



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA



APRUEBA BASES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS CONCURSO PARA LA PRESELECCIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS DESTINADAS PARA LA ADQUISICIÓN PARA EL ARRIENDO MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL D.S. N 49, (V. Y U.), DE 2011, Y LA RESOLUCIÓN EXENTA N1259 (V. Y U.), DE 2024
RANCAGUA, 18 OCT. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 5702

VISTOS:

- a) La **Ley N°21.450** sobre Integración Urbana Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- b) El **D.S. N°355** (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, que faculta a los SERVIU;
- c) El **D.S. N°49**, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- d) El **D.S. N°52**, (V. y U.), de 2013, y sus modificaciones que regula el Programa de Subsidio de Arriendo;
- e) Lo establecido en la **Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33, ítem 01, partida N°18 de la Ley de Presupuestos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por Ley N°21.640 Ley de Presupuestos del Sector Público** Correspondiente al año 2024;
- f) La **Resolución Exenta N°314** (V. y U.) de 2024 establece condiciones para la operación de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra h), de la ley N°21.640, de presupuestos del sector público correspondiente al año 2024.
- g) La **Resolución Exenta N°1.259**, (V. y U.), de 19 de agosto de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas y equipamiento o adquisición de viviendas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra h) de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2024;
- h) Las **Resoluciones Exentas N°6.624 y N°6.625** (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobaron el Itemizado Técnico de Construcción y el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- i) La **Resolución Exenta N°14.464** (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU;
- j) El **Oficio Ordinario N°471** de fecha 12 de septiembre de 2022, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que remite formato de Convenio de administración de inmuebles, e imparte instrucciones relativas a la administración.
- k) Las **Resoluciones N°7 y N°14**, de fechas 26 de marzo de 2019 y 29 de diciembre de 2022

respectivamente, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se singularizan quedarán sujetos a dicho trámite o a controles de reemplazo cuando corresponda;

- l) El **Oficio N°E157673/2021** del 19 de noviembre de 2021, de la Contraloría General de la República, que señala que los Servicios de Vivienda y Urbanización pueden ser destinatarios de los subsidios a los que alude la glosa singularizada en la letra e) precedente;
- m) Las atribuciones otorgadas por el DS N°355 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las facultades señaladas en el Decreto Exento RA N°272/46/2023 registrado con fecha 09/06/2023 emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Resolución TRA N°272/10/2022 tomada de razón con fecha 27 de abril de 2022; Resolución TRA N°272/46/2021 registrado con fecha 03/03/2022; Decreto Exento RA N°272/66/2023 registrado con fecha 09/11/2023 todos los actos administrativos dictados por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, teniendo además en consideración lo señalado en su artículo N°16, DFL 29 que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.834 sobre Estatuto Administrativo, resuelvo lo siguiente:

CONSIDERANDO:

- a) Que, debido al contexto de emergencia habitacional que afecta a nuestro país, es de suma urgencia promover la generación de oferta para el arriendo asequible, especialmente en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins donde a causa del elevado precio del arriendo, los grupos de menores ingresos deben soportar altos gastos por este concepto;
- b) Que el artículo 4° del D.S. N°355 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, que faculta a los SERVIU para adquirir inmuebles por compra, expropiación, permuta, aceptación de cesiones, erogaciones, donaciones, herencias, legados y en general, adquirir a cualquier título.
- c) La existencia de beneficiarios de subsidio sin aplicar, correspondientes al D.S. N°52, (V. y U.), de 2013, en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, y de familias sin subsidio que carecen de una vivienda y se encuentran en condiciones de vulnerabilidad social.
- d) Lo dispuesto en la letra a) Resuelvo 1 de la Resolución Exenta N°1259, indicada en el Visto g) precedente, que permite a los Servicios de Vivienda y Urbanización participar en el dicho Llamado, para la aplicación de los subsidios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S N°49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, para destinarlas únicamente al arriendo por parte de familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N°52, (V. y U.), de 2013;
- e) Que, los números 3, 4.1, y 5.1. de la Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de Inmuebles de propiedad SERVIU; exige en el caso de adquisiciones por compra para el desarrollo de sus programas habitacionales o urbanos, el cumplimiento de requisitos legales (Estudio de Títulos) y la aprobación de la SEREMI.
- f) La necesidad de establecer un mecanismo de selección de las viviendas para su posterior adquisición por parte de SERVIU O'Higgins, para destinarlas únicamente al arriendo por parte de familias que cumplan con los requisitos del D.S. N°52 (V. y U.), de 2013, conforme a la Resolución Exenta N°14.464 (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU y la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 19 de agosto de 2024, dicto la siguiente:

RESOLUCIÓN:

- I. **Apruébense las siguientes Bases Técnicas y Administrativas Concurso para la Preselección de Viviendas Construidas destinadas para la Adquisición para el Arriendo**, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011y sus modificaciones, y la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 19 de agosto de 2024, dicto la siguiente:

**BASES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS CONCURSO PARA LA
PRESELECCION DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS DESTINADAS PARA
LA ADQUISICIÓN PARA EL ARRIENDO, MEDIANTE EL
OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA FONDO
SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA EN LA
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS**

A. BASES ADMINISTRATIVAS:

A.1. INTRODUCCIÓN

Conforme a las Metas establecidas por el **Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025** y las estrategias tendientes a la disminución del déficit habitacional existente en Chile que en él se definen, se hace necesario generar más oferta inmobiliaria y también diversificar las alternativas de tenencia de vivienda existentes en la oferta programática, en especial en la atención a grupos vulnerables, siendo el arriendo una vía posible de solución para muchas familias, pero que a causa del elevado precio de la renta en algunas comunas o ciudades, los grupos de menores ingresos no pueden acceder o deben soportar altos gastos por este concepto en desmedro del presupuesto familiar; es por ello de suma importancia promover la generación de oferta para el arriendo asequible, especialmente en nuestra región. Por lo anterior, SERVIU O'Higgins invita a participar del Concurso para la Adquisición de Viviendas Construidas destinadas al arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

A.2. NORMATIVA APLICABLE

- El **D.S. N°355** (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, que faculta a los SERVIU;
- El **D.S. N°49**, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- El **D.S. N°52**, (V. y U.), de 2013, y sus modificaciones que regula el Programa de Subsidio de Arriendo;
- Lo establecido en la Glosa 03, letra h), asociada al **subtítulo 33, ítem 01**, de la **Ley de Presupuestos** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2024, aprobado por Ley N°21.640, de Presupuestos del Sector Público;
- La **Resolución Exenta N°314**, (V. y U.), de 2024, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03, letra h), asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2024;
- La **Resolución Exenta N°1259**, (V. y u.), de fecha 19 de agosto de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas Y equipamiento o adquisición de viviendas para el arriendo, mediante 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, conforme a la letra h) de la glosa 03 de vivienda asociada al

subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2024;

- Las **Resoluciones Exentas N°6.624 y N°6.625** (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, y sus modificaciones, que aprobaron el Itemizado Técnico de Construcción y el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
- La **Resolución Exenta N°14.464** (V. y U.), de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU;

A.3. ORGANISMO DEMANDANTE

Razón Social	SERVIU O'Higgins
RUT	61.818.000-K
Dirección	Brasil N°912 Rancagua

A.4. DEL OBJETO DEL PRESENTE CONCURSO

El objetivo del presente concurso es **preseleccionar viviendas construidas para su posterior postulación por parte de SERVIU O'Higgins** al llamado en condiciones especiales de proyectos para la adquisición de viviendas a ser destinadas a arriendo, "Arriendo a Precio Justo". Dicho llamado, se encuentra regulado por la Resolución exenta N°1259, (V. y U.), de 2024 y posibilita el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

En virtud de lo anterior, y de forma de establecer un mecanismo público, transparente y con criterios predefinidos, que complemente el llamado a postulación en comento, con el fin de **identificar y preseleccionar una oferta inmobiliaria** Idónea **que permita al SERVIU O'Higgins la participación directa del proceso de postulación mediante la presentación de proyectos para la compra de viviendas, es que se requiere llamar al presente concurso para la adquisición de viviendas construidas.** Estas viviendas **deben estar localizadas en Conjunto(s) Habitacional (es) o Edificio(s) localizados en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins**, en zonas urbanas o de extensión urbana de cualquiera de sus comunas, que serán adquiridos por parte del Servicio, con el objetivo de destinarlos posteriormente a una oferta pública de viviendas destinadas al arriendo a precio justo. **Las ofertas a presentar por los interesados deben pertenecer a un mismo conjunto habitacional o edificio, desde las 10 unidades disponibles en cada uno de ellos.** El oferente podrá postular más de un conjunto habitacional o edificio, los cuales serán evaluados de forma independiente.

Las ofertas presentadas deben ajustarse a los lineamientos entregados por las presentes Bases Técnicas y Administrativas, debiendo considerar para ello la totalidad de la normativa vigente y aplicable a este Concurso. De lo contrario SERVIU O'Higgins se reserva el derecho de dejar fuera de bases la propuesta sin evaluar los antecedentes.

La adquisición de las viviendas por parte de SERVIU O'Higgins quedará condicionada a la selección del proyecto mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro del llamado a postulación de "arriendo a precio justo" regulado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024.

