales, climáticas u otras que pudieren incidir en la ejecución de las obras.
- Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona, que permitan materializar el encargo solicitado.
- Estar conforme con las condiciones y requisitos del presente concurso de ENTIDADES PATROCINANTES.
- Aceptar la evaluación que realice la Comisión Evaluadora de acuerdo a la interpretación que efectúe a los criterios de evaluación.



FIRMA Y TIMBRE
REPRESENTANTE LEGAL
ENTIDAD PATROCINANTES

FIRMA Y TIMBRE REPRESENTANTE
LEGAL EMPRESA CONSTRUCTORA

ANEXO ADMINISTRATIVO N° 4 LISTADO DE DOCUMENTOS PARA ACTO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

C.E.P N° 01/2021 "PROYECTO LEGADO EDIFICIO PARA EL ARRIENDO, BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO"	
DATOS ENTIDAD PATROCINANTE	
NOMBRE / RAZON SOCIAL:	
NOMBRE FANTASIA:	
RUN/RUT:	
DATOS PROFESIONAL SERVIU (O. TECNICA)	
NOMBRE:	
RUN/RUT:	
DATOS PROFESIONAL SERVIU	
NOMBRE:	
RUN/RUT:	

Ítem	Título	SI PRESENTA	NO PRESENTA
1	Oferta Técnica (dos productos sin evaluación)		
2	Oferta de Modelo de Administración		
3	Anexo especial N° 1 Experiencia de la Entidad Patrocinante.		
4	Anexo especial N° 2 Experiencia de la Persona Jurídica sin Fines de Lucro		
5			





El Minvu
une
la
Ciudad

	Anexo especial N° 3 Experiencia empresa constructora asociada.		
6	Carta compromiso asociación entre Entidad Patrocinante y persona Jurídica Sin Fines de Lucro		
7	Oferta Técnica; Estrategia de desarrollo y ejecución		

Firma Representante Legal
ENTIDAD PATROCINANTES

Firma y Nombre Profesional
SERVIU (O. Técnica)



ANEXO ADMINISTRATIVO N° 5 ACTA DE APERTURA

En Valparaíso con fecha _____, siendo las _____ horas, se procede a realizar el acto de apertura del C.E.P N° 01/2021 "PROYECTO HABITACIONAL LEGADO PARA EL ARRIENDO BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO".

Comisión evaluadora

En presencia de la Comisión Evaluadora de Ofertas nombrada mediante Resolución N° __ de fecha __ de _____ 2021, que designa a los siguientes profesionales:

N o.	Nombre Profesional	Profesión	Dependencia
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			

Acorde a lo señalado en las Bases Administrativas el Director SERVIU, actuará como presidente de la Comisión Evaluadora.

Recepción y apertura de las Ofertas

Se procede a revisar la presentación, en cuanto a forma y cantidad de acuerdo a listado Anexo N°12 Listado de Documentos para acto de Presentación de Ofertas y a la Apertura de la Identificación de Oferente y Oferta Económica-

N o.	Nombre Entidad	Rut	Cumple	No Cumple
1.				
2.				
3.				
4.				

De las _____ entidades oferentes, _____ han cumplido con la presentación de la oferta en cuanto a forma y cantidad, y son las que pasarán a la etapa de Evaluación de Admisibilidad.

Observaciones al Acto de Apertura

Cierre del Acto de Apertura

Siendo las _____ horas, se pone término al presente acto firmado los miembros de la comisión Evaluadora y asistentes al Acto de Apertura del C.E.P N° 01/2021 "PROYECTO LEGADO EDIFICIO PARA EL ARRIENDO, BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO".

Miembros de la Comisión

N o.	Nombre Profesional	Firma
1.		
2.		
3.		
4.		



5.		
6.		
7.		
8.		
9.		

Asistentes al Acto

N°	Nombre	Dependencia	Firma
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10			
.			





