



LLAMESE A CONCURSO REGIONAL PARA CONSTRUCCIÓN DE PROYECTO ICONICO, DE EDIFICIO EN MADERA DE ALTO ESTANDAR, DE MEDIANA ALTURA DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, REGULADO POR EL D.S. N° 19, (V. Y U.), DE 2016, Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES, EN LA APLICACIÓN DEL PROGRAMA EN TERRENOS DE PROPIEDAD DE SERVIU, EN LA REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.

01 JUL 2019

RANCAGUA,

RESOLUCIÓN EXENTA N° 549,

VISTOS:

1. Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°;
2. Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
3. En la Ley N° 16.391, del Ministerio de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial de 16 de diciembre de 1965, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
4. En el Decreto Ley N° 1.305, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
5. Decreto Supremo N° 34, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 18 de abril 2018, que nombra al Sr. SEREMI a contar del 22 de marzo del 2018, cuyo trámite de Toma de Razón, data de fecha 24 de octubre 2018.
6. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N° 397, de Vivienda y Urbanismo año 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales, incluidas todas sus modificaciones.
7. Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre gobierno y administración regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fuera fijado por el D.F.L N° 1 (Ministerio del Interior, de 2005).
8. Ley 18.834, que aprueba Estatuto Administrativo, cuyo texto fuera fijado por el D.F.L N° 29, del año 2004. (Ministerio de Hacienda).
9. Ley 19.880 sobre bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
10. El D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que regula el Programa de Integración Social y Territorial, en especial en lo dispuesto en el Inciso tercero y quinto del artículo 1° del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.
11. Resolución Exenta N° 4.832, de fecha 14 de junio de 2012, y su modificación, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la que aprueba tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario del D.S. N°1 e itemizado técnico para proyectos del Título I del D.S. N° 1.
12. Resolución Exenta N° 7712, de fecha 16 de junio de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus modificaciones, que aprueba cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

13. Resolución Exenta N° 14.464, de fecha 21 de diciembre de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la cual 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.
14. La Resolución N° 07, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención de Trámite de Toma de Razón.
15. Ordinario N° 1164, de fecha 22 de febrero de 2019, de SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, en la cual se envía propuesta de requerimientos técnicos especiales para llamado regional D.S. N° 19 Edificio Icónico.
16. Ordinario N°1941, de fecha 10 de abril de 2019, del SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, en la cual solicita efectuar llamado regional en Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la aplicación del Programa en terreno de propiedad de SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
17. Ordinario N° 731, de fecha 26 de abril de 2019, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de O'Higgins, en la cual solicita al Ministro Autorización para efectuar Llamado Regional en Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19 (V. y U.), 2016, y la aplicación del Programa en terreno de propiedad SERVIU Proyecto Icónico.
18. Informe final de topografía actualizada con los estudios preliminares de mecánica de suelos y levantamiento topográfico SERVIU, Región de O'Higgins, de Antigua "Villa Los Parques", de la Comuna de Rancagua, licitación ID: 642 – 91 – LE16.
19. Ordinario N° DAV06.00 – N° 160, de fecha 23 de mayo del 2019, del Departamento de Avalúos del Servicio de Impuestos Internos, en la cual asigna nuevo rol de avalúo fiscal provisional.
20. Certificado de Avalúo Fiscal Provisional N° Rol de Avalúo N° 10131 – 137, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, con fecha 17 de mayo de 2019.
21. Certificado de Informaciones Previas N° 2285/2019 de fecha 03 de junio de 2019, de la Dirección de Obras Municipales, de la Ilustre Municipalidad de Rancagua.
22. Resolución Exenta N° 1459, de fecha 26 de junio de 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la cual autoriza la aplicación del programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y la realización de Llamado a concurso para la presentación de proyectos en terreno propiedad del SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, proyecto Icónico.

CONSIDERANDO:

