

ADJUDICA CONCURSO DE
ENTIDADES PATROCINANTES
PROYECTO HABITACIONAL
MIRADOR ZENTENO, REÑACA
ALTO, COMUNA DE VIÑA DEL
MAR A ENTIDAD PATROCINANTE
UNIÓN LIMITADA.
VALPARAÍSO, 21 ABR. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 3850

VISTOS:

- a) El Decreto Ley N°1.305, (V. y U.) de, 1975 que, reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- b) La Ley N°16.742 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha 08 de febrero de 1968 y sus respectivas modificaciones, y lo dispuesto en el Decreto Supremo N°355 de fecha 28 de octubre de 1976, publicado en el Diario Oficial de fecha 04 de febrero de 1977, que sanciona el Reglamento Orgánico para los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- c) La Ley N°18.575, Art. 9, sobre Bases Generales de la Administración del Estado.
- d) La Ley N°20.730 que, Regula el Lobby y las Gestiones que Representen Intereses Particulares ante las Autoridades y Funcionarios, y su Reglamento contenido en el D.S. N°71 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de, 2014.
- e) La Ley 21.450 de 2022, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.
- f) El Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011, y sus modificaciones, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- g) La Resolución Exenta N° 1875 (V. y U.) de 2015, que fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social a programa de vivienda aprobado por D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.
- h) La Resolución Exenta N° 14.464 (V. y U.) de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad Serviu y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica.
- i) La Resolución Exenta N° 2064 (V. y U.) del 31 de diciembre de 2024, que otorga subsidio del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme al artículo 27, del DS 49 (V. y U.) de 2011, a integrantes del proyecto denominado Lote 3B3-3B4, ubicado en Lago Zenteno N° 1.443 y 1.459, sector Reñaca Alto, de la comuna de Viña del Mar.
- j) La Resolución Exenta N° 2281 (V. y U.) de 2016, que fija condiciones y procedimiento 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 del 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.
- k) La Resolución Exenta (Electrónica) N° 13 del 31 de enero de 2025, que aprobó las Bases Técnicas y Administrativas del “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL MIRADOR ZENTENO, REÑACA ALTO, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”.

- l) La Orden de Servicio N° 107 del 27 de marzo de 2025, de Serviu Región de Valparaíso, que designó una Comisión Técnica para realizar la evaluación de las ofertas que se presenten al Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo del Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar.
- m) La Orden de Servicio N° 2 del 3 de abril de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, que designó funcionarios que integrarán la Comisión Técnica para realizar la evaluación de las ofertas que se presenten al Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo del Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar.
- n) La Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- o) La Resolución RA N° 272/423/2025 del 31/01/2025 que designa en calidad de Suplente como Jefa del Depto. Programación Física y Control a la Sra. Nerina Paz López.
- p) La Resolución RA N° 272/11/2025 del 17/02/2025 que establece orden de subrogación del SERVIU Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

1. El Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo del Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, del sector Reñaca Alto de la comuna de Viña del Mar, publicado en la página web de Serviu Región de Valparaíso <https://serviuvalparaiso.minvu.gob.cl/pag-m/concursos-para-el-desarrollo-de-proyectos-habitacionales-en-terrenos-de-propiedad-serviu/>.

2. Que de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.9.5 de las Bases Técnicas y Administrativas, se recibió un total de 27 consultas en el primer periodo de consultas, que fueron respondidas de acuerdo a lo indicado en el numeral 1.9.6 de las BTA.

3. Que de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.9.7 de las Bases Técnicas y Administrativas, se recibió un total de 9 consultas en el segundo periodo de consultas, que fueron respondidas de acuerdo a lo indicado en el numeral 1.9.8 de las BTA.

4. Que el cierre de recepción de ofertas se realizó el día 28 de marzo de 2025 a las 13:00 horas, recibiendo un total de cinco ofertas, correspondientes a: Proyecta2 Limitada (RUT 76.538.926-7); Entidad Patrocinante Unión Limitada (RUT 77.088.268-0); Constructora y Estudios Sociales Ganesa Limitada (RUT 76.270.803-5); Katherine Vanesa Gonzalez Kowal (RUT 13.989.511-8); y Serey y otros Asociados Limitada (RUT 76.026.827-6).

