



TRABAJANDO
PARA USTED

Aprueba Bases Técnicas y Administrativas para el Concurso de Entidades Patrocinantes Proyecto Habitacional DS 49 (V. Y U.) de 2011 Fragata Lynch, Etapas 1 y 2, comuna de Viña del Mar.

Valparaíso, 20 AGO. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 8277

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

- a) El Decreto Ley Nº1.305 Publicado en el Diario Oficial de fecha 19 de febrero de 1976 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y Corporaciones dependientes y el Decreto Supremo Nº355 de fecha 28 de octubre de 1976, publicado en Diario Oficial de fecha 4 de febrero de 1977, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que sanciona el Reglamento Orgánico para los Servicios de Vivienda y Urbanización;
- b) La Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
- c) La Ley Nº 19.880 de 2003, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado.
- d) La Ley 21.450 de 2022, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.
- e) El Decreto Supremo Nº 49 (V. y U.) de 2011, y sus modificaciones, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- f) La Resolución Exenta Nº 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. Nº 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.
- g) La Resolución Exenta Nº 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.
- h) La Resolución Exenta Nº 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. Nº 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.
- i) El Decreto Supremo Nº 63 (V. y U.) de 1997, que aprueba reglamento del Registro Nacional de Constructores de viviendas sociales, modalidad privada.
- j) El Decreto Supremo Nº 127 (V. y U.) de 1977, que aprueba reglamento del Registro Nacional de Contratistas del MINVU.

- k) La Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- l) La Resolución N° 08 de fecha 12/04/2025, de la Contraloría General de la República, que modifica y complementa resolución N° 36, de 2024, de la contraloría general de la república;
- m) La Resolución N° 3 de fecha 21 de enero de 2026, de la Contraloría General de la República, que modifica la Resolución N° 36 de fecha 23 de diciembre de 2024, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- n) Decreto Supremo N° 355 de (V. Y U.), de 1976, Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- o) El Decreto Exento N° 272/84/2026, de fecha 7 de julio de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece el orden de subrogación para el cargo de Director/a SERVIU Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

- a) Que el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, es propietario del inmueble denominado "Lote 4A11" Rol SII 04691-00514, que cuenta con una superficie de 94.761,11 metros cuadrados, ubicado en el sector Glorias Navales de la comuna de Viña del Mar.
- b) La Resolución Exenta N° 13855 de fecha 6 de noviembre de 2025, de Serviu Región de Valparaíso, que establece procedimiento para la adjudicación, mediante Concurso de Entidades Patrocinantes, de terrenos de propiedad de Serviu Región de Valparaíso, destinado al desarrollo de proyectos habitacionales en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado por el DS N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.
- c) Que según lo señalado en la Glosa 04 de la Ley de Presupuestos año 2026, correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, asociada al Subtítulo 33 ítem 1, Serviu podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social, he dispuesto dictar la siguiente:

R E S O L U C I Ó N:

1. Apruébense las siguientes Bases Técnicas y Administrativas (BTA) para el "CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 "FRAGATA LYNCH", ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR":

CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 "FRAGATA LYNCH"

ETAPAS 1 Y 2
COMUNA DE VIÑA DEL MAR

BASES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Contenido

1. BASES ADMINISTRATIVAS5

1.1 INTRODUCCIÓN5

1.2 GLOSARIO5

1.3 MARCO NORMATIVO:9

1.4 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE10

1.5 NÓMINA DE FAMILIAS PARA EL PROYECTO Y PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL:11

1.6 SOBRE EL ENCARGO11

 a) De las Etapas:11

 b) Del Concurso.13

1.7 REQUISITOS PARA PARTICIPAR DEL CONCURSO13

 1.7.1 Empresa Constructora14

1.8 CRONOGRAMA DEL PROCESO14

 1.8.1 Convocatoria:14

 1.8.2 Entrega de bases:14

 1.8.3 Difusión:14

 1.8.4 Visita a Terreno:14

 1.8.5 Primer período de consultas aclaratorias:14

 1.8.6 Plazo para dar respuesta al primer consolidado de consultas:15

 1.8.7 Segundo período de consultas aclaratorias:15

 1.8.8 Plazo para dar respuesta al segundo consolidado de consultas:15

 1.8.9 Mesas Técnicas:15

 1.8.10 Cierre de recepción de ofertas:15

 1.8.11 Evaluación de las propuestas:15

 1.8.12 Solicitud de aclaración a las propuestas presentadas:16

 1.8.13 Adjudicación:16

 1.8.14 Convenio para el desarrollo del proyecto:17

1.9 PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS18

 1.9.1 Presentación de las ofertas:18

 1.9.2 Contenido de las ofertas:19

1.10 GARANTÍA20

1.11 DESARROLLO DEL PROYECTO21

2. BASES TÉCNICAS22

2.1 ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO LOTE 4A1122

2.2 FACTIBILIDADES26

 2.2.1 Factibilidad de Servicio de agua potable y alcantarillado:26

 2.2.2 Factibilidad Eléctrica:26

2.3 MARCO NORMATIVO TÉCNICO26

2.4 PLAN MAESTRO GLORIAS NAVALES27

 2.4.1 Proyecto de Expropiaciones:34

 2.4.2 Proyecto de Modificación de Cauce35

 2.4.3 Proyecto de Alumbrado Público36

 2.4.4 Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado36

 2.4.5 Proyecto de Loteo36

 2.4.6 Proyecto de Señalización y Demarcación36

2.4.7	Aprobación DGAC.....	36
2.4.8	Aprobación SERNAGEOMIN.....	37
2.5	ORIENTACIONES PARA EL DISEÑO DEL PROYECTO HABITACIONAL:.....	37
2.5.1	Diseño de conjunto.....	37
2.5.2	Diseño de equipamiento y espacios públicos	41
2.5.3	Diseño de vialidades.....	42
2.5.4	Diseño de viviendas	46
2.5.5	Prorratio de servicios.....	47
2.5.6	Iniciativas orientadas a la reducción o mitigación de gastos comunes en viviendas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 47	
2.5.7	Plan de manejo forestal.....	47
3	EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.....	48
3.1	PAUTA DE EVALUACIÓN	48
A.	Puntaje por calidad del proyecto (PCP).....	48
B.	Puntaje por el plazo ofertado (PPO).....	52
C.	Puntaje por uso de metodología BIM (PBIM).....	53
D.	Puntaje por revisores independientes	54
3.2	LISTA PRIORIZADA DE OFERTAS:.....	54
3.3	CRITERIO DE DESEMPATE	54
4	FINANCIAMIENTO DE OBRAS	55
5.	FINANCIAMIENTO ASISTENCIA TÉCNICA.	55
7.	ANEXOS:.....	55

1. BASES ADMINISTRATIVAS

1.1 INTRODUCCIÓN

En el marco del Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante el MINVU, ha implementado una serie de modificaciones normativas destinadas a facilitar y por ende acelerar la gestión de proyectos habitacionales, disminuyendo de esa forma el alto déficit habitacional que presenta el país.

Una de las estrategias para abordar este objetivo, corresponde a la utilización de terrenos de propiedad de SERVIU que están abandonados con la condición de sitios eriazos y/o con ocupaciones irregulares, que cuenten con las condiciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales.

En virtud de lo expuesto y para contrarrestar el déficit habitacional que presenta la comuna de Viña del Mar, el Servicio de Vivienda y Urbanización y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ambos de la Región de Valparaíso, llaman a Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo del Proyecto Habitacional "Fragata Lynch", Etapas 1 y 2, bajo la normativa del DS 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.

El proceso concursal, permitirá seleccionar la Entidad Patrocinante más idónea para desarrollar el proyecto, que cumpla con todos los requisitos establecidos en las presentes bases, y que a su vez presente el anteproyecto con mejores condiciones, según los criterios que componen la Pauta de Evaluación establecida en el numeral 3 de las presentes BTA, que determinarán el resultado del concurso.

Las entidades interesadas en participar en el concurso deberán desarrollar una propuesta de anteproyecto, que se ajuste a los lineamientos y exigencias establecidas en las presentes Bases.

La entidad que resulte seleccionada deberá desarrollar el diseño definitivo, y gestionará la construcción del conjunto habitacional, según las disposiciones del D.S. N°49, (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

1.2 GLOSARIO

Para la correcta interpretación de las presentes Bases y demás documentos que rigen el presente concurso, se establece el significado o definición de los siguientes términos para uso exclusivo del presente Concurso:

ANTEPROYECTO:

Presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación, de urbanización u otro, en el cual se contemplan los aspectos esenciales del proyecto. El nivel de detalle de cada anteproyecto será el suficiente para estimar correctamente el costo de ejecución de cada proyecto y que permita evaluar el proyecto ofertado.

BANCO DE POSTULACIONES

El Banco de Postulaciones es un módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales que participen del sistema que regula D.S. N° 49, de 2011 y sus modificaciones, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU y que contiene respectivamente toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos organizados y de los proyectos técnicos.

BASES

Se entenderá que corresponde a las BASES ADMINISTRATIVAS, BASES TECNICAS, ANEXOS, ADICIONES, MODIFICACIONES Y ACLARACIONES, que rigen el Concurso Oferta de Entidades Patrocinantes.

BARRIO:

Para el presente concurso se entenderá como barrio al territorio con límites reconocibles por sus

habitantes y los externos, conformado por una o varias unidades vecinales, poblaciones o conjuntos habitacionales, que comparten factores de identidad o pertenencia dados por su localización o configuración espacial, social, geográfica y ambiental, por el tipo de vivienda, por una historia común o por compartir equipamientos, espacios públicos, servicio, transporte y/o comercio, compuesta generalmente de un grupo de manzanas o Lotes con características similares y que se encuentran cercanos o aledaños a los proyectos habitacionales. No son considerados como parte de los barrios los espacios interiores de los condominios.

BIM

Se refiere a la metodología Building Information Modeling.

BTA

Se refiere a las Bases Técnicas y Administrativas.

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

Es el imprevisto al cual no es posible resistir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil.

CCD

Certificado de Calificación Definitiva emitido por el sistema UMBRAL del MINVU.

CEP

Corresponde al Concurso de Entidades Patrocinantes.

CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES

Procedimiento administrativo de carácter concursal, sobre la base de condiciones preestablecidas por el SERVIU, mediante el cual se solicita a los proponentes, el desarrollo de anteproyectos técnicos considerando las mejores soluciones en cuanto a diseño, calidad, materiales y racionalización de la construcción, para su posterior diseño definitivo y ejecución de acuerdo a la normativa vigente.

CONDOMINIO

Se refiere a los conjuntos habitacionales que se desarrollarán en cada Lote conforme a la Ley N°21.442 de 2022 sobre copropiedad Inmobiliaria y que se enmarquen en la Política Habitacional regulada y financiada por el D.S. N° 49, de 2011 y sus modificaciones.

CONJUNTO HABITACIONAL.

Se refiere a los conjuntos habitacionales o condominios que se desarrollarán en cada Lote conforme a la Ley N°21.442 de 2022 sobre copropiedad Inmobiliaria y que se enmarquen en la Política Habitacional regulada y financiada por el D.S. N° 49, de 2011 y sus modificaciones.

CONTROL VISUAL

Se refiere a las distintas medidas o elementos de diseño que impiden crear espacios que puedan generar sensación de inseguridad para las personas y que propicien o faciliten actos delictivos. Se deben evitar rincones, bolsones de sombra, espacios hundidos, colchones de vegetación y muros de una altura superior a 1.2m u otros elementos que obstruyan el campo visual desde su entorno inmediato. Se consideran las ventanas, balcones o terrazas de los edificios de los condominios como elementos de control hacia los espacios circundantes cercanos. Las ventanas que se encuentren a una altura superior de 1.2m medidos del nivel de piso que sirven y de baños, no serán consideradas para el control visual.

CORREDOR BIOLÓGICO

Un espacio que conecta paisajes, ecosistemas y hábitats, facilitando el desplazamiento de las poblaciones y el flujo genético de las mismas, que permite asegurar el mantenimiento de la biodiversidad y procesos ecológicos y evolutivos.

CPI

Certificado de Proyecto Ingresado emitido por el sistema UMBRAL del MINVU.

CRAT

Convenio Regional de Asistencia Técnica.

CTE

Comisión Técnica Evaluadora.

DEPARTAMENTO

Corresponde a una Unidad Habitacional.

DÍAS CORRIDOS

Son todos los días de la semana que se computan uno a uno en forma correlativa, sin descontar los feriados.

DÍAS HÁBILES

Son todos los días de la semana, excepto los sábados, domingos y feriados legales.

DIRECTOR(A)

Se entenderá que corresponde al Director o Directora Regional del SERVIU Región de Valparaíso o su subrogante.

DOM

Corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar

D.S. N°49

Corresponde al Decreto Supremo N°49 V. y U., del año 2011, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y sus modificaciones.

E.C.

Corresponde a la Empresa Constructora que ejecutará las obras, que debe contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, en primera categoría y/o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Rubro Edificación, Registro A-1 Viviendas en primera categoría, regulados por el DS N° 63 (V. y U.), de 1997, y por el DS N° 127 (V. y U.), de 1977, respectivamente.

E.P.

Corresponde a las Entidad (es) Patrocinante (es) de acuerdo con lo definido en el artículo N°52 del D.S. N°49.

ESPACIOS RESIDUALES

Se refiere a espacios que carecen de diseño o programa definido, y figuran como resultante de la distribución del programa arquitectónico.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El Conjunto de exigencias técnicas establecidas para cada proyecto que deberán cumplir las obras, incluyendo normas sobre características de los materiales, procedimientos de elaboración, rendimientos y requisitos a que quedan sometidos los materiales, comprobadas mediante pruebas de control que deben superar las diferentes etapas de fabricación, incluyendo criterios de aceptación o rechazo. Todas aquellas actividades que no puedan ser valorizadas a través de una partida y que sean parte de una obra, se deberán especificar en las Generalidades de las Especificaciones Técnicas.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PRELIMINARES

El Conjunto de exigencias técnicas resumidas establecidas para cada proyecto y de uso exclusivo para la presentación de la Oferta Técnica. Debe incluir, como mínimo, el detalle de materiales a utilizar en la partida incluyendo las normas le sean aplicables. Todas aquellas actividades que no puedan ser valorizadas a través de una partida y que sean parte de una obra, se deberán especificar en las Generalidades de las Especificaciones Técnicas Preliminares.

IMAGEN OBJETIVO

Se define como Imagen Objetivo el reflejo de la visión de futuro del territorio a través de la identificación de problemáticas, potencialidades, definición de la vocación y visión del territorio y líneas de acción expresadas gráficamente en una imagen física y espacial, constituyéndose como una “marca” con visión estratégica.

IMIV

Informe de Mitigación de Impacto Vial.

INFORME DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL

Mecanismo a través del cual el titular de un proyecto de crecimiento urbano por extensión o por densificación solicita la evaluación y aprobación de las medidas de mitigación obligatorias relacionadas con el sistema de movilidad local que le sean aplicables y, en los casos que corresponda, de las medidas de mitigación adicionales requeridas para aplacar o disminuir adecuadamente los impactos relevantes que se producirían en el referido sistema con la puesta en operación del proyecto, con el objeto de mantener sus estándares de servicio, en la correspondiente área de influencia, en un nivel semejante al existente antes de la puesta en operación del proyecto.

INTEGRACIÓN AL ENTORNO URBANO INMEDIATO

Se refiere a que el Proyecto responda a su entorno inmediato, siendo coherente con este, según los objetivos del proyecto, mediante el tratamiento de estrategias de diseño.

LAS FAMILIAS.

Corresponde al núcleo familiar de los postulantes al Subsidio que cumplen con todos los requisitos y condiciones exigidos por el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones. Entendiendo como núcleo familiar al conjunto de personas declaradas por el postulante y que se encuentran incluidas en un Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

L.G.U.C:

Se refiere a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada mediante Decreto 458 de 1975

MEDIDA DE MITIGACIÓN

Intervención que tiene por objeto aplacar o disminuir un determinado impacto negativo del proyecto en el sistema de movilidad local, tales como la ejecución de obras físicas o de infraestructura en el espacio público o en el espacio privado que el proyecto destine a uso público, o la implementación de medidas de gestión de tránsito o de gestión de los servicios de transporte.

MINVU

Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MINVU CONECTA

Plataforma digital, que consolida un sistema de información territorial para la demanda habitacional que cuantifica y caracteriza los datos propios respecto a la comunal y regional, promoviendo un espacio de comunicación y coordinación con la ciudadanía.

MITO

Corresponde al Manual de Inspección Técnico de Obras, aprobado por D. S. 85/07 (V. Y U.)

OFERENTE

Corresponde a la entidad que concurra al presente concurso presentando una Oferta.

OFERTA

Corresponde a la Oferta que presente cada entidad.

PIVU

Se refiere al Plan Integral de Vivienda y Urbanismo, que corresponde a una estrategia que busca ampliar la oferta habitacional mediante un uso más eficiente del suelo urbano disponible, impulsando nuevos proyectos para responder a las necesidades de vivienda y contribuir al desarrollo urbano.

PROFESIONAL

Aquella persona que haya obtenido un título profesional en Chile, en una Universidad o Instituto cuya carrera profesional se encuentre reconocida y acreditada por el Ministerio de Educación, o que haya obtenido su título profesional en el extranjero y cuyo título se encuentre debidamente validado por la autoridad nacional competente, de acuerdo a la legislación vigente.

SEREMI

Se entenderá que corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

V. y U.

Se entenderá que corresponde al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

SEIM

Sigla de Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad.

SERVIU

Es el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso.

SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA MOVILIDAD

Plataforma tecnológica que apoya el proceso de tramitación de los informes de mitigación de impacto vial.

SISTEMAS DE RIEGO EFICIENTE

Reducción del uso de agua potable para irrigación de jardines de acuerdo con la realidad hídrica de la Región.

UNIDAD (ES) HABITACIONAL (ES)

Para efectos del presente concurso una Unidad Habitacional corresponde a edificación en altura (departamento) o vivienda en extensión (casa) destinado a una familia beneficiaria del proyecto.

1.3 MARCO NORMATIVO:

El presente llamado se convoca considerando:

Las facultades del SERVIU Región de Valparaíso, contempladas en los artículos 3° y 4° del D.S. N° 355 de V. y U. de 1976, especialmente las de *"efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones"*, como las de *"efectuar cesiones gratuitas en los casos en que las leyes expresamente lo autoricen."*

Lo señalado en el artículo 44° del D.S. N° 355 (V. y U.) de 1976, que expone: *"el SERVIU deberá usar en sus planes de construcción exclusivamente el sistema de propuestas públicas a suma alzada para la contratación de las obras, y utilizará preferentemente el sistema de concursos para sus proyectos"*.

La Ley 21.450 de 2022, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

Lo señalado e instruido en la Res. Ex. N° 14.464, de 21.12.2017 de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo referente a *"establecer criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU "*, especialmente a lo dispuesto en el 6.1.2 y 6.1.3.

La Resolución Exenta N° 2.281 (V. y U.) 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 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.

La Glosa 04 de la Ley de Presupuestos año 2026, correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, asociada a terrenos, que expone: *"El SERVIU podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad, a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social..."*

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

La Resolución Exenta N° 13855 de fecha 6 de noviembre de 2025, de Serviu Región de Valparaíso, que establece procedimiento para la adjudicación, mediante Concurso de Entidades Patrocinantes, de terrenos de propiedad de Serviu Región de Valparaíso, destinado al desarrollo de proyectos habitacionales en el marco del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado por el DS N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.

1.4 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Según consta en Certificado de Dominio N° 290886 de fecha 5 de abril de 2024 emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, el Lote 4A11, individualizado en el plano agregado con el número 2879 al Registro de Documentos de ese conservador, inscrito a fojas dos mil ciento seis (2106) número dos mil trescientos noventa y siete (2397) del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y dos (1992) pertenece al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso. Se localiza en el sector denominado “Glorias Navales”, dentro del límite urbano, en una zona con alto índice de vulnerabilidad social.