ANEXO ESPECIAL N° 3 EXPERIENCIA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA ASOCIADA

C.E.P N° 01/2021 "PROYECTO LEGADO EDIFICIO PARA EL ARRIENDO, BARRIO EL ALMENDRAL, VALPARAISO"

NOMBRE DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA				
PROYECTOS RESIDENCIALES EN ALTURA	CLIENTE	CONSTRUIDOS		OBSERVACIONES Y PARTICIPACION EFECTIVA
		SUPERFICIE	N° PISOS	
TOTAL, SUPERFICIES				

Firma Representante Legal
EMPRESA CONSTRUCTORA





El Minvu
une
la
Ciudad

ANEXO INFORMATIVO N° 1 PROPUESTA DE CONTRATO DE COMODATO

CONTRATO DE COMODATO

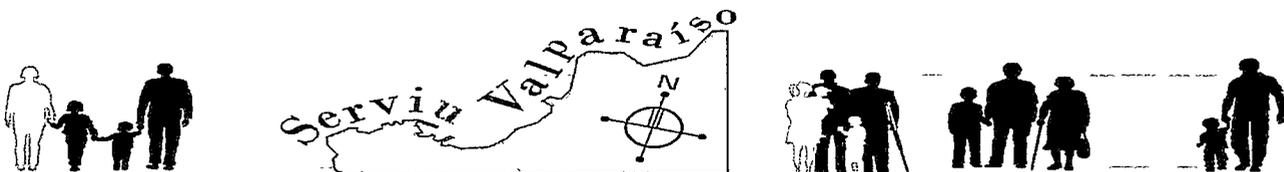
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO

A

.....PSFL PROPUESTA POR EL SELECCIONADO.....

EN VALPARAÍSO, CHILE, a ... de de 2022, entre: **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO**, Rol Único Tributario número 61.817.000-4, representada, según se acreditará, por don **TOMÁS OCHOA CAPELLI**, chileno, casado, ingeniero constructor, cédula nacional de identidad número xxxxxxxxxx, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Bellavista N° 168, Quinto Piso, Edificio Centenario, comuna de Valparaíso, en adelante también como "SERVIU Valparaíso", "SERVIU", o "El Servicio", por un lado, y por el otro, **XXXXXXXXXX**, persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, Rol Único Tributario número XXXXXXXXXX, representada, según se acreditará, por XXXXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, cédula nacional de identidad número XXXXXX, ambos domiciliados para estos efectos en XXXXXXXXX, de la comuna XXXXX, en adelante también como "la PSFL" o "la Fundación", los comparecientes, mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas, exponen que han convenido en el siguiente contrato de Comodato, en adelante también como el "Contrato" o el "Comodato":

PRIMERO: Antecedentes generales.





El Minvu
une
La
Ciudad

1. SERVIU Valparaíso es propietario del inmueble ubicado en xx, comuna de Valparaíso, en el que se propone desarrollar el proyecto denominado "Proyecto Habitacional Legado, de arriendo, en barrio El Almendral, comuna de Valparaíso", para los cuales fue seleccionada XXXXXXXX para desarrollar su diseño y construcción, a través de la entidad de XXXXXXXX., en virtud de la resolución exenta N° XXXX de la SEREMI de Valparaíso.

2. Para efectos de regular el compromiso de SERVIU y XXXXXXXX, se entiende que la primera institución actúa en este instrumento en calidad de Comodante, y la segunda institución en calidad de Comodataria.

3.- Que sin perjuicio de lo señalado, existe un acuerdo entre ambas partes de someter la existencia de este contrato de comodato el uso del terreno para la ejecución del presente proyecto, y asimismo, la administración del edificio que se construirá en el inmueble, considerando la necesidad de formular cobros por gastos de dicha administración, mantención, uso y conservación a los futuros residentes del edificio futuro, y asimismo, administrar el uso, mantención y frutos civiles respectivos los locales comerciales que se edifiquen en el contexto de este proyecto con las limitaciones que se mencionan más adelante.

4. En concordancia con lo anterior, resulta necesario regular no sólo la gestión y administración del inmueble objeto del proyecto descrito, sino además los gastos que debe ejecutar el comodatario a efectos de hacer operativa la comunidad y organización comunitaria parte del proyecto.