A.5. ETAPAS Y PLAZOS

A.5.1. PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA

Se publicará en un diario de circulación Regional y en el portal web de Serviu.

A.5.2. ENTREGA DE BASES DEL CONCURSO

La entrega de las Bases se realizará a contar de la fecha de la total tramitación de la Resolución que "Aprueba bases técnicas y administrativas del concurso para la adquisición de viviendas construidas

destinadas al arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del "Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda", regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, **mediante archivo digital.**

Para lo anterior, **los oferentes deberán enviar solicitud al mail paguilera@minvu.cl**, en el que indicarán nombre de la empresa y profesional responsable del requerimiento al que se le enviarán las Bases Técnicas y Administrativas.

A.5.3. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

La **presentación de las ofertas se realizará hasta el 07 de noviembre de 2024 hasta las 16:30** hrs. las que serán presentadas **en formato digital mediante archivo PDF**, idealmente en un único archivo cuyas carpetas deben distribuirse en "**Identificación del Oferente**", "**Oferta de Diseño Conjunto y Vivienda**" y "**Oferta Económica**".

Los interesados con anterioridad a esa fecha deberán enviar solicitud de ingresos de propuestas al mail paguilera@minvu.cl, en el que indicarán nombre de la empresa y profesional responsable del requerimiento. A este correo se le enviará el link para cargar sus propuestas directamente.

Por razones fundadas SERVIU O'Higgins podrá ampliar el plazo de presentación de ofertas hasta en 10 días hábiles adicionales al plazo de la presentación de las ofertas.

A.5.4. EVALUACIÓN

La evaluación de las propuestas será realizada por una **Comisión Técnico Evaluadora**, que será conformado por:

- a) Jefe Dpto. de Operaciones Habitacionales Serviu.
- b) Jefe de Planes y Programas Seremi.
- c) Jefe del Departamento Técnico de Serviu.
- d) Jefe Departamento Jurídico Serviu.

Las jefaturas antes señaladas podrán designar un representante en el Comité de Evaluación. La Comisión Técnica Evaluadora tendrá por obligación asignar puntajes de acuerdo con los criterios de evaluación de las presentes bases a las propuestas presentadas, para posteriormente consolidar dichos resultados en un acta de evaluación, proponiendo los proyectos a preseleccionar al Director del Servicio.

Le corresponderá también a la Comisión Técnica Evaluadora informar acerca de las ofertas que se declaren inadmisibles por no cumplir los requisitos establecidos en las bases del concurso, así como proponer la declaración desierta, cuando no existan oferentes o cuando a juicio de la Comisión, Juzgare que las ofertas presentadas no resultan convenientes a los intereses del Servicio. Con todo, la Comisión Técnica Evaluadora, tendrá como **plazo máximo 5 días hábiles a contar de la fecha final de recepción de las ofertas, para emitir el Acta de Evaluación.**

Con todo, la Comisión podrá, extender por razones justificadas este plazo de evaluación.

La Comisión Técnico Evaluadora queda facultada para interpretar las presentes Bases Técnicas y Administrativas.

A.5.5. ACLARACIONES

La Comisión Técnica Evaluadora **está facultada para solicitar a los oferentes aclaraciones o especificaciones respecto a las ofertas presentadas.** Esto se realizará mediante un acto simultáneo o a todos los proponentes, contando estos con 1 día hábil posterior al envío del requerimiento de información para dar respuesta o se entenderá como una observación no resuelta.

La Comisión Técnica Evaluadora podrá enviar sólo dos aclaraciones como máximo, respecto a las propuestas presentadas.

A.5.6. SANCIÓN Y PRESELECCIÓN DE PROPUESTAS

Mediante el correspondiente acto administrativo, el Director de SERVIU O'Higgins, sancionará la(s) propuesta(s) ganadora(s) y SERVIU O'Higgins ingresará el (los) conjuntos habitacionales preseleccionado(s) al proceso de llamado regulado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024, que llama a postulación en condiciones especiales de proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas y equipamiento o adquisición de viviendas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra h) de la glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, de la ley de presupuestos del sector público del año 2024.

A.6. REQUISITOS PARA PARTICIPAR DEL CONCURSO

Los oferentes podrán ser personas jurídicas de derecho privado, tales como, Inmobiliarias y Empresas Constructoras. Las personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro no podrán participar del presente concurso.

Los oferentes deben presentar viviendas construidas ya terminadas adjuntando recepción municipal, debiendo presentar a favor de SERVIU O'Higgins Carta Oferta del vendedor suscrita ante Notario, acompañando una copia de la Inscripción del dominio a nombre del promitente vendedor.