- a) Que, se busca generar un proyecto habitacional constituido por edificios en altura, de al menos 6 pisos sobre el nivel de terreno, cuyos pisos superiores sean dúplex, cuya materialidad predominante será la madera, destinado a atender la demanda de sectores medios y vulnerables de la ciudad de Rancagua, a través del D.S. N° 19, lo anterior sujeto a lo establecido en Plan Regulador Comunal. Éste proyecto estará ubicado dentro de la Región de O'Higgins y será el primer edificio habitacional de integración social construido en madera de alto estándar y de mediana altura en Chile. Además, incorporará atributos de eficiencia energética y sustentabilidad en la construcción y en su funcionamiento, entre otros. El proyecto contempla la tecnología de piel ventilada, la cual mejora el confort térmico de las viviendas, ayudando a disminuir el consumo energético de ésta. Por otra parte, los paquetes de muros y entresijos otorgan a la vivienda un beneficio acústico y térmico de alto rango en su interior. Este punto se considerará para la obtención de puntaje adicional al momento de calificar el proyecto.
- b) Que, en el terreno donde se emplazará el proyecto existió parte de un conjunto habitacional llamado Villa Los Parques, ubicado en el Sector La Gamboina, comuna de Rancagua, el cual fue demolido producto de daños a causa del 27F. El proyecto se encuentra constituido por 4 polígonos o lotes denominados como Lotes C-D-E y F respectivamente, individualizados de la siguiente forma: Lote C (rol 10131-17); Lote D (rol 10131-49); Lote E (rol 10131-81); y Lote F (rol 10131-113), hoy y según Ord. D.A.V 6.00 - N°160 del Departamento de Avalúos del S.I.I. de fecha 23 de mayo de 2019 **todos refundidos en el rol de avalúo provisional 10131-137** de una superficie total aproximada de copropiedad equivalente a 4.821,85 m2 exento de impuesto territorial, el que será publicado en el rol de cobro de contribuciones normal del 1er semestre del 2020.
- c) Que, en Resolución Exenta N° 1459 de fecha 26 de junio del 2019, por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, autoriza la realización del Llamado a concurso para la presentación de proyectos en terreno de propiedad del SERVIU, Región de O'Higgins.

- d) Que, el presente Llamado Regional será aplicado bajo la modalidad del Programa de Integración Social y Territorial regido por el Decreto Supremo N° 19 y sus modificaciones posteriores, en los terrenos de propiedad SERVIU, de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- e) Que, el Decreto Supremo N° 34, tomado de razón con fecha 24 de octubre 2018 individualizado en el visto N° 5, del presente acto administrativo, designó al suscrito en calidad de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- f) Conforme a la interpretación armónica de los Vistos y Considerandos precedentes determina la dictación de la siguiente:

RESOLUCIÓN

1. **LLAMESE por un plazo de 120 días corridos a contar de la fecha de publicación de la presente resolución en el Diario Oficial** a postulación regional para el Llamado del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y autorizase la aplicación en los terrenos de propiedad de SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, que formarán parte del Proyecto Icónico de la Ciudad de Rancagua, que contempla un sistema constructivo en madera de alto estándar, para el primer Conjunto habitacional de mediana altura en esta materialidad. En dicho periodo SERVIU, Región de O'Higgins procederá directamente a la recepción de los oferentes que estén interesados en ejecutar un proyecto que contempla un sistema constructivo en madera de alto estándar.
2. Con Respecto al Material:
 - 2.1. El proyecto debe considerar como material constructivo predominante la madera para lo cual se sugiere utilizar el sistema ATS Simpson o equivalente técnico. Cualquier otro material será únicamente como complemento.
 - 2.2. Se deberá acreditar en el Informe Estructural el porcentaje de materialidad de los elementos resistentes. Este porcentaje será establecido según el volumen de madera incluido como estructura resistente en la propuesta, medidos desde el nivel de terreno natural hasta la altura máxima de la edificación, con un mínimo esperado del 60% madera y 40% otros materiales (acero y/u hormigón).

Se considerará para la obtención de puntaje adicional al momento de calificar el proyecto aquellas propuestas que presenten un porcentaje superior al 70%.
 - 2.3. Se deberá realizar un diseño sísmico basado en el análisis modal espectral, punto 6.3 de la NCh 433.
 - 2.4. Se deberá considerar el diseño de los elementos estructurales con un comportamiento lineal elástico (ASD o Tensiones Admisibles).
 - 2.5. Se deberá considerar un sistema estructural en base a muros y sistemas arriostrados utilizando el valor de R_o y R^* de acuerdo a la NCh 433.
 - 2.6. Se privilegiará el uso de plantas simétricas por lo menos en un eje.
 - 2.7. Se privilegiará el uso de un núcleo resistente semi – hermético (considerando la seguridad de los habitantes contra siniestros, en especial los incendios).
 - Para el caso de escaleras con una materialidad recomendada en acero.
 - Para el caso de ascensores con una materialidad recomendada de Hormigón armado.
 - 2.8. En caso que la cantidad de estacionamientos por normativa sobrepasa la capacidad del terreno, se deberá construir estacionamientos subterráneos con materialidad recomendada de hormigón armado.
3. Respecto a la Mantención:
 - 3.1. Velar por un diseño de bajo costo para la operación y mantención, entregando desglose de estas estrategias de mantención incluyendo métodos de verificación.
4. Respecto al Equipo de Trabajo:
 - 4.1. Arquitecto con un mínimo de 5 años de experiencia en el desarrollo de proyectos habitacionales en altura.