5.- Según lo indicado en el ORD N°0196 de la División Jurídica MINVU, que ambas partes declaran conocer, "El comodatario, que solo tiene la facultad de usar la cosa, puede **construir** el edificio y **arrendar** las unidades de vivienda resultantes, pero esas rentas no serán de su dominio y deberá utilizarlas en la mantención de los inmuebles, recomendándose para el caso particular que se señale expresamente en el contrato de comodato los gastos que debe pagar el comodatario". Lo anterior, permite entender que por dicha expresa mención este comodato admitirá al comodatario arrendar jurídicamente las unidades del proyecto, con la sola limitación de no ser dueño de los frutos que de ello se perciban, debiendo utilizarlos sólo para los gastos de mantención y administración necesarios para su adecuada gestión.

6.- El presente proyecto se enmarca en lo señalado normativamente por la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra l) de la Ley de Presupuestos del sector público del año 2021, y lo



prescrito en el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus respectivas modificaciones. Junto con las resoluciones y directrices dictadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para tal efecto.

SEGUNDO: Contrato de Comodato y entrega.

1. Por este acto e instrumento, y de conformidad a las disposiciones establecidas en el artículo 2174 y siguientes del Código Civil, el Comodante da en comodato gratuito el Inmueble ubicado en xxxx de la comuna de Valparaíso.

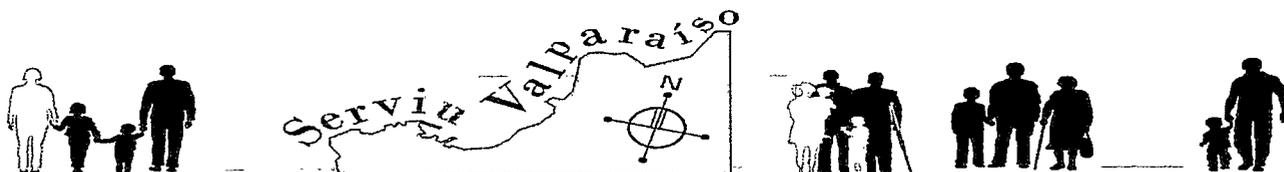
2. El inmueble se entrega simbólicamente al Comodatario en este acto, en buen estado de uso y conservación, que el Comodatario declara aceptar a su entera satisfacción, sin reclamo o reparo alguno, sin perjuicio de que su administración se sujetará por lo establecido en la cláusula quinta y eventuales anexos y Plan de Gestión Interna de este instrumento y complementos.

TERCERO: Plazos.

El presente Contrato de comodato se otorga por el plazo de 30 años a contar de esta fecha, al término del cual sin necesidad de requerimiento o solicitud alguna se entenderá renovado tácitamente, salvo que cualquiera de las partes decida ponerle término, bastando para dicho efecto la sola comunicación por carta certificada enviada al domicilio señalado en la comparecencia, además del cumplimiento de las formalidades establecidas en los acuerdos posteriores que eventualmente se establezcan con voluntad de ambas partes y se anexas al presente instrumento. El término del Contrato, ya sea por cumplimiento de su plazo, de forma anticipada, habiéndose renovado tácitamente o no, no dará derecho bajo ningún concepto a indemnización alguna por parte del comodante al comodatario, y viceversa.

CUARTO: Usos del inmueble.

1. El Comodatario únicamente podrá destinar el Inmueble para la construcción del edificio objeto del futuro proyecto en el terreno prestado, y asimismo, percibir los frutos de las unidades de vivienda y locales comerciales u otros equipamientos resultantes del mismo reconociendo dominio ajeno sobre



aquellos, con la posibilidad de cobrar y percibir para el sólo efecto de reinvertir dichos ingresos para la mantención y administración del inmueble.

2. Asimismo, toda cuestión relacionada con la gestión comunitaria y resolución de conflictos de esta índole al interior del inmueble será resuelta a partir de la conducción de la propia Fundación en calidad de comodataria, como administradora directa del proyecto.