Las cartas ofertas **deberán ajustarse al financiamiento disponible** y descrito en el punto B.1. sobre "Consideraciones sobre las viviendas a adquirir y su financiamiento"

A.7. CHECK LIST PARA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

A.7.1. PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las Ofertas deben ser presentadas a SERVIU O'Higgins, conforme a lo descrito en el punto A.5.3 de las presentes Bases Técnicas y Administrativas. No se aceptarán ofertas que se presenten en un medio distinto. Será responsabilidad de los oferentes adoptar las precauciones necesarias para Ingresar oportuna y adecuadamente sus ofertas.

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

Se deberán entregar tres carpetas digitales, las que serán denominadas de la forma que a continuación se indica y en las cuales cada oferente deberá ingresar la siguiente información:

i. **"Identificación del Oferente"**

- a. Anexo N°1: Declaración Simple (para todos los oferentes)
- b. Anexo N°2: Declaración Simple (adicional exclusivo para personas jurídicas).

ii. **"Oferta de Conjunto y Vivienda"**

- a. **Copia autorizada ante notario de la escritura pública** donde conste la adquisición del inmueble por el propietario actual y, de no ser el primer propietario, copias autorizadas de las escrituras públicas anteriores y de las inscripciones de títulos translaticios de dominio en el Conservador de Bienes Raíces hasta enterar el plazo de 20 años.
- b. **Certificado de Dominio Vigente, y Certificado de Hipotecas y Gravámenes, interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y litigios pendientes de 30 años**, si corresponde a una operación de viviendas construidas terminadas, emitidos con fecha **no anterior a 60 días a su presentación**. Excepcionalmente, en el caso de ser propietario de un edificio, la inscripción del dominio en el Conservador de Bienes Raíces podrá ser por el edificio completo o por el terreno en él que se encuentra emplazado.
- c. **Certificado de no expropiación municipal**.
- d. **Certificado de Número y Certificado de Informes Previos**, emitido por la Dirección de Obras Municipales.
- e. **Certificado de Recepción de Obras Municipal Definitiva, y Certificado que declare el condominio acogido al régimen de Copropiedad**, así como la constancia de archivo del plano respectivo conforme a lo dispuesto en la Ley N°21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda. Excepcionalmente el SERVIU O'Higgins podrá aceptar la presentación de un Certificado de Recepción e obras Parcial, siempre y cuando las unidades de viviendas ofertadas se encuentren recepcionadas.
- f. **Certificado de Avalúo Fiscal** del semestre en curso.
- g. **Certificado de deuda de contribuciones** de bienes raíces, emitido por la Tesorería General de la República.
- h. **Informe técnico relativo las viviendas**, Indicando ubicación del conjunto, el número de viviendas que se postulan en cada uno de ellos, el número de dormitorios de cada vivienda o departamento y la superficie asociada, **así como la existencia de estacionamientos o bodegas que se incluyan en la oferta presentada**.
- i. **ANEXO 4. Informe de localización del terreno**, inmueble o vivienda, donde conste el cumplimiento de las distancias para la obtención del subsidio diferenciado a la localización, según lo establecido en el artículo 35, letra a), del D.S. 49 (V. y U.), de 2011. Este informe no será requerido para proyectos de integración social financiados mediante programa DS19.

La Comisión Evaluadora podrá desestimar la oferta presentada si no se adjunta la totalidad de los antecedentes que se listan precedentemente. Con todo, si no perjudicara el proceso de evaluación y así lo estimare la Comisión Técnica Evaluadora, los antecedentes restantes podrán ser presentados en forma posterior para el Ingreso del proyecto en caso de ser preseleccionado, al llamado a postulación.

iii. **"Oferta Económica"**.

- a. **Anexo 3: Formulario Oferta Económica**. Se deberá presentar un formulario por cada proyecto ofertado.
- b. **Carta Oferta del vendedor suscrita ante Notario** a favor de SERVIU O'Higgins, la cual

debe contar con la identificación del (los) Conjunto(s) Habitacional(es) o Edificio(s), identificación y valorización de cada una de las viviendas que se ofertan, el número de dormitorios de *cada* una y superficie asociada.

Para las letras a) y b) precedentes, el valor debe ser expresado en Unidad de Fomento (UF) para cada departamento o vivienda, el cual debe ajustarse al financiamiento disponible y descrito en el punto B.1. "Consideraciones sobre las viviendas a adquirir y su financiamiento" de las presentes Bases.

Si procede, en la oferta económica debe detallarse, además, los estacionamientos y bodegas asociadas a la oferta, cuyo valor se entenderá incorporado al valor ofertado para los departamentos o viviendas.