- 4.2. Ingeniero Estructural con a lo menos 5 años de experiencia en Chile, en diseños de edificios habitacionales con deseable experiencia en madera como sistema constructivo.
5. Respecto a la Ejecución de las Obras:
 - 5.1. La empresa industrializadora, será la encargada del montaje, debiendo contar con un equipo especializado para ello.
 - 5.2. El equipo responsable del diseño del Proyecto deberá acompañar en cada momento las diferentes fases del desarrollo del proyecto en obra. Así, será el encargado de aprobar las diferentes etapas de montaje y aprobación de modificación en obra.
 - 5.3. El comprobante de ingreso del expediente emitido por la Dirección de Obras Municipales presentado, debe considerar el informe favorable de un Revisor independiente de Estructura y Edificación según D.S. N°19 y sus modificaciones posteriores.
 - 5.4. En relación a la firma del Director de Serviu O'Higgins como propietario del terreno y para la presentación del expediente en la DOM. se definirá un plazo de 3 días hábiles a partir de la solicitud formal de la entidad desarrolladora.
 6. Los Conjuntos Habitacionales que se presentan al Llamado deberán cumplir con los porcentajes indicados en el Programa Habitacional Decreto Supremo N° 19 y sus modificaciones posteriores además de considerar lo siguiente:
 - 6.1. Oferta de Viviendas Vulnerables:

Los proyectos deberán incluir a lo menos un 20% de viviendas destinadas a familias vulnerables, y hasta un máximo de 40% en comunas desde 40.000 habitantes, según lo establecido en el programa habitacional DS N°49 (V. y U.) 2011 y sus modificaciones.
 - 6.2. Coherencia con el Entorno Urbano:

Para definir el volumen general del proyecto debe considerar las condiciones urbanísticas establecidas en el instrumento de planificación territorial.

En relación al impacto en el entorno urbano existente, se deberá velar por el cumplimiento de lo establecido en el ítem 3 Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias, de la tabla de factores y puntajes inserta en el artículo 11° del D.S. N° 19, principalmente respecto de "asegurar la continuidad con la trama vial existente, la relación con las alturas de edificación, áreas verdes y equipamientos existentes y que la cantidad de viviendas propuestas (incluidas todas las etapas) tenga relación con la capacidad de carga del sector".
 - 6.3. Itemizado Técnico y Cuadro Normativo:

Conforme al punto 5. Del Artículo 10°, del D.S. N° 19, todas las viviendas de los proyectos deberán cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Resolución Exenta N° 4832 de fecha 14 de junio de 2012 y sus modificaciones.
 - 6.4. Adicionalmente, los proyectos deberán cumplir con lo siguiente:
 - 6.4.1. El proyecto debe considerar en algún punto del o los volúmenes, una altura de al menos 6 pisos sobre el nivel de terreno, cuyos pisos superiores sean dúplex.
 - 6.4.2. Con respecto a los estacionamientos, serán implementados de acuerdo a la normativa vigente.
 - 6.4.3. En el caso de departamentos destinados a familias de sectores medios que consideren sólo un dormitorio, podrán eximirse del recinto logia, en cuyo caso deberán considerar el espacio para un artefacto lavadora en los recintos cocina o baño, así como también las correspondientes conexiones de agua fría-caliente y evacuación de aguas servidas.
 - 6.4.4. Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia.
 - 6.4.5. En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.
 - 6.4.6. Los proyectos deben contemplar un abastecimiento eficiente de agua en las áreas de equipamiento y áreas verdes, considerando a lo menos paisajismo con especies nativas y riego eficiente por goteo; también deben considerar un abastecimiento interno eficiente de agua en todas las viviendas, incluyendo a lo menos sanitarios de doble descarga y griferías eficientes con aireadores.

Además de lo anterior, deben incluir la infraestructura necesaria para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando al menos contenedores separados por tipo de residuos.

6.5. Respecto a Sustentabilidad:

Debe desarrollar estrategias de diseño sustentable, enfocadas a mejorar el confort y calidad de vida de los usuarios, junto con reducir el impacto del proyecto en el medio ambiente.