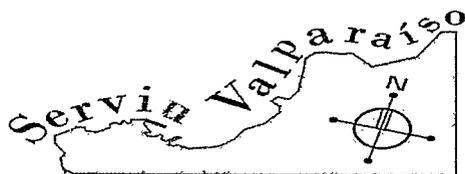
3. A su vez, las partes reconocen la capacidad de los futuros beneficiarios del subsidio de arrendamiento para organizarse y ejecutar acciones colectivas de gestión interna con el requisito de ser reconocidas dichas instancias por la parte comodataria, y asimismo definir usos y reglamentos internos de utilización de espacios comunes y cuestiones de convivencia según la voluntad del grupo de personas que habiten en el futuro cada una de las unidades del inmueble. Lo anterior no eximirá de responsabilidad por el uso o gestión autorizada por el comodatario respecto a las personas que habiten las unidades.

QUINTO: Administración del Espacio Comunitario.

1. La administración del Inmueble le corresponderá al Comodatario, quien en conjunto con los beneficiarios organizados elaborará y dictará las normas específicas y reglamentarias para proteger la convivencia interna según estimen pertinente.

2. El Comodatario, por su parte, ayudará y acompañará durante todo el proceso a que los beneficiarios organizados elijan representantes a través de una “Directiva”, compuesta por un Presidente, un Tesorero, y un Secretario, y eventualmente, representantes de comisiones destinadas a un ámbito específico del orden del Inmueble de acuerdo al Plan de Gestión Interna. La función de esta Directiva será: **(i)** Asegurar que las personas que accedan al proyecto emplazado en el terreno prestado, cumplan con las obligaciones contenidas en este instrumento y en el Plan de Gestión Interno, así como también las demás disposiciones reglamentarias internas y externas aplicables a este instrumento. **(ii)** La distribución de usos de los espacios comunes en el propio inmueble. **(iii)** Representar a los beneficiarios del subsidio de arriendo frente a terceros, como otras organizaciones territoriales y/o funcionales, públicas o privadas.

SEXTO: Gastos.



1. Son de cargo del Comodatario los gastos ordinarios de usos de servicios básicos generales y comunes, de luz, agua y gas si procediere, además de aquellos propios en que deba incurrirse para conservar, reparar y mantener el buen estado del inmueble, sus unidades, inclusive aquellos que comprendan prestaciones de servicios de personal de aseo, seguridad, conserjería, administración del mismo y en especial la gestión social e interventiva de la comunidad, fortalecimiento de la cohesión social al interior de ella, capacitación en obligaciones comunes a todo residente, cumplimiento de sus obligaciones contractuales de convivencia y de aporte al gasto de la comunidad, entre otras. Todo lo anterior, durante el tiempo que dure el presente Contrato de comodato y hasta la efectiva restitución del bien inmueble. Para ello, el Comodatario podrá establecer un monto de gasto operativo independiente o conjunto con el pago del arriendo requerido por parte de los habitantes del inmueble o de los locales comerciales u otros equipamientos, lo que será considerado expensas ordinarias de conservación, o necesarias y urgentes dependiendo de la naturaleza de la necesidad que requiera la comunidad transitoria, el proyecto y comodante según corresponda, en los términos del artículo 2.191 del Código Civil.

SÉPTIMO: Mejoramiento al Inmueble.

1. Todo mejoramiento al Inmueble deberá ser comunicado al Comodante por escrito y mediante carta certificada, y no podrá incluir ampliaciones irregulares que no pasen por estudios técnicos debidamente certificados y autorizados por el mismo.

2. Respecto de implementación y equipamiento al Inmueble, toda adjudicación de bienes muebles, sea por la vía de postulación a proyectos sociales o por vía de adquisición particular, seguirá las reglas del Código Civil para estos efectos.

OCTAVO: Otros.