A.7.2. RECEPCIÓN DE LAS OFERTAS

Conforme calendarización entregada en el punto A.5.3, la presentación de las ofertas se realizará hasta el 07 de noviembre de 2024 hasta las 16:30 hrs. las que serán presentadas en formato digital mediante archivo PDF.

Los interesados deberán enviar solicitud de ingresos de propuestas al mail paguilera@minvu.cl. A este correo se le enviará confirmación donde se enviará link para cargar sus propuestas directamente y solicitud de garantía, conforme al punto A.8 de las presentes bases.

Todos los documentos deben venir en formato .pdf no encriptado, codificado o restringido.

A.8. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Se deberá acompañar una boleta bancaria de garantía extendida a favor de SERVIU O'Higgins, para caucionar la seriedad de la oferta equivalente a **2 U.F. por unidad de vivienda** propuesta, esta boleta de garantía tendrá una vigencia de **6 meses** desde el ingreso de las ofertas y renovable por un mismo periodo hasta la escrituración de las viviendas para proyectos seleccionados.

Sin perjuicio de lo anterior SERVIU O'Higgins podrá hacer efectiva las garantías, para aquellas viviendas seleccionadas, si hubieran transcurrido **6 meses** desde la selección del proyecto sin que se haya producido la escrituración, desistiendo de la compra. Sólo en casos fundados, SERVIU O'Higgins podrá autorizar el pago de las respectivas compraventas por un número menor de viviendas a las seleccionadas, el cual no podrá ser inferior al mínimo exigido para este concurso, **equivalente a 10 unidades.**

Dicha garantía será restituida a los oferentes no preseleccionados en plazo no superior a 20 días hábiles.

Del mismo modo, será restituida la garantía en el evento que la postulación del proyecto por parte de SERVIU O'Higgins, no resulte seleccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro del proceso de llamado regulado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024.

La boleta de garantía debe ser Ingresada en formato físico en calle Brasil N°912 Rancagua, entre las 09:00 y las 13:30 hrs. del 31 de octubre de 2024, indicando glosa de la garantía: "Concurso Preselección Adquisición de Viviendas Construidas Destinadas al Arriendo Región de O'Higgins". Cuyo plazo de presentación deberá ser hasta el día del cierre de recepción de las ofertas.

B. BASES TÉCNICAS

B.1. CONSIDERACIONES SOBRE LAS VIVIENDAS A ADQUIRIR Y SU FINANCIAMIENTO

SERVIU O'Higgins busca realizar la **adquisición de viviendas construidas, departamentos o casas situadas en un mismo edificio o en un mismo conjunto habitacional**, unidades de vivienda, habilitadas y disponibles para ser destinados al arriendo a familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N°52, (V. y U.), de 2013. **Solo podrán postular conjuntos desde las 10 unidades de vivienda** en la misma locación, pudiendo el oferente presentar más de un conjunto.

Para operaciones de Adquisición de Vivienda Construida **serán financiadas exclusivamente con el monto del subsidio asignado**, conforme al siguiente detalle, no existiendo otras fuentes de financiamiento. Sin perjuicio que **se podrá adicionar el Subsidio Diferenciado a la Localización** según los requisitos que se establecen en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, el que alcanzaría hasta un máximo de 300 UF por vivienda.

TIPO UNIDAD	MONTO U.F SUBSIDIO	MONTO MÁX. SI CUMPLE REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN
1 dormitorio	1.300	1.600
2 dormitorios	1.500	1.800
3 dormitorios	2.000	2.300

Con todo y sin perjuicio que el proyecto pueda resultar preseleccionado en el presente concurso, **el precio del inmueble a adquirir no podrá superar en un 10% el valor de Tasación que practique el SERVIU** respectivo durante el proceso de evaluación a desarrollarse posteriormente en el marco del llamado de postulación regulado por la Resolución Exenta N°1259, (v. y U.), de 2024, conforme se detalla en el **punto D. Presentación al Llamado a Postulación y Tasación de las Viviendas**. En el caso de adquirirse un edificio con viviendas de distintos valores, en algunas de ellas podrá superarse dicho porcentaje, siempre que el promedio de las tasaciones no lo supere.

B.2. ESTÁNDAR TÉCNICO

El estándar técnico de las viviendas que se busca adquirir se encuentra regulado en el resuelvo N°10 de la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024.