5. Que según consta en Acta de Apertura, de fecha 31 de marzo de 2025, la Comisión Técnica Evaluadora procedió en la revisión de las ofertas presentadas, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Bases Técnicas y Administrativas, acordando rechazar la ofertas ingresadas por: Entidad Patrocinante Proyecta2 Limitada (RUT 76.538.926-7) y Entidad Patrocinante Constructora y Estudios Sociales Ganesa Limitada (RUT 76.270.803-5).

6. Que, mediante **Informe de Evaluación de fecha 10 de abril de 2025**, la Comisión Técnica designada y compuesta para tales efectos por: Juan Andrés Saavedra Sánchez, de profesión Ingeniero Civil, presidente de la comisión, perteneciente a Serviu Región de Valparaíso; Ingrid Muñoz Marín, de profesión Arquitecto, perteneciente a Serviu Región de Valparaíso; Pablo González Zavala, de profesión Arquitecto, perteneciente a Serviu Región de Valparaíso; Elisabeth Carreño Núñez, de profesión Ingeniero Constructor, perteneciente a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso y Pablo Valdés Hunter, de profesión Arquitecto, perteneciente a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; propone a la Directora (S) de Serviu Región de Valparaíso la adjudicación del Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo del Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar, a **Entidad Patrocinante Unión Limitada**.

7. Que, el informe referido consigna - entre otras disposiciones - lo siguiente: "En virtud de lo expuesto, habiendo evaluado las ofertas de acuerdo a la Pauta de Evaluación establecida en el numeral 3.1 de las Bases Técnicas y Administrativas, se concluye que la oferta presentada por ENTIDAD PATROCINANTE UNIÓN LTDA. RUT: 77.088.268-0, asociada a la empresa constructora José Miguel Carreño Figueroa, ha obtenido la mayor calificación entre todos los oferentes y por lo tanto se propone al Jefe Superior del Servicio su adjudicación, salvo su mejor parecer.

Finalmente, cabe señalar que de acuerdo a lo indicado en el numeral 1.8 de las Bases Técnicas y Administrativas, la entidad deberá gestionar la suscripción del Convenio Regional de Asistencia Técnica con la Región de Valparaíso, teniendo presente que, en caso que de no presentar la solicitud de CRAT en el plazo indicado y/o no presente oportunamente la documentación solicitada en el numeral 1.9.14 de las BTA, Serviu podrá dejar sin efecto la adjudicación del concurso, y adjudicar a aquel oferente que ocupe el siguiente lugar del Listado Priorizado de Ofertas informado por esta Comisión Técnica Evaluadora.”, y;

8. Que, de conformidad con lo expuesto en el sexto considerando del presente acto administrativo, procede adjudicar el “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL MIRADOR ZENTENO, REÑACA ALTO, COMUNA DE VIÑA DEL MAR” a la Entidad Patrocinante Unión Limitada, en virtud de lo propuesto por la Comisión Técnica Evaluadora en su Informe de Evaluación de fecha 10 de abril de 2025; he dispuesto dictar la siguiente:

R E S O L U C I Ó N :

1. **APRUÉBENSE** las Aclaraciones N° 1 y N°2 a las Bases Técnicas y Administrativas del “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL MIRADOR ZENTENO, REÑACA ALTO, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”.
2. **APRUÉBESE** el Acta de Apertura de ofertas, de fecha 31 de marzo de 2025, emitido por la Comisión Técnica Evaluadora designada mediante Orden de Servicio N° 107 del 27 de marzo de 2025, de Serviu Región de Valparaíso y Orden de Servicio N° 2 del 3 de abril de 2025 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.
3. **APRUÉBESE** el Informe de Evaluación de fecha 10 de abril de 2025, emitido por la Comisión Técnica Evaluadora designada mediante Orden de Servicio N° 107 del 27 de marzo de 2025, de Serviu Región de Valparaíso y Orden de Servicio N° 2 del 3 de abril de 2025 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.
4. **ADJUDÍQUESE** a la **Entidad Patrocinante Unión Limitada**, RUT N° 77.088.268-0, el concurso denominado: **“CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL MIRADOR ZENTENO, REÑACA ALTO, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”**, considerando una inversión total de **353.570 Unidades de Fomento**, un plazo de desarrollo de proyecto de **130 días corridos** y un plazo de ejecución de obras de **510 días corridos**, de conformidad con lo expuesto en Informe de Evaluación indicado en el sexto considerando de la presente resolución.
5. La EP seleccionada, compromete continuidad en los procesos descritos en las Bases y de desistirse, este Servicio hará efectivo el cobro de la garantía señalada en el numeral 1.11 de las Bases Técnicas y Administrativas.
6. Durante el desarrollo del proyecto, la EP seleccionada deberá considerar a lo menos 1 reunión de coordinación mensual con Serviu Región de Valparaíso, en las cuales se verificarán los avances en el desarrollo del diseño, con el fin de efectuar ajustes al proyecto que faciliten su oportuno ingreso a evaluación y su respectiva calificación. La fecha y hora para las reuniones de coordinación, se fijarán con a lo menos 7 días de antelación mediante correo electrónico remitido por el Equipo de Gestión Inmobiliaria Serviu y/o por la Oficina de Gestión de la Oferta, perteneciente al Departamento de Operaciones Habitacionales, de Serviu Región de Valparaíso. En las reuniones deberán estar presentes todos los profesionales involucrados en el diseño, salvo que se indique algo distinto en el respectivo correo.
Sin perjuicio de lo anterior, Serviu podrá solicitar reuniones de coordinación adicionales cuando lo estime necesario en beneficio del proyecto.
Adicionalmente, podrá participar en las reuniones de seguimiento, el equipo profesional a cargo del proceso de reconstrucción del mega incendio que afectó a las comunas de Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana y Limache en el mes de febrero de 2024 y otros actores relevantes del proceso.
7. De acuerdo a lo señalado en su oferta, la Entidad Patrocinante Unión Limitada tendrá un plazo máximo de 130 días corridos (contados desde la fecha de total tramitación de la Resolución que apruebe el convenio entre la EP y Serviu Región de Valparaíso) para ingresar el proyecto a SERVIU para su evaluación acorde a lo indicado en el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011, y el Itemizado Técnico de Construcción para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, aprobado por Res. Exenta N° 6624/16 (V. y U.) y sus modificaciones. El incumplimiento en cuanto al ingreso del proyecto para su evaluación dentro del plazo indicado, facultará a SERVIU para dejar sin efecto la adjudicación, adjudicar a la segunda Entidad Patrocinante del listado priorizado de ofertas y hacer efectivo el cobro de la garantía indicada en el numeral 1.11 de las BTA. Lo anterior, sin perjuicio de los aumentos de plazo que se puedan generar, de acuerdo a las causales señaladas en la letra b) del numeral 1.12 de las BTA.

Se deja constancia que el proyecto deberá ser calificado, lo cual será condicionante para la entrega del terreno al Grupo Organizado que haya suscrito la carta de compromiso.

Una vez calificado el proyecto, la Entidad Patrocinante seleccionada deberá considerar que la entrega de las viviendas deberá efectuarse en un plazo máximo de 510 días corridos contados desde la fecha de acta de entrega del terreno para el inicio de las obras.

Se establece que los plazos indicados podrán ampliarse cuando se presenten las siguientes situaciones:

I. Si SERVIU Región de Valparaíso o SEREMI demora más días de los designados en la tramitación, legalización o saneamiento de terreno.

II. Si se encuentra pendiente algún informe necesario que deba emitir algún organismo público o empresa imprescindible para el buen desarrollo del proyecto, situación que deberá ser calificada por SERVIU Región de Valparaíso, debiendo el adjudicatario solicitar la ampliación de plazo antes del vencimiento de los 130 días para el ingreso del proyecto.

En el caso de establecerse un aumento de plazo, la EP adjudicada deberá ingresar una carta de "solicitud de aumento de plazo" a través de Oficina de Partes de SERVIU Región de Valparaíso, la cual deberá ir dirigida al Jefe superior del servicio, indicando los motivos de la solicitud.

A su vez el oferente adjudicado deberá asegurar que la vigencia de la Garantía de cumplimiento de la oferta mantenga su vigencia hasta el ingreso del proyecto a evaluación a SERVIU.

8. Según lo expuesto en el numeral 1.9.14 de las Bases Técnicas y Administrativas, una vez notificada la adjudicación a la Entidad Patrocinante seleccionada, en un plazo máximo de **15 días hábiles** la Entidad deberá suscribir un convenio para el desarrollo del proyecto, en el cual se establecerán los requisitos que deberá cumplir, en virtud de lo indicado en las Bases Técnicas y Administrativas.

Previo a la suscripción del convenio, la Entidad Patrocinante deberá presentar en Serviu los siguientes documentos:

- Documento que acredite que la EP cuenta con Convenio Marco Regional vigente con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso para operar como Entidad Patrocinante, en primera, segunda o tercera categoría.
En caso que, la Entidad Patrocinante adjudicada no cuente con Convenio Marco Regional Vigente (con la Región de Valparaíso), deberá acreditar que solicitó su incorporación a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de adjudicación del concurso. Lo anterior, le otorgará un plazo adicional de 10 días hábiles para suscribir el convenio.
- Garantía, de acuerdo con lo señalado en el numeral 1.11 de las Bases Técnicas y Administrativas.
- Antecedentes de los revisores independientes:
 - Patente vigente revisor independiente de obras de edificación
 - Certificado inscripción vigente revisor independiente de obras de edificación
 - Patente vigente revisor independiente de cálculo estructural
 - Certificado inscripción vigente revisor independiente de cálculo estructural

En caso que el oferente adjudicado no presente solicitud de CRAT en el plazo indicado y/o no presente la documentación solicitada para suscribir el convenio dentro de los plazos indicados, Serviu podrá dejar sin efecto la adjudicación del concurso, y adjudicar a aquel oferente que ocupe el siguiente lugar del Listado Priorizado de Ofertas informado por la Comisión Técnica Evaluadora.

Una vez suscrito el convenio, Serviu realizará su aprobación mediante resolución fundada, informando al oferente seleccionado cuando se encuentre totalmente tramitada, generándose con este acto el inicio del plazo para el desarrollo del proyecto.

El convenio que se suscriba tendrá vigencia hasta la fecha de entrega de las escrituras de compraventa a las familias.

9. Que, conforme lo dispone el numeral 1.11 de las Bases Técnicas y Administrativas, el adjudicatario deberá presentar una garantía a favor del **SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO; RUT N°: 61.817.000-4**, para caucionar el cumplimiento de su oferta por un monto equivalente 200 UF. Esta garantía deberá tener una vigencia de al menos 365 días corridos contados desde la fecha de la resolución que adjudique el concurso.

La EP deberá presentar uno o varios instrumentos financieros de la misma naturaleza que en conjunto representen el monto a caucionar. La o las garantías, podrán entregarse en forma física o electrónica. En caso de otorgarse de manera electrónica, deberá ajustarse a la Ley N° 19.799 sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma.

Se aceptarán los siguientes documentos:

- Boleta de Garantía (física) o,
- Certificado de Fianza a la Vista (físico o electrónico) o,
- Póliza de Seguros (física o electrónica).

El incumplimiento en cuanto a la presentación de la garantía dentro de los plazos indicados, facultará a Serviu para dejar sin efecto la adjudicación del concurso, y adjudicar a aquella Entidad Patrocinante que ocupe el siguiente lugar de la lista priorizada establecida por la CTE.

Será responsabilidad de la EP renovar la citada garantía al menos hasta la fecha en que haga ingreso a Serviu de la Boleta Bancaria de Garantía para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que implican los proyectos a su cargo, y que se indica en la cláusula sexta del Convenio Marco Regional de AT.

La garantía debe ser ingresada en la Unidad de Gestión Inmobiliaria de Serviu Región de Valparaíso, ubicada en calle Yungay 2549, segundo piso, comuna de Valparaíso, de lunes a viernes entre las 9:00 y las 13:00 horas. En caso de presentar una garantía electrónica, bastará con su envío a través de correo electrónico.

La glosa de la boleta deberá indicar: *“Para garantizar el cumplimiento de lo ofertado en el Concurso de Entidades Patrocinantes Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar”.*

La devolución de la/las garantía/as se hará dentro de los 15 días hábiles posteriores a la fecha de tramitación de la Resolución que selecciona a las familias.

10. Los proyectos habitacionales definitivos, no podrán considerar costos superiores a los ofertados en el concurso, y serán financiados de acuerdo a lo señalado en la Resolución Exenta N° 2064 (V. y U.) de 2024, que otorga subsidio del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme al artículo 27, del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, a integrantes del proyecto denominado Lote 3B3-3B4, ubicado en Lago Zenteno N° 1.443 y 1.459, sector Reñaca Alto, de la comuna de Viña del Mar, de la Región de Valparaíso.
11. El pago a la Entidad Patrocinante por la Asistencia Técnica será conforme lo establece la Resolución Exenta N° 1.875 (V. y U.) de 2015, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones.
Con todo, no se pagarán los Servicios de Asistencia Técnica correspondientes al Plan de Acompañamiento Social, en su etapa “Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto”, actividades que recaerán en el Serviu de la Región de Valparaíso.
12. La Entidad Patrocinante, al momento de elaborar el proyecto e ingresarlo a evaluación de Serviu, deberá incluir todas las mejoras consideradas en el anteproyecto y que, en virtud de los puntajes obtenidos de acuerdo a la pauta de evaluación, le permitieron adjudicarse el concurso.
13. La Entidad Patrocinante adjudicada deberá considerar la participación de revisores independientes de obras de edificación y de cálculo estructural (al menos 1 Revisor independiente de arquitectura y 1 Revisor independiente de cálculo estructural) en el marco normativo del DS 49/2011, de acuerdo a lo señalado en la Resolución Exenta Electrónica N° 4032 del 10 de abril de 2024 de Serviu Región de Valparaíso, que forma parte de los anexos del concurso.
Los revisores independientes no podrán actuar en tal calidad respecto del mismo proyecto en los que les corresponda intervenir como arquitecto, ingeniero, constructores, inspectores técnicos o propietario
14. Procédase en todo lo demás, conforme a las Bases Técnicas y Administrativas que rigen el concurso.
15. NOTIFÍQUESE el presente Acto Administrativo, a todos los oferentes que presentaron oferta en el “Concurso de Entidades Patrocinantes Proyecto Habitacional Mirador Zenteno, Reñaca Alto, comuna de Viña del Mar”.

**NERINA XIMENA PAZ LÓPEZ
DIRECTORA (S) SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO**

RBG/MVP/SME/EFC/IPS

DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO
- DIRECCIÓN SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO
- DEPARTAMENTO DE OPERACIONES HABITACIONALES
- DEPARTAMENTO JURÍDICO
- DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN
- EQUIPO DE TRABAJO DE GESTIÓN INMOBILIARIA
- ENTIDAD PATROCINANTE PROYECTA2 LTDA - AV. EDMUNDO ELUCHANS 3047 OF 77 REÑACA VIÑA DEL MAR
- EP CONSTRUCTORA Y ESTUDIOS SOCIALES GANESA LTDA - SAN PABLO 8402 PUDAHUEL SANTIAGO
- SEREY Y OTROS ASOCIADOS LTDA - NUEVA YORK N 9 OF 1101 PISO 11 SANTIAGO
- KATHERINE VANESA GONZALEZ KOWAL - GUILLERMO LAWRENCE 718 VALPARAÍSO
- ENTIDAD PATROCINANTE UNIÓN LTDA - PRÍNCIPE DE GALES 5921 OF 608 LA REINA