1. **Infracciones particulares:** Sin perjuicio de la forma y procedimiento que establezca el Plan de Gestión Interna que eventualmente se apruebe por el Comodante a proposición del Comodatario, en cuanto a las causales de exclusión por faltas graves de usuarios de proyecto, para aquellos casos en que beneficiarios provoquen daños a la infraestructura del Inmueble construido o su terreno, ya sea

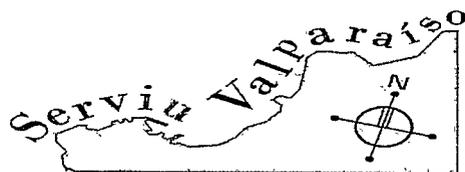
rompiendo las instalaciones o deteriorándolas intencionalmente de cualquier forma grave o bien agrediendo física o verbalmente a algún integrante de la XXX(Persona Jurídica Sin Fin de Lucro)XXXX, como asimismo, ante el incumplimiento injustificado de 3 o más meses de cuotas de arriendo o gastos, continuos o discontinuos, tendrá derecho a prohibir el ingreso del o los individuos que ocasionaron los daños al Inmueble de forma inmediata, y cobrar el monto necesario para restablecer el buen estado del inmueble, adquiriendo por tanto el derecho a establecer en el respectivo contrato de arriendo una cláusula penal para hacer efectivo el cobro ejecutivo de toda prestación adeudada por el o los arrendatarios.

2. Término del Contrato: El contrato de Comodato terminará por las causales legales establecidas en el Código Civil. Sin perjuicio de lo anteriormenete indicado el Comodatario podrá terminar unilateral y anticipadamente el presente contrato en los siguientes casos:

- Insostenibilidad financiera o social del proyecto por parte de eventuales incumplimientos de los usuarios del mismo o deficiencias del modelo de financiamiento a acordar con SERVIU, dando aviso por carta certificada en el plazo no superior a 90 días desde la ocurrencia del hecho o constatación de la situación de insostenibilidad, entregando la administración del inmueble al propio comodante. SERVIU a su vez podrá autorizar medidas para revertir la situación.
- Incumplimientos graves a las obligaciones legales de SERVIU relacionados con el proyecto, gestión del mismo para su construcción, sin responsabilidad ulterior.
- Casos justificados, dando aviso por carta certificada o carta ingresada a través de Oficina de Partes del SERVIU, con a lo menos 1 año de anticipación.

A su vez, el Comodante podrá terminar unilateralmente el contrato suscrito en los siguientes casos:

- Incumplimiento de los deberes y obligaciones del Comodatario establecidas en todo el marco regulatorio aplicable al presente convenio, conformado por el presente Contrato de Comodato, Bases Administrativas y especificaciones técnicas que regulan el Proyecto Habitacional Legado, de arriendo, en barrio El Almendral, comuna de Valparaíso, y las establecidas en el derecho común aplicable a este contrato
- Por razones del buen servicio que debe observar el Comodante en su rol de entidad Pública, en el cumplimiento de sus atribuciones y funciones en la aplicación eficaz y eficiente de las políticas y directrices habitacionales determinadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y normativa pertinente.
- Dando aviso por carta certificada con a lo menos 1 año de anticipación al Comodatario.





El Minvu
une
la
Ciudad

NOVENO: PERSONERÍAS

La personería de TOMÁS OCHOA CAPELLI para representar al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso en su calidad de Director, consta en El Decreto TRA 272/65/2018, tomado razón el 11 de marzo de 2019, que nombra a don Tomás Ochoa Capelli en el cargo Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso y su renovación mediante Decreto Exento RA 272/33/2021, registrado el 11 de noviembre de 2021, ambos de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo." La personería de XXXXXXXX para representar a XXXX PSFL XXXXX consta en sesión de directorio reducida a escritura pública con fecha XXXXXXXX, repertorio número XXXXXXXXXXXX, ante Notario Público XXXXXXXXXXXXXXXX,.

Las anteriores no se insertan por ser conocidas de las Partes que suscriben el presente Contrato.

TOMÁS OCHOA CAPELLI

SERVIU VALPARAÍSO

XXXX PSFL XXXXXX





El Minvu **une**
la **Ciudad**