Los proyectos podrán considerar tipologías de vivienda que comprendan unidades de 1 a 3 dormitorios. Los recintos que contemple cada tipología **deberán cumplir con el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario señalado en el artículo 43 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011**, o bien, con el **Cuadro Normativo Abreviado** que será publicado en la página que el Ministerio de Vivienda disponga para estos efectos (www.minvu.cl/postulación/llamado). Los proyectos deberán además cumplir con el Itemizado Técnico de Construcción para proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

1.1. Los proyectos deberán considerar unidades de vivienda con una superficie mínima, según número de dormitorios, de acuerdo a la siguiente tabla:

1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios
35 m ²	45 m ²	55 m ²

El inmueble o el proyecto de viviendas deberá considerar unidades con distinto número de dormitorios, sin embargo, **las unidades de 1 dormitorio no podrán superar el 30% del total de unidades**.

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

Las bodegas podrán ubicarse de manera individual en las unidades de vivienda o agrupadas en áreas comunes. Sin perjuicio de lo anterior, el recinto bodega deberá estar siempre completamente conformado como recinto independiente y cerrado, con una superficie mínima de 1 m2 por unidad de vivienda. La logia no será exigible en viviendas de un dormitorio, siempre que se disponga del espacio para la lavadora y un espacio adecuado para el tendido de ropa, integrado a la cocina o baño.

1.3. Los Inmuebles podrán contar con recintos para el funcionamiento de servicios comunitarios, administración, salas multiuso u otras de uso común, lavanderías, comercio, talleres, incluyendo espacios de uso público, corredores cubiertos o sombreadores, cubiertas verdes habitables, ornato y/o huertos o plantaciones en espacios comunes, cierras del lote, ya sean perimetrales y/o hacia el espacio público, o entre unidades, Intervenciones artísticas tales como instalación de figuras y paisajes, materializados mediante mosaicos, murales de pintura y/o arte urbano, entre otras.

1.4. SERVIU O'Higgins se reserva el derecho de autorizar excepciones al cumplimiento de las exigencias del Estándar Técnico establecido precedentemente, resguardando los criterios de utilidad, funcionalidad y recintos mínimos de las unidades de vivienda.

1.5. Con todo, las viviendas siempre deberán considerar terminación de pinturas en su interior y en espacios de uso común, si corresponde revestimientos de pisos adecuados a su uso, así como la conformación de closets Incluyendo espacios para el guardado y colgado de ropa, cajoneras, y puertas.

C. PRESELECCIÓN:

Para efectos de la preselección de las ofertas presentadas que serán posteriormente ingresadas al llamado de postulación regulado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024, serán ordenados en un listado de prelación, de acuerdo con la suma de puntajes obtenidos sobre la base de los criterios descritos más abajo. La evaluación se realizará por proyecto, esto es **para las viviendas que conforme un mismo edificio o conjunto habitacional**, pudiendo así, resultar preseleccionando una parcialidad de los proyectos presentados por el oferente.

Criterio	Descripción	Ponderación
Comuna	El proyecto debe ubicarse en la Región de O'Higgins en zonas urbanas o de extensión urbana de cualquiera de sus comunas, otorgándose el siguiente puntaje: 100 puntos si el proyecto se emplaza en las siguientes comunas: Rancagua San Fernando Rengo Machalí Santa Cruz 25 puntos si el proyecto se emplaza en una comuna distinta a las ya mencionadas.	20%
Tipología de vivienda	100 puntos de tratarse de proyectos habitacionales cuya tipología sean casas. 75 puntos de tratarse de proyectos habitacionales cuya tipología sean departamentos.	25%

Superficie de las viviendas	<p>$[(N^{\circ} \text{ de viviendas que cumplen o superan el estándar requerido de superficie según el número de dormitorios } / N^{\circ} \text{ de viviendas de la oferta evaluada)} * 100$</p> <p>Donde el estándar requerido corresponde a: 1 dormitorio: 35 m2 2 dormitorios: 45 m2 3 dormitorios: 55 m2</p> <p>La Comisión Evaluadora podrá desestimar la oferta presentada si obtuviera una puntuación deficiente en este criterio o sugerir la aceptación parcial del número de viviendas ofertadas.</p>	15%
Estacionamientos y Bodega	<p>$[(N^{\circ} \text{ de estacionamientos y bodegas ofertadas} / N^{\circ} \text{ de viviendas de la oferta evaluada)} / (N^{\circ} \text{ de estacionamientos y bodegas ofertadas} / N^{\circ} \text{ de viviendas de la oferta mejor evaluada}) * 100$</p>	10%
Oferta Económica	<p>Se le otorgará 70 ptos. si la oferta económica recibida es hasta un 5% menor a la OMVP</p> <p>Se le otorgará 80 puntos si la oferta económica recibida es mayor al 5% y menor o igual en un 10% que OMVP.</p> <p>Se le otorgará 90 puntos si la oferta económica recibida es mayor al 10% y menor o igual en un 15% que la OMVP.</p> <p>Se le otorgará 100 puntos si la oferta económica recibida es mayor al 15% de la OMVP.</p> <p>Donde, la OMVP (Oferta Económica de mayor valor posible) = $[(N^{\circ} \text{ de viviendas de 1 dormitorio } \bullet 1300 \text{ UF}) + (N^{\circ} \text{ de viviendas de 2 dormitorio } \bullet 1500 \text{ UF}) + (N^{\circ} \text{ de viviendas de 3 dormitorio } \bullet 2000 \text{ UF}) + \text{Subsidio localización, si procede}]$</p> <p>No se aceptarán ofertas cuyo valor promedio de viviendas sean superiores a la OMVP.</p>	30%