6.6. Respecto a Calificación Energética:

En caso de incluir elementos de eficiencia energética, estos deberán ser evaluados de acuerdo a la siguiente tabla, que detalla lo mencionado en el Artículo 11°, ítem 4. Tipologías de Viviendas, letra F, Eficiencia Energética, del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
TIPO	ELEMENTO	REQUISITO	
I	<p>Comunas sin PDA: Envolverte opaca eficiente en todas las viviendas, considerando aislación térmica por el exterior en muros perimetrales con transmitancia total del muro, al menos sobre el 15% de la exigencia para la zona según la Reglamentación Térmica y el Artículo 4.1.10 O.G.U.C.</p> <p>Comunas con PDA: envolvente opaca eficiente en todas las viviendas, considerando aislación térmica por el exterior en muros perimetrales con transmitancia total del muro, al menos sobre el 15% de la exigencia según PDA.</p>	Al menos el ítem Tipo I más un elemento del ítem II o III.	30 puntos.
II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistemas Solares Térmicos en todas las Viviendas. 2. Paneles fotovoltaicos en todas las viviendas. 3. Ventanas doble vidriado hermético (termo panel), al menos en todos los recintos habitables. 	Al menos un elemento de los ítem II, más 1 de los ítem tipo III.	15 Puntos.
III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistemas de calefacción eficientes. 2. Sistemas de ventilación mixta en todas las viviendas, (ingreso de aire pasivo y extracción mecánica en baño y cocina). 3. Luminarias fotovoltaicas en áreas de equipamientos y/o áreas verdes y/o espacios comunes y cajas de escaleras. 	Al menos 3 de los ítems Tipo III	10 Puntos.
		2 de los ítems Tipo III	5 Puntos.

Otras soluciones de eficiencia energética serán revisadas por la Comisión Evaluadora, que podrá otorgar el puntaje, asimilándolo a los Tipos indicados en la Tabla precedente, según corresponda. Los puntajes de la tabla anterior, no son sumables entre sí.

Los Proyectos habitacionales que concursan en el presente llamado, deberán presentar un informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "C" o superior.

En la instancia de presentación, podrá considerarse el informe con la evaluación de las viviendas más desfavorables del conjunto, las que corresponderán a lo menos a una vivienda por tipología, obteniendo automáticamente los 30 puntos señalados en la tabla precitada.

El compromiso de la entidad desarrolladora de mantener la evaluación "C" o superior, deberá quedar consignado en el respectivo convenio suscrito con SERVIU, asegurando el cumplimiento de la letra "C" o superior, para todas las

viviendas del conjunto al obtener el permiso de Edificación (presentando la Precalificación Energética del proyecto), y al obtener la Recepción Municipal, (presentando la Calificación Energética Definitiva del proyecto). El SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, deberá asegurarse que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

El informe deberá ser emitido por un Evaluador Energético de Viviendas acreditado por MINVU. Más información en www.calificacionenergetica.cl.

Considerará puntaje adicional aquellas propuestas que presenten un informe de calificación energética con una evaluación superior a "C".

6.7. Viviendas para personas con discapacidad, asociada a movilidad reducida.

Las unidades de viviendas acondicionadas para recibir a personas con discapacidad, asociadas a movilidad reducida, deberán emplazarse de manera estratégica en el conjunto, considerar solo una planta en el caso de viviendas unifamiliares, o emplazarse en pisos con acceso a nivel de la calle, en caso de vivienda colectiva.

Además, deberán considerar como mínimo lo indicado en la Resolución Exenta N° 7712, (V. y U.), de 2017, que Aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en, de su ítem II. Al menos una vivienda de este tipo deberá asignarse a una familia vulnerable.

6.8. Condominios:

Los proyectos desarrollados en la modalidad de condominios, acogidos a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, que consideren viviendas unifamiliares ubicadas en su perímetro y con acceso directo a través de un Bien Nacional de Uso Público, deberán disponer las viviendas de forma que se genere entremezcla y se garantice el acceso equitativo al interior de la copropiedad y al equipamiento del proyecto, para todas las viviendas que lo conformen.

Esta modalidad de condominio deberá otorgar una respuesta arquitectónica y urbana al o los Bienes Nacionales de Uso Público colindantes al proyecto, evitando muros medianeros o cierros opacos que superen el 20% de extensión en cada frente.

6.9. Cierros a Bienes Nacionales de Uso Público y entre unidades:

Respecto de los cierros indicados en el artículo 10°, punto 5, inciso final, del D.S. N° 19, alternativamente se podrán considerar parámetros distintos a los señalados, manteniendo como mínimo una altura de 1.80 m, en casos debidamente justificados y con aprobación del SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Como estándar mínimo, los cierros deberán ser de carácter definitivo y con materiales indeformables, considerando:

- Frente de las viviendas: Reja de perfilera metálica y transparencia según ordenanza local.
- Entre Unidades: placas opacas rígidas con estructura soportante desde el fondo de sitio hasta la línea oficial o hasta la línea de edificación considerando para el tramo restante hasta la línea oficial, las mismas características definidas para el frente de las viviendas.
- Hacia bienes nacionales de uso público excepto frente de la vivienda: placas opacas rígidas con estructura soportante. Deberá considerar como mínimo un 15% de transparencia a fin de permitir el control visual del espacio y evitar zonas inseguras.

6.10. Pavimentos en espacios comunes:

El proyecto de equipamiento y áreas verdes deberá considerar el diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello. No podrá haber espacios sin tratamiento de pavimentos peatonales, pavimentos blandos, vegetación o paisajismo. Lo anterior, en la idea de lograr espacios comunes que contribuyan a la real integración social de las familias.