Figura N° 1: Emplazamiento comunal Lote.



Figura N° 2: Emplazamiento LOTE 4A11.

El lote 4A11 se ubica dentro de la zona urbana de Viña del Mar, principalmente en la zona V7 del PRC, cuenta con factibilidad de servicios básicos, y con atributos de localización suficientemente apropiados para el desarrollo de proyectos habitacionales, no obstante, presenta una serie de complejidades, entre las que se identifican:

- a) Existencia de 3 vías colectoras gravadas en el PRC, con un ancho de faja mínimo de 20 metros entre líneas oficiales (calzada de 9m según Ord. N° 2078 del 30 de octubre de 2025 de la **SEREMI MINVU VALPARAÍSO**).

- b) Para construir la vía y conectar Glorias Navales con Av. Alessandri, se requerirá efectuar expropiaciones en 2 predios colindantes (en proceso).
- c) Zonas con pendientes sobre el 40%.
- d) Quebradas.
- e) Servidumbre a favor de Chilquinta (líneas MT).
- f) Servidumbre a favor de ESVAL (alcantarillado y AP).
- g) Cárcavas (zonas de erosión).
- h) Zonas con vegetación que requerirán Plan de Manejo Forestal.
- i) Zona de restricción edificación en altura por aeropuerto Torquemada.
- j) Zona de riesgo por pendientes sobre el 40% PREMVAL (riesgo de remoción en masa), por lo que se requerirá ingresar proyecto de mitigación a SERNAGEOMIN.

Nota: Para obtener mayor información respecto al terreno, se recomienda revisar los antecedentes complementarios que se adjuntan.

1.5 NÓMINA DE FAMILIAS PARA EL PROYECTO Y PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL:

Dentro de los primeros 60 días corridos contados desde la suscripción del convenio con la Entidad Patrocinante seleccionada, SERVIU entregará la nómina de familias hábiles, considerando al menos el 70% de la cabida del proyecto, con la cual la EP deberá generar la vinculación de las mismas a los proyectos e iniciar las actividades del plan de acompañamiento social, de acuerdo a lo indicado en los artículos 50 y 51 del DS 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.

1.6 SOBRE EL ENCARGO

El presente concurso tiene por objetivo seleccionar a la Entidad Patrocinante que gestione el Proyecto Habitacional DS 49 (V. y U.) de 2011 "Fragata Lynch" en los lotes definidos en las bases técnicas, ejecutando además el proyecto vial que se adjunta, conectando el sector de Glorias Navales con Av. Alessandri, de acuerdo con la imagen objetivo y con los lineamientos establecidos en las presentes bases.

a) De las Etapas:

El proyecto deberá ser desarrollado en 2 Etapas, de acuerdo a lo siguiente:

Etapas 1:

Considera el desarrollo del proyecto habitacional **en parte del lote 5 y en la totalidad de los lotes 6 y 7** del Plano de Loteo adjunto a los antecedentes del Concurso (Ver lámina de Imagen Objetivo Etapificada que forma parte de los anexos del concurso), propiciando una mayor y mejor ocupación del terreno. En esta etapa se deberá considerar una cabida de **320 viviendas** (densificación en altura sin ascensor), con 2 copropiedades, cada una de 160 viviendas y a lo menos 1 estacionamiento por cada vivienda, diseñando y ejecutando las obras de urbanización que correspondan, dando accesibilidad entre estos proyectos con Av. Alessandri.

El plazo para el desarrollo de la Etapa 1 no podrá superar los **210 días corridos**, contados desde la fecha de notificación de la Resolución que apruebe el Convenio para el desarrollo del proyecto, suscrito entre Serviú y la EP Adjudicada y la fecha de obtención del CPI respectivo.

El plazo de 210 días se pausará cuando la EP ingrese formalmente el proyecto a SERVIU. En caso de no obtener el CPI en el primer ingreso, el plazo seguirá corriendo desde la fecha de rechazo del ingreso hasta que se efectúe el reingreso del proyecto y se obtenga el CPI, y así sucesivamente, teniendo presente lo señalado en el segundo párrafo del numeral 1.11 letra a) de las presentes BTA.

Las cesiones de vialidad, equipamiento y áreas verdes propuestas en la imagen

objetivo deberán ser respetadas en la propuesta de la Entidad Patrocinante, según plano de loteo aprobado. La EP además deberá considerar lo señalado en el Art. 46 del DS 49 en lo relativo al diseño de áreas verdes y equipamiento para cada conjunto.

La EP seleccionada, consecuentemente, 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 1.10 de las presentes BTA. Lo anterior, sin perjuicio de las medidas que corresponda aplicar en virtud de las obligaciones contraídas por la Entidad Patrocinante en el Convenio Regional de Asistencia Técnica.

Etapas 2:

Considera el desarrollo del proyecto habitacional en la totalidad de los **lotes 1 y 4 y en parte del lote 5** (Ver lámina de Imagen Objetivo Etapificada que forma parte de los anexos del concurso) del Plano de Loteo adjunto a los antecedentes del Concurso. En esta etapa se deberá considerar una cabida con tipología mixta de **150 viviendas** (considerando densificación en altura sin ascensor y viviendas en extensión) y a lo menos 1 estacionamiento por cada vivienda, ejecutando las obras de urbanización que correspondan, dando continuidad a la Etapa 1 hasta conectar con Calle Fragata Lynch.

El plazo para el desarrollo de la Etapa 2 no podrá superar los **360 días corridos**, contados desde la fecha de notificación de la Resolución que apruebe el Convenio para el desarrollo del proyecto, suscrito entre Serviu y la EP Adjudicada y la fecha de obtención del CPI respectivo.

El plazo de 360 días se pausará cuando la EP ingrese formalmente el proyecto a SERVIU. En caso de no obtener el CPI en el primer ingreso, el plazo seguirá corriendo desde la fecha de rechazo del ingreso hasta que se efectúe el reingreso del proyecto y se obtenga el CPI, y así sucesivamente, teniendo presente lo señalado en el segundo párrafo del numeral 1.11 letra a) de las presentes BTA.

Las cesiones de vialidad, equipamiento y áreas verdes propuestas en la imagen objetivo deberán ser respetadas en la propuesta de la Entidad Patrocinante, según plano de loteo aprobado. La EP además deberá considerar lo señalado en el Art. 46 del DS 49 en lo relativo al diseño de áreas verdes y equipamiento para cada conjunto.

La EP seleccionada, consecuentemente, 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 1.10 de las presentes BTA. Lo anterior, sin perjuicio de las medidas que corresponda aplicar en virtud de las obligaciones contraídas por la Entidad Patrocinante en el Convenio Regional de Asistencia Técnica.

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 la Oficina de Gestión de la Oferta, perteneciente al Departamento de Operaciones Habitacionales de Serviu Región de Valparaíso o bien, desde la Oficina de Gestión Inmobiliaria de SERVIU. En las reuniones deberán estar presentes 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.

b) Del Concurso.

Las Entidades interesadas **deberán elaborar y presentar una propuesta de diseño de conjunto, equipamiento, áreas verdes y habitacional (a nivel de anteproyecto) de las 2 etapas del proyecto**, considerando los lineamientos de diseño establecidos en las presentes bases, cuadro normativo (aprobado mediante Resolución Exenta N° 6625 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones), Itemizado Técnico (aprobado mediante Resolución Exenta N° 6624 (V. y U.) de 2016 y sus modificaciones) y marco financiero. Posteriormente, la Entidad que resulte adjudicada, deberá desarrollar los proyectos en su totalidad, ingresarlos a evaluación SERVIU, obtener su calificación, postularlos a los llamados vigentes al momento de su ingreso y finalmente en caso de resultar seleccionados, ejecutarlos de acuerdo a la Política Habitacional regulada y financiada por el Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus posteriores modificaciones.

El oferente deberá elaborar su oferta de acuerdo a lo señalado en las presentes bases, debiendo considerar para ello la normativa vigente, lo que es un elemento esencial del cumplimiento de bases.

Cabe señalar que los valores finales de los subsidios habitacionales serán los dispuestos en el llamado correspondiente al momento de su postulación al subsidio.

1.7 REQUISITOS PARA PARTICIPAR DEL CONCURSO

Podrán participar en este concurso:

- ✓ **Entidades Patrocinantes** que cuenten con Convenio Regional Asistencia Técnica **-CRAT-** vigente **en la Región de Valparaíso**.
- ✓ **Entidades Patrocinantes** que cuenten con Convenio Regional Asistencia Técnica **-CRAT-** **vigente con al menos una de las Regiones del país**. No obstante, una vez adjudicado el concurso deberá suscribir CRAT Región de Valparaíso **(ver requisitos en Antecedente Complementario "Ficha de Inscripción Convenio de Asistencia Técnica")**.

El oferente adjudicado, para suscribir el convenio para el desarrollo del proyecto, deberá contar con CRAT Región de Valparaíso **en primera o segunda categoría**, considerando lo siguiente:

Categoría	Número Máximo de Beneficiarios a atender simultáneamente
Primera	Sin Límite
Segunda	750

LA SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA TÉCNICA (CRAT) EN LA REGIÓN DE VALPARAÍSO CONSTITUYE UN REQUISITO ESENCIAL PARA SUSCRIBIR EL CONVENIO QUE EMANE DEL PRESENTE CONCURSO, POR LO TANTO, LOS OFERENTES, PREVIO A LA PRESENTACIÓN DE SU OFERTA, DEBERÁN VERIFICAR QUE CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA SUSCRIBIR EL CRAT (VER REQUISITOS EN ANTECEDENTE COMPLEMENTARIO "FICHA DE INSCRIPCIÓN CONVENIO DE ASISTENCIA TÉCNICA").
SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE, SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO PODRÁ DEJAR SIN EFECTO LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO, Y ADJUDICAR A AQUEL OFERENTE QUE LE SIGA EN EL LISTADO PRIORIZADO DE OFERTAS SI EL OFERENTE ADJUDICADO NO LOGRA SUSCRIBIR EL CRAT REGIONAL EN

LOS PLAZOS ESTABLECIDOS.

No podrán participar en el presente concurso las Entidades Patrocinantes constituidas como personas naturales, toda vez que el Convenio Regional de Asistencia Técnica de la Región de Valparaíso, establece como exigencia que las Entidades Patrocinantes que soliciten su convenio en primera o segunda categoría, deben tener personalidad jurídica.

1.7.1 Empresa Constructora

El anteproyecto ofertado por la Entidad Patrocinante, deberá contar con la validación de una Empresa Constructora. La E.C. que avale la propuesta (Formulario N° 10) deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, en primera categoría y/o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por DS N° 63 (V. y U.), de 1997, y por DS N° 127 (V. y U.), de 1977 en primera Categoría, ambos de Vivienda y Urbanismo, respectivamente, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el Registro respectivo.

Serviu se reserva el derecho de verificar la información proporcionada por el oferente a través de los medios que estime pertinentes.

1.8 CRONOGRAMA DEL PROCESO

1.8.1 Convocatoria:

El presente llamado a Concurso de Entidades Patrocinantes, se publicará en la página web de Serviu Región de Valparaíso.

1.8.2 Entrega de bases:

Las Bases del concurso se entregarán mediante archivo digital. Para ello, los oferentes deberán enviar solicitud de Bases al mail concursoepserviuv@minvu.cl en el que indicarán, nombre de la Entidad y profesional responsable del requerimiento, al que se le enviarán las presentes BTA y todos los antecedentes complementarios disponibles para facilitar el desarrollo de la propuesta.

Fecha de inicio Entrega de Bases: de acuerdo a lo indicado en cronograma adjunto.

1.8.3 Difusión:

Para favorecer la comprensión de las presentes BTA, SERVIU realizará una presentación sobre las generalidades del proyecto a través de la plataforma TEAMS, **en la fecha indicada en cronograma adjunto.**

El enlace para acceder a la exposición será enviado a las entidades que hayan solicitado bases al mail concursoepserviuv@minvu.cl según lo indicado en numeral 1.8.2 precedente.

Los asistentes no podrán realizar preguntas durante la presentación, debiendo remitirlas mediante correo electrónico a la dirección concursoepserviuv@minvu.cl, de acuerdo a lo señalado en los numerales 1.8.5 y 1.8.7 siguientes.

1.8.4 Visita a Terreno:

Se realizará una visita a terreno (no obligatoria), **en la fecha indicada en cronograma adjunto.**

Los oferentes que deseen participar en la visita deberán enviar solicitud al correo concursoepserviuv@minvu.cl, oportunidad en la que se les informará la hora y punto de encuentro.

1.8.5 Primer período de consultas aclaratorias:

Se recibirán consultas desde el día de la publicación del concurso, **hasta el día que**

se indica en cronograma adjunto.

Todas las consultas deben ser enviadas por correo electrónico a concursoepserviuv@minvu.cl, dentro del período señalado.

1.8.6 Plazo para dar respuesta al primer consolidado de consultas:

SERVIU Valparaíso dará respuesta a todas las consultas mediante correo electrónico, el que se enviará a todos los interesados que hayan efectuado solicitud de bases, respuestas que se enviarán **a más tardar el día indicado en cronograma adjunto.**

1.8.7 Segundo período de consultas aclaratorias:

Se recibirán consultas desde el día siguiente a la fecha de cierre del primer periodo de consultas aclaratorias, **hasta el día indicado en cronograma adjunto.**

Todas las consultas deben ser enviadas por correo electrónico a concursoepserviuv@minvu.cl, dentro del período señalado.

1.8.8 Plazo para dar respuesta al segundo consolidado de consultas:

SERVIU Región de Valparaíso dará respuesta a todas las consultas mediante correo electrónico, el que se enviará a todos los interesados que hayan efectuado solicitud de bases, respuestas que se enviarán **a más tardar en la fecha indicada en cronograma adjunto.**

Para todo efecto normativo, las respuestas emitidas tanto en primera como en la segunda sesión serán consideradas como parte integrante de estas bases.

1.8.9 Mesas Técnicas:

Con el fin de facilitar la correcta presentación de ofertas, SERVIU Región de Valparaíso realizará mesas técnicas de trabajo con cada oferente que lo solicite. En las mesas técnicas, los oferentes podrán exponer sus proyectos y aquellas dudas que tengan relación con la forma de presentación de su oferta.

Las mesas técnicas deberán ser solicitadas por el interesado **a más tardar en la fecha indicada en cronograma adjunto**, mediante correo electrónico enviado a la dirección concursoepserviuv@minvu.cl. En el correo deberá indicar a lo menos 2 posibles fechas para realizar la mesa técnica, según su preferencia. Las fechas propuestas deberán situarse **en el periodo indicado en cronograma adjunto.**

- Los correos electrónicos para solicitar mesa técnica deberán indicar en el asunto "Solicita Mesa Técnica".
- Se realizará solo una mesa técnica por cada oferente.
- Las fechas de mesas técnicas se asignarán priorizando a aquellas EP que hagan su solicitud con mayor anticipación.
- Las mesas técnicas se desarrollarán en un plazo máximo de 45 minutos.

1.8.10 Cierre de recepción de ofertas:

Las propuestas deberán ser ingresadas directamente en la Oficina de Partes de SERVIU Región de Valparaíso, ubicada en Bellavista 168, Valparaíso, **a más tardar en la fecha y hora indicadas en cronograma adjunto.**

Nota: La oficina de partes de ServiU Región de Valparaíso atiende de lunes a viernes, entre las 9:00 y 13:00 hrs.

Las ofertas que sean presentadas con posterioridad a la fecha y hora indicada o que no contengan la totalidad de los antecedentes solicitados en el numeral 1.9 de las presentes BTA (exceptuando aquellos considerados como opcionales), no serán consideradas como parte del proceso de selección.

1.8.11 Evaluación de las propuestas:

La evaluación de las propuestas será realizada por una Comisión Técnica Evaluadora (CTE), que estará constituida por:

a. Al menos 4 funcionarios de SERVIU Región de Valparaíso designados por el Jefe Superior del Servicio, de acuerdo a lo siguiente:

- ✓ 2 funcionarios de la Sección Vivienda, perteneciente al Departamento

- Técnico de Construcciones y Urbanización.
- ✓ 2 funcionarios de la Oficina de Gestión Inmobiliaria, perteneciente al Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización.

b. Al menos 2 funcionarios SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, de acuerdo a lo siguiente:

- ✓ 1 funcionario perteneciente al Departamento de Desarrollo Urbano DDU.
- ✓ 1 funcionario perteneciente al Departamento de Planes y Programas.

La Comisión Técnica Evaluadora estará a cargo de revisar las ofertas, rechazando aquellas que no cumplan con lo indicado en el numeral 1.9.2 de las presentes Bases Técnicas y Administrativas. Lo anterior deberá quedar consignado en el **Acta de Apertura de Ofertas**, indicando en dicho documento aquellas ofertas que hayan sido: aceptadas, aceptadas con observaciones y/o rechazadas.

Posteriormente, procederá a asignar los puntajes correspondientes de acuerdo a la Pauta de Evaluación indicada en el numeral 3 de las presentes Bases Administrativas, para posteriormente consolidar dichos resultados en un Informe de Evaluación.

La evaluación de la Comisión Técnica Evaluadora y emisión del Informe de Evaluación de Ofertas se realizará en un **plazo máximo de 10 días hábiles** contados desde la fecha de cierre de recepción de ofertas señalada en 1.8.10 precedente. Excepcionalmente, en caso de recibir más de 7 ofertas, el plazo de evaluación de la comisión se extenderá a 15 días hábiles.

En los casos que la Comisión Técnica Evaluadora lo considere atingente, por criterios de innovación, eficiencia energética u otras temáticas estratégicas de los proyectos habitacionales, podrá integrar en esta evaluación a especialistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Adicionalmente, el Jefe superior del Servicio podrá designar un Ministro de Fe, perteneciente al Departamento Jurídico de SERVIU Región de Valparaíso, quien verificará si las ofertas cumplen con los requisitos establecidos en el numeral 1.9 de las presentes BTA. El Ministro de Fe, no participará en la evaluación de las ofertas, debiendo suscribir únicamente el Acta de Apertura de Ofertas.

1.8.12 Solicitud de aclaración a las propuestas presentadas:

La CTE en su período de evaluación podrá solicitar a los proponentes aclaración o especificación respecto a los proyectos presentados. Esto se realizará mediante un acto simultáneo a todos los proponentes, contando estos con tres días hábiles posteriores al envío del requerimiento de información para dar respuesta o se entenderá como una observación no resuelta.

La CTE podrá enviar hasta tres solicitudes de aclaración respecto a las propuestas, como máximo.

La solicitud de aclaración no involucra el envío de nuevos antecedentes respecto a las propuestas presentadas ante la CTE.

En el caso que la EP envíe láminas aclaratorias de los elementos ya presentados a SERVIU Región de Valparaíso, si estos afectan o modifican el proyecto, la CTE podrá dejar dicha propuesta fuera de bases no dando continuidad a su evaluación en el proceso.

1.8.13 Adjudicación:

El concurso será adjudicado mediante Resolución fundada al oferente cuya propuesta haya obtenido mayor puntaje de acuerdo a la pauta de evaluación establecida en las presentes Bases. **No obstante, SERVIU Región de Valparaíso declarará desierto el concurso cuando:**

- i. No se presenten ofertas

ii. Las ofertas no se ajusten a lo solicitado en las presentes Bases.

La tramitación de la Resolución de Adjudicación del presente concurso se efectuará a más tardar a los 30 días corridos contados desde la fecha de cierre de recepción de ofertas.

La adjudicación del concurso corresponderá al Director del Serviu, pudiendo, si existen razones para ello, rechazar por resolución fundada todas las propuestas, sin derecho a indemnización de ninguna especie.

1.8.14 Convenio para el desarrollo del proyecto:

Una vez efectuada la notificación de adjudicación del concurso, **en un plazo máximo de 15 días hábiles** la Entidad Patrocinante seleccionada 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 presentes BTA.