Realizada la evaluación por parte de la Comisión Técnica Evaluadora le corresponderá asignar puntajes de acuerdo con los criterios de evaluación antes presentados, proponiendo la adjudicación al director del Servicio, mediante el acta de evaluación.

Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión Evaluadora podrá desestimar la oferta presentadas si a su juicio no se resguardan los aspectos de habitabilidad y funcionalidad descritos en el llamado a postulación o en su defecto proponer al Director del Servicio de manera fundamentada en el Acta de Evaluación autorizar excepciones al cumplimiento de las exigencias del Estándar Técnico señalados en el punto 8.2 de las presentes bases siempre que se resguarden los criterios de utilidad, funcionalidad y recintos mínimos de las unidades de vivienda, situación que podrá por instrucciones del Director, ser corroborado por una Visita Técnica a realizarse antes de recomendar la participación de esta iniciativa en el proceso de Selección a la División de Política Habitacional.

D. PRESENTACIÓN AL LLAMADO A POSTULACIÓN, TASACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y VISITA TÉCNICA.

Habiéndose presentado el Acta de Evaluación por la respectiva Comisión Técnica Evaluadora al Director del Servicio, éste procederá a sancionar la(s) propuesta(s) para su posterior Ingreso de los proyectos al proceso de llamado a postulación regulado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024.

Durante el proceso de Evaluación para la Selección de los proyectos preseleccionados, todas las viviendas presentadas para compra deberán ser tasadas conforme a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 19 del OS N°49 (V. y U.), de 2011, no procediendo la exención a la tasación señalada en dicho artículo. La tasación la efectuará el SERVIU durante el proceso de evaluación de las postulaciones. Si el valor de las viviendas señalado en la respectiva Carta Oferta superara en un 10% el valor de tasación que practique el SERVIU se notificará al vendedor para que en un plazo máximo de **5 días hábiles** pueda presentar una nueva carta oferta o una modificación al valor de la carta ya presentada, por un valor de hasta el de la tasación realizada por el SERVIU.

Finalmente, durante el proceso de evaluación de los proyectos preseleccionados, el Director de SERVIU O'Higgins podrá disponer se realicen Visitas Técnicas a las viviendas presentes en los conjuntos habitacionales o edificios preseleccionados, cuyos antecedentes serán parte del Informe Técnico a presentar a la División de Política Habitacional, el cual deberá dar cuenta del cumplimiento de los antecedentes de habitabilidad y funcionalidad descritos en el llamado a postulación, reglamentado por la Resolución Exenta N°1259, (V. y U.), de 2024. Las visitas técnicas además deberán dar cuenta de cualquier otro antecedente vinculados con la aptitud de los inmuebles para ser destinados al arriendo por parte del Estado, considerando factores tales como, estado y funcionamiento de la vivienda y/o edificio, entorno y seguridad, distribución, aspectos ambientales, comunidad, gastos comunes, conectividad, entre otros factores, reservándose SERVIU la facultad de no continuar con el proceso de selección si posterior al análisis realizado en terreno, alguno de los proyectos preseleccionados no resultan convenientes a los intereses del Servicio y los usuarios que posteriormente utilizarán estas viviendas.

E. GARANTÍA POSTVENTA:

La parte vendedora deberá entregar a SERVIU O'Higgins un **servicio de postventa de 12 meses** contados desde la inscripción de las unidades en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, a nombre de SERVIU O'Higgins.

En virtud de lo anterior, el vendedor deberá otorgar un **documento en garantía consistente en una póliza o boleta bancaria de garantía extendida a favor de SERVIU O'Higgins**, para caucionar la postventa de las viviendas, equivalente a **5 Unidades de Fomento por unidad de vivienda**, esta boleta de garantía tendrá una vigencia de 12 meses contados desde la inscripción de las viviendas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, a nombre de SERVIU O'Higgins.

Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades establecidas para el primer vendedor conforme D.F.L N°458, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y otra normativa aplicable a la postventa.