7. De los Antecedentes a presentar:

Las entidades desarrolladoras que participen de este llamado, deberán ingresar los datos del proyecto en los sistemas electrónicos dispuestos al efecto, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por SERVIU. Posteriormente se deberá presentar el expediente físico del proyecto en el SERVIU respectivo, hasta la fecha y hora indicadas en el resuelto 1° de la presente resolución, acompañando los antecedentes indicados en el artículo 9° del D.S. N° 19 y sus modificaciones posteriores.

La información gráfica a ingresar tanto en el SERVIU como en el sistema informático RUKAN debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con imagen aérea del terreno en el barrio, imágenes digitales del conjunto, casas y/o dptos., e imagen del plano de entremezcla de las viviendas.

Adicionalmente se debe presentar un formulario anexo de ingreso al sistema computacional firmado por el representante legal de la Entidad Desarrolladora, con los siguientes antecedentes:

- 7.1. Permiso de Edificación: Se podrá entregar las siguientes alternativas: a) Permiso de Edificación aprobado; b) Modificación de Permiso de Edificación aprobado; c) Modificación de Permiso de Edificación en trámite (comprobante de ingreso a DOM de solicitud de modificación); d) Comprobante de ingreso a DOM más informe favorable de revisor independiente; e) Anteproyecto aprobado por DOM.
- 7.2. Plano de Entremezcla de Vivienda: En que se muestren las tipologías propuestas y su ubicación en el loteo, diferenciándolas claramente a través de achurados y/o colores (ítem 4. Y 5. De la tabla de Factores y Puntajes.) se deberán representar en todas las láminas.
- 7.3. Localización del Proyecto: Planos y/o imágenes georreferenciadas y/o documentos emitidos por algún organismo público competente, donde se grafiquen los distanciamientos a servicios y equipamientos a que se refiere el punto 4. del Artículo 10° del D.S.19.
-Imagen aérea que grafique el polígono del proyecto y los servicios y equipamiento declarados, además del recorrido peatonal utilizado para el cálculo de las distancias (formato impreso y formato digital.)
- 7.4. Área Operacional de la empresa sanitaria - si el proyecto se encuentra dentro del área operacional: plano de emplazamiento del loteo que grafique su ubicación, límite urbano y límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto y barrio donde se inserta.
-Si el proyecto se encuentra fuera del área operacional: además de lo señalado en punto 1, anterior, deberá presentar convenio de prestación de servicios con la empresa sanitaria, tramitado o en trámite. Para la postulación y al momento de ser seleccionado debe tener el convenio firmado.
- 7.5. Plano de Loteo: Con cuadro de superficies (delimitando claramente el sector o la etapa que corresponda en caso de ser parte de un proyecto mayor), emplazamiento de las viviendas, áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento y áreas verdes, además de señalar el destino de los bordes inmediatos del terreno y vías de acceso al terreno.
- 7.6. Plan Maestro de Desarrollo Inmobiliario: En caso de proyectos pertenecientes a un Plan Maestro de Desarrollo Inmobiliario, se debe presentar un plano que permita a la comisión evaluadora revisar y evaluar el programa general, contexto total (área de influencia), considerando, entre otros, conexiones viales, acceso a servicios, reserva de áreas para equipamientos a escala barrial, área verde, etapas a desarrollar, etc.
- 7.7. Corte Transversal y Longitudinal del Terreno: Que grafique claramente sus pendientes, en especial aquellas más complejas.
- 7.8. Planos de Arquitectura de las Viviendas (por tipología) - Plantas, Cortes, Elevaciones y Detalles (Closet, muebles de cocina, lavadero, puertas y ventanas; cierros, etc.), en que se expresen gráficamente las exigencias señaladas en el Artículo 10° numeral 5 del D.S.19.
-En caso que corresponda, se deberá detallar en los planos los aspectos adicionales al mínimo exigido que presente el proyecto.
- 7.9. Planos de Proyecto de Equipamiento, áreas verdes y espacios comunes: - Plantas, cortes, elevaciones y Detalles que grafiquen las exigencias del D.S. N°19.
-En caso que corresponda, se deberá detallar en los planos, los aspectos adicionales al mínimo exigido que presente el proyecto.
- 7.10. Especificaciones técnicas del proyecto: - Que incluyan el detalle exigido en el D.S. N°19 para viviendas, equipamiento, cierros y áreas verdes (Res. 4832 y sus modificaciones, Art N° 46 del D.S. 1).
-En caso que corresponda, se deberá detallar en las Especificaciones técnicas los aspectos adicionales al mínimo exigido que presente el proyecto.
- 7.11. Para proyectos que incorporen Eficiencia Energética: - Memoria explicativa de las medidas a implementar y su influencia en el ahorro energético en viviendas y/o áreas comunes.

- Cuadro de cálculo simple de la transmitancia de los elementos que aportan a la eficiencia energética, respecto al mínimo exigido para la zona (muros, techumbres, ventanas).
- Escantillón o detalles de la envolvente que muestren su composición señalando materiales y espesores.
- Todas las medidas a implementar deben quedar consignadas en las especificaciones técnicas y planos respectivos.

7.12. Para proyectos que incorporen calificación energética de viviendas (www.calificacionenergetica.cl):

- Informe emitido por un Evaluador energético de Viviendas acreditado por el MINVU que contenga un resumen de la evaluación del proyecto y una tabla resumen con la calificación de cada vivienda.
- CD con las hojas de cálculo por vivienda y la planimetría, utilizada en formato. Dwg.
- Resolución de acreditación del Evaluador Energético que suscribe el informe.

7.13. Informe Gastos comunes para condóminos: - Que incluya estimación de costos operativos y mantención del condominio (por partidas como ascensores, espacios comunes, áreas verdes y equipamientos, portería, piscina u otros), considerando la cuota mensual estimada de pago por parte de los futuros copropietarios.

- Estrategias utilizadas en el diseño del proyecto y su fase operativa para la disminución del valor de los gastos comunes.

7.14. Plano de accesibilidad universal: que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal según indica Art. 3.1.4 y 5.1.6 de la O.G.U.C, modificada por el DS50 del año 2015, adjuntando la respectiva memoria explicativa.

7.15. Anteproyecto de Estructuras: que define el sistema constructivo.

7.16. Informe Estructural: que acredite el porcentaje de materialidad de los elementos resistentes. Este porcentaje será establecido según el volumen de madera incluido como estructura resistente en la propuesta, medidos desde el nivel de terreno natural hasta la altura máxima de la edificación, con un mínimo esperado del 60% madera y 40% otros materiales (acero y/u hormigón).

Se considerará para la obtención de puntaje adicional al momento de calificar el proyecto aquellas propuestas que presenten un porcentaje superior al 70%.

La entidad Desarrolladora podrá presentar antecedentes adicionales a los señalados en el listado, que considere necesarios para el mejor entendimiento del proyecto.

8. Revisión, Evaluación, Aprobación y Selección de los proyectos habitacionales.

Se efectuará de acuerdo a lo señalado en los artículos 12° y 13° del D.S N° 19. Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos, establecidos en el D.S. N° 19 y en esta Resolución.

De forma paralela a la revisión de los proyectos que realiza el SERVIU y con anterioridad a la sesión de la comisión evaluadora, el Departamento D.D.U de la SEREMI deberá revisar el cumplimiento de los requisitos de localización y la normativa urbana aplicable a cada uno de los proyectos presentados, lo que deberá certificarse mediante un informe a ser presentado en la sesión de la comisión evaluadora.

El nivel de adecuación de los proyectos presentados se evaluará, conforme a los factores y puntajes de evaluación contemplados en el artículo 11 del D.S. N° 19 (V. y U.) de 2016, en lo que respecta al ítem N° 3 y "Diseño del Conjunto habitacional y Distribución Familiar", ítem N°4 "Tipologías de Vivienda".

De forma complementaria, se considerará los siguientes factores de puntuación adicionales:

8.1. En cuanto a la materialidad, se otorgará un puntaje adicional de 30 puntos para propuestas que incorporen por sobre un 70% de madera en elementos resistentes.

8.2. En cuanto a los atributos de eficiencia energética y sustentabilidad en la construcción y en su funcionamiento, se otorgará un puntaje adicional de 20 puntos por incluir tecnología de piel ventilada.

8.3. En cuanto a los atributos de eficiencia energética y sustentabilidad en la construcción y en su funcionamiento, se otorgará un puntaje adicional de 20 puntos a aquellas propuestas que presenten un informe de calificación energética con una evaluación superior a "C".

8.4. En cuanto al diseño se otorgará puntaje adicional con un máximo de 20 puntos por incluir estacionamientos (adicionales a los establecidos por normativa) para viviendas vulnerables.

PUNTAJES ADICIONALES	
REQUISITO	
Si los estacionamientos superan entre un 10% a un 25% a los establecidos por normativa	10 puntos
Si los estacionamientos superan entre un 26% a un 50% a los establecidos por normativa	15 puntos
Si los estacionamientos superan el 50% a los establecidos por normativa	20 puntos

8.5. En caso de incluir Locales Comerciales, estos deberán corresponder expresamente a los indicados en el Artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) aplicando el criterio indicado en el dictamen N° 85.668 del 28.11.2016 de la Contraloría General de la República y serán evaluados de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTORES DE PUNTAJE			PUNTAJES
UBICACIÓN DENTRO DE LA COPROPIEDAD	TIPO	REQUISITO	
Comercio desarrollado en el primer piso del edificio.	I	Menos de 0,25 veces la superficie edificada del primer piso.	10 puntos
	II	Desde 0,25 y más la superficie edificada del primer piso	25 puntos
Comercio desarrollado independiente del edificio.	III	Entre 0,25 a 0,50 veces la superficie edificada del primer piso.	35 puntos
	IV	Entre 0,50 a 0,75 veces la superficie edificada del primer piso.	50 puntos

9. Desempate de Proyectos:

En caso que, habiendo aplicación de lo indicado en el inciso tercero del artículo 13° del D.S N° 19, persista el empate, el orden de prelación se definirá dando prioridad a aquel proyecto que proponga un mayor porcentaje de integración, que se calculará considerando el número de viviendas destinadas a familias vulnerables sobre el número total de viviendas del proyecto, cálculo que considerará 3 decimales; y luego a aquel proyecto que considere la mayor superficie promedio de viviendas, lo que se deberá calcular contabilizando la superficie de todas las tipologías de viviendas que conforman el proyecto.

10. Convenio SERVIU – Entidad Desarrolladora:

Una vez sancionada la selección del proyecto, la entidad desarrolladora deberá suscribir un convenio con el SERVIU respectivo en las condiciones y plazos establecidos en el artículo 14° del D.S. N° 19, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para la gestión, aprobación y tramitación del convenio precitado.

El SERVIU dispondrá de un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de suscripción del convenio, para la total tramitación de la resolución del Director Serviu O'Higgins que lo sanciona. Dicha resolución deberá ser notificada a las Entidades Desarrolladoras dentro de los 3 días hábiles posteriores a su tramitación, mediante correo electrónico dirigido al representante legal de la Entidad Desarrolladora.

11. Inicio de Obras:

El Plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 90 días corridos, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la Entidad Desarrolladora. En todo caso, las obras no se entenderán iniciadas mientras no se cuente con el permiso de edificación del proyecto, entregado por la DOM, según Inciso primero del Artículo 15° del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 15° del D.S. N°19, el SERVIU deberá verificar el inicio de las obras, en un plazo máximo de 15 días corridos a contar de la fecha del inicio de obras informada por la entidad desarrolladora a SERVIU Región de O'Higgins.

Una vez tramitado el convenio respectivo y verificado el inicio de obras por parte del SERVIU, la entidad desarrolladora deberá entregar a este servicio toda la información del proyecto para su correcta y oportuna difusión hacia la ciudadanía, a través de los medios masivos de comunicación que el MINVU disponga.

La entidad desarrolladora debe ejecutar al menos dos viviendas piloto, una correspondiente a la tipología destinada a familias vulnerables y otra destinada a familias de sectores medios, las que deberán estar completamente terminadas, recibidas por el SERVIU O'Higgins y disponibles para ser

visitadas por las familias, como máximo a la fecha establecida para la actividad de visita a la obra, señalada en el Plan de Integración Social, a que se refiere la letra c) del artículo 3°, del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

12. Incorporación de familias a los proyectos:

Conforme a lo dispuesto por el artículo 18° y 19° del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016, una vez que las entidades desarrolladoras haya suscrito el convenio con el SERVIU O'Higgins a que se refiere el resuelvo 10° de esta Resolución, comunicado el inicio de obras al SERVIU y que éste haya verificado dicho inicio, la entidad desarrolladora podrá comenzar la incorporación de familias beneficiadas de un subsidio habitacional obtenido en alguno de los programas de vivienda del MINVU, señalados en el artículo 2° del D.S. N° 19 referido y/o reservar subsidios para su asignación a familias de sectores medios, las que deberán cumplir con lo señalado en el artículo 16° del D.S N° 19 referido, en los plazos establecidos en dicho decreto, pudiendo operar al efecto mediante los sistemas electrónicos que disponga el MINVU para tales fines.

Las familias beneficiadas con subsidios correspondientes al D.S. N°1 (V. y U.), de 2011, cuya vigencia haya expirado, podrán incorporarse al proyecto, siempre que no hubiesen transcurrido 60 meses desde la fecha de inicio del periodo de vigencia del respectivo subsidio.

La asignación de los subsidios que se hayan reservado, será sancionada por resolución del Director SERVIU respectivo.

13. Postulaciones con el mismo Registro Social de Hogares (RSH)

Solo se permitirá la postulación de un integrante del grupo familiar que comparta el mismo instrumento de caracterización socioeconómica. Dicho instrumento no podrá ser invocado si ya ha sido utilizado para acreditar núcleo familiar en postulaciones a otros programas de subsidio habitacional de este ministerio.

14. De las características del Terreno:

Las características de los Terrenos de propiedad SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, deberán considerar la información en base a la documentación técnica que será proporcionada por SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Los Terrenos de Propiedad SERVIU se encuentran constituidos por 4 polígonos o lotes denominados como Lotes C-D-E y F respectivamente, individualizados de la siguiente forma : Lote C=1202,68 m²; Lote D=1202,68 m²; Lote E=1202,68; y Lote F=1213,81 m², conformando una superficie total de 4821,85 metros cuadrados, ubicados en Avenida República de Chile N°2530; N°2566; N°2594; y N°2618, siendo parte del Terreno denominado como "Antigua Villa Los Parques" del sector La Gamboína de la comuna de Rancagua, hoy refundidos bajo un solo número de **rol de avalúo provisional 10131-137** por el departamento de Avalúos del S.I.I. mediante Ord. D.A.V 6.00-N°160 de fecha 23 de mayo del presente con destino sitio eriazo, exento de pago de impuesto territorial. Lo anterior, a expreso requerimiento de Serviu O'Higgins con el objeto de consolidar en un solo rol de avalúo la superficie total que abarcan los 4 lotes (C, D, E Y F), a fin de tramitar por parte de Serviu O'Higgins la respectiva fusión.

Todos los proyectos deberán cumplir con las condiciones, exigencias y requisitos, establecidos en el D.S. N° 19. Igualmente, la Entidad Desarrolladora deberá verificar los deslindes y dimensiones del terreno donde se emplazará el proyecto.

15. Valor del Suelo:

Fijase el valor de transferencia para el terreno singularizado en el resuelvo n° 14), del presente acto administrativo, en el valor de **Avalúo fiscal** según lo establecido en la Resolución N° 14.464, en el punto 6.1.2, letra b), donde menciona que tratándose de programas habitacionales para familias vulnerables o para proyectos de integración social podrán enajenarse al valor de su avalúo fiscal, sin perjuicio de lo establecido en los decretos que reglamenta dichos programas habitacionales.

16. Transferencia del Terreno:

El Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, deberá suscribir una carta compromiso en que se obligue a transferir el terreno a la Entidad Desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado en este llamado. Dicha carta será suscrita en un plazo no superior a 30 días, contados desde la fecha de publicación de la resolución de selección del proyecto.

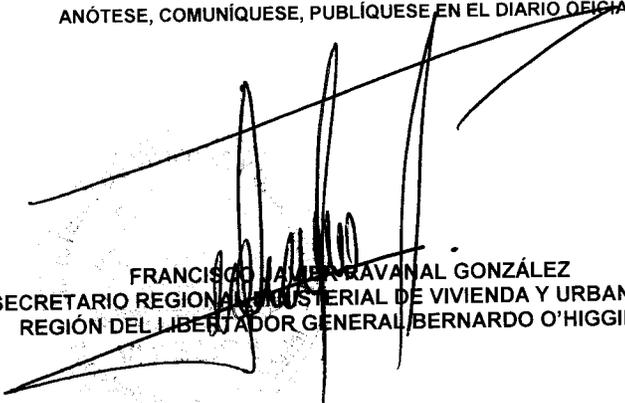
La Transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se realizará una vez obtenido el permiso de Edificación. Debiendo la E.D. pagar en el acto el precio de la compraventa considerado en el proyecto seleccionado.

A fin de garantizar que el terreno transferido se destine al desarrollo del proyecto seleccionado, cumpliendo con las características y condiciones con que fue aprobado por la Comisión Evaluadora, la respectiva Entidad Desarrolladora deberá presentar en forma previa a la firma de la escritura de compraventa, una póliza de garantía de ejecución inmediata, a favor del servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, con la siguiente glosa: "Para garantizar que el terreno transferido por SERVIU Región de O'Higgins mencionado en considerando b) de la presente Resolución, será destinado al desarrollo del proyecto habitacional seleccionado", equivalente al valor ofertado y seleccionado del terreno.

La presente póliza de garantía comenzará a regir desde la fecha de celebración de la compraventa incluido el periodo de ejecución del proyecto y hasta seis meses después de recepcionado el proyecto por la Dirección de Obras Municipal.

17. Publíquese la presente Resolución en el Diario Oficial, de acuerdo al inciso 3° del artículo N°45 de la Ley N° 19.880.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN EL DIARIO OFICIAL


FRANCISCO JAVIER RAVANAL GONZÁLEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.



Distribución

- Director SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Jefe Depto. técnico SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Unidad asistencia. Técnica SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Depto. OO.HH. SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Depto. Planes y Programas Seremi Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Archivo Seremi Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Archivo Jurídica Seremi Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- ley de transparencia art. 7/G.
- Diario Oficial

27.06.2019