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

- a) Certificado o documento que acredite que la EP cuenta con Convenio Marco Regional AT vigente con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso para operar como Entidad Patrocinante, **en primera o segunda categoría.**

En caso que, la Entidad Patrocinante adjudicada no cuente con Convenio Marco Regional Vigente (con la Región de Valparaíso) a la fecha de cierre de recepción de ofertas, 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 15 días hábiles para suscribir el convenio. El plazo adicional de 15 días hábiles se suspenderá cuando, para la obtención de documentos requeridos para suscribir el CRAT, la Entidad efectúe tramitaciones con otros organismos (SEREMI, Notaría, CBR, Etc.), cuyos plazos no dependan de su gestión.

Serviu se reserva el derecho de verificar la información proporcionada a través de los medios que estime pertinente.

- b) Garantía, de acuerdo con lo señalado en el numeral 1.10 de las presentes BTA.
- c) Si el oferente adjudicado consideró en su oferta la incorporación de revisor independiente de obras de edificación y revisor de cálculo estructural, deberá adjuntar lo siguiente:
 - i. Patente vigente revisor independiente de obras de edificación
 - ii. Certificado inscripción vigente revisor independiente de obras de edificación
 - iii. Patente vigente revisor independiente de cálculo estructural
 - iv. Certificado inscripción vigente revisor independiente de cálculo estructural
- d) Certificado de Vigencia de la Sociedad (Persona Jurídica).
- e) Certificado de Administración (Persona Jurídica).

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.

Serviu podrá dejar sin efecto la adjudicación en caso de que, la Entidad Patrocinante incumpla una o más de las obligaciones establecidas en el convenio a suscribir para el desarrollo del proyecto y/o en las presentes Bases Técnicas y Administrativas, lo mismo ocurrirá en caso que la EP declare que el financiamiento es insuficiente para su continuación. En ambos casos, Serviu procederá con el cobro de la garantía señalada en el numeral 1.10 de las presentes BTA, pondrá término anticipado al convenio suscrito y readjudicará el Concurso a aquel oferente que haya ocupado el lugar siguiente del Listado priorizado de ofertas indicado en el informe de Evaluación.

Previo a la readjudicación del concurso, Serviu solicitará al oferente por adjudicar, que en un plazo máximo de 5 días hábiles, manifieste si está dispuesto o no a ser adjudicado, manteniendo las mismas condiciones presentadas originalmente en su oferta. En caso de recibir una respuesta negativa o no recibir respuesta dentro del plazo indicado, Serviu efectuará la consulta al oferente que ocupe el siguiente lugar del listado priorizado de ofertas, de acuerdo al procedimiento descrito, y así sucesivamente.

En caso de que la EP objeto de la readjudicación acepte mantener las condiciones originales de su oferta, Serviu procederá con la adjudicación, dictando el acto administrativo correspondiente.

Si habiendo efectuado la consulta a todos los oferentes, ninguno acepta mantener las condiciones originales de su oferta, Serviu procederá en declarar desierto el concurso.

1.9 PRESENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

1.9.1 Presentación de las ofertas:

Las únicas ofertas válidas serán las presentadas materialmente a SERVIU Región de Valparaíso.

No se aceptarán ofertas que se presenten por un medio distinto al establecido en estas bases. Será responsabilidad de los oferentes adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus ofertas.

SERVIU Región de Valparaíso no está obligado a considerar, para evaluar las ofertas y adjudicar, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases.

Las propuestas deberán ser ingresadas directamente en la Oficina de Partes de SERVIU Región de Valparaíso, en **formato digital, en un dispositivo de almacenamiento USB (pendrive)**, el que deberá contener **3 carpetas digitales**, de acuerdo a lo siguiente:

1. Carpeta digital denominada: "Anexo Administrativo", en la que deberá adjuntar la documentación requerida en el numeral 1.9.2.1 de las presentes BTA.
2. Carpeta digital denominada: "Propuesta Técnica", en la que deberá adjuntar la documentación requerida en el numeral 1.9.2.2 de las presentes BTA.
3. Carpeta digital denominada: "Propuesta Económica", en la que deberá adjuntar la documentación requerida en el numeral 1.9.2.3 de las presentes BTA.

El dispositivo de almacenamiento que contenga la oferta, deberá ingresarse en un sobre cerrado que indique en su exterior:

- Nombre del oferente.
- RUT oferente.
- "Concurso de Entidades Patrocinantes Proyecto Habitacional DS 49 (V. y U.) de 2011, Fragata Lynch, Etapas 1 y 2, comuna de Viña del Mar".

- Dirigido a: Oficina de Gestión Inmobiliaria - Serviu Región de Valparaíso.

Será de exclusiva responsabilidad de los oferentes presentar oportunamente las ofertas, tomando los resguardos necesarios para que los documentos que conformen su oferta estén correctamente grabados/adjuntos en la unidad o dispositivo de almacenamiento (Pendrive) respectivo.

1.9.2 Contenido de las ofertas:

El contenido de las carpetas digitales deberá cumplir con lo señalado en las presentes bases, respetando los formatos exigidos.
Todos los documentos digitales deberán presentarse en formato PDF no encriptados, codificados y/o restringidos.

1.9.2.1 Anexo Administrativo:

La Carpeta digital denominada "Anexo Administrativo", deberá contener lo siguiente:

- 1. FORMULARIO N°1: Identificación del Oferente.**
- 2. FORMULARIO N°2: Declaración jurada simple de conocimiento y aceptación de las presentes bases** como de la normativa del Programa D.S. N° 49 de V. y U. del 2011, sus modificaciones y marco presupuestario del mismo.
- 3. FORMULARIO N° 3: Declaración jurada simple** con relación a la capacidad de atención.
- 4. FORMULARIO N° 4: Declaración jurada simple cesión de derechos de autor** sobre los anteproyectos.
5. Certificado de vigencia y/o Resolución, de Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica, emitido por la SEREMI MINVU de la Región de Valparaíso u otra Región del País.
6. Las Empresas Constructoras que avalen la propuesta de la Entidad Patrocinante, deberán adjuntar Certificado de Inscripción Vigente en primera categoría del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales Modalidad Privada (DS 63 MINVU de 1997) o Certificado de Inscripción Vigente en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU (DS 127 MINVU de 1978) Rubro Edificación Registro A-1 "Viviendas" en primera categoría.

1.9.2.2 Propuesta Técnica

El sobre o carpeta digital denominada "Propuesta Técnica", deberá contener lo siguiente:

1. Memoria Explicativa del proyecto, que describa las directrices que fundamentan el diseño del proyecto.
2. Plano de anteproyecto de loteo, **incluyendo cuadro de superficies**, emplazamiento viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes.
3. Planos de propuesta arquitectónica de la vivienda, incluyendo planta de cada tipología, indicando superficies.
4. Planteamiento general del proyecto en 3D (Al menos 8 vistas), que muestre la relación volumétrica de las partes del proyecto y su relación con el entorno inmediato.
5. Planos propuesta anteproyecto de arquitectura de accesibilidad universal.
6. **FORMULARIO N° 5: Listado de profesionales** a cargo del desarrollo del proyecto.
7. **FORMULARIO N° 6: Reseña del diseño general del conjunto**, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando, además:
 - **Verificadores de atributos**, tales como: Esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.

8. **FORMULARIO N° 7: Reseña del Diseño de Equipamiento y Áreas Verdes**, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando, además:
- **Verificadores de atributos, tales como:** Esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.
9. **FORMULARIO N° 8: Reseña del diseño general de la vivienda**, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando, además:
- **Verificadores de atributos, tales como:** Esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.
10. **FORMULARIO N° 9: Declaración jurada simple** sobre uso de **metodología BIM** en el diseño del proyecto (presentación **OPCIONAL**).
- **PLAN DE EJECUCIÓN BIM PRELIMINAR (PEB):** En caso de declarar el uso de metodología BIM para el desarrollo del proyecto habitacional, el oferente deberá presentar una propuesta metodológica inicial que detalle cómo abordará los requerimientos de modelación, coordinación y gestión de la información del proyecto, según lo indicado en **Formulario 9A**.

1.9.2.3 Propuesta Económica

El sobre o carpeta digital denominada "Propuesta Económica", deberá contener lo siguiente:

1. **FORMULARIO N° 10:** Resumen de Presupuestos de desarrollo y ejecución.

1.10 GARANTÍA

La Entidad Patrocinante que resulte adjudicada, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de adjudicación del concurso, deberá presentar una garantía para caucionar el cumplimiento de su oferta por un monto equivalente a **320 UF**. Esta garantía deberá tener una vigencia de al menos 420 días corridos contados desde la fecha de la resolución que adjudique el concurso. Será responsabilidad de la EP renovar la citada garantía 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 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.

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 DS 49 (V. Y U.) DE 2011 "FRAGATA LYNCH", ETAPAS 1 Y 2, 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.

1.11 DESARROLLO DEL PROYECTO

a) Plazos

La Entidad Patrocinante que se adjudique el concurso tendrá un plazo máximo de **210 días corridos para ingresar la Etapa 1** del 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 **y obtener el CPI. En el caso de la Etapa 2, la EP dispondrá de un plazo máximo de 360 días corridos para su ingreso a evaluación y obtener el CPI.** Ambos plazos se contabilizarán desde la fecha de notificación de la total tramitación de la Resolución que apruebe el convenio para el desarrollo del proyecto, suscrito entre la EP y Serviu Región de Valparaíso.

El incumplimiento en cuanto al ingreso del proyecto para su evaluación y obtención del CPI dentro del plazo indicado, facultará a SERVIU para dejar sin efecto la adjudicación, adjudicar a la Entidad Patrocinante que ocupe el lugar siguiente del listado priorizado de ofertas y hacer efectivo el cobro de la garantía indicada en el numeral 1.10 de las presentes 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 1.11 presente.

El plazo para el desarrollo de los proyectos se pausará cuando la EP ingrese formalmente el proyecto a SERVIU. En caso de no obtener el CPI en el primer ingreso, el plazo seguirá corriendo desde la fecha de rechazo del ingreso hasta que se efectúe el reingreso del proyecto y se obtenga el CPI, y así sucesivamente, teniendo presente lo señalado en el primer párrafo.

En el proceso de evaluación para la calificación, SERVIU se reserva el derecho de optimizar el proyecto en los aspectos que considere relevantes para el beneficio de los futuros propietarios.

SERVIU de Valparaíso hará entrega del listado de familias y/o comités que formarán parte del proyecto a la Entidad Patrocinante, la cual deberá efectuar la vinculación de las familias y desarrollar el Plan de Acompañamiento Social acorde a lo establecido en el DS 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.

Una vez calificados los proyectos y otorgados los subsidios, la Entidad Patrocinante deberá considerar que el término de las obras deberá efectuarse en un **plazo máximo de 720 días corridos por cada etapa**, contados desde la fecha de acta de entrega del terreno para el inicio de las obras.

REVISORES INDEPENDIENTES:

La Entidad Patrocinante adjudicada podrá considerar la participación de revisores independientes de obras de edificación y de cálculo estructural (al menos 1 Revisor independiente de obras de edificación y 1 Revisor independiente de cálculo estructural) en el marco normativo del DS 49/2011.

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 propietarios.

b) Ampliación de plazo

Se establece que los plazos de desarrollo de los proyectos, indicados en el primer párrafo de la letra a) precedente, 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 o aprobación 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 del plazo pactado 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, cuando corresponda deberá extender la vigencia de la Garantía de cumplimiento de la oferta, según lo señalado en numeral 1.10 de las presentes BTA.

c) Plazo para la calificación del proyecto

Los plazos de evaluación de los proyectos por parte de SERVIU, así como los plazos de subsanación de observaciones por parte de la Entidad Patrocinante, se regirán por lo dispuesto en el artículo 13 del DS 49 (V. y U.) de 2011, que aprueba reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y sus modificaciones. No obstante, si habiéndose agotado las instancias señaladas en el artículo 13 las observaciones persisten, y se requiere prorrogar el proceso de evaluación, el plazo para que la Entidad Patrocinante subsane las observaciones, considerando la sumatoria de todas las instancias de subsanación hasta su reingreso, no podrá superar los 60 días corridos, que se contabilizarán desde la fecha de notificación de las observaciones emitidas por parte de Serviui. Este plazo podrá extenderse en aquellos casos en que existan aprobaciones o tramitaciones que dependen de organismos externos, previa autorización de Serviui Región de Valparaíso.

2. BASES TÉCNICAS

2.1 ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO LOTE 4A11

Según lo señalado en Certificado de Informaciones Previas N° 1494/2024, del 20 de agosto de 2024, el Lote 4A11, está sujeto a la aplicación del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), al Plan Regulador Comunal aprobado por D.A. 10.949/2002 y Plan Seccional aprobado por D.A. 11.092/2012. El polígono se ubica en zona urbana, mayoritariamente en zona V7, y en menor medida en zona E5 del IPT, según se indica en la siguiente figura:

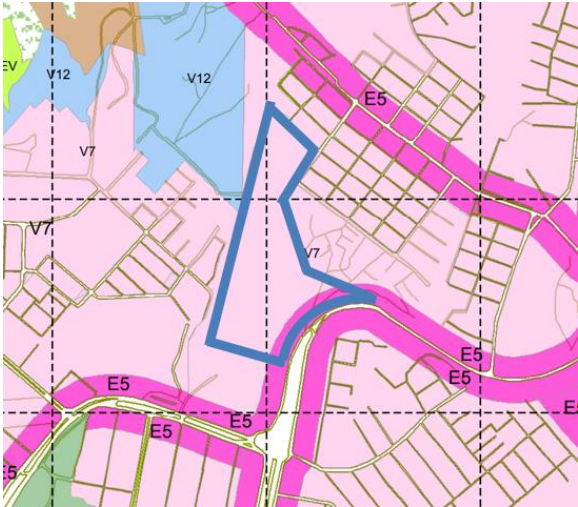


Figura N° 3: Zonificación PRC del Lote.

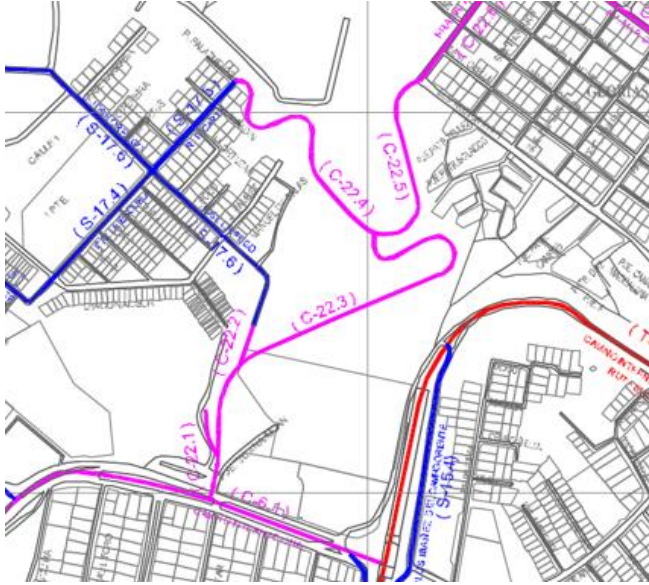


Figura N° 4: Extracto Plan Seccional D.A. N° 11.092 de 2012.

PROYECTO DE LOTEO 4-a11



Figura N° 5: Extracto plano de loteo aprobado

ZONA V 7.

1. Usos del suelo:
1.1. Usos permitidos.

- 1.1.1. Residencial: Vivienda. Hoteles, Hospederías, Residenciales Hosterías.
- 1.1.2. Equipamiento: Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre, Local comercial; Venta de Vehículos Livianos, Grandes Supermercados; Centro de Servicio Automotor y Estación de Servicio Automotor. Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico, Casa de la Cultura, Cine. Deporte: Estadio, Coliseo, Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio; Educación; Esparcimiento Parque de Entretenimientos; Salud: clínica, posta y consultorio; Seguridad: Bomberos, Comisaría, Tenencia 37 Servicios: Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública; Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos; Social;
- 1.1.3. Actividades Productivas “inofensivas”: Talleres; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinaria y vehículos pesados, Exhibición y/o venta de materiales de construcción.

1.1.4. Infraestructura: Edificio de Estacionamientos.

1.1.5. Espacio Público.

1.1.6. Area Verde

2. Condiciones de subdivisión y edificación:

2.1. Superficie predial mínima:

a) Para vivienda: 240m²

b) Para equipamiento en general 240 m²: Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenición Automotor: 500 m². Venta de Vehículos Livianos: 600 m². Grandes Supermercados : 1000 m² Servicios artesanales: 480 m².

c) Para Actividades Productivas: Talleres: 480 m². Impacto Similar al Uso Industrial, en general 600 m²; edificios de estacionamiento: 2.000 m².

2.2. Frente predial mínimo:

a) Para vivienda : 12 m.

b) Para equipamiento en general: 12 m. Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenición Automotor: 20 m. Venta de Vehículos Livianos: 20 m. Grandes Supermercados : 30 m.

c) Para Actividades Productivas en general: 30 m. Talleres: 20 m.;

2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

a) Para Vivienda: 0,60

b) Para Equipamiento en general: 0,60; Servicios Artesanales 0,50.

c) Para Actividades Productivas en general: 0,50.

2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla N°2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

2.5. Tipo de agrupamiento:

a) Para vivienda : Aislado y Pareado

b) Para equipamiento : Aislado y Pareado. Con excepción de Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenición Automotor; Venta de Vehículos Livianos; Grandes Supermercados; Servicios Artesanales: aislado sin adosamientos.

c) Para Actividades Productivas: Aislado sin adosamiento.

d) Para todos los usos, Escalonado.

2.6. Altura máxima:

a) Para Aislado y Pareado se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Para Escalonado por un plano paralelo a 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.

2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.8. Antejardín: • de Tipo A con un ancho mínimo de 3 m. • Para los predios que enfrenten las vías troncales y colectoras de la Comuna el antejardín mínimo será de 7

m.

2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 2 incluida en el Artículo 6 de la Ordenanza.

2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

Extracto P.R.C.

TABLA 2(**)

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD (háb/há)	NETA MÁXIMA (viv/há)
Sobre 0 hasta 500	1,00	955	239
Sobre 500 hasta 600	1,25	1.085	271
Sobre 600 hasta 700	1,40	1.215	304
Sobre 700 hasta 800	1,55	1.345	336
Sobre 800 hasta 900	1,70	1.475	369
Sobre 900 hasta 1.000	1,85	1.604	401
Sobre 1.000	2,00	1.734	434

(**) Se aplica sobre Zonas V7, E3, E5, E5E. Art. 17

2.2 FACTIBILIDADES

2.2.1 Factibilidad de Servicio de agua potable y alcantarillado:

De acuerdo a lo informado por la empresa ESVAL S.A en Certificado de Factibilidad N° 146506 del 26 de junio de 2024, adjunto a las presentes Bases, el lote 4A11, ubicado en el sector Glorias Navales, se encuentra dentro de su territorio operacional y en consecuencia tiene factibilidad de ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

Cabe señalar que Serviu contrató el diseño del proyecto de extensión de redes para dotar de agua potable y alcantarillado los lotes habitacionales, proyecto que actualmente se encuentra en su última etapa de revisión en la empresa sanitaria, a la espera de la aprobación del Proyecto de Modificación de Cauce por parte de la DOH.
En caso de que, a la fecha de inicio del desarrollo del proyecto habitacional no se encuentre aprobado el proyecto de agua potable y alcantarillado por parte de ESVAL, la EP deberá asumir la responsabilidad de ajustar el proyecto desarrollado y obtener todas las aprobaciones que correspondan.

2.2.2 Factibilidad Eléctrica:

De acuerdo a lo informado por Compañía General de Electricidad S.A. (CGE) en Certificado de Factibilidad 442699 del 26 de abril de 2024, adjunto a las presentes Bases, el lote 4A11 cuenta con factibilidad de suministro de energía eléctrica.

Cabe señalar que Serviu cuenta con un proyecto de iluminación para el loteo, cuya planimetría y documentación están disponibles como parte de los antecedentes complementarios de las presentes BTA. La EP deberá asumir la responsabilidad de ajusta el proyecto en caso de ser necesario y obtener todas las aprobaciones que correspondan.

2.3 MARCO NORMATIVO TÉCNICO

Las propuestas deberán considerar para su desarrollo los antecedentes que a continuación se detallan y el cumplimiento de la siguiente normativa:

- O.G.U.C.
- L.G.U.C.
- D.S. 49, (V. y U.) y sus modificaciones.
- Resolución Exenta N° 7712 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que modifica Resolución Exenta N° 6625, (V. y U.), 2016, y aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y

Usos Mínimos para el Mobiliario para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49, (V. y U.), 2011, y sus modificaciones.

- La Resolución Exenta N° 7713 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que modifica la Resolución Exenta N° 6624, (V. y U.), 2016, y aprueba Itemizado Técnico de Construcción para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones.
- Resolución Exenta N° 2478 (V. y U.) de fecha 14.04.2015, que establece densidad habitacional mínima para proyectos habitacionales de construcción, conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 35, del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones.
- Resolución Exenta N° 1875, que fija procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa de Vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- Ord. N° 1163 de 2023, de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que informa Estándar de Acondicionamiento Térmico mínimo para viviendas nuevas.
- Circular FSEV N° 32 del 18.08.2015 que aclara aplicación del subsidio de equipamiento y espacios públicos en proyectos de construcción del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- Circular FSEV N° 11 del 21.04.2015 que imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- Reglamento para instalaciones y obras de pavimentación "Código de Normas y Especificaciones Técnicas de Obras de Pavimentación, publicación N°332 octubre 2008 Santiago Chile"
- Ley 21.442 de Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Ley 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- D.S. N° 50, que modifica Decreto Supremo N° 47, de V. y U., de 1992, O.G.U.C., en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la Ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- Ord. N° 967 de fecha 22.12.2016, que instruye a Directores SERVIU a incorporar condiciones de accesibilidad universal según D.S N° 50 (V. y U.) en términos de referencia para intervenciones en espacios públicos que consideren niñas, niños y adolescentes.
- Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Manual de Orientaciones Técnicas de Prevención Situacional.
- Resolución Exenta N° 1.234 (V. y U.) de 2019, que aprueba manual de procedimientos para la calificación energética de viviendas en Chile.
- Plan Regulador Comunal.
- Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL)

El cumplimiento de la normativa antes detallada resulta esencial para el desarrollo de las propuestas, diseño definitivo y ejecución, por lo que aquellas propuestas que no se ajusten a la normativa vigente, podrán ser declaradas fuera de bases.

2.4 PLAN MAESTRO GLORIAS NAVALES

Considerando las dimensiones del Lote 4a11, sus complejidades y afectaciones, con el fin de factibilizar la construcción de viviendas sociales y además, resolver los problemas de conectividad del sector Glorias Navales, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Valparaíso, mediante Licitación Pública N° 105/2023, contrató el diseño del Plan Maestro Glorias Navales, que contempló el diseño de ingeniería de las vías afectas del PRC, incluyendo la solución de aguas lluvias, agua potable, alcantarillado, alumbrado público, estructuras, pavimentación y el proyecto de modificación de cauce de la quebrada, entre otros.

El diseño del proyecto fue desarrollado por el consultor REGENERAXIÓN ARQUITECTOS LTDA., a través de su equipo profesional, considerando una serie de estudios previos, que en complemento con los estudios preexistentes y las actividades de participación ciudadana, permitió generar un Plan Maestro con un trazado vial que favorece un mejor uso del suelo, relevando las zonas con mayor vegetación y generando lotes habitacionales que permitirán otorgar solución habitacional a 470 familias vulnerables de la comuna.

Para la definición del trazado vial el consultor tuvo en consideración las pendientes, la vegetación existente, las quebradas, las servidumbres y zonas de restricción, según se expone en las siguientes figuras:

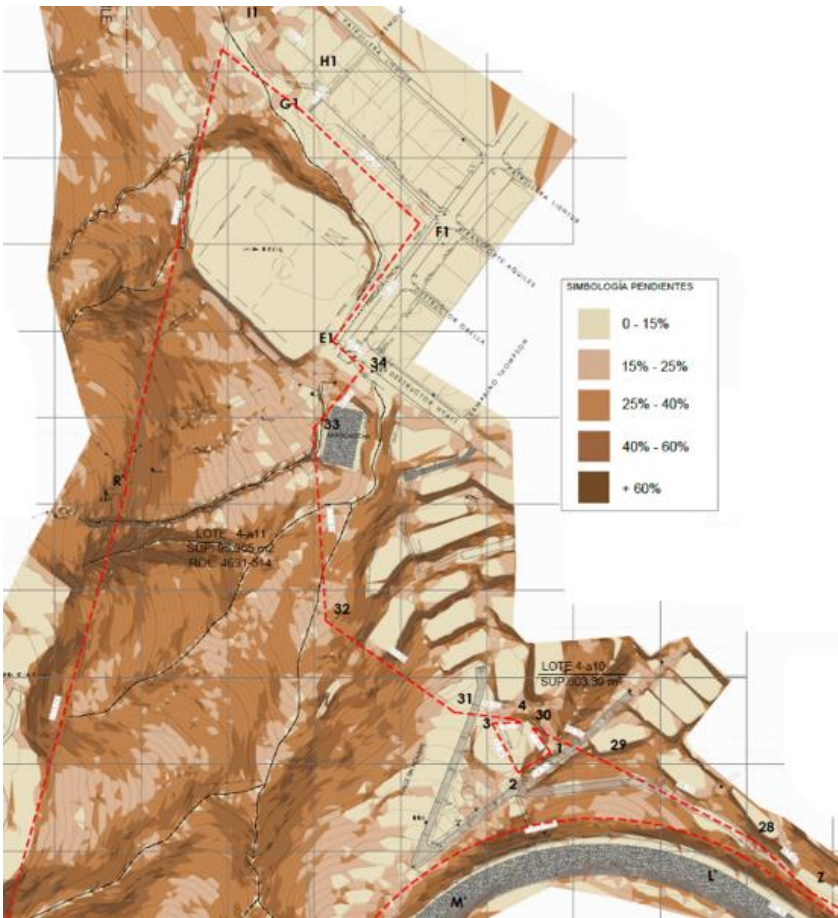


Figura N° 6: mapa de pendientes

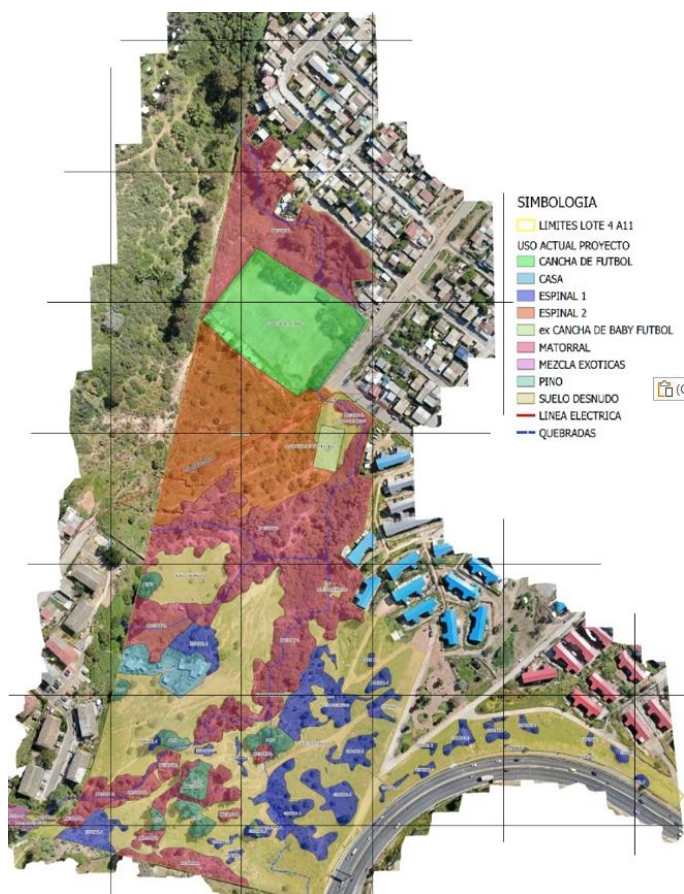


Figura N° 7: Estudio de flora y vegetación



Figura N° 8: Ejes de quebradas

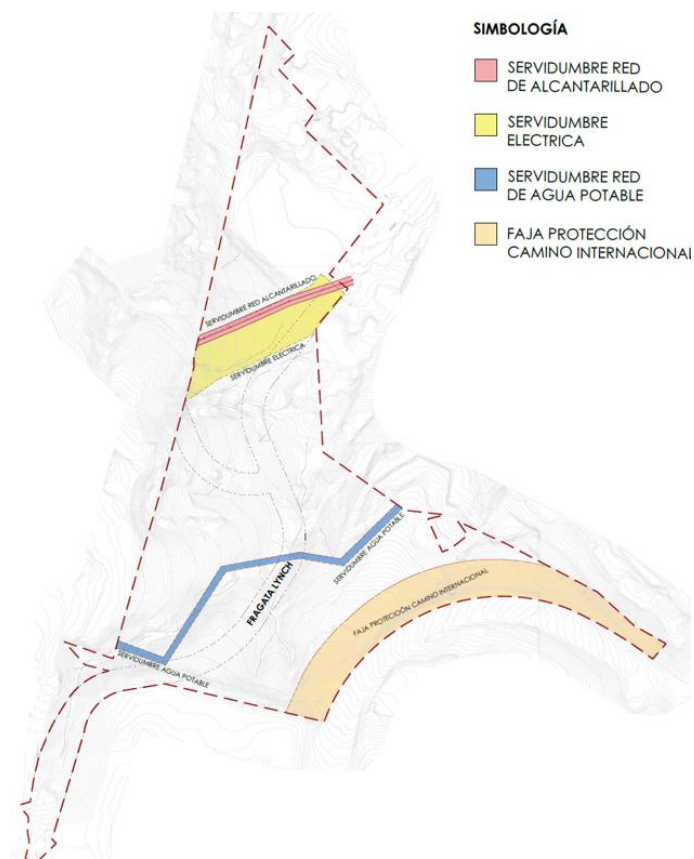


Figura N° 9: Servidumbres y faja de restricción MOP

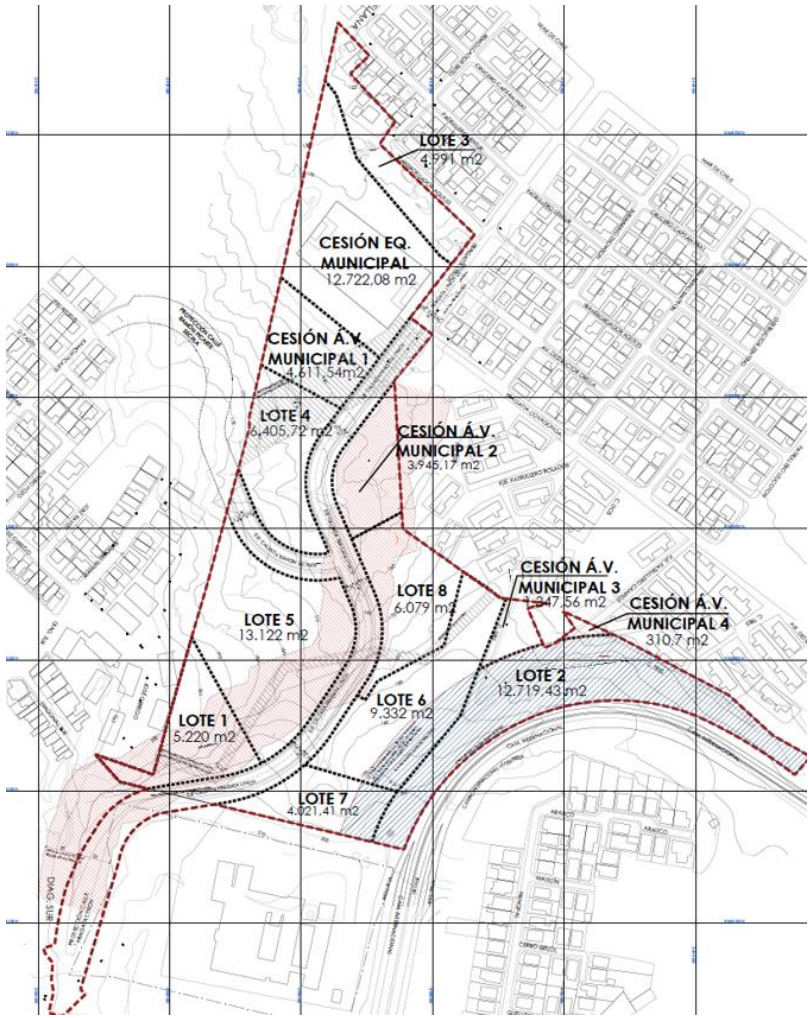


Figura N° 11: Loteo Plan Maestro Gloria's Navals aprobado en diciembre 2025



Figura N° 12: Modelo render Imagen Objetivo Plan Maestro Glorias Navales



Figura N° 13: Modelo render Imagen Objetivo Plan Maestro Glorias Navales

La propuesta debe cumplir con lo indicado en la Ley 21.442 “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, considerando una cabida de 470 Unidades Habitacionales, con dos copropiedades de 160 viviendas y una copropiedad de 120 viviendas.

Todos los antecedentes técnicos disponibles podrán ser descargados a través del enlace remitido a las Entidades que soliciten acceder a las Bases.

2.4.1 Proyecto de Expropiaciones:

Con el fin de factibilizar una mejor conectividad del proyecto habitacional y proveer una nueva vía de evacuación para el sector de Glorias Navales conectando directamente con Avenida Alessandri, el contrato de diseño del Plan Maestro consideró un estudio para determinar la necesidad de expropiar inmuebles colindantes. A partir de este análisis, se identificaron 2 inmuebles, cuyo proceso para su expropiación se inició durante el primer semestre de 2026.

Los terrenos a expropiar se encuentran inscritos en el Conservador de Bienes Raíces

bajo los siguientes registros: para el Lote R2 (Rol 2473-8) bajo Fojas 4680 Numero 5545 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar Año 2009; para el Lote C (Rol 2473-5) bajo Fojas 6628 Número 7730 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña de Mar Año 2015, con una superficie total de 29.903,1 m² de las cuales las afectas a expropiar asocian un total de 4.586,4 m², coincidente entre antecedente de dominio y levantamiento topográfico.

N° lote	CBR / Año / Foja / N°	Rol avalúo	Propietario según título de dominio	Presuntos propietarios	Superficie (m²)	Observaciones
R2	Viña del Mar / 2009/ Fojas 4680 / N°5545	2473-8	Inmobiliaria Caleuche Limitada	Inmobiliaria Caleuche Limitada	2.448,84 m²	Polígonos (F2-G-H-H1-H2-F2)
C	Viña del Mar / 2015/ Fojas 6628 / N°7730	2473-5	Congregación Hermanitas de Los Pobres	Congregación Hermanitas de Los Pobres	2.137,56 m²	Polígonos (U"-D'-I"-I'-M'-H-H1-I-O'-U")
Total					4.586,40 m²	

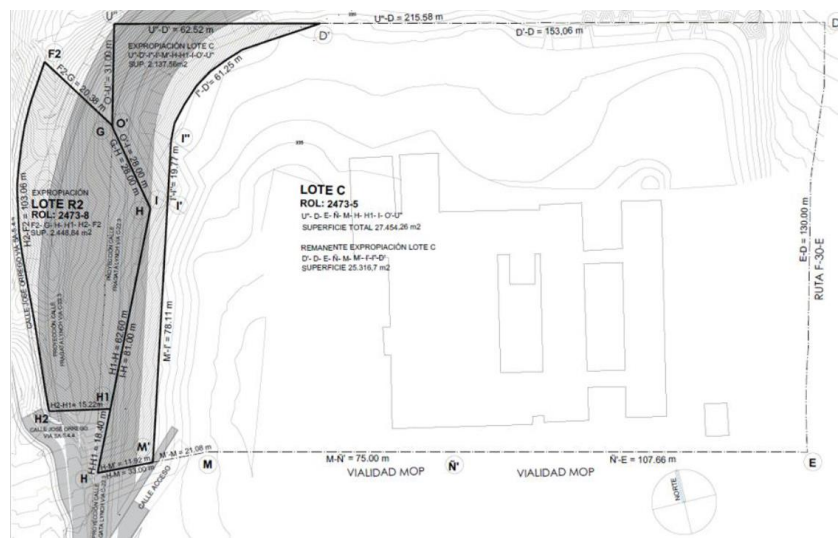


Figura N° 14: Extracto plano de expropiación

Se estima que el proceso de expropiación estará resuelto al momento de iniciar obras del Proyecto Habitacional.

2.4.2 Proyecto de Modificación de Cauce

En función del trazado vial del proyecto y para favorecer un mejor uso del suelo orientado a factibilizar la construcción de una mayor cantidad de viviendas, el equipo de especialistas de la consultora a cargo del estudio elaboró un proyecto de modificación de cauce de la quebrada existente.

Este proyecto ha sido sometido a la revisión de la Dirección de Obras Hidráulicas y a la fecha de emisión de las presentes Bases, la DOH no se ha pronunciado al respecto.

En caso de que, a la fecha de inicio del desarrollo del proyecto habitacional la Dirección de Obras Hidráulicas no haya otorgado su aprobación al Proyecto de Modificación de Cauce, la EP deberá asumir la responsabilidad de ajustar el proyecto desarrollado y obtener todas las aprobaciones que correspondan.

Cabe señalar que para obtener la aprobación del proyecto de agua potable y alcantarillado por parte de ESVAL S.A., la empresa sanitaria ha solicitado adjuntar la aprobación del Proyecto de Modificación de Cauce por parte de la DOH.

El proyecto de modificación de cauce en trámite podrá ser descargado a través del enlace remitido a las Entidades que soliciten acceso a las Bases.

2.4.3 Proyecto de Alumbrado Público

El Plan Maestro Glorias Navales cuenta con proyecto de iluminación vial y peatonal, desarrollado por la consultora a cargo del diseño. Este proyecto será puesto a disposición de la Entidad Patrocinante seleccionada para que realice los ajustes necesarios y obtenga las aprobaciones correspondientes.

El proyecto de alumbrado público podrá ser descargado a través del enlace remitido a las Entidades que soliciten acceso a las Bases.

2.4.4 Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado

El Plan Maestro Glorias Navales consideró el diseño del proyecto de agua potable y alcantarillado, que fue sometido a la revisión de la empresa sanitaria y entre las observaciones formuladas, se condicionó su reingreso a la aprobación del proyecto de modificación de cauce por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas.

En caso de que, a la fecha de inicio del desarrollo del proyecto habitacional la empresa sanitaria ESVAL S.A. no haya otorgado su aprobación al proyecto de agua potable y alcantarillado, la EP deberá asumir la responsabilidad de ajustar el proyecto desarrollado, subsanar las observaciones que correspondan y obtener todas las aprobaciones pertinentes.

El proyecto y todos sus antecedentes y anexos podrá ser descargado a través del enlace remitido a las Entidades que soliciten acceso a las Bases.

2.4.5 Proyecto de Loteo

El Proyecto de loteo definitivo fue aprobado por la DOM de Viña del Mar en diciembre de 2025, y a la fecha de tramitación de las presentes bases se está preparando el expediente para su ingreso al CBR.

Para dar cumplimiento a lo requerido en las presentes bases, particularmente en cuanto a la ejecución por etapas, la EP deberá gestionar las modificaciones que se requieran al Plano de Loteo aprobado.

2.4.6 Proyecto de Señalización y Demarcación

El Plan Maestro Glorias Navales consideró el diseño del proyecto de señalización y demarcación, que a la fecha de emisión de las presentes bases se encuentra en revisión por parte del Departamento de Tránsito de la Municipalidad de Viña del Mar.

En caso de que, a la fecha de inicio del desarrollo del proyecto habitacional el Dpto. de Tránsito no haya otorgado su aprobación al proyecto, la EP deberá asumir la responsabilidad de ajustar el proyecto desarrollado, subsanar las observaciones que correspondan y obtener la aprobación pertinente.

El proyecto y todos sus antecedentes y anexos podrá ser descargado a través del enlace remitido a las Entidades que soliciten acceso a las Bases.

2.4.7 Aprobación DGAC

Con fecha 19 de mayo de 2025, la Dirección General de Aeronáutica Civil certificó que el proyecto de pavimentación, con altura máxima de 9 metros propuesta en el diseño de ingeniería de Calle Fragata Lynch, no representa impedimento de tipo aeronáutico en el lugar que se construirá, debido a que se encuentra por debajo del límite de altura establecida para el área "e" o superficie Cónica del Plano de Protección PP-03-03 del Aeródromo de Viña del Mar, aprobado por DS 64 del 8 de abril de 2004. Cabe señalar que los proyectos habitacionales, una vez diseñados deberán ser sometidos a la revisión y aprobación de la DGAC.

2.4.8 Aprobación SERNAGEOMIN

El proyecto de mitigación de riesgos por remoción en masa para la ejecución de la vía se ingresó a SERNAGEOMIN el 10 de febrero de 2025. El organismo emitió sus observaciones y el consultor subsanó el expediente, efectuando el reingreso respectivo con fecha 3 de junio de 2025. Finalmente, mediante Ord. N° 1655 del 30 de junio de 2025, el subdirector nacional del Servicio Nacional de Geología y Minería otorgó su aprobación al proyecto.

Cabe señalar que los proyectos habitacionales que se emplacen en zona de riesgos por pendientes del PREMVAL, también deberán someterse a la aprobación de SERNAGEOMIN.

2.5 ORIENTACIONES PARA EL DISEÑO DEL PROYECTO HABITACIONAL:

2.5.1 Diseño de conjunto

El proyecto deberá considerar edificación en altura (departamentos) sin ascensor y viviendas en extensión, en 2 etapas, considerando al menos 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda, distribuidas según lo siguiente:

Etapla 1:

- **Copropiedad N° 1:** Deberá considerar **160 departamentos** (edificación en altura) en edificios de hasta 8 pisos (sin ascensor), con al menos 1 estacionamiento por cada vivienda, distribuidos en **parte del Lote 5** (ver Figura N° 11).
- **Copropiedad N° 2:** Deberá considerar **160 departamentos** (edificación en altura) en edificios de hasta 8 pisos (sin ascensor), con al menos 1 estacionamiento por cada vivienda, distribuidos en los **lotes 6 y 7** (ver Figura N° 11).

Etapla 2:

- **Copropiedad N° 3:** Deberá considerar **120 departamentos** (edificación en altura) en edificios de hasta 8 pisos (sin ascensor), con al menos 1 estacionamiento por cada vivienda, distribuidos en el **Lote 4** (Ver figura N° 11).
- **Viviendas en extensión:** Deberá considerar **30 viviendas en extensión** (1 o 2 pisos), considerando 1 estacionamiento por cada vivienda, distribuidos en el **Lote 1 y parte del Lote 5** (ver Figura N° 11).

Las orientaciones para esta fase indican definiciones en cuanto al diseño de cada conjunto en relación a su estructura interna y su conexión con el contexto inmediato. Refieren por tanto a orientaciones en relación al diseño general de Manzanas, Edificios y calles, considerando densidades, tipologías, mixturas de usos, perfiles de calles, calidad medioambiental y del espacio público.

Manzanas:

El diseño basal de un Plan Maestro define la forma y el conjunto de manzanas conectadas por la red de calles. Las manzanas construidas definen el borde o interfase, la relación entre fachadas y calles definen el carácter y la vida pública entre éstas. En este sentido, las principales orientaciones para la conformación de las manzanas son:

- Establecer medidas de manzanas caminables: Una manzana puede tener diferentes configuraciones, pero siempre debe seguir una escala humana para proveer un barrio caminable. Las manzanas "cortas" (70 a 100 m por lado) son capaces de proveer una red de calles, interconectadas para incentivar el movimiento peatonal activo, garantizando distancias caminables y diferentes opciones de ruta.
- Privilegiar la construcción de la manzana con sus bordes hacia la calle: Cuando se

construye alrededor de los bordes de una manzana hablamos de una manzana de borde perimetral. Siempre que los edificios estén orientados hacia las calles circundantes, las manzanas de borde perimetral crearán una clara distinción entre las fachadas públicas de los edificios y la parte trasera privada. Esta distinción clara entre lo público y privado tiene importantes beneficios en términos de seguridad, privacidad y protección.

- Contemplar la trama urbana existente: La forma construida de un nuevo Plan debe relacionarse adecuadamente con el patrón de edificación pre existente, de tal manera de reforzar la cohesión e integración de la estructura urbana.
- Contemplar todos los elementos formales: Existen otros factores que deben considerarse para la definición de una manzana y su funcionamiento ante la vida pública. Por ejemplo, si existen árboles en la calle, mobiliario y aceras anchas, si las manzanas se enfrentan a estacionamientos, muros ciegos o frentes con fachadas permeables, o si existe una suficiente conectividad entre las calles y un bajo volumen de tráfico vehicular.

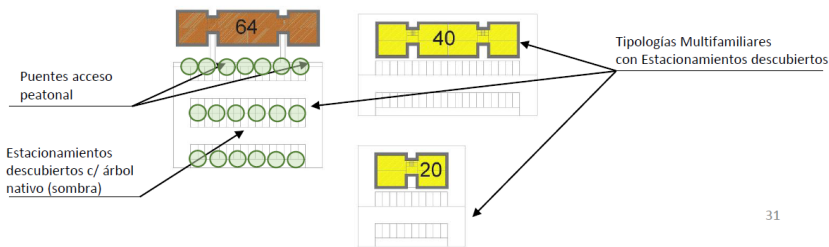


Figura N° 15: Plano referencial de vivienda en altura.
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

Posición y Geometría de los Edificios

El diseño de los conjuntos, en cuanto posición y geometría de los edificios, deberá facilitar el confort térmico en viviendas y en el equipamiento, espacio público y áreas verdes, a través de una estrategia de asoleamiento y sombra, según sus condiciones de localización.

Espacios públicos y espacios comunes para los conjuntos habitacionales

- a. **Pavimentos**
Se deberán incorporar tanto áreas de **pavimentos duros en zonas de circulación principales y de encuentro** (ej. espacios de acceso a edificios, lugares de reunión y actos informativos, etc.) como áreas de pavimentos blandos de maicillo o caucho en zonas de juegos, ejercicios, plazas, etc. Se consulta la colocación de soleras para el confinamiento de los diversos pavimentos y áreas verdes, para evitar el mal uso de los espacios.
- b. **Las áreas de estacionamiento** son uno de los principales problemas en relación al espacio público y privado. Muchas veces la disminución de la transitabilidad peatonal está condicionada por la cantidad de estacionamientos que domina el espacio público y colectivo de uso privado. Se debe considerar usos mixtos y un correcto emplazamiento de los estacionamientos, que se distribuyan de manera de no perjudicar los espacios comunes de uso del Condominio.

Variar las áreas según el entorno: Se deben identificar variadas opciones de estacionamiento apropiadas para diferentes tipos de áreas, tipos de calles, tipos de edificios, espacios públicos, evitando que dominen su entorno.

Integrar los estacionamientos de forma segura: Las áreas de estacionamiento deben estar integradas en calles, manzanas y lotes. Además, deben ser convenientes, seguras y atractivas para usar.

Asociar los estacionamientos al tipo de vía: La disposición de los estacionamientos puede

variar y verse influenciada por el diseño de las calles circundantes y la accesibilidad del transporte público.

- c. Circulaciones peatonales:** El criterio principal de diseño de calles y espacios públicos en general, es dar prioridad a las personas por sobre los vehículos. Se deberá considerar un diseño de ruta accesible según DS 50 del 4 de marzo de 2016, que permita la circulación continua, llegada expedita y segura de los peatones, la que deberá facilitar el uso y reconocimiento de estos espacios. A nivel general, el proyecto deberá incorporar una propuesta de circulaciones integradora y accesible, facilitando el acceso a los distintos sectores de personas con requerimientos especiales (personas con discapacidad, adultos mayores, niños, etc.). Las calles deben estar diseñadas para ser inclusivas y atender las necesidades de todas las personas, en la medida de lo posible. En particular, teniendo en cuenta las necesidades que puedan estar relacionadas con movilidad reducida, edad, género y maternidad.
- d. Paisajismo:** El diseño de paisajismo deberá incorporar diversos estratos vegetales, entre ellos áreas de césped tipo alfombra de alto tráfico, cubre suelos, especies arbustivas y especies arbóreas u otra solución similar o de paisajismo acorde a la naturaleza del entorno.

Se optará principalmente por especies nativas de la zona central, tales como quillay, peumo, maitén, pudiendo el oferente proponer otras especies que presenten un comportamiento adecuado al clima, características fisiológicas y mantenimiento similares a las señaladas.

Se podrá incluir jardineras con arbustos o plantas ornamentales en el área de intervención, siempre que cumplan alguna función (ej. delimitación de áreas) y no constituyan obstáculos o generen focos de inseguridad por la falta de visibilidad.

Se deberá considerar un sistema de riego eficiente, y privilegiar en todos los estratos vegetales especies de bajo consumo hídrico en consideración a la escasez de precipitaciones que afecta a la Región de Valparaíso.

- e. Mobiliario urbano:** Será responsabilidad del oferente mantener un estándar adecuado al momento de decidir el mobiliario que incluirá. Este tiene que ver con la calidad, resistencia, estar muy bien afianzado y ubicado en lugares visibles, además de ser anti vandálicos e incorporar protección anti- grafiti. Se deberán incluir al menos escaños prefabricados de hormigón, basureros y mobiliario inclusivo, los que se emplazarán en zonas de uso intensivo tales como circulaciones principales, zonas de juego, espacios de permanencia, etc. Se exigirá asimismo incorporar alcorques caminables para plantación de árboles ubicados en zonas de pavimentos duros, a fin de asegurarles un espacio de crecimiento adecuado. La medida mínima del diámetro del alcorque dependerá del crecimiento máximo que presente la especie arbórea.
- f. Juegos Infantiles:** Se deberá incorporar juegos que garanticen su durabilidad en el tiempo y seguridad de uso, los que se ubicarán en una zona específica para este uso. Las áreas de juegos propuestas deberán permitir la permanencia y ofrecer la seguridad necesaria para el desarrollo de las actividades, considerando además la provisión de sombra para la comodidad de los niños y sus acompañantes. Deberá estar conectada con la ruta accesible y cumplir con la NCh 3603, Criterio de diseño universal en áreas de juegos.



Figura N° 16: Ejemplo de infraestructura para el sombreadero en el espacio público.

g. Iluminación LED en espacios públicos: Los espacios públicos, tales como zonas de juego o ejercicios, circulaciones peatonales principales, etc., deberán considerar suministro e instalación de equipos de iluminación LED de última generación y máxima eficiencia (mayor o igual a 140 lm/W), con una vida útil de 100.000 hrs. mínimo, los que deberán cumplir con la normativa vigente y contar con certificación SEC y de otras entidades cuando corresponda.

Adicionalmente evaluar incorporar, sólo si el diseñador lo recomienda, sensores de movimiento para controlar el encendido o la potencia lumínica. Obligatoriamente incluir encendido crepuscular automático en cada uno de los circuitos independientes tantos como sean necesarios, para separar por sectores y minimizar el tramo desconectado en caso de fallas o mantenciones. Evaluar la posibilidad de incluir también driver programable (doble nivel de potencia) en cada equipo. Todas estas consideraciones son para control de la potencia en función del flujo peatonal y horario.

Es importante tener presente la vulnerabilidad social del sector y si el ahorro energético genera o no, desmedro en las condiciones de seguridad. Por otra parte, las programaciones de los drivers deben cumplir las condiciones horarias de invierno y verano.

Las luminarias tendrán una altura de 5 mts. y un distanciamiento que permita una adecuada iluminación, no proyectarán hacia el cielo y evitarán generar contaminación lumínica sobre las unidades contiguas (Seguir los lineamientos y recomendaciones del decreto 43-2013 del Ministerio del Medio Ambiente). Serán instaladas según la reglamentación de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). La definición de la cantidad y posición exacta de los equipos deberá ser respaldada por un estudio lumínico previo a su ejecución.

h. Seguridad en el conjunto Habitacional.

- **Control natural de los accesos:** Se debe promover la implantación de elementos arquitectónicos que favorezcan la vigilancia de los accesos a los edificios.
- **Establecer rutas seguras:** Crear rutas seguras que sean lo más rectas posibles, amplias, bien iluminadas, sin escondites y bien mantenidas, proporcionando un sentido de seguridad para todos los usuarios.
- **Utilizar un nivel adecuado de Iluminación nocturna:** Garantizar una iluminación adecuada, sin obstrucciones ni puntos ciegos. Esto debe compatibilizarse, por ejemplo, con la arborización.

- **Controlar la privacidad y fomentar el refuerzo territorial:** Se debe generar una clara gradiente de transición entre espacios públicos y privados que favorezcan el dominio territorial y responsabilización de los residentes sobre el espacio privado. Esto se puede estimular mediante antejardines con muros bajos o barandillas bajas, arcos, y pavimentos, evitando que las vías públicas den a patios de estacionamiento o jardines traseros. Estas medidas permiten crear un ambiente donde los intrusos se reconocen fácilmente.
- **Fortalecer la vigilancia natural:** Se debe diseñar el espacio para conseguir que los vecinos sean partícipes de la seguridad a través del control visual del entorno. Para esto, las ventanas, paramentos, la iluminación y la cercanía de con la calle, deben facilitar la conexión visual con lo que ocurre.

i. Sustentabilidad del conjunto habitacional y su entorno

A través del diseño de espacios públicos o privados, con materialidad de fácil mantención y utilización de especies vegetales de bajo consumo hídrico.

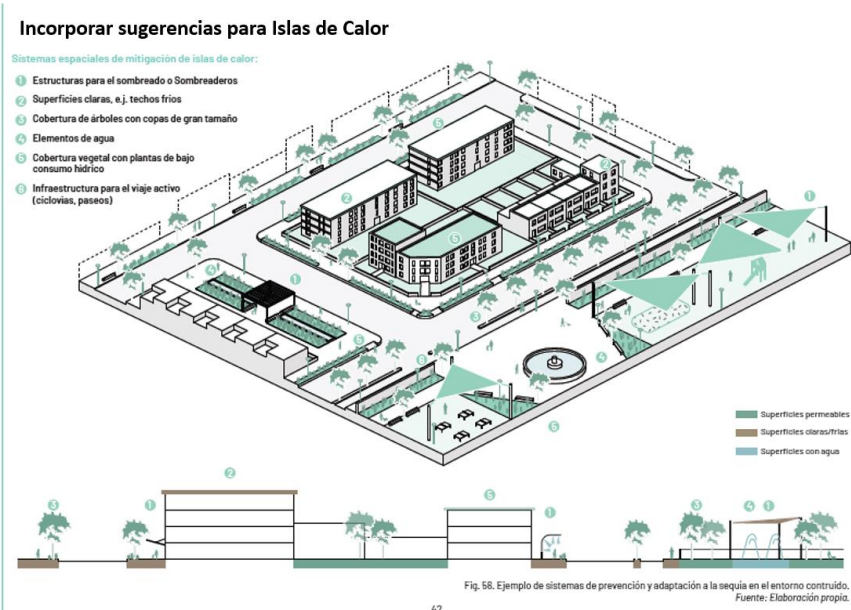


Figura N° 17: Consideraciones de diseño urbano, Control de Islas de Calor hacia orientación Norte

2.5.2 Diseño de equipamiento y espacios públicos

El espacio abierto semiprivado o privado es importante para la interacción social y la recreación al interior de una Comunidad. Los espacios de este tipo, bien provistos de vegetación, iluminación y mobiliario pueden contribuir a generar espacios de intercambio y pausa, más allá que simples circulaciones.

En este sentido, las principales consideraciones para este tipo de espacios son:

- Deben estar integrados dentro de la manzana: Los espacios semi privados de uso común deben ser integrados dentro del conjunto, independiente si se trata de viviendas unifamiliares o edificaciones en altura, con el fin de crear comunidad, seguridad y pertenencia. Deben ser espacios bien definidos en su control territorial. Las circulaciones por este espacio deben ser atractivas y contar con elementos que permitan la pausa y la permanencia casual, facilitando la interacción social entre los

vecinos y vecinas. Pueden incluir espacios como patios de recreación, con mobiliario urbano, juegos y áreas verdes.

- Deben considerar la peatonalización: Se deben integrar recorridos, circulaciones y rutas seguras que incentiven la conectividad y el tráfico mixto priorizando siempre al peatón. Esto se refiere a calles o pasajes señalizados que permitan una velocidad máxima de 7 km/h para los vehículos, de tal forma de garantizar que los espacios adyacentes destinado a juego y encuentro sean seguros.
- Proveer estacionamiento separado de los espacios comunes: Siempre cuando no sea posible disponer estacionamiento en el subterráneo o primer piso de las edificaciones, se deberían considerar estacionamientos en forma de patios de estacionamientos separados de los espacios comunes dentro del conjunto para mantener el espacio peatonal.

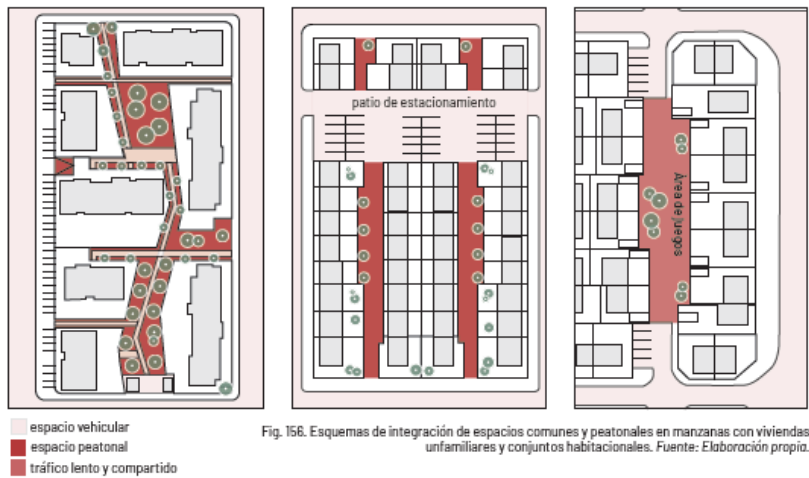


Fig. 156. Esquemas de integración de espacios comunes y peatonales en manzanas con viviendas unifamiliares y conjuntos habitacionales. Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 18: Esquema de Integración de espacios comunes en manzanas de conjuntos habitacionales. Fuente: Manual de Diseño Urbano MINVU

Considerando que el 40% de los equipamientos de los proyectos habitacionales que utilicen el Subsidio de Equipamiento y Espacios Públicos, deben ser diseñados acorde a la metodología participativa del Plan de Acompañamiento Social, no se requiere proyectar dichos equipamientos adicionales en este Concurso de Entidades Patrocinantes.

De esta forma, del monto disponible para el equipamiento y espacio público se debe reservar el 40% por cada unidad de vivienda, para el equipamiento adicional definido mediante la propuesta participativa del Plan de Acompañamiento Social, que será definido durante el desarrollo del proyecto por la Entidad Patrocinante ganadora y las familias que integren el proyecto con V° B° de SERVIU Valparaíso.

En esta etapa de anteproyecto no se considerarán los incrementos adicionales por familia por cada punto porcentual por sobre al porcentaje mínimo que corresponda ceder al proyecto por concepto de área verde, contenidos en el Artículo 35. Letra g) del D.S N° 49 (V. y U.), dichos montos podrán ser ajustados por el oferente adjudicado, en la etapa de desarrollo del proyecto.

2.5.3 Diseño de vialidades

La Entidad Patrocinante deberá considerar la ejecución de las vías afectas del PRC, incluyendo el tramo que permitirá conectar la Calle Fragata Lynch con Avenida Alessandri. El diseño de

estas vías ya se encuentra desarrollado y será entregado a la Entidad Patrocinante adjudicada. La EP deberá realizar los ajustes que requiera el proyecto, previa autorización de SERVIU, obteniendo todas las aprobaciones que correspondan para su ejecución. Adicionalmente, la EP deberá gestionar el diseño de todas las vías que permitan la accesibilidad a los proyectos habitacionales, de acuerdo a la Normativa Vigente.

Los antecedentes técnicos de las vías a ejecutar se encuentran disponibles en el enlace de descarga entregado a las Entidades que soliciten las Bases, según lo dispuesto en el numeral 1.8.2 de las presentes BTA.

El proyecto deberá acoger las solicitudes emanadas del IMIV a desarrollar para los futuros proyectos. Se deben desarrollar todas las vialidades que sean necesarias para obtener el Permiso de Obras respectivo para la futura ejecución del proyecto.

El oferente deberá diseñar el o los accesos a Bien Nacional de Uso Público, proponiendo una solución en base a las vías aledañas existentes y/o proyectadas, según lo estime y de acuerdo al cumplimiento del DS. 49/11.

A) Orientaciones de diseño calles secundarias/locales:

Las calles secundarias cumplen un rol importante dentro de las áreas urbanas. Normalmente están vinculadas a las calles primarias o troncales, y proporcionan acceso a los barrios. Las calles secundarias, en nuestro contexto, se refieren a las vías de servicio de 7 m-15 m y las vías locales de 7 m-11 m. Sirven para el movimiento y la conexión de todas las calles de nivel inferior a las calles principales. Sin estas, más tráfico se vería obligado a utilizar la red de calles locales. Por otra parte, deben concentrar actividad comercial y servicios locales, además de equipamiento comunitario. Deben ser concebidas como rutas seguras y cómodas para caminar y andar en bicicleta. No obstante, siempre se deben considerar las exigencias establecidas en el IPT: Sistema de agrupamiento y antejardín. En este sentido, las cualidades y consideraciones principales de una calle secundaria bien diseñada son:

- Establecer una correcta proporción calle-fachada: Variará según el tipo de área: en los barrios localizados en áreas urbanas centrales, el ancho de la calle puede ser igual o un poco mayor a la altura de los edificios. Por otra parte, en los barrios suburbanos el ancho de la calle debe ser al menos el doble de la altura del edificio.
- Caracterizar las fachadas frontales: Los edificios pueden orientarse a la calle y tomar desde ella su acceso principal. En los barrios localizados en áreas centrales, muchos de los edificios tendrán terrazas. En los barrios suburbanos, muchos de los edificios pueden estar pareados o aislados y tener cruces o accesos. En los barrios localizados en áreas urbanas centrales y comunidades suburbanas, se permitirán, pero no se requerirán fachadas activas. En los barrios suburbanos, las fachadas activas pueden estar permitidas o no.
- Definir el retranqueo: El retranqueo variará según el tipo de área. En los barrios urbanos centrales, la vivienda suele retranquearse entre 1 m y 3 m para proporcionar una franja de privacidad o un pequeño antejardín delantero. Es deseable que estos antejardines no sean impermeables, sino que permitan la vigilancia natural y el control visual. Esto también puede acomodar un muro pequeño, barandilla o valla de límite bajo. En los barrios suburbanos, los retranqueos pueden ser más grandes para proporcionar antejardines delanteros más grandes.
- Establecer veredas anchas: La calle debe tener aceras, deseablemente, de al menos 2 m de ancho libre de obstáculos para peatones con cruces según sea necesario.
- Incluir mobiliario urbano: Se puede proporcionar mobiliario urbano en ciertos puntos, siempre y cuando sea adicional a los 2 m de vereda libre, como escaños, apropiados para los diferentes usuarios y espacios que permitan tener accesos vehiculares y peatonales despejados.

- Proporcionar Infraestructura verde: Los árboles se deben distribuir en al menos un lado de la calle, en el área lateral de estacionamientos. Adicionalmente, se pueden proporcionar arcenes, cunetas o jardines de lluvia.
- Consideraciones en ciclovías: Como los niveles de tráfico son bajos, es menos probable que se necesiten rutas segregadas

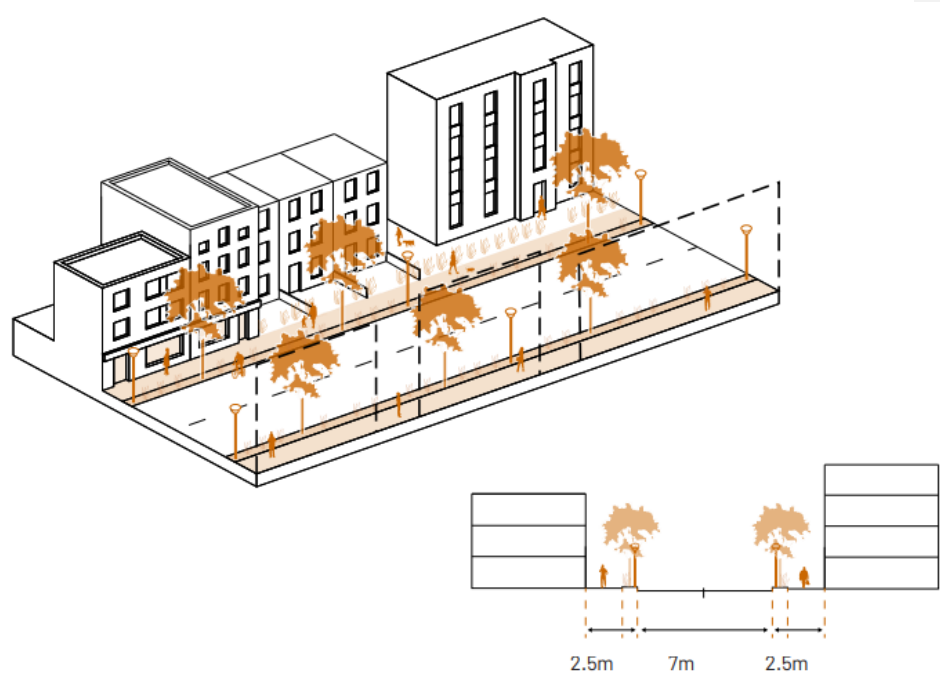


Figura 19: Ejemplo de vías secundarias con lineamientos aplicados
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

B) Orientaciones de diseño calles terciarias / pasajes:

Las calles terciarias dan acceso a las zonas de vivienda y, en el contexto chileno, se ven generalmente reflejadas en pasajes de 8 m-11 m. Hay una amplia variedad de calles terciarias, como callejuelas, pasajes, pasadizos y pasajes sin salida con patio (cul-de-sacs). Se distingue entre un pasaje directo con salida y un pasaje sin salida, y ambos están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos. Este último debe tener un radio de mínimo 6 metros o el indicado para facilitar el giro de vuelta considerando vehículos de emergencia. En ambos casos la separación definida entre el espacio privado y público facilita el cuidado y la identificación con el entorno.

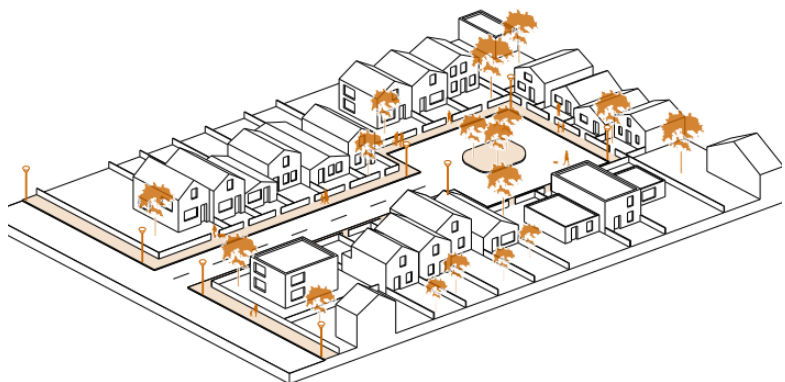


Figura 20: Ejemplo de vías terciarias con lineamientos aplicados
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

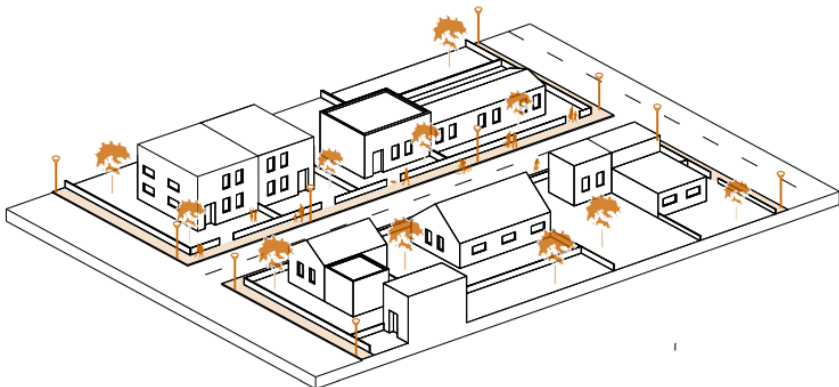


Figura 21: Ejemplo de vías terciarias con lineamientos aplicados
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

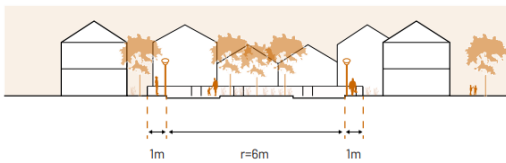


Figura 22: Ejemplo de vías terciarias con lineamientos aplicados
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

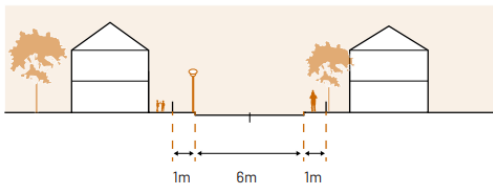


Figura 23: Ejemplo de vías terciarias con lineamientos aplicados
Fuente: Manual de diseño Urbano MINVU

2.5.4 Diseño de viviendas

a) **Tipologías de viviendas;** la Entidad Patrocinante deberá considerar en su propuesta edificios de departamentos (en etapa 1) de 5 a 8 pisos sin ascensor y soluciones mixtas (en etapa 2), considerando variación del tipo con condiciones para personas con movilidad reducida según lo dispuesto en la letra b) del presente punto.

b) **Viviendas adaptadas a personas con discapacidad (movilidad reducida):** La cantidad definitiva de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida, deberá ser determinada en la etapa de habilitación de la demanda, según levantamiento de información de las familias vinculadas al proyecto. No obstante, para efectos de presentación de la oferta deberá considerar 30 viviendas destinadas a personas con movilidad reducida y 25 viviendas destinadas a personas con discapacidad del tipo sensoriales y/o neurodivergentes.

Comentado [RB1]: Se debe ajustar según proyecto

c) **Cantidad de viviendas a considerar:**

En cuanto a la cantidad de unidades habitacionales a desarrollar, el proyecto deberá contemplar la construcción de 470 departamentos, considerando lo siguiente:

Copropiedad	Lote	Unidades a considerar	Niveles	Estacionamientos	Unidades destinadas a personas con discapacidad sensorial y/o neurodivergencias	Unidades destinadas a personas con movilidad reducida
1	5A	160 departamentos	Desde 5 a 8 pisos	Al menos 1 por cada vivienda	8	8
2	6 y 7	160 departamentos	Desde 5 a 8 pisos	Al menos 1 por cada vivienda	5	14
3	4	120 departamentos	Desde 5 a 8 pisos	Al menos 1 por cada vivienda	8	6
-	1 Y 5B	30 viviendas en extensión	De 1 a 2 pisos	Al menos 1 por cada vivienda	4	2

Tabla N° 1: Unidades de viviendas a considerar

La distribución de los edificios, deberá regirse por las cantidades indicadas en Tabla N° 1.

El oferente debe proponer superficies de vialidades interiores, equipamientos y áreas verdes en función de un mejor diseño, sin modificar la cantidad total de unidades habitacionales y la cantidad de estacionamientos, las que se consideran como obligatorias.

d) **Superficie mínima**

Cada departamento deberá disponer de una superficie útil mínima considerando al menos 58m2.

Para la asignación de puntaje en el criterio indicado en el numeral 3.1 letra A (Atributo C1) de las presentes BTA, se considerará la tipología de vivienda presentada de “vivienda en altura o departamento” con menor superficie.

Las superficies mínimas propuestas por el oferente se evaluarán de acuerdo a lo señalado en el numeral 3 de las presentes BTA.

En el caso de edificaciones en altura, desde el segundo piso hacia los pisos superiores, los departamentos deberán incluir terraza, la que se conformará a partir de la proyección del recinto que la antecede, que corresponderá a la sala de estar o comedor, siendo el ancho de éste equivalente al ancho de la terraza. Se debe considerar al menos 1 metro de profundidad para la terraza, medido desde el plomo exterior del paramento vertical correspondiente al recinto que le antecede, hasta el

plomo interior del antepecho o baranda. El acceso al recinto terraza será a través de una circulación libre de 70 cm, independiente del módulo estar o comedor. No se aceptará acceso a través de cocina o logia.

e) Terminaciones

El proyecto habitacional deberá considerar como mínimo lo exigido en el Itemizado Técnico de Construcción para Proyectos del Programa regulado por el DS N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, aprobado por resolución exenta N° 6.624 (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones. No obstante, si el marco presupuestario lo permite, la Entidad Patrocinante podrá considerar terminaciones en cielos, pisos y muros, que serán evaluados de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.1 de las presentes Bases Técnicas y Administrativas.

Sin perjuicio de lo anterior, la EP deberá considerar como mínimo lo que indique el llamado al cual se postule el proyecto.

2.5.5 Prorratio de servicios

Los condominios de departamentos deben desarrollarse como condominios de viviendas sociales, acogidos al TÍTULO XII DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, de la Ley 21442 de Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la que establece roles de colaboración en la Municipalidad respectiva y SERVIU, pero principalmente, este tipo de regulación del condominio permite el prorratio de los costos asociados a energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros de uso colectivo, en las cuentas individuales, eliminándolo del GGCC de las familias.

Artículo 72.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de tales instalaciones.

El oferente, deberá acoger los condominios al Art 72° de la citada norma, para distribuir el cobro en las cuentas individuales de los propietarios de las unidades, los costes correspondientes a servicios, de los espacios comunes.

2.5.6 Iniciativas orientadas a la reducción o mitigación de gastos comunes en viviendas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

El objetivo de este punto es disminuir el consumo energético y sus costos asociados en espacios de uso común, mediante la incorporación de sistemas o dispositivos que permitan una mayor eficiencia.

2.5.7 Plan de manejo forestal

La Entidad Patrocinante deberá desarrollar un Plan de Manejo Forestal, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 20.283 sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal. El plan de manejo deberá contener información general de los recursos naturales existentes en el predio y deberá referirse a todas las zonas donde se contemple la apertura de nuevas calles, pasajes, trazados sanitarios, descargas de aguas lluvias, movimientos de tierra y la ejecución de proyectos habitacionales, en los cuales se requerirá el retiro de vegetación y/o especies naturales del territorio que califiquen como conformación de bosque nativo.

Para una mejor evaluación del presente ítem, se adjunta Informe de Flora y Fauna ejecutado en el año 2023.

El costo de implementación del Plan de Manejo Forestal y las labores de reforestación correspondientes, deberán estar contenidas en el subsidio de obras de habilitación.

3 EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La Comisión Técnica Evaluadora, en la Etapa de Evaluación de las Ofertas, verificará el cumplimiento de las exigencias establecidas en presentes BTA, procurando que la oferta cumpla con las siguientes condiciones:

- Que no contenga documentos adulterados, incompletos o ilegibles.
- Que la oferta se ajuste a las condiciones esenciales descritas en las presentes Bases.
- Que la oferta no considere plazos superiores a los indicados en el punto 1.11 letra a) de las presentes BTA.
- Que la oferta no sea presentada en formatos distintos a los entregados para tales efectos, ni contenga enmendaduras u omisiones.
- Que el valor ofertado en el Formulario N° 10 no exceda el monto máximo referencial de financiamiento establecido en el numeral 4 de las presentes BTA.
- Que se respete en forma irrestricta las normas de presentación de las propuestas de acuerdo a lo dispuesto en las presentes Bases Administrativas Especiales.

La oferta que no cumpla con cualquiera de estas u otras condiciones descritas en las presentes bases será rechazada y no se continuará con su evaluación.

3.1 PAUTA DE EVALUACIÓN

Las Ofertas que cumplan con los requisitos establecidos en las presentes BTA serán evaluadas por la Comisión Técnica Evaluadora de acuerdo a lo siguiente:

P.T. = (PCP * 0,65) + (PPO *0,2) + (PBIM * 0,1) + (PRI * 0,05)

Donde:

- P.T. = Puntaje total de la oferta.
- PCP = Puntaje por calidad del proyecto.
- PPO = Puntaje por plazo ofertado.
- PBIM = Puntaje por uso de metodología BIM en el diseño del proyecto.
- PRI = Puntaje por la incorporación de Revisores Independientes

A. Puntaje por calidad del proyecto (PCP).

Para calcular el puntaje por calidad del proyecto, cada miembro de la Comisión Evaluadora asignará una nota de 1 a 7 por cada uno de los atributos que se indican. Posteriormente se obtendrá el promedio de calificaciones asignadas por cada atributo, considerando 3 decimales (sin aproximar), para finalmente aplicar la siguiente fórmula:

PCP = (Na1*0,0205) + (Na2*0,0181) + (Na3*0,0206) + (Na4*0,0192) + (Na5*0,0191) + (Na6*0,0202) + (Na7*0,0193) + (Na8*0,0177) + (Na9*0,0161) + (Na10*0,0181) + (Na11*0,0191) + (Na12*0,0189) + (Na13*0,0179) + (Na14*0,0193) + (Na15*0,0202) + (Na16*0,0202) + (Na17*0,0203) + (Na18*0,0202) + (Na19*0,0194) + (Na20*0,0206) + (Na21*0,0201) + (Na22*0,0199) + (Nb1*0,0180) + (Nb2*0,0183) + (Nb3*0,0191) + (Nb4*0,0198) + (Nb5*0,0194) + (Nb6*0,0198) + (Nb7*0,0197) + (Nb8*0,0189) + (Nb9*0,0201) + (Nb10*0,0190) + (Nc1*0,0642) + (Nc2*0,0208) + (Nc3*0,0204) + (Nc4*0,0206) + (Nc5*0,0641) + (Nc6*0,0644) + (Nc7*0,0644) + (Nc8*0,0192) + (Nc9*0,0448)

Donde:

- PCP = Puntaje por calidad del proyecto.
- Na1 = Promedio notas asignadas a atributo a1.
- Na2 = Promedio notas asignadas a atributo a2.
- Na3 = Promedio notas asignadas a atributo a3.

- Na4 = Promedio notas asignadas a atributo a4.
- Na5 = Promedio notas asignadas a atributo a5.
- Na6 = Promedio notas asignadas a atributo a6.
- Na7 = Promedio notas asignadas a atributo a7.
- Na8 = Promedio notas asignadas a atributo a8.
- Na9 = Promedio notas asignadas a atributo a9.
- Na10 = Promedio notas asignadas a atributo a10.
- Na11 = Promedio notas asignadas a atributo a11.
- Na12 = Promedio notas asignadas a atributo a12.
- Na13 = Promedio notas asignadas a atributo a13.
- Na14 = Promedio notas asignadas a atributo a14.
- Na15 = Promedio notas asignadas a atributo a15.
- Na16 = Promedio notas asignadas a atributo a16.
- Na17 = Promedio notas asignadas a atributo a17.
- Na18 = Promedio notas asignadas a atributo a18.
- Na19 = Promedio notas asignadas a atributo a19.
- Na20 = Promedio notas asignadas a atributo a20.
- Na21 = Promedio notas asignadas a atributo a21.
- Na22 = Promedio notas asignadas a atributo a22.
- Nb1 = Promedio notas asignadas a atributo b1.
- Nb2 = Promedio notas asignadas a atributo b2.
- Nb3 = Promedio notas asignadas a atributo b3.
- Nb4 = Promedio notas asignadas a atributo b4.
- Nb5 = Promedio notas asignadas a atributo b5.
- Nb6 = Promedio notas asignadas a atributo b6.
- Nb7 = Promedio notas asignadas a atributo b7.
- Nb8 = Promedio notas asignadas a atributo b8.
- Nb9 = Promedio notas asignadas a atributo b9.
- Nb10 = Promedio notas asignadas a atributo b10.
- Nc1 = Promedio notas asignadas a atributo c1.
- Nc2 = Promedio notas asignadas a atributo c2.
- Nc3 = Promedio notas asignadas a atributo c3.
- Nc4 = Promedio notas asignadas a atributo c4.
- Nc5 = Promedio notas asignadas a atributo c5.
- Nc6 = Promedio notas asignadas a atributo c6.
- Nc7 = Promedio notas asignadas a atributo c7.
- Nc8 = Promedio notas asignadas a atributo c8.
- Nc9 = Promedio notas asignadas a atributo c9.

Los promedios de notas de cada atributo, cuyos valores sean inferiores a 4 deberán ser contar con una justificación por parte de la Comisión Evaluadora. Dicha justificación deberá estar incluida en el informe de evaluación.

a) Calidad de Diseño de Conjunto (42,50%):

El presente criterio se evaluará de acuerdo a la calidad del proyecto en cuanto al diseño de conjunto, según lo declarado en Formulario N° 6, considerando los siguientes atributos:

N°	ATRIBUTO	DESCRIPCIÓN	NOTA	PONDERACIÓN %
A1	Accesibilidad a los Lotes desde Bien Nacional de Uso Público (BNUP)	Se evaluará la propuesta en relación a la correcta y apropiada accesibilidad vial a los conjuntos, considerando las características urbanas y viales del entorno.	1 a 7	2,05
A2	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente Integración	Se evaluará la propuesta según el emplazamiento y distribución espacial de los volúmenes en el lote, en relación a su integración con el entorno y su paisaje	1 a 7	1,81
A3	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente Térmico	Se evaluará la propuesta de emplazamiento y geometría de los volúmenes en relación periodo de asoleamiento de los volúmenes considerando confort térmico	1 a 7	2,06
A4	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente espacios comunes	Se evaluará la propuesta de emplazamiento y geometría de los volúmenes en relación a la unificación de espacios comunes y circulaciones, evitando áreas residuales y compartimentadas	1 a 7	1,92

A5	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente control visual	Se evaluará la propuesta de emplazamiento y geometría de los volúmenes en relación a como favorecen el control visual de áreas comunes y de equipamiento, evitando espacios ciegos. Se deberá procurar que todas las fachadas del edificio, así como las escaleras cuando se encuentren adosadas exteriormente al volumen de los edificios, contengan vanos y/o aperturas que permitan el control visual hacia el exterior, siempre que la normativa aplicable al terreno donde se emplace el Proyecto admita tal cantidad de aperturas.	1 a 7	1,91
A6	Localización de viviendas inclusivas - Componente conectividad interior	Se evaluará la localización de viviendas inclusivas dentro de los lotes y si la propuesta promueve la conectividad de adultos/as mayores y personas con discapacidad al interior del Lote entre las unidades habitacionales y el equipamiento e infraestructura comunitaria, áreas de esparcimiento y recreación del proyecto, accesibilidad a estacionamientos, etc.	1 a 7	2,02
A7	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente emplazamiento	Se evaluará la propuesta de emplazamiento de áreas verdes al interior de los lotes, procurando que se ubiquen estratégicamente dentro del lote y no en áreas residuales.	1 a 7	1,93
A8	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente cobertura vegetal	Se evaluará la propuesta de áreas verdes en relación al tipo de cobertura vegetal (cubresuelo, arbustiva y arbórea)	1 a 7	1,77
A9	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente superficie	Se evaluará la propuesta de áreas verdes en relación a la superficie propuesta por sobre el mínimo normativo	1 a 7	1,61
A10	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente conectividad	Se evaluará la propuesta de áreas verdes en relación a la conectividad y continuidad entre ellas, evitando situaciones isla y residuales dentro de los lotes.	1 a 7	1,81
A11	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente emplazamiento	Se evaluará el emplazamiento del equipamiento al interior del lote.	1 a 7	1,91
A12	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente diversidad programática	Se evaluará la propuesta de equipamiento según su diversidad programática (multicanchas, áreas de trote, circuitos deportivos por ejemplo calistenia y adulto mayor, anfiteatro, miradores, sombreaderos, áreas de juegos infantiles, juegos inclusivos conectados a la ruta accesible, trepadores etc.)	1 a 7	1,89
A13	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente superficie	Se evaluará la propuesta de equipamiento según los m2 ofertados, por sobre el mínimo normativo	1 a 7	1,79
A14	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente conectividad	Se evaluará la propuesta de equipamiento según la conectividad y continuidad entre estos espacios, evitando situaciones isla y residuales dentro del lote.	1 a 7	1,93
A15	Distribución y emplazamiento de estacionamientos	Se evaluará la propuesta de estacionamientos de acuerdo a su relación con el espacio público, buscando que la ubicación y distribución sea accesible y segura, evitando la ocupación y obstrucción de circulaciones peatonales en el espacio público y espacios comunes. La propuesta debe considerar la ubicación estratégica de estacionamientos destinados a movilidad reducida, con proximidad a las viviendas destinadas a personas con movilidad reducida.	1 a 7	2,02
A16	Propuesta de emplazamiento de circulación peatonal	Se evaluará la propuesta de áreas de circulación peatonal en relación a si promueven condiciones para una circulación segura, desde los BNUP, hasta las unidades habitacionales, áreas de equipamiento, áreas verdes y estacionamientos	1 a 7	2,02
A17	Asoleamiento e iluminación en circulaciones peatonales	Se evaluará la propuesta de circulaciones peatonales en cuanto a su asoleamiento natural	1 a 7	2,03
A18	Iluminación artificial en circulaciones peatonales	Se evaluará la propuesta de circulaciones peatonales en cuanto al proyecto de iluminación artificial	1 a 7	2,02
A19	Control visual de circulaciones peatonales	Se evaluará la propuesta de circulaciones peatonales en cuanto al control visual desde el espacio público y las viviendas	1 a 7	1,94
A20	Seguridad perimetral y de acceso	Se evaluará la incorporación de medidas de seguridad perimetral, como control de acceso, sistemas de citófonos, sistema de portón eléctrico peatonal y/o vehicular, lugar para conserje o guardia y el tipo de cierre perimetral	1 a 7	2,06
A21	Reducción de riesgo de desastres - Zona segura	Se evaluará la implementación de una zona segura al interior del proyecto, o en un área cercana de fácil acceso, que permita la evacuación rápida y expedita de las familias ante amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios	1 a 7	2,01
A22	Reducción de riesgo de desastres - Vías de evacuación y señalización	Se evaluará la incorporación de vías de evacuación y señalización necesarias hacia las zonas seguras del proyecto o las más cercanas según corresponda.	1 a 7	1,99

b) Calidad de Diseño de Áreas Verdes y Equipamiento (19,21%):

El presente Criterio se evaluará de acuerdo a la calidad del proyecto en cuanto al diseño de áreas verdes y equipamientos según lo declarado en Formulario N° 7, considerando los siguientes atributos.

N°	ATRIBUTO	DESCRIPCIÓN	NOTA	PONDERACIÓN %
B1	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - especies vegetales	Se evaluará la incorporación de especies vegetales autóctonas de la zona o de bajo consumo de agua	1 a 7	1,80
B2	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - Sistemas de regadío	Se evaluará la incorporación de sistemas de regadío tecnificado que favorezcan el bajo consumo hídrico	1 a 7	1,83
B3	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - Reutilización de aguas lluvias	Se evaluará la incorporación de sistemas para el reciclaje y reutilización de aguas lluvias	1 a 7	1,91
B4	Cantidad de equipamiento, mobiliario y señalética inclusiva	Se evaluará la incorporación de condiciones de accesibilidad universal, con pavimentos adecuados y antideslizantes e inclusión social en el diseño de áreas verdes, equipamientos y espacios comunes, incluyendo señalética e infografía con diseño universal, lo que deberá estar graficado en lámina de diseño universal y descrito en Reseña de Diseño de áreas verdes y equipamiento.	1 a 7	1,98
B5	Mobiliario urbano	Se evaluará la calidad y cobertura del mobiliario urbano propuesto, acorde a las dimensiones del proyecto.	1 a 7	1,94
B6	Eficiencia energética de equipamiento	Se evaluará la propuesta de eficiencia energética en equipamiento comunitario ,considerando estándares térmicos y de ahorro de energético, pudiendo incorporar artefactos eficientes en consumo de agua, luminarias solares en plazas de juego, zonas de ejercicios, etc	1 a 7	1,98
B7	Eficiencia energética de área verde	Se evaluará la propuesta de iluminación en áreas verdes y circulaciones, favoreciendo la eficiencia a través de la implementación de sensores luminicos y de movimiento.	1 a 7	1,97
B8	Reciclaje de Residuos	Se evaluará la incorporación de una propuesta de reciclaje de basura inorgánica	1 a 7	1,89
B9	Gestión de residuos domiciliarios	Se evaluará la incorporación de una propuesta para la gestión de la basura domiciliaria.	1 a 7	2,01
B10	Energías renovables no convencionales para el equipamiento	Se evaluará la incorporación de sistema fotovoltaico para energía eléctrica de equipamientos y/o espacios comunes.	1 a 7	1,90

c) Calidad de Diseño de viviendas (38,29%):

El presente Criterio se evaluará de acuerdo a la calidad del diseño de las viviendas según lo declarado en Formulario N° 8, considerando los siguientes atributos:

N°	ATRIBUTO	DESCRIPCIÓN	NOTA	PONDERACIÓN %
C1	Superficie útil construida – Edificación en altura (departamentos)	Se evaluará La superficie total construida adicional de la tipología “Departamentos”, considerando la diferencia entre la superficie mínima normativa, y lo propuesto por el oferente. Para evaluar se considerará la tipología de departamento con menor superficie útil construida.	1 a 7	6,42
C2	Eficiencia energética y confort térmico de la vivienda - Ventanas	Se evaluará el confort térmico de las viviendas, en relación a la incorporación de Ventanas DVH	1 a 7	2,08
C3	Distribución espacial de recintos programáticos - áreas de uso	Se evaluará la propuesta de distribución de los recintos programáticos, considerando la disminución de las áreas de circulación y aumentando las áreas de uso	1 a 7	2,04
C4	Distribución espacial de recintos programáticos - pareos	Se evaluará la propuesta de distribución de los recintos programáticos, evitando pareos entre viviendas en recintos habitables, excluyendo, pasillos, baño y cocina, procurando que el baño no tenga acceso directo a sala de estar - comedor.	1 a 7	2,06
C5	Terminaciones en pisos	En caso de considerar terminaciones en pisos interiores, se evaluará la calidad del revestimiento, tales como, cerámicos, porcelanato, alfombra, piso flotante u otros, dependiendo del recinto (área seca o área húmeda).	1 a 7	6,41
C6	Terminaciones en muros interiores	En caso de considerar terminaciones en muros interiores, se evaluará la calidad del revestimiento.	1 a 7	6,44

C7	Terminaciones en cielos	En caso de considerar terminaciones en cielos interiores, se evaluará la calidad del revestimiento.	1 a 7	6,44
C8	Propuesta programática de la vivienda y mobiliario doméstico	Se evaluará la incorporación de mobiliarios adicionales a los mínimos normativos, como por ejemplo: escritorio, despensa, espacio para gestión de residuos domiciliarios, closets terminados (conformados), despensa (conformada), mueble de cocina, mesón de trabajo, etc.	1 a 7	1,92
C9	Aporte de Energías Renovables No Convencionales	Se evaluará la incorporación de sistemas de energías renovables para energía eléctrica a través de sistema fotovoltaico.	1 a 7	4,48

B. Puntaje por el plazo ofertado (PPO).

El puntaje por plazo ofertado (PPO) se calculará según el plazo total considerado para el diseño (contado desde la fecha de notificación de la total tramitación de la Resolución que apruebe el convenio para el desarrollo del proyecto hasta la obtención del CPI) y la ejecución de las obras (contado desde la fecha de acta de entrega de terreno hasta el término de las obras) por cada etapa del proyecto.
Para calcular el plazo total ofertado no se considerará el plazo correspondiente al proceso de evaluación y calificación del proyecto contemplado en el Artículo N° 13 del DS 49 (V. y U.) de 2011.

El PPO se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

PPO = (PPOE1 * 0,7) + (PPOE2 * 0,3)

Donde:
PPO = Puntaje por plazo ofertado
PPOE1 = Puntaje por plazo ofertado Etapa 1
PPOE2 = Puntaje por plazo ofertado Etapa 2

Puntaje por plazo ofertado Etapa 1 (PPOE1):

El puntaje por plazo ofertado (PPOE1) se asignará según el número de días corridos propuesto por los oferentes para la Etapa 1 (ver pto. 1.11 letra a) de las presentes BTA), obtenido desde la suma entre el plazo ofertado para el diseño del proyecto (contado desde la fecha de notificación de la total tramitación de la Resolución que apruebe el convenio para el desarrollo del proyecto hasta la obtención del CPI) y el plazo ofertado para la ejecución de obras (contado desde la fecha de acta de entrega de terreno hasta el término de las obras).

El plazo total ofertado para la Etapa 1 no podrá superar los 930 días corridos, sin considerar el plazo correspondiente al proceso de calificación del proyecto, contemplado en el artículo 13 del DS 49 (V. y U.) de 2011.

La Comisión Técnica Evaluadora otorgará mayor puntaje a aquellas ofertas que consideren menores plazos, según lo declarado en Formulario N° 10, de acuerdo a lo siguiente:

Plazo Ofertado	Puntaje por plazo ofertado Etapa 1
Oferta que presenta un plazo total desde 720 hasta 800 días corridos	7
Oferta que presenta un plazo total desde 801 hasta 860 días corridos	6
Oferta que presenta un plazo total desde 861 hasta 930 días corridos	5

Importante:

El plazo propuesto para la etapa de desarrollo del proyecto de la etapa 1 no podrá superar los 210 días corridos.
El plazo propuesto para la etapa de ejecución de las obras de la etapa 1 no podrá superar los 720 días corridos.
El plazo total ofertado para la etapa 1 no podrá superar los 930 días corridos.

Puntaje por plazo ofertado Etapa 2:

El puntaje por plazo ofertado (PPOE2) se asignará según el número de días corridos propuesto por los oferentes para la Etapa 2 (ver pto. 1.11 letra a) de las presentes BTA), obtenido desde la suma entre el plazo ofertado para el diseño del proyecto (contado desde la fecha de notificación de la total tramitación de la Resolución que apruebe el convenio para el desarrollo del proyecto hasta la obtención del CPI) y el plazo ofertado para la ejecución de obras (contado desde la fecha de acta de entrega de terreno hasta el término de las obras).

El plazo total ofertado para la Etapa 2 no podrá superar los 1080 días corridos, sin considerar el plazo correspondiente al proceso de calificación del proyecto, contemplado en el artículo 13 del DS 49 (V. y U.) de 2011.

La Comisión Técnica Evaluadora otorgará mayor puntaje a aquellas ofertas que consideren menores plazos, según lo declarado en Formulario N° 10, de acuerdo a lo siguiente:

Plazo Ofertado	Puntaje por plazo ofertado Etapa 2
Oferta que presenta un plazo total desde 840 hasta 790 días corridos	7
Oferta que presenta un plazo total desde 791 hasta 980 días corridos	6
Oferta que presenta un plazo total desde 981 hasta 1080 días corridos	5

Importante:

El plazo propuesto para la etapa de desarrollo del proyecto de la etapa 2 no podrá superar los 360 días corridos.
El plazo propuesto para la etapa de ejecución de las obras de la etapa 2 no podrá superar los 720 días corridos.
El plazo total ofertado para la etapa 2 no podrá superar los 1080 días corridos.

C. Puntaje por uso de metodología BIM (PBIM)

La inclusión de la metodología BIM tiene por objetivo optimizar el proceso de diseño, garantizando un desarrollo coordinado que disminuya los plazos de revisión y mitigue anticipadamente posibles errores e interferencias (colisiones) antes de la ejecución de las obras.

Este criterio otorgará puntaje a aquellos oferentes que consideren el uso de metodología BIM en el diseño del proyecto y así lo hayan declarado en el **Formulario N° 9**. La Comisión Técnica Evaluadora revisará el Plan de Ejecución BIM Preliminar presentado por el oferente a través del **Formulario N° 9A**, verificando que el documento contiene toda la información solicitada.

El puntaje se asignará considerando lo siguiente:

Criterio	Puntaje
----------	---------

Cumplimiento Óptimo y coordinación continua: El oferente presenta el Formulario 9A (PEB preliminar) incluyendo todos los siguientes elementos: • Matriz de Roles y Responsabilidades. • Definición de la plataforma CDE a utilizar. • Definición del software o plataforma de acceso gratuito a disponer para que SERVIU ejecute la visualización de los modelos. • Compromiso de entregas periódicas (mensuales y/o bimestrales) de modelos en formato abierto (IFC 4) para seguimiento. • Compromiso de entrega de modelo 3D federado final, libre de interferencias (Clash Detection resuelto) al momento de ingreso formal a Calificación Serviu.	7
Cumplimiento Parcial: El oferente presenta el Formulario 9A (PEB preliminar) incluyendo todos los siguientes elementos: • Matriz de roles y responsabilidades • Definición de la plataforma CDE a utilizar. • Definición del software o plataforma de acceso gratuito a disponer para que SERVIU ejecute la visualización de los modelos. • Compromiso de entrega de modelo 3D federado final, libre de interferencias (Clash Detection resuelto) solo al momento de ingreso formal del proyecto a Calificación Serviu (omitiedo entregas mensuales o bimestrales).	4
No presenta el Formulario 9A (PEB Preliminar), el documento se presenta incompleto, o contiene información que no corresponde al proyecto requerido.	0

D. Puntaje por revisores independientes

Se asignará un puntaje a aquellos oferentes que consideren la incorporación de revisor independiente de obras de edificación y revisor de cálculo estructural a que se refieren los artículos 116 bis y 116 bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según lo siguiente:

	Puntaje Asignado
Considera revisor independiente de obras de edificación y revisor de cálculo estructural	7
No considera revisores independientes	1

Para otorgar el puntaje, la comisión técnica evaluadora deberá revisar el Formulario N° 5 presentado por cada oferente.

3.2 LISTA PRIORIZADA DE OFERTAS:

La Comisión Técnica Evaluadora confeccionará una lista priorizada de las ofertas, ordenadas según el puntaje obtenido, sometiéndola a la consideración del Director de SERVIU, de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.8.13 de las presentes Bases Técnicas y Administrativas.

3.3 CRITERIO DE DESEMPATE

Si dos o más oferentes obtienen igual Puntaje Total, el adjudicado será aquel que haya obtenido el mayor puntaje por calidad del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el numeral 3.1 de las presentes BTA. Si el empate persiste, el oferente adjudicado será

aquel que haya ofertado el menor plazo de ejecución de las obras. Si habiendo aplicado lo anterior, el empate persiste, se adjudicará al oferente que haya presentado su oferta con mayor anticipación a la fecha de cierre de recepción de ofertas.

4 FINANCIAMIENTO DE OBRAS

Para la elaboración de su propuesta, la Entidad Patrocinante deberá considerar como referencia los montos de subsidios establecidos en la Res. Ex. 685 (V. y U.) de 2026, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, teniendo presente lo siguiente:

Ítem	Financiamiento	Monto por familia (UF)
1	Subsidio Habitacional (base)	660
2	Ahorro familias pertenecientes al tramo hasta el 40% del RSH	35
3	Ahorro familias pertenecientes al tramo sobre el 40% hasta el 90% del RSH	40
4	Subsidio incentivo al ahorro familias	87,5
5	Subsidio diferenciado Localización (no aplicable en Viña del Mar, Valparaíso, Concón y Quilpué)	200
6	Subsidio de densificación en altura	250
7	Subsidio Equipamiento *	25
8	Subsidio Habitación	300
9	Subsidio complementario de Habitación	320
10	Subsidio de estándar higrotérmico	80
11	Subsidio Ley de aporte e IMIV	20
12	Subsidio construcción sustentable	80
13	Subsidio Discapacidad 50 UF (neurodivergencias)	50
14	Subsidio Discapacidad 80 UF (movilidad reducida)	80
15	Subsidio Discapacidad 20 UF (otras)	20

En los casos en que el monto del Subsidio de Habitación establecido en la letra h) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, resulte insuficiente para financiar la habitación del terreno, habiéndose practicado la facultad dispuesta en el inciso final de la letra h) indicada, se considerará la posibilidad de acceder al incremento del 30% señalado en el numeral 4.2 letra f) de la Resolución Exenta 685 (V. y U.) de 2026. **El citado incremento solo podrá ser utilizado para financiar obras de habitación, según lo dispuesto en resolución antes señalada.**

Sin perjuicio de lo anterior, una vez calificado el proyecto, este deberá acceder a los montos de subsidio, marco presupuestario y condiciones del llamado en que se presente a postulación, por lo que el cuadro anterior deberá ser considerado como referencial.

5. FINANCIAMIENTO ASISTENCIA TÉCNICA.

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.

7. ANEXOS:

- Estudio de mecánica de suelos referencial.
- Estudio de topografía referencial.

- Estudio de Flora y Fauna.
 - Expediente Técnico Proyecto Prolongación Calle Fragata Lynch
 - Itemizado técnico DS 49/2011.
 - Cuadro normativo DS 49/2011.
 - Res. Exenta N° 4032 del 10 de abril de 2024.
 - Ord. N° 1163 del 20 de julio de 2023, envía estándar acondicionamiento térmico mínimo para viviendas.
 - Anexos complementarios
 - Certificado de Informaciones Previas
 - Certificado factibilidad Sanitaria.
 - Certificado factibilidad Eléctrica.
 - Certificado de Inscripción CBR
 - Plano inscrito en CBR
 - Manual de Orientaciones de Diseño Urbano del MINVU.
- 3 Apruébense los siguientes Formularios, que formarán parte integrante de las Bases para el “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”:

**FORMULARIO N°1:
IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE**

**CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011
“FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR**

IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE		
NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	:	
RUT	:	
DIRECCIÓN	:	
N° DE TELÉFONO	:	
CORREO ELECTRÓNICO	:	

REPRESENTANTE LEGAL DEL OFERENTE		
NOMBRE	:	
RUT	:	
PROFESIÓN	:	
DIRECCIÓN	:	
N° DE TELÉFONO	:	
CORREO ELECTRÓNICO	:	

ENCARGADO DE POSTULACIÓN		
NOMBRE	:	
RUT	:	
N° DE TELÉFONO	:	
CORREO ELECTRÓNICO	:	

Firma y timbre Representante Legal Oferente

Firma Encargado de Postulación

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N°2:
DECLARACIÓN JURADA SIMPLE
ACEPTACIÓN DE BASES

Yo, _____, cédula nacional de identidad N.º _____, domiciliado en _____, en mi calidad de oferente o representante legal de _____, declaro que conozco y acepto las bases del “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”, así como el marco normativo y presupuestario del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado por el DS 49 de V. y U., de 2011 y sus posteriores modificaciones.

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N°3:
DECLARACIÓN JURADA SIMPLE
CAPACIDAD DE ATENCIÓN DE FAMILIAS

Yo, _____, cédula nacional de identidad N.º _____,
domiciliado en _____, en mi calidad de oferente o representante legal de _____,
RUT: _____, declaro que la Entidad a la cual represento, tiene la capacidad de atención de familias
necesarias para acompañar en el proceso de diseño y ejecución de los proyectos requeridos en el “CONCURSO DE
ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2,
COMUNA DE VIÑA DEL MAR”. Lo anterior, de acuerdo a las regulaciones vigentes.

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N° 4:
DECLARACIÓN JURADA SIMPLE
CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR SOBRE LOS ANTEPROYECTOS

Yo, _____, cédula nacional de identidad N.º _____,
_____, domiciliado en _____,
_____, en mi calidad de oferente o representante legal de _____,
_____, declaro que, en caso de que la Entidad a la cual
represento, sea seleccionada mediante el “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO
HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”, en
nombre de los profesionales que suscriben dichos anteproyectos, se ceden al Serviu Región de Valparaíso los
derechos de autor, de propiedad intelectual y de publicidad de los anteproyectos.

Firma Oferente o Representante (s) Legal (es)

Valparaíso, _____ de _____ del 2026

FORMULARIO N°5:
DECLARACIÓN JURADA SIMPLE
LISTADO DE PROFESIONALES A CARGO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

A través de la presente yo, _____ , cédula nacional de identidad N.º _____, domiciliado en _____, en mi calidad de oferente o representante legal de _____, declaro que, en caso de resultar adjudicado, para el desarrollo del “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR” De acuerdo a las etapas definidas en la Res. Ex. 1875 (V. y U.) de 2015, dispondré de un equipo técnico competente, compuesto por los siguientes profesionales:

Nombre	RUT	Profesión	Cargo

Además, declaro que (marcar una opción con una cruz):

___: No dispondré de revisor independiente de obras de edificación ni revisor independiente de cálculo estructural.

___: Dispondré de revisor independiente de obras de edificación y revisor independiente de cálculo estructural.

Firma oferente o representante (s) legal (es)
Valparaíso, ___ de _____ de 2026.

FORMULARIO N°6:

RESEÑA DEL DISEÑO GENERAL DEL CONJUNTO

Nombre Oferente : _____

RUT : _____

Proyecto : CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49

(V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

#	Atributo	Reseña	Medio de verificación
A1	Accesibilidad a los Lotes desde Bien Nacional de Uso Público (BNUP)		
A2	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente Integración		
A3	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente Térmico		
A4	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente espacios comunes		
A5	Emplazamiento y geometría de los volúmenes - Componente control visual		
A6	Localización de viviendas inclusivas - Componente conectividad interior		
A7	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente emplazamiento		
A8	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente cobertura vegetal		
A9	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente superficie		
A10	Emplazamiento y distribución de Áreas verdes interiores - Componente conectividad		
A11	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente emplazamiento		
A12	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente diversidad programática		
A13	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente superficie		
A14	Emplazamiento y propuesta de equipamiento - Componente conectividad		
A15	Distribución y emplazamiento de estacionamientos		
A16	Propuesta de emplazamiento de circulación peatonal		
A17	Asoleamiento e iluminación en circulaciones peatonales		
A18	Iluminación artificial en circulaciones peatonales		
A19	Control visual de circulaciones peatonales		
A20	Seguridad perimetral y de acceso		
A21	Reducción de riesgo de desastres - Zona segura		
A22	Reducción de riesgo de desastres - Vías de evacuación y señalización		

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N° 7:
RESEÑA DEL DISEÑO EQUIPAMIENTO Y ÁREAS VERDES

Nombre Oferente : _____

RUT : _____

Proyecto : CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49

(V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

#	Atributo	Reseña	Medio de verificación
B1	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - especies vegetales		
B2	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - Sistemas de regadío		
B3	Eficiencia hídrica en el diseño de las áreas verdes - Reutilización de aguas lluvias		
B4	Cantidad de equipamiento, mobiliario y señalética inclusiva		
B5	Mobiliario urbano		
B6	Eficiencia energética de equipamiento		
B7	Eficiencia energética de área verde		
B8	Reciclaje de Residuos		
B9	Gestión de residuos domiciliarios		
B10	Energías renovables no convencionales para el equipamiento		

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N° 8:
RESEÑA DEL DISEÑO GENERAL DE VIVIENDA

Nombre Oferente : _____
RUT : _____
Proyecto : CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49

(V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

#	Atributo	Reseña	Medio de verificación
C1	Superficie útil construida – Edificación en altura (departamentos)		
C2	Eficiencia energética y confort térmico de la vivienda - Ventanas		
C3	Distribución espacial de recintos programáticos - áreas de uso		
C4	Distribución espacial de recintos programáticos - pareos		
C5	Terminaciones en pisos		
C6	Terminaciones en muros interiores		
C7	Terminaciones en cielos		
C8	Propuesta programática de la vivienda y mobiliario doméstico		
C9	Aporte de Energías Renovables No Convencionales		

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N°9:
DECLARACIÓN JURADA SIMPLE
USO DE METODOLOGÍA BIM

Yo, _____, cédula nacional de identidad N.º _____
_____, domiciliado en _____, representante legal de la Entidad Patrocinante _____,
en el marco del “CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011
“FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR”, declaro bajo juramento lo siguiente:

- 1. Que mi representada se compromete formalmente a desarrollar de manera íntegra el diseño del proyecto habitacional utilizando la Metodología BIM (Building Information Modeling).
- 2. Que los profesionales asignados al desarrollo del proyecto cuentan con las competencias, capacitaciones y softwares necesarios para dar cumplimiento a los estándares técnicos y al Plan de Ejecución BIM (PEB) preliminar propuesto en nuestra oferta en Formulario N° 9A.
- 3. Que aceptamos que el PEB Preliminar adjunto en nuestra propuesta pasará a formar parte del convenio a suscribir en caso de resultar adjudicados, obligándonos a su actualización y cumplimiento durante toda la Etapa de Diseño hasta la calificación definitiva del proyecto.

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N°9A:
PLAN DE EJECUCIÓN BIM PRELIMINAR

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

- Entidad Patrocinante: [Completar]
- Nombre del Coordinador/Director BIM de la Oferta: [Completar]
- Fecha de Elaboración: [Completar]
- Nombre del proyecto: Proyecto Habitacional DS 49 “Fragata Lynch” Etapas 1 y 2, comuna de Viña del Mar.

2. OBJETIVOS Y USOS BIM PROPUESTOS

El oferente debe indicar los usos BIM que compromete formalmente para el diseño del proyecto habitacional y describir brevemente cómo los ejecutará.

Usos BIM Mínimos Requeridos	Comprometido	Descripción de la Metodología / Entregable
Modelación de Arquitectura, Modelación de estructuras y Modelación de instalaciones	Sí	[Explicar cómo se estructurarán los modelos por disciplina y la estrategia que se implementará para la subdivisión de archivos por disciplina]
Coordinación 3D	Sí	[Indicar explícitamente el compromiso de entrega de modelos de coordinación en formato IFC, detallando el flujo de revisión de interferencias en la etapa de diseño, considerando una de las siguientes alternativas: 1. Entrega periódica (mensual o bimestral según avance) y final (modelo 3D federado final, libre de interferencias (Clash Detection resuelto) al momento de ingreso formal del proyecto a Calificación Serviu). 2. Solo entrega final (modelo 3D federado final, libre de interferencias (Clash Detection resuelto) al momento de ingreso formal del proyecto a Calificación Serviu.)]
Estimación de Cantidades y Costos	Sí	[Explicar el método para asegurar que los elementos del modelo aporten datos precisos para el ítemizado]

3. ORGANIGRAMA Y MATRIZ DE ROLES BIM

Especifique el equipo profesional que liderará la gestión de la información y modelación del proyecto.

3.1. Roles Clave

- Director / Gestor BIM (BIM Manager): [Nombre del Profesional]

- **Coordinador BIM General:** [Nombre del Profesional]

3.2. Matriz de Responsabilidades por Disciplina

Especialidad / Especialista	Profesional Responsable	Software de Modelación a Utilizar (Nombre y Versión)	Formato de Intercambio (Nativo e IFC)
Arquitectura	[Nombre]	Ej: Revit 2026 / Archicad 29	Ej: .rvt / .ifc
Cálculo Estructural	[Nombre]		
Instalaciones Sanitarias	[Nombre]		
Instalaciones Eléctricas / Ilum.	[Nombre]		
Otras Especialidades	[Nombre]		

4. ESTRATEGIA DE COLABORACIÓN Y ENTORNO DE DATOS COMUNES (CDE)

En este apartado se describe la infraestructura tecnológica en la nube que se utilizará para centralizar la información y coordinar el proyecto. Es requisito obligatorio que la Entidad Patrocinante provea el/los softwares o plataformas sin costo para SERVIU Región de Valparaíso para la visualización de los modelos (nube o aplicación de escritorio), que permita visualizar e inspeccionar el modelo federado IFC sin necesidad de adquirir licencias de software comerciales.

- **Plataforma CDE Propuesta:** _____

_____ [Indicar la herramienta que usarán los especialistas para su coordinación interna, ej: Autodesk Construction Cloud (ACC), BIMtrack, SharePoint estructurado, etc.]

- **Estrategia de Intercambio y Frecuencia de Actualización:**

[Explicar cada cuántos días los especialistas subirán sus avances a la nube]

- **Visor o Plataforma de acceso Gratuito para SERVIU:** _____

[Indicar la herramienta o software gratuito que se dispondrá para que SERVIU revise los modelos IFC. Puede ser una licencia de visualización dentro del mismo CDE o un visor externo, ej: Dalux, Trimble Connect, BIMcollab Zoom, BIMvision, Solibri Anywhere, Autodesk Viewer, etc.]

5. ESTÁNDAR Y NIVEL DE INFORMACIÓN

El oferente debe declarar el nivel de información al que se compromete llegar en las etapas clave del diseño.

Hito del Proyecto	Nivel de Información Estimado (NDI)	Descripción
-------------------	-------------------------------------	-------------

Ingreso de Anteproyecto o PON a la DOM	Ej: NDI-2	Ej: Información básica del tamaño, forma, localización, cantidad y orientación de los sistemas y elementos generales y su ensamblaje.
Entrega de Proyecto Definitivo y/o Permiso de Edificación	Ej: NDI-3	Ej: Información detallada del tamaño, forma, localización, cantidad y orientación que sea relevante para el montaje de los elementos.
Proyecto Calificado a ejecutar	Ej: NDI-4	Ej: Información detallada y coordinada respecto del tamaño, forma, localización, cantidad, orientación e interacción entre los sistemas de construcción y sus elementos de montaje específico.

6. ENTREGA DE INFORMACIÓN – PROYECTO DEFINITIVO

Una vez que el proyecto obtenga su calificación definitiva por parte de SERVIU, la Entidad Patrocinante _____ se compromete, en un plazo máximo de 30 días corridos contados desde la fecha de calificación, a entregar los siguientes archivos a SERVIU:

- **Modelos Cooperativos (IFC):** Un archivo IFC independiente por cada disciplina (arquitectura, estructuras, sanitarios, electricidad, etc) exportados bajo la configuración IFC 4.
- **Modelos Nativos:** Los archivos originales configurados y en la misma versión de software, con sus respectivas familias cargadas.
- **Archivo del modelo coordinado:** que incluya todas las especialidades, y con las interferencias resueltas (Clash detection).

Firma del Coordinador/Director BIM de la Oferta: _____

Firma del Representante Legal Entidad Patrocinante: _____

Firma oferente o representante (s) legal (es)

Valparaíso, ____ de _____ de 2026.

FORMULARIO N° 10:
RESUMEN PRESUPUESTOS GENERALES

Nombre Oferente : _____
RUT : _____
Proyecto : CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49
(V. Y U.) DE 2011 “FRAGATA LYNCH”, ETAPAS 1 Y 2, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

INGRESOS REFERENCIALES

Ítem	Fuente de Financiamiento	Monto subsidio por vivienda	N° de familias	Total (UF)
1	Subsidio Habitacional (base)	660	470	310.200,00
2	Ahorro familias pertenecientes al tramo hasta el 40% del RSH	35	329	11.515,00
3	Ahorro familias pertenecientes al tramo sobre el 40% hasta el 90% del RSH	40	141	5.640,00
4	Subsidio incentivo al ahorro	87,5	470	41.125,00
5	Subsidio diferenciado Localización	0	470	0,00
6	Subsidio de densificación en altura	250	470	117.500,00
7	Subsidio Equipamiento	25	470	11.750,00
8	Subsidio Habitación	300	470	141.000,00
9	Subsidio complementario de Habitación	320	470	150.400,00
10	Subsidio de estándar higrotérmico	80	470	37.600,00
11	Subsidio Ley de aporte e IMIV	20	470	9.400,00
12	Subsidio construcción sustentable	80	470	37.600,00
13	Subsidio Discapacidad con movilidad reducida	80	30	2.400,00
14	Subsidio Discapacidad	20	16	320,00
15	Subsidio Neurodivergencias	50	9	450,00
Total financiamiento referencial				876.900,00
Total estimado por vivienda				1.865,74

EGRESOS REFERENCIALES

N°	Ejecución de gastos (egresos)	Monto Egreso por familia (UF)	Cantidad de familias	Monto Egreso total proyecto (UF)
1	Gasto complementario, obra provisoria y trabajo preliminar		470	
2	Obras de Habitación de terreno		470	
3	Obra Gruesa		470	
4	Terminaciones		470	
5	Instalaciones		470	
6	Obras de equipamiento, áreas verdes y mejoramiento del entorno		470	
7	Urbanización		470	
8	Obras IMIV		470	
9	Obras Especiales para discapacitados		55	
			TOTAL	

Plazo ofertado Etapa 1:

- a) Etapa desarrollo de proyecto : _____ días corridos.
b) Etapa ejecución de obras : _____ días corridos.
c) Plazo total ofertado (a + b) : _____ días corridos (considera etapas de desarrollo y de ejecución de obras).

Plazo ofertado Etapa 2:

- d) Etapa desarrollo de proyecto : días corridos.
- e) Etapa ejecución de obras : días corridos.
- f) Plazo total ofertado (d + e) : días corridos (considera etapas de desarrollo y de ejecución de obras).

Firma oferente o representante (s) legal (es) Oferente

Nombre Empresa Constructora:
Nombre Rep. Legal Empresa Constructora:

Firma oferente o representante (s) legal (es) Empresa Constructora

Valparaíso, de de 2026.

Nota 1: El plazo ofertado para la etapa desarrollo de proyecto correspondiente a la Etapa 1 no podrá superar los 210 días corridos contados desde la fecha de notificación de la resolución que aprueba el convenio suscrito entre Serviu y la Entidad Patrocinantes Adjudicada.

Nota 2: El plazo ofertado para la ejecución de obras no podrá superar los 720 días corridos contados desde la fecha de acta de entrega de terreno de la Etapa 1.

Nota 3: El plazo ofertado para la etapa desarrollo de proyecto correspondiente a la Etapa 2 no podrá superar los 360 días corridos contados desde la fecha de notificación de la resolución que aprueba el convenio suscrito entre Serviu y la Entidad Patrocinantes Adjudicada.

Nota 4: El plazo ofertado para la ejecución de obras no podrá superar los 720 días corridos contados desde la fecha de acta de entrega de terreno de la Etapa 2.

4 PUBLÍQUESE en su oportunidad, la documentación respectiva al proceso de Concurso de Entidades Patrocinantes a que se refiere la presente Resolución en la página web del MINVU.

ALEJANDRO BAHAMONDE NUÑEZ
DIRECTOR (S) SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

RBG/MVP/JSS/CSM/IPS/MCT

DISTRIBUCIÓN:

- SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO
- DIRECCIÓN SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO
- DEPARTAMENTO JURÍDICO
- DEPARTAMENTO DE OPERACIONES HABITACIONALES
- DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN
- EQUIPO DE GESTIÓN INMOBILIARIA
- OFICINA DE GESTIÓN DE SUELOS
- OFICINA DE PARTES