F. ANEXOS

ANEXO N°1

DECLARACIÓN SIMPLE

(PARA TODOS LOS OFERENTES)

Yo, _____
cédula nacional de identidad N° _____
_____ domiciliado en _____

_____, en mi calidad de oferente o representante legal (según corresponda) de _____

_____, RUT N° _____, en conformidad a lo señalado en los Incisos primero y sexto del artículo 42 de la Ley N° 19.886, declaro no poseer (mi representado no posee) condenas por prácticas antisindicales o infracción a los derechos fundamentales del trabajador, o delitos concursales establecidos en los artículos 463 y siguientes del Código Penal, dentro de los dos últimos años anteriores a la presentación de la oferta; como declaro a la vez, no tener (mi representado no tiene) la calidad de funcionario directivo del mismo órgano o empresa que me contrata, ni estar unidos a ellos por los vínculos de parentescos descritos en la letra b) del artículo 54 de la ley N° 18.575, ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, ni con sociedades de personas de las que aquéllos o éstas formen parte, ni con sociedades comanditas por acciones o anónimas cerradas en que aquéllos o éstas sean accionistas, ni con sociedades anónimas abiertas en que aquéllos o éstas sean dueños de acciones que representen el 10 % o más del capital, ni con los gerentes, administradores, representantes o directores de cualquiera de las sociedades antedichas; asimismo, no haber sido condenado por el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia en conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 26, letra d), del D.F.L. N° 1, de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.L. N° 211, de 1973, que fijó normas para la defensa de la libre competencia.

Firma Oferente o Representante (s) Legal (es)

20 _____

_____ de _____ del

ANEXO N° 2

DECLARACIÓN SIMPLE

(ADICIONAL EXCLUSIVO PARA PERSONAS JURÍDICAS)

Yo, _____, cédula nacional de identidad N° _____, domiciliado en _____, en mi calidad de representante legal de _____ RUT N° _____, declaro que: No se ha declarado la disolución o cancelación de su personalidad Jurídica y que no se ha decretado la prohibición temporal o perpetua de celebrar actos y contratos con organismos del Estado, por tribunal competente, conforme a los señalado en el Art. 8 y 10 de la Ley N°20.393, y de no haber sido condenado por el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia en conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 26, letra d), del D.F.L. N°1, de 2004, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.L. N°211, de 1973, que fijó normas para la defensa de la libre competencia.

Firma Representante (s) Legal (es)

_____ de _____ del 20__

ANEXO Nº 3

FORMULARIO OFERTA ECONÓMICA

NOMBRE DEL PROYECTO: _____

DIRECCIÓN _____

COMUNA: _____

EMPRESA CONSTRUCTORA: _____

AÑO DE EJECUCIÓN: _____

FECHA RECEPCION: _____

TIPOLOGÍA (casas/departamento): _____

UNIDADES DISPONIBLES _____

Departamentos (individualice uno por fila):

Dirección	Block	Nº	Piso Depto.	Nº Dormitorios	Superficie Interior	Superficie terraza	Total Superficie	Precio (UF)
TOTAL								

La oferta considera _____ estacionamientos y _____ bodegas incluidas en el precio del cuadro precedente.

Casas (individualice uno por fila):

Dirección	Pisos	Nº Dormitorios	Superficie edificada	Superficie total	Precio (UF)
TOTAL					

Firma Representante (s) Legal (es)

_____ de _____ del 20 _____

ANEXO N° 4

TABLA LOCALIZACIÓN
(PARA TODOS LOS OFERENTES, menos para proyectos de integración social DS19)

ÁMBITO	INDICADOR: Distancia mínima recorrible peatonalmente a través de un bien nacional de USO público, desde el punto más cercano del terreno.	Descripción y ubicación del equipamiento	Distancia recorrible peatonalmente al equipamiento en mts
EDUCACIÓN	1000 metros de distancia recorrible peatonalmente a establecimientos educacionales con niveles educacionales operativos: prebásica, básica y/o media.		
SALUD	2.500 metros de distancia recorrible peatonalmente a establecimiento de salud primaria o de nivel superior de atención.		
TRANSPORTE	500 metros de distancia recorrible peatonalmente servicio de transporte público operativo.		
ÁREAS VERDES	1.000 metros de distancia recorrible peatonalmente de un área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 metros cuadrados.		
EQUIPAMIENTO	2.500 metros de distancia recorrible peatonalmente equipamiento comercial o deportivo o cultural.		

2. La presente resolución exenta no afecta al presupuesto del Servicio.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLÁSE

OMAR GUTIERREZ MESINA
DIRECTOR SERVIU OHIGGINS

CAA/DSV/DJS/AME

DISTRIBUCIÓN: