

LLAMA A POSTULACIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, REGULADO POR EL D.S. N° 19, (V. Y U.), DE 2016, Y SUS MODIFICACIONES, EN TERRENOS DE PROPIEDAD DE SERVIU, EN LA REGIÓN DEL MAULE, CORRESPONDIENTE A ETAPA 1 PLAN URBANO HABITACIONAL BARRIO PARQUE CORNELIO BAEZA DE TALCA.

TALCA, **05 DIC. 2025**

RESOLUCIÓN EXENTA N°/ **1331**

**VISTOS:**

- a) El D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial, y sus modificaciones, en especial el D.S. N° 16, (V. y U.), de 2019;
- b) La Ley N°21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- c) La Resolución Exenta N° 1.993, (V. y U.), de fecha 30 de diciembre de 2024, que autoriza efectuar llamados a postulación y/o comprometer recursos en el otorgamiento de subsidios habitacionales durante el año 2025 y señala el monto de los recursos destinados, entre otros, a la atención a través del programa regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016;
- d) La Resolución Exenta N° 196, (V. y U.), de fecha 5 de febrero de 2025, que llama a postulación en condiciones especiales año 2025, para presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial decreto N°19, (V. y U.), de 2016, fija el número de subsidios para la atención de los proyectos a seleccionar y su forma de distribución regional, y sus modificaciones, en especial la Resolución Exenta N° 1.725 de fecha 17 de noviembre de 2025;
- e) Decreto Supremo N° 23, (V. y U.), de fecha 26 de septiembre de 2023, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule.
- f) El D.S. N° 78, (V. y U.), de 2014, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano;
- g) La Resolución Exenta N° 1.414, (V. y U.), de fecha 1 de septiembre de 2021, que define Zonas Centrales y Pericentrales para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7º letra c) del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- h) La Resolución Exenta N° 1.911, (V. y U.), de 2020, que aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponde a Planes Urbanos Habitacionales, fija condiciones especiales para que los SERVIU comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales y aprueba documentos que indica.

- i) La Resolución Exenta N° 1.860, (V. y U.), de 2021, que aprueba nómina de Planes Urbanos Habitacionales.
- j) La Resolución Exenta N° 5.771, (V. y U.), de 2023, que aprueba convenio de colaboración técnica, compromisos de aportes y mandato, celebrado entre el Servicio de Vivienda y Urbanización, Región del Maule y la Agencia Chilena de Sostenibilidad Energética, destinada a la contratación del diseño y ejecución de la ingeniería básica requerida para el proyecto de energía distrital del Plan Urbano Habitacional Barrio Parque Cornelio Baeza, de la comuna de Talca.
- k) El D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que Reglamenta el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional;
- l) La Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de fecha 14 de junio de 2012, publicada en el Diario Oficial de 18 de junio de 2012, y su modificación, 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";
- m) La Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de fecha 13 de octubre de 2016, 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;
- n) La Resolución Exenta N°513, (V. y U.), de fecha 28 de febrero de 2023, y sus modificaciones, que regula el Sistema electrónico de inscripción y selección de familias en cupos de vivienda destinados a familias vulnerables, en proyectos aprobados mediante el Programa de Integración Social y Territorial, D.S. N° 19;
- o) El Ordinario N°408, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Maule, de fecha 25 de marzo de 2025, que solicita autorización para efectuar llamado a concurso Regional en terreno SERVIU Región del Maule, a través del Programa de Integración Social y Territorial D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones;
- p) Informe de localización N° 149, de fecha 03 de julio 2023 del departamento de Desarrollo Urbano SEREMI Región del Maule;
- q) La Resolución Exenta N° 1862, (V. y U.), de fecha 04 de diciembre de 2025, que 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 terrenos de propiedad del SERVIU región del Maule, ubicados en la comuna de Talca;
- r) Las facultades que me confiere el DS N° 397, (V. y U.), de 1977, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- s) Lo dispuesto en la Resolución N° 36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención del trámite de toma de razón;

**CONSIDERANDO:**

- a) Que, la Ley N° 21.450, sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, contempla dentro de sus objetivos garantizar el acceso a viviendas en entornos bien localizados, conectados a equipamientos, áreas verdes y servicios, favoreciendo la integración social y urbana, expandiendo la oferta de viviendas en diversas localidades;

- b) Que, la Resolución Exenta N°1.414, (V. y U.), de 2021 y sus modificaciones, define entre otras, la Zona D.S. N°19 “Casco histórico de Talca”, para la aplicación de los incentivos establecidos en el Art. 7º letra c) del DS N°19 (V. y U.), de 2016, polígono dentro del cual se encuentran emplazados los terrenos a considerar en el Llamado a Concurso Regional;
- c) Que, dentro de los objetivos del MINVU, se encuentra disminuir el déficit habitacional de los sectores vulnerables y medios de la población, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social, por lo que se hace necesario generar proyectos habitacionales que cumplan dicha finalidad en todas las regiones del país;
- d) Que, en la comuna de Talca, Región del Maule, existe una alta demanda de viviendas por parte de familias vulnerables y sectores medios la que, de acuerdo a los datos entregados por CENSO 2017, alcanza las 3.450 viviendas, requerimiento que se incrementa a 5.024 unidades si se consideran las comunas de Maule, Pencahue, Río Claro, San Rafael y Pelarco, colindantes a la comuna de Talca; además de contar con 121 familias con subsidios otorgados del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N° 49 y 786 familias del Programa Sistema Integrado de Subsidio Habitacional D.S. N°1 sin poder aplicar;
- e) Que, el Plan Ciudades Justas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo periodo 2023 – 2026, establece orientaciones de diseño de conjunto y entorno, que serán recogidas en el presente llamado;
- f) Que, el Oficio Ord. N° 265 del 02 de febrero de 2023 que remite carta del SERVIU Maule, compromete considerar una red de distribución interna de calefacción y agua caliente sanitaria en proyecto PUH Barrio Parque Cornelio Baeza, Etapa 1, con el objetivo de incorporar criterios de eficiencia energética en los proyectos de vivienda de interés público;
- g) Que, el SERVIU del Maule, a la fecha de publicación del presente llamado, dispone de un terreno subdividido en la comuna de Talca para gestionar un Proyecto de Integración Social, en el marco del D.S. N° 19, (V. y U.), del 2016, ubicado en el sector Norte del Canal Baeza, en la intersección de calles 16 Oriente y 6 Norte, compuesto por tres terrenos con las siguientes superficies: Lote A 7.316,3 m<sup>2</sup>, Lote B 9.960,4 m<sup>2</sup> y Lote C 3.753,3 m<sup>2</sup>. **Siendo en los lotes A y B en donde se emplazará el Proyecto de Integración Social, en el marco del D.S. N° 19, (V. y U.), del 2016;**

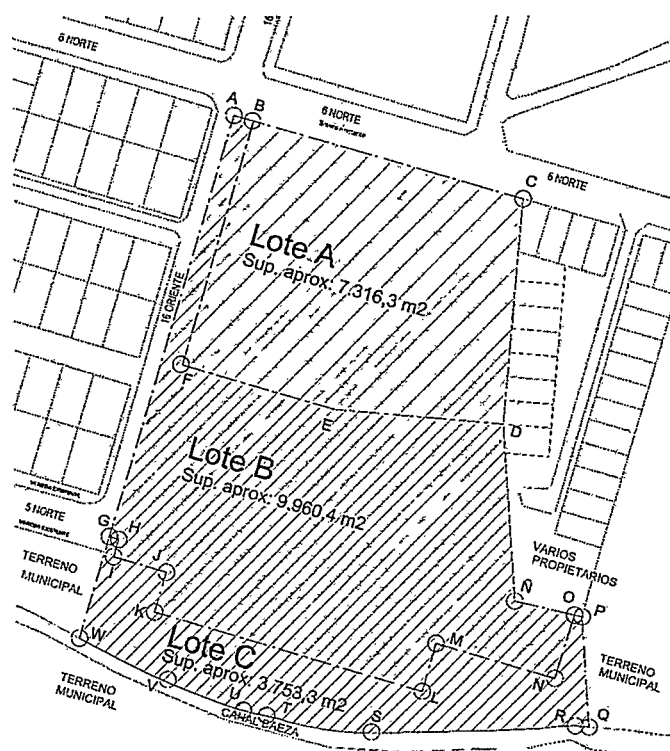


Figura N°1: Plano de Subdivisión sobre Terreno SERVIU Etapa 1 Proyecto Barrio Parque Cornelio Baeza, Comuna de Talca.

- h) Que, la ejecución del o los proyectos habitacionales de Integración Social que resulten seleccionados en el presente llamado a postulación regional del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, generarán soluciones habitacionales para familias vulnerables y de sectores medios,

que permitirán atender parte del déficit habitacional de la Región del Maule, dicto la siguiente

- i) Que, el resuelvo 2° de Resolución Exenta N° 1862, de fecha 04 de diciembre de 2025, autoriza a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región del Maule a efectuar Llamado Regional a Concurso en Condiciones Especiales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, considerando los mismos requisitos, condiciones y exigencias del Llamado Especial año 2025 también del D.S. N° 19, (V. y U.), 2016, establecidas en la Resolución Exenta N° 196, (V. U.), de 2025 y sus modificaciones.

## **RESUELVO:**

### **1. LLAMADO A CONCURSO:**

LLÁMESE a partir del día de la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial, hasta las **14:00 horas del martes 30 de diciembre de 2025**, a concurso regional en condiciones especiales, para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, en terrenos de propiedad del SERVIU Región del Maule, ubicado en la comuna de Talca, singularizados en el considerando g) de la presente Resolución, período en que las Entidades Desarrolladoras deberán registrar el proyecto en el sistema informático RUKAN, ingresando todos los antecedentes que la plataforma solicita. Posteriormente, las Entidades desarrolladoras contarán con un plazo de 31 días corridos, es decir, hasta las **14:00 horas del viernes 30 de enero de 2026**, para complementar los antecedentes de los proyectos registrados en el sistema RUKAN, ingresando directamente al SERVIU Región del Maule sus proyectos habitacionales, con la documentación y antecedentes exigidos por dicho reglamento y por esta Resolución los que deberán ser coherentes con la información ingresada en el sistema informático. Aquellas Entidades que, al 30 de diciembre de 2025, no registren el proyecto en RUKAN, no podrán continuar con el proceso de postulación. La entrega de los antecedentes del llamado y de los terrenos involucrados se realizará en un archivo digital. Las Entidades Desarrolladoras interesadas deberán enviar la solicitud de información al correo electrónico [concursods19maule@minvu.cl](mailto:concursods19maule@minvu.cl), indicando el nombre del profesional a cargo de la propuesta y el de la empresa requirente.

Previamente, las Entidades desarrolladoras deberán ingresar los datos del proyecto, a través de los medios electrónicos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU) disponga para estos efectos, para lo cual deberán contar con una clave de acceso proporcionada por el SERVIU. Los antecedentes, deberán ser presentados en formato digital, debiendo cumplir con los requisitos y plazos establecidos en el presente llamado. Con todo, para proceder a la revisión de los proyectos, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos, según corresponda, y en forma previa a la sesión de la Comisión Evaluadora.

La información gráfica para ingresar tanto en el sistema informático Rukan como en el SERVIU, debe ser completa y permitir visualizar las características principales del proyecto, incorporando a lo menos un archivo en formato PDF con la imagen aérea del terreno inserto en el barrio, formato de presentación PowerPoint, imágenes digitales del conjunto e imagen del plano de entremezcla de las viviendas de acuerdo con formato proporcionado por el MINVU.

### **2. CUPOS REGIONALES**

La cantidad de cupos de subsidios que se dispongan para este llamado será acorde a la cabida máxima esperada del proyecto, la cual es la siguiente:

N° Cupos de Viviendas*	UF
261	158.949

**\*No se aceptarán propuestas con una cabida menor o mayor a la señalada.**

**3. TRÁMITE EXPEDIENTE EN DIRECCIÓN DE OBRAS**

Para efectos de la postulación al presente llamado, las Entidades desarrolladoras sólo deberán presentar el informe favorable del Revisor Independiente según lo señalado en el Anexo N°3.

La posterior tramitación del expediente en la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Talca será efectuada sólo por la Entidad desarrolladora seleccionada, siendo respaldada su presentación por SERVIU del Maule.

Respecto el Informe de revisor independiente este deberá contener como mínimo, la siguiente información:

- Rol de avalúo del predio o los predios involucrados.
- Dirección del predio o los predios involucrados.
- Usos de suelo de acuerdo con el Certificado de Informes Previos (CIP) otorgado por la Dirección de Obras correspondiente.
- Indicación de cómo se aplican y respetan la totalidad de normas urbanísticas señaladas en el CIP.
- Cálculo de cesiones obligatorias.
- Declaratorias de utilidad pública.
- Aplicación de normas de riesgo y protección que puedan afectar al proyecto.
- Aplicación de beneficios normativos o aplicación de artículos especiales a los que se acoge el proyecto.

**4. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS**

La presentación de proyectos para la etapa I del Plan Urbano Habitacional Barrio Parque Cornelio Baeza deberá efectuarse para los lotes A y B singularizados en el considerando g), cumpliendo con la totalidad de los requisitos y condiciones establecidos tanto en el D.S. N°19 como en la presente Resolución.

La propuesta se debe desarrollar sobre los dos Lotes (A y B) señalados en la Figura N°2 presentada en el considerando g) del presente documento, siendo obligatorio en el **Lote B** desarrollar la figura de Loteo DFL2 con construcción simultánea dando cabida a la ejecución de la extensión de calle 5 Norte, ensanche y ejecución de calle 16 Oriente, cesiones obligatorias de área verde y equipamiento; para el caso del **Lote A** será obligatorio el desarrollo de un proyecto de edificación con aplicación del artículo 6.1.8. de la OGUC. La propuesta debe configurarse como un único proyecto de edificación en altura, sin embargo, deberá considerar conformar una copropiedad por lote, acogidas a la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (2 copropiedades en total).

Cabe precisar que el Lote C señalado en la Figura N° 2 del considerando g), corresponde a un lote que producto de la subdivisión referida en el mismo considerando, quedará en propiedad de SERVIU, para que en un futuro sea considerado en la ejecución del Parque PUH Cornelio Baeza parte de la propuesta de Plan Maestro del Plan Urbano Habitacional Cornelio Baeza, Talca.

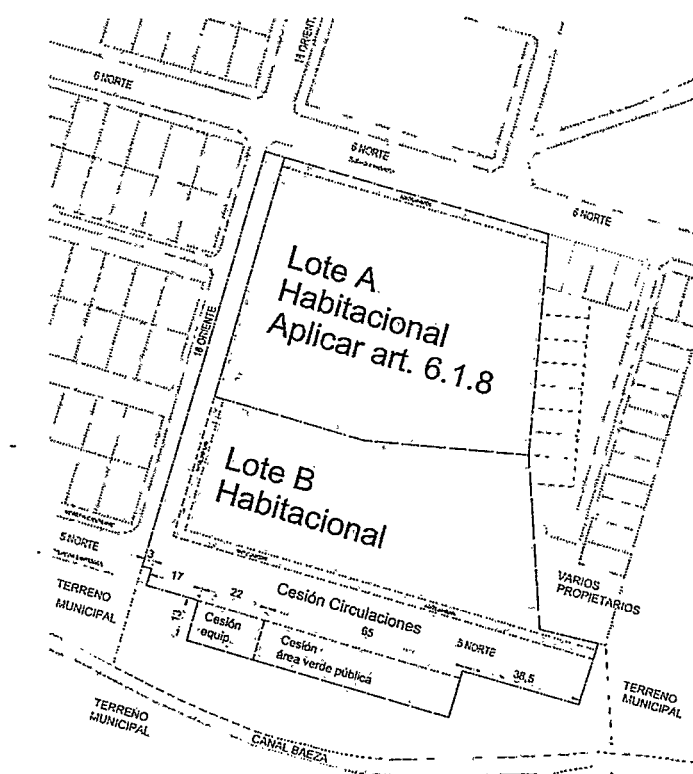


Figura N°3: Presentación de Proyecto Etapa 1 Barrio Parque Cornelio Baeza.

Los proyectos a presentar deberán considerar:

- El diseño y ejecución de las calles 16 Oriente y calle 5 Norte en los tramos que enfrenta cada lote (ver detalle en resuelvo 11. Pago por Especies).
- Un equipamiento a entregar a SERVIU incorporado en uno de los primeros pisos de los edificios (ver detalle en resuelvo 11. Pago por Especies).
- Desarrollo y ejecución de las conexiones internas y externas para el sistema de energía distrital, las cuales contarán con recursos adicionales por parte de la Agencia Chilena de Sostenibilidad Energética.

El objetivo esperado es un aumento de la vitalidad urbana, promoviendo el uso eficiente del suelo a través de una mezcla de usos y funciones (diversidad de actividades), preferentemente en el primer nivel del conjunto, que satisfagan las necesidades locales e incentiven la interacción y cohesión social.

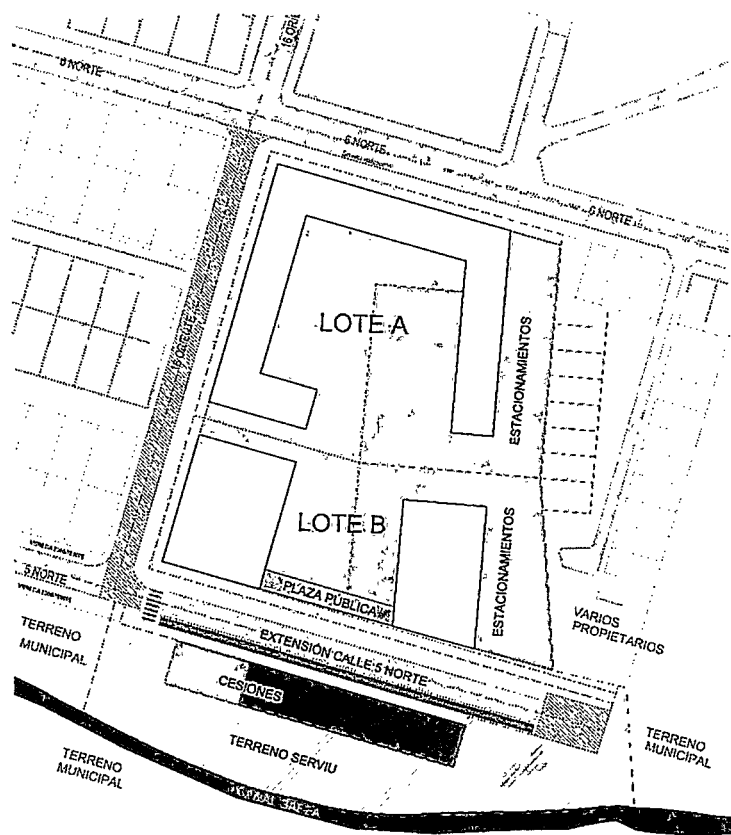


Figura N°4: Objetivo referencial esperado en presentación de proyecto, Etapa 1 Barrio Parque Cornelio Baeza.

### 5. PRECIO DE LAS VIVIENDAS, MONTOS DE SUBSIDIO Y BONOS

#### 5.1. Precio, porcentaje de viviendas y montos de subsidio

Considerando el total de 261 unidades de vivienda, los porcentajes de departamentos del proyecto, precios y montos de subsidio serán los señalados en la siguiente tabla:

Tramo Vivienda	Porcentaje	Precio U.F.	Monto máximo subsidio U.F.
Departamentos destinados a familias vulnerables	Mínimo 25% (66 dptos.)	Hasta 1.500	1.200
Departamentos destinados a familias de sectores medios	Mínimo 15% (40 dptos.)	1.600 hasta 1.800	Monto fijo de 425
	Hasta 60% (155 dptos.)	Más de 1.800 hasta 2.600	Mínimo 350

Nota: Los montos deben ajustarse a los valores de subsidio y no se otorgarán recursos adicionales.

#### 5.2. Bono de Integración Social

El monto del Bono de Integración Social para las familias de sectores medios será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo con el porcentaje de familias vulnerables que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 4°, letra b), del D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

% de familias vulnerables incorporadas al proyecto	Bono de Integración Social para familias de sectores medios
Desde 25% hasta un 30%	200 U.F.
Más de 30% hasta 35%	250 U.F.

Más de 35%	300 U.F.
------------	----------

### 5.3. Bono de Captación

El monto del Bono por Captación de subsidios será el indicado en la siguiente tabla, de acuerdo al porcentaje de familias vulnerables y sectores medios que considere el proyecto; los requisitos para su obtención y aplicación serán aquellos establecidos en el artículo 5°, del D.S. N° 19:

% de subsidios captados / total de viviendas proyecto	Bono por captación de subsidio para Familias vulnerables U.F.	Bono por Captación de subsidio para familias de Sectores medios U.F.
Desde 5% y hasta 25%	50 U.F.	0
Más de 25% y hasta 30%		100 U.F.
Más de 30% y hasta 35%		150 U.F.
Más de 35%		200 U.F.

### 5.4. Porcentaje máximo de venta de viviendas sin aplicación de subsidios

El proyecto podrá considerar como **máximo un 20%** de departamentos para venta sin aplicación de subsidio cuyo precio exceda las **2.600 UF**, estas viviendas no serán consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace señalado en el artículo 28° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones.

Estas viviendas están eximidas de cumplir con el programa arquitectónico mínimo, pero deben cumplir con la 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.

El porcentaje de viviendas de venta por sobre el precio máximo sin aplicación de subsidio, no será considerado como una tipología para acreditar la cuarta tipología de vivienda que otorga puntaje adicional, indicado en el Ítem 4. Tipologías de Viviendas, de la Tabla de Factores y Puntajes, del artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones.

## 6. REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES (D.S. N°19)

### 6.1. CONJUNTO Y ENTORNO

- a) En las escaleras de espacios comunes, se exigirá contrahuella cerrada, de material indeformable, opaco y sin perforaciones.
- b) Los proyectos deben incluir la infraestructura necesaria para la gestión eficiente de residuos, en áreas comunes o de equipamiento, según corresponda, considerando una zona protegida con materiales que faciliten la limpieza de esta. Se debe contemplar contenedores separados por tipo de residuos e identificados mediante colores, según NCh 3.322 de 2013, esto incluirá la separación de a lo menos 4 de los siguientes residuos reciclables: papeles y cartones, plásticos y PET, metales y latas, vidrios, cartón para bebidas (Tetrapack). Esta infraestructura deberá estar integrada en el diseño del proyecto, no se ubicará en subterráneos, todos los usuarios deberán poder acceder a este y será independiente de la sala de basura y precarguío.



- c) Los equipamientos y las áreas verdes que contemple el proyecto deberán considerar el diseño y ejecución de la totalidad de la superficie destinada a ello, incluido el pavimento de la zona de estacionamientos y sus circulaciones peatonales. No podrá haber espacios sin tratamiento y será obligatorio contar con zonas de pavimentos duros, pavimentos blandos y zonas de vegetación, considerando en la propuesta de materialidad el cumplimiento de accesibilidad universal y coherencia con condiciones climáticas y topográficas del terreno, garantizando la resistencia y durabilidad en el tiempo.

Se deberá evitar en circulaciones pavimentos que impidan el acceso de silla de ruedas o dificulten el desplazamiento de personas, también deberá considerarse este punto en la solución de cambio de pavimentos.

En las zonas de juegos infantiles y juegos inclusivos será obligatorio el uso de pavimentos blandos del tipo caucho, promoviendo la seguridad y accesibilidad universal, los tipos de pavimento como arena, maicillo o similares se permitirán solo en áreas de paisajismo y zona de ejercicios, donde el material deberá encontrarse confinado por solerillas o una solución equivalente para evitar pérdidas de material, lo anterior, con la finalidad de lograr espacios comunes que contribuyen a la real integración de los usuarios.

- d) El equipamiento mínimo de los proyectos deberá regirse por lo establecido en el Art. 46 del D.S. N° 1. Tratándose de edificios de más de 5 pisos deberá considerar como mínimo una Sala Multiuso, la que podrá dividirse hasta en 2 recintos, que en conjunto cumplan con el estándar de superficie de 0,6 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, señalado en el citado artículo, permitiendo la realización de actividades propias de la copropiedad, como celebraciones, asambleas, etc. Considerar que, pese a que se requiere la configuración de un proyecto habitacional, este se deberá ejecutar sobre los 2 Lotes indicados en el considerando g) esto implica que se deberá conformar una copropiedad por lote, acogidas a la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria (2 copropiedades en total), por lo cual deberá proyectarse una Sala Multiuso por copropiedad.

En ambos casos, se deberá considerar un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida, el que contará con un mudador, para el cual se podrá disponer del espacio de transferencia que contemplan los baños acondicionados para personas con movilidad reducida, siempre y cuando el mudador sea abatible, o considerar como referencia lo indicado en el punto 7.4.4.2 del Manual Técnico de Construcción y Requisitos Mínimos para Parques, Plazas, Áreas Verdes y Áreas Deportivas, MINVU del año 2017. Este baño podrá encontrarse al interior de los locales comerciales y sala multiuso, o en un espacio contiguo a estos. Cada uno de estos recintos (locales comerciales y sala multiuso) deberá contar con su propio baño.

- e) Para los recintos destinados a equipamiento comercial o de servicios considerados en el proyecto, además de cumplir con los requisitos establecidos en la O.G.U.C., deberán ubicarse estratégicamente en el proyecto y su entorno, evitando zonas de inseguridad y estar integrado al diseño del proyecto, lo que incluye el correspondiente diseño y tratamiento de pavimento de sus bordes, evitando generar espacios intersticiales y sin uso. La fachada de los recintos destinados a locales comerciales o de servicio deberá considerar al menos un 60% de transparencia y en los tramos opacos, que enfrenten el espacio público, un revestimiento lavable y antivandálico.

En ambos casos, se deberá considerar en su interior un baño adaptado para el uso de personas con discapacidad o movilidad reducida con un área de mudador, para el cual se podrá disponer del espacio de transferencia que contemplan los baños acondicionados para personas con movilidad reducida, siempre y cuando el mudador sea abatible, o considerar como referencia lo indicado en el punto 7.4.4.2 del Manual Técnico de Construcción y Requisitos Mínimos para Parques, Plazas, Áreas Verdes y Áreas Deportivas, MINVU del año 2017. Este baño podrá encontrarse al interior de los locales comerciales y sala multiuso, o

en un espacio contiguo a estos. Cada uno de estos recintos (locales comerciales y sala multiuso) deberá contar con su propio baño.

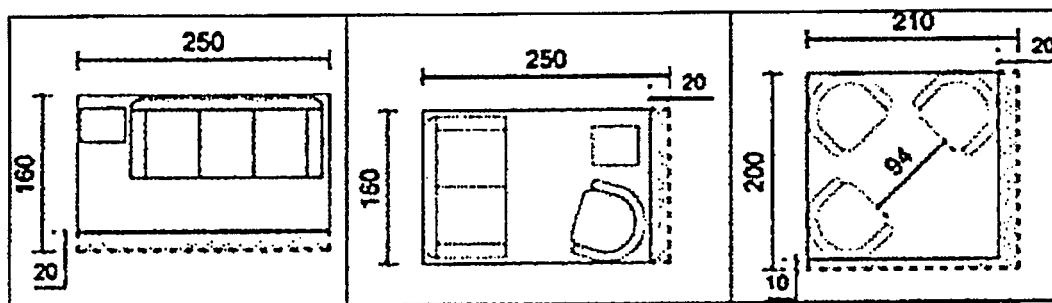
- f) En proyectos tipo condominio, se debe acceder a los locales comerciales y a sus estacionamientos, desde un bien nacional de uso público. Además, la Entidad desarrolladora deberá colaborar con la gestión del arriendo de los locales comerciales que se entreguen en propiedad a la comunidad, lo que podrá ser realizado a través de la Administración. Dicho compromiso deberá quedar consignado en el convenio citado en el artículo 14° del D.S. N° 19.
- g) El cálculo de cuota de estacionamientos y rango de precios se realizará de acuerdo con el resuelvo 8.6 de la Resolución Exenta N° 196 (V. y U.), 2025.

Nota: Respecto el cumplimiento de la dotación de estacionamientos de visitas podrá revisarse lo indicado en las circulares 105 del 20.03.2017 DDU 340 y 78 del 12/02/2018 DDU 401.

## 6.2. VIVIENDA

Los proyectos habitacionales presentados, deberán cumplir como mínimo con las condiciones señaladas en el D.S. N°19 referido y considerar además lo siguiente:

- a) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar el recinto de Estar, conformado por un módulo de dimensiones 2,50 x 1,60 m. como mínimo. También deberán considerar circulaciones de ancho libre mínimo 0,70 m., independiente del módulo Estar, las que podrán superponerse con el área de uso solo en la franja achurada del mismo.



En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, en el recinto Estar se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su ítem II.

- b) Todas las viviendas para venta con aplicación de subsidio, ubicadas a partir del 2° piso, deberán incluir terraza, la que se conformará a partir de la proyección del recinto que la antecede, que corresponderá al estar o comedor, siendo el ancho de este, equivalente al ancho de la terraza. Se considerará 1 m de profundidad como mínimo, 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.
- c) Los departamentos de un dormitorio, destinados a familias de sectores medios, podrán considerar el recinto Estar incorporando el módulo con las dimensiones indicadas anteriormente y su correspondiente circulación, o cumplir con una superficie edificada mínima de 40 m².

Estos departamentos, podrán eximirse del recinto logia, en cuyo caso deberán cumplir con los requisitos mínimos de ventilación cuando existan artefactos a gas, 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.

- d) Cuando las viviendas consideren baño adicional, éste deberá cumplir con el estándar que establece el cuadro normativo en la Resolución Exenta N°4.832, (V. y U.), de 2012, en cuanto a las dimensiones mínimas de cada artefacto y sus áreas de uso.
- e) En el recinto cocina, las áreas achuradas que corresponden al área de uso de artefactos podrán superponerse entre sí, pero no constituir circulaciones ni superponerse con éstas, salvo para salir a la logia.
- f) Todos los recintos conformados deben considerar puertas, incluyendo puerta de logia, ésta última se considerará como puerta exterior, por lo tanto, deberá cumplir con lo indicado en la Resolución Exenta N° 4.832, (V. y U.), de 2012.
- g) En escaleras interiores se debe considerar pasamanos, con desarrollo a lo largo de toda la escalera.
- h) Todos los tramos de las redes, al interior de la vivienda, deberán ser embutidos o dispuestos dentro de vigas falsas, nunca a la vista.
- i) Todas las viviendas deberán considerar pavimento de terminación, detallando el producto específico, el cual deberá corresponder a un revestimiento de fácil mantención. Se excluye alfombra cubre piso o similar.
- j) Todas las viviendas del proyecto deberán considerar closet conformados en fondo, altura, divisiones laterales y horizontales y puertas, respetando la ubicación de módulos.
- k) En el caso de viviendas para personas con movilidad reducida, se considerará lo estipulado en la Resolución Exenta N° 6.625, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que aprueba el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su Ítem II. Además, deberán considerar:
  - Lo indicado en los incisos 7 y 8 del punto 5 del artículo 10° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.
  - Estas viviendas solo deberán ubicarse en primer piso o en pisos con acceso cercano y directo al nivel de la calle.
- l) En la puerta de acceso de todos los departamentos, se deberá incluir una mirilla u “ojo mágico”, con un mínimo de 180° de visión angular. En el caso de departamentos destinados a personas con movilidad reducida, se deberá considerar además un pestillo de seguridad rígido o de cadena, que pueda ser manipulado por una persona en silla de ruedas.

**7. REQUISITOS TÉCNICOS GENERALES OBLIGATORIOS REGIONALES**

**7.1. CRITERIOS CIUDAD JUSTA**

PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO OBLIGATORIOS	VERIFICADORES
Coherencia con el Plan Maestro	Configuración de la manzana:	El proyecto consolida un espacio común central en la manzana que responda al anexo Ciudad Justa de directrices de diseño.	Plano de Planta de primer piso del Conjunto y elevaciones interiores.
	Distribución de edificios y	El proyecto implementa edificación continua hacia el espacio público por calles 6 Norte y 16 Oriente, y	Plano de Planta de primer piso del Conjunto y Plano de

PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO OBLIGATORIOS	VERIFICADORES
	espacios públicos	considera aperturas visuales y espaciales hacia el futuro Parque Canal Baeza.	elevación hacia futuro Parque Canal Baeza.
		El proyecto contempla un diseño distintivo en todos los accesos peatonales desde el espacio público a los edificios, mediante una mayor dimensión, cambio de materialidades y jerarquía.	Plano de elevación de cada frente.
	Ubicación estacionamientos	Los estacionamientos vehiculares no obstruyen las circulaciones peatonales, ni ocupan espacio de las áreas comunes recreativas abiertas.	Plantas señalando áreas de estacionamientos y esquemas en memoria explicativa.
		Los estacionamientos interiores del proyecto no enfrentan directamente el perímetro adyacente a bienes nacionales de uso público.	Planta señalando áreas de estacionamientos y esquemas en memoria explicativa.
		Los estacionamientos que sean proyectados al interior del proyecto y en el nivel 1, deberán considerar un distanciamiento mínimo de 1 metro con las unidades de vivienda en 1er piso, y en esa distancia deberá implementarse un área verde.	Planos de Planta del Conjunto nivel 1
Cohesión social	Programa	El diseño programático de los espacios/áreas comunes al aire libre permiten el uso simultáneo de más de una actividad y grupo etario (ej. pérgolas, áreas de juegos, miradores, zonas de ejercicios etc.)	Planta de conjunto y esquemas en memoria explicativa.
	Equipamiento	El equipamiento SERVIU, exigido como pago por especies, estará incorporado en el 1er piso de un edificio de vivienda, y enfrentando la calle 5 norte y al futuro Parque Canal Baeza, según las directrices de diseño del conjunto.	Planta de equipamiento comunitario e indicación en memoria explicativa.
		Las salas multiuso destinadas a cada copropiedad se ubicarán en los primeros pisos de los edificios habitacionales, estarán orientadas siempre hacia el interior de la manzana, y deberán considerar un acceso desde el espacio común del conjunto y otro alternativo desde el interior del edificio.	Planta nivel 1 indicando ubicación y accesos. Elevaciones del interior de la manzana.
Perspectiva de género y cuidados	Fachadas activas	El proyecto contempla la entrega de un recinto para cada copropiedad, con destino comercial y/o servicios. Estos deberán localizarse en las intersecciones de las vialidades que bordean el proyecto (16 Oriente, 5 Norte y 6 Norte), incorporados en los primeros pisos de edificios de vivienda.	Planta conjunto nivel 1 y esquemas en memoria explicativa.
		Los locales comerciales y/o de servicios propuestos por el desarrollador, que sean adicionales a los que se entregarán a la copropiedad, se dispondrán en los primeros pisos de edificios de viviendas que enfrenten a la calle 16 Oriente y/o calle 5 Norte.	Elevación fachada hacia calle 16 Oriente o las fachadas que correspondan, corte por frente respectivo, planta primer piso y cuadro de superficies de fachadas.
		Deberá existir una diferencia de alturas entre comercio y/o servicios en primeros pisos versus la altura habitacional en primeros pisos (al menos 1,5 m de diferencia).	Cortes por cada frente.
		El antejardín exigido por norma frente a usos comerciales y/o servicios, será entregado al espacio público.	Planta conjunto nivel 1 y esquemas en memoria explicativa.
		El antejardín exigido por norma frente a vivienda en primer piso deberá ser diseñado como un área verde que entregue privacidad a las viviendas.	Planta conjunto nivel 1 y esquemas en memoria explicativa.
	Rutas seguras (señalizadas y equipadas)	Las aceras de la ruta segura son diseñadas según el anexo de Estándares de espacio público y equipamiento, donde se detallan sus dimensiones y materialidades esperadas.	Corte por cada frente y perfil de calle de cada una de las vías.
	Espacios de encuentro seguros	El proyecto contempla estrategias de iluminación en el espacio público y espacios comunes como áreas verdes y circulaciones interiores, evitando	Planta conjunto nivel 1, cortes respectivos y planta de iluminación general del

PRINCIPIO	VARIABLE	REQUERIMIENTO DE DISEÑO OBLIGATORIOS	VERIFICADORES
		elementos que obstaculicen el haz de luz y puedan producir grandes sombras.	conjunto donde se grafiquen las luminarias y sus radios de luz.
Sostenibilidad ambiental	Movilidad Sustentable (Jerarquías viales y tipos de movilidad)	Se debe respetar la propuesta de ruta de ciclovías del plan maestro, que considera una ciclovía en la vereda sur de la calle 5 Norte, de 2.4 m de ancho, según se detalla en anexo de Estándares de espacio público y equipamiento.	Planta conjunto primer nivel.
		El proyecto considerará la calzada de calle 5 norte a nivel con las aceras, según se detalla en anexo de Estándares de espacio público y equipamiento.	Perfil de calle y Planta primer nivel.
		El proyecto considerará bolardos en la vereda norte de la calle 5 Norte, para evitar el estacionamiento informal en las aceras.	Perfil de calle y Planta primer nivel.
	Adaptación cambio climático Maule: Riesgo Isla de calor	Se consideran estrategias para la reducción del efecto isla de calor en el espacio público, mediante la incorporación de áreas verdes y arborización con especies de bajo consumo hídrico.	Planta de conjunto nivel 1 y cortes respectivos.

7.2. CONJUNTO Y ENTORNO

- a) Se requiere que existan elementos de diseño que permitan diferenciar el espacio común de cada copropiedad para efectos de la administración de cada una de estas. Para ello se sugiere el uso de distinto tipo de pavimentos, vegetación o luminarias, entre otros, resguardando que el espacio común al interior de la manzana permanezca conectado visual y espacialmente entre copropiedades, por lo tanto, estos elementos de diseño no deben obstaculizar el tránsito, ni generar barreras visuales.
- b) Se deberá considerar 1 local comercial por cada copropiedad, el que deberá ser cedido a cada copropiedad para su administración. Los locales comerciales a entregar a la comunidad se podrán considerar como parte de los bienes comunes del conjunto. Lo anterior quedará comprometido en el respectivo convenio suscrito con SERVIU.

El desarrollador podrá considerar locales comerciales adicionales que queden en su propiedad, los que deberá ubicar a lo largo de la calle 16 Oriente y/o calle 5 Norte.

- c) Los locales comerciales y/o servicios deberán considerar cortinas metálicas, las que pueden ir dispuestas al interior o al exterior del local, pero incorporadas dentro de la propuesta de fachada.

En la parte exterior y superior de cada local comercial y/o servicios se debe disponer de un espacio para la publicidad, el que debe estar adosado a la fachada y tener una misma altura para todos los locales.

El área exterior a los locales de comerciales y/o servicios debe estar delimitada y definida, para evitar conflictos entre las zonas de uso público de cada edificio y las de uso privado exclusivo para residentes.

Los estacionamientos que el desarrollador deba implementar en el espacio público para suplir a los locales comerciales deberán ser dispuestos frente a estos.

- d) Las propuestas deberán considerar un grupo electrógeno o sistema fotovoltaico off-grid que garantice el suministro eléctrico de emergencia para energización de bombas de impulsión

de agua potable e iluminación de vías de evacuación en caso de siniestro o corte de suministro eléctrico de la red pública.

- e) La localización de las viviendas inclusivas deberá facilitar el acceso de adultos/as mayores y personas con discapacidad al equipamiento y la infraestructura comunitarias, de esparcimiento y recreación del proyecto, en base a:
- a. Accesibilidad a estacionamientos: Acceso favorable de las viviendas para personas con discapacidad a estacionamientos con diseño universal del conjunto habitacional.
  - b. Accesibilidad a espacios públicos: Acceso favorable de la vivienda con enfoque inclusivo (personas con discapacidad y adultos mayores) a áreas verdes, equipamientos comunitarios y otras infraestructuras de recreación en el conjunto habitacional.
  - c. Accesibilidad a transporte público: Acceso favorable de la vivienda inclusiva (personas con discapacidad y adultos mayores) a transporte público dispuesto en el entorno, respecto del loteo.
- f) Planificación, infraestructura y señalética adecuadas para prevenir, prepararse y responder adecuadamente a amenazas de origen natural que puedan afectar la integridad física y bienes materiales de residentes y usuarios, considerando las vías de evacuación y la señalización necesarias hacia las zonas seguras del proyecto o las más cercanas según corresponda.

El desarrollador deberá incluir un plano de evacuación frente a emergencias, donde incluya la ubicación y dimensión de las zonas seguras, las rutas de evacuación, la señalética a incorporar y su ubicación, y otros elementos relacionados a la gestión de emergencias.

- g) Se requiere el soterramiento de redes eléctricas y de servicios en todas las etapas del Plan Maestro Barrio Parque Cornelio Baeza (Calle 16 Oriente y 5 Norte). Se permitirá dejar las subestaciones en superficie. Se exigirá cuidado en la ubicación de estas en el espacio público, procurando no obstruir la circulación en veredas y tampoco obstruir las vistas en esquinas.
- h) La Entidad desarrolladora que se adjudique el presente concurso, deberá coordinar con las empresas responsables de las antenas de telecomunicaciones existentes en el terreno, en primera instancia, una localización provisoria móvil, y posteriormente, una vez ejecutado el proyecto habitacional, establecer la ubicación definitiva para dichas antenas según determine el estudio técnico correspondiente.

### 7.3. VIVIENDA

- a) La superficie mínima de viviendas destinadas para familias vulnerables deberá ser conforme al Artículo 10° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones. Para el cálculo de la superficie edificada se considerará la definición indicada en el artículo 1.1.2 de la O.G.U.C., sin incluir superficie de balcones.
- b) Para los departamentos subsidiados, cuyo precio oscile entre 1.600 U.F. a 1.800 U.F., o hasta 2.600 UF, un 10% del total de dichas viviendas, deberán contemplar como mínimo cinco (5) recintos conformados: tres dormitorios (qué deberán corresponder al dormitorio principal, dormitorio secundario y dormitorio terciario), zona de estar comedor cocina y un baño. Las unidades correspondientes al porcentaje de viviendas para venta sin aplicación de subsidio cuyo precio exceda los máximos indicados, señaladas en la letra c) del artículo 7° del D.S N° 19, (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, quedarán eximidas de este requisito.
- c) Todos los departamentos del proyecto deberán tener artefacto cocina encimera a gas o eléctrica (empotrada y de 4 platos) según propuesta del desarrollador.

d) En revestimiento de fachadas se excluyen los de materialidad fibrocemento.

7.4. EFICIENCIA ENERGÉTICA

a) Las Entidades deberán considerar en el proyecto, los siguientes elementos de Eficiencia energética, de acuerdo con la tabla adjunta:

ELEMENTO	REQUISITO
<b>Techumbre:</b> Complejo constructivo que conforma la envolvente térmica.	Transmitancia térmica máxima $U \leq 0,33 \text{ w/m}^2\text{K}$ o $R100 \geq 303$
<b>Muros*:</b> Complejo constructivo que conforma la envolvente térmica.	Transmitancia térmica máxima $U \leq 0,60 \text{ w/m}^2\text{K}$ o $R100 \geq 167$
<b>Piso ventilado:</b> Complejo constructivo que conforma la envolvente térmica.	Transmitancia térmica máxima $U \leq 0,60 \text{ w/m}^2\text{K}$ o $R100 \geq 167$ .
<b>Ventanas:</b> Complejo constructivo que conforma la envolvente térmica.	Doble Vidriado Hermético - DVH y Transmitancia térmica máxima $U \leq 3,6 \text{ w/m}^2\text{K}$ .
	Marco de PVC.
Protecciones solares: Elementos arquitectónicos para el control de ganancias solares a través de ventanas.	Orientación Norte: Obstrucción solar fija o móvil. Oriente Poniente: Obstrucción Solar móvil.

\*los muros macizos deberán incorporar aislante térmico instalado por el exterior, de manera continua, cubriendo todas las partes opacas que conforman la envolvente térmica. Soluciones constructivas en base a perfiles de acero, deben incorporar aislante térmico por el exterior, especificando el espesor mínimo necesario para que no ocurra condensación superficial hasta el 75% de HR (ambiente interior, en la provincia del emplazamiento).

Los aislantes térmicos especificados en las soluciones constructivas de techo, muros y pisos ventilados deberán cubrir de manera continua el máximo de la superficie del complejo constructivo correspondiente.

Solo los proyectos que consideren un acondicionamiento térmico sobre el 15% de la exigencia que indica el Plan de Descontaminación Atmosférica de Talca **respecto a todos los elementos indicados en la tabla precedente, podrán optar a los 50 puntos** mencionados en el Artículo 11, ítem 4 Tipología de viviendas, letra F Eficiencia energética, del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016.

b) Acondicionamiento de viviendas al Plan de Descontaminación Atmosférica

La comuna de Talca cuenta con un Plan de Descontaminación Atmosférica (PDA) vigente, por tanto, el proyecto podrá considerar un incremento de subsidio base de hasta 100 U.F. para la ejecución de las indicaciones de referido Plan, presentando un informe en formato que SERVIU determine, indicando los cálculos para cada ítem, cumpliendo como mínimo con lo dispuesto en la Normativa Térmica vigente, el PDA vigente y el Oficio Ord. N°1.163 de fecha 20 de julio de 2023 de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

ZONA TÉRMICA TALCA	MONTO SUBSIDIO EN U.F.
D	100 U.F.

c) Todas las viviendas y espacios de uso común del proyecto deberán contar con artefactos sanitarios y griferías de bajo consumo de agua potable. Su caudal deberá estar explícito en las especificaciones técnicas y/o fichas técnicas de los proyectos de arquitectura y/o sanitario; y en todos los casos, deberá ser menor o igual que lo indicado en la siguiente tabla:

Artefacto	Caudal
Inodoro	6 litros/descarga
Urinarios	3 litros/descarga
Llave de ducha/tina	8 litros/descarga
Llave de lavamanos	8 litros/descarga
Llave de lavaplatos	8 litros/descarga
Llave de lavadero	10 litros/descarga

- d) Ventilación mínima en viviendas:
- Recintos habitables deberán contar con una superficie de abertura para ventilación natural mayor que el 4 % de su superficie de piso y no menor que 0,5 m2.
  - Sistemas de ventilación mixta (inyección pasiva en recintos habitables, extracción mecánica con control de higrostató en baño y cocina, además de circulación interior por cada puerta) que cumpla con las tasas de ventilación bajo demanda o en régimen continuo indicadas en la NCh 3309:2014.

Deberá adjuntar la ficha “V1-VENTILACION-1” desarrollada por el Minvu y agregar el contenido dentro de las especificaciones técnicas del proyecto:

<https://www.minvu.gob.cl/ditec/>

**8. REQUISITOS ESPECÍFICOS RED DE DISTRIBUCIÓN PARA CALEFACCIÓN Y PARTIDAS DE APORTES DE TERCEROS (AGENCIA SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA)**

La etapa I del Plan Urbano Habitacional Barrio Parque Cornelio Baeza debe considerar una red centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS). El desarrollo del sistema de calefacción y los costos adicionales para el ACS será a cargo del aporte otorgado a través de la Agencia Chilena de Sostenibilidad Energética (ASE) de acuerdo con el convenio de colaboración técnica, aporte y mandato mencionado en el visto j) precedente. Este aporte tiene un máximo total de \$660.000.000 (impuestos incluidos).

- a) Se deberá desarrollar un proyecto de especialidad de climatización para el diseño del sistema de calefacción y ACS.
- b) La calefacción y ACS de todos los departamentos del proyecto deberá ser producida mediante caldera/s (según proyecto de especialidad), la cual debe ser en base a pellet, pudiendo tener la capacidad de trabajar con astillas como alternativa. El sistema deberá operar a una temperatura de red máxima de 60 °C. La potencia total será definida mediante proyecto de especialidad.
- c) Se deberá incluir un sistema de acumulación de agua para la producción de ACS. El volumen mínimo y sus especificaciones técnicas serán definidas en el proyecto de especialidad.
- d) La/s caldera/s, sistema de acumulación y equipos deberán ubicarse en una única sala de máquinas, cuyas dimensiones se definirán en el proyecto de especialidad de modo de tener espacio suficiente para los equipos, así como espacio para el acopio y alimentación del combustible. La sala deberá estar colindante con la calle 16 oriente idealmente o 5 norte en su defecto. La sala deberá cumplir con todas las medidas de seguridad correspondientes.
- e) La conexión desde la sala de máquinas hasta cada edificio será mediante cuatro tuberías térmicamente aisladas (ida de calefacción, retorno de calefacción, ida de ACS y retorno de ACS).
- f) Cada vivienda deberá contar con un medidor volumétrico para el consumo de ACS y un contador de energía térmica para el consumo en calefacción.
- g) Para la calefacción de cada vivienda se deberá instalar un equipo radiante por recinto: 1 en cada dormitorio, 1 en estar comedor y 1 en baño(s). El dimensionamiento de los equipos será definido en el proyecto de especialidad.



h) Considerar el siguiente diagrama como una referencia de la conexión:

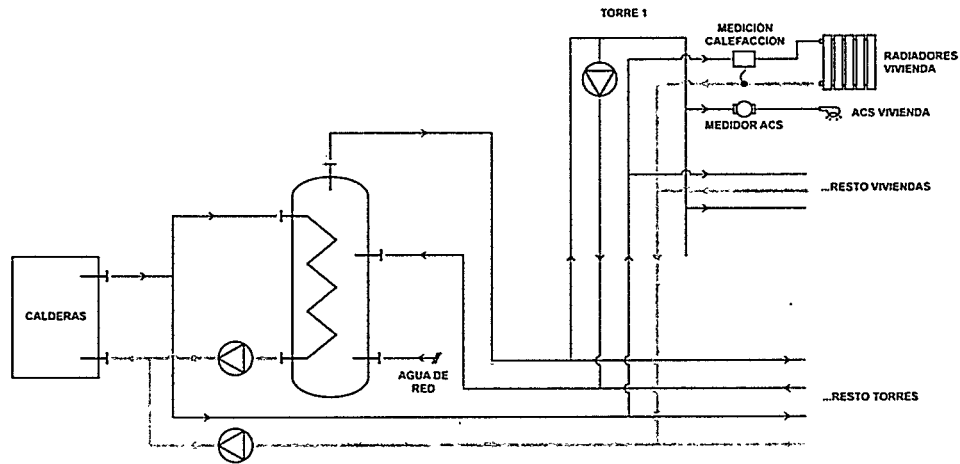


Figura N°5: Diagrama de Conexión referencial

Las Entidades desarrolladoras que participen de este llamado deberán presentar un presupuesto de todas las partidas consideradas en este ítem declarando además que el presupuesto no sobrepasará el aporte considerado por la Agencia Chilena de Sostenibilidad Energética (Anexo). La Entidad desarrolladora seleccionada deberá trabajar junto con la Agencia el presupuesto presentado para ajustar detalles, previa entrega del aporte comprometido.

El aporte considerado en este punto será entregado contra avance de obra, de acuerdo con las partidas asociadas a este ítem, las que deberán estar indicadas en la programación a entregar por parte de la Entidad desarrolladora al momento de la postulación y al inicio de obras, según lo dispuesto en el resuelto 18 de la presente Resolución. Las cuotas y porcentajes de ejecución requeridos para el pago de este aporte serán definidos por SERVIU y la Agencia, una vez aprobado el presupuesto presentado por la Entidad.

## 9. CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS (OTORGA PUNTAJE)

Sin perjuicio de lo señalado en los resueltos precedentes, los proyectos presentados podrán optar a un puntaje adicional de acuerdo con lo establecido en los siguientes requerimientos y la siguiente Tabla de Factores y Puntajes:

### 9.1 ENTREGA DE INFORMACIÓN DEL PROYECTO BAJO METODOLOGÍA BIM

Entregará puntaje a aquellas propuestas que consideren la realización del proyecto bajo la metodología BIM, según lo indicado en el Anexo 5 - SDI BIM Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19, basado en el Estándar BIM para Proyectos Públicos - Chile. En el Anexo "SDI BIM" se indican los entregables del Llamado que deberán ser desarrollados a través de BIM, además de entregables asociados a la utilización de la metodología BIM.

El puntaje será por la entrega del total de los entregables solicitados en la SDI BIM. No se entregarán puntajes parciales.

### 9.2 CONJUNTO Y ENTORNO

#### Gestión copropiedad

- Dispone de una oficina de atención presencial postventa al interior del predio o a menos de 600 m del conjunto habitacional o plataforma online con administración activa y número telefónico de atención. El servicio de Post venta deberá ser entregado durante un periodo mínimo de 12 meses continuos a contar de la recepción de obras municipales. Lo anterior quedará comprometido en el respectivo convenio suscrito con SERVIU.

### **Infraestructura**

- b) El proyecto usa estrategias para la reducción del efecto isla de calor en los edificios, a través de la implementación de techumbres con materiales de alta reflectancia solar.
- c) El proyecto cumple con el puntaje de pertinencia geográfica del D.S. N°19 mediante la incorporación de sombreaderos sobre áreas duras exteriores sobre juegos infantiles y sobre áreas de permanencia, como estrategia para la reducción del efecto isla de calor.
- d) Las salas multiuso consideran un área funcional anexa al aire libre, que permita la extensión de las actividades hacia el exterior. Las fachadas de las salas multiusos son diseñadas con algún sistema que otorgue cierta flexibilidad, permitiendo distintos grados de apertura hacia el área funcional anexa. El área multifuncional anexa se materializa de tal forma que permite definir su perímetro, y cuenta con un pavimento lavable y antideslizante.
- e) En las circulaciones al aire libre al interior del conjunto se consideran luminarias a piso, de baja altura y/o empotradas, a no más de 3 metros de distancia entre ellas, para destacar los senderos y las circulaciones. Al menos el 50% de la extensión total de circulaciones al interior del conjunto debe contar con este tipo de luminarias para cumplir este criterio.
- f) El proyecto presenta un Sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto de acuerdo con la Ley N° 21.075 que establece y regula los sistemas de reutilización de las aguas grises, aplicable a áreas urbanas y rurales, y sus posteriores modificaciones.
- g) El proyecto habilita a los menos el 50% de la superficie total de azoteas del conjunto, destinada a diversos usos como: equipamiento, pérgolas, quinchos, terrazas, huertos comunitarios, vegetación y/o jardineras. La superficie destinada a estos usos tendrá acceso para todos los residentes del edificio al cual sirve.
- h) El proyecto considera un 30% del total de estacionamientos proyectados en subterráneo (sin contabilizar estacionamientos para motos o bicicletas)

### **Diseño del conjunto**

- i) El proyecto plantea ochavos en los primeros pisos de ambas esquinas de calle 16 Oriente, específicamente donde deberán ubicarse los locales comerciales de cada copropiedad.
- j) El proyecto implementa usos no residenciales en 1er piso a lo menos en el 30% del largo total del frente en calle 16 Oriente. Los usos no residenciales podrán ser comerciales, servicios, accesos a los edificios u otros, pero no contempla las salas multiusos.
- k) Los balcones principales y las ventanas de mayor dimensión de los edificios adyacentes a calle 5 Norte se orientan hacia el Parque Cornelio Baeza.
- l) El proyecto plantea una plaza de acceso público de al menos 200 m<sup>2</sup> de superficie, adyacente al equipamiento SERVIU exigido como pago por especies, y adyacente a la acera de calle 5 Norte. Esta plaza de acceso público deberá estar dotada de área verde, arborización, diseño de pavimentos, mobiliario (escaños, ciclistas y basureros), e iluminación. El diseño propuesto deberá seguir los estándares señalados en el anexo de "Estándares de espacio público y equipamiento".

## **9.3 EFICIENCIA ENERGETICA**

### **Sistema Solar Fotovoltaico**

Entregará puntaje a aquellas propuestas que consideren un Sistema Solar Fotovoltaico (SFV) del tipo ON-GRID, que alimenta todos los circuitos eléctricos de consumos comunes, diseñado y ejecutado conforme a los requerimientos definidos en el "IT\_SFV\_ON-GRID\_Condominio" (Anexo 13), y que cumple con la Ley de Generación Distribuida para Autoconsumo.

Para la asignación del puntaje, la propuesta del SFV deberá considerar como mínimo una potencia de 30 KW.

10. FACTORES Y PUNTAJE

10.1 OFERTA TÉCNICA + OFERTA ECONÓMICA

El puntaje final obtenido por cada una de las propuestas se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

OFERTA	ITEMS	CRITERIOS DE SELECCIÓN	PUNTAJES	PONDERACIÓN
OFERTA TÉCNICA	ITEM 1	CRITERIOS DE SELECCIÓN D.S. N° 19 (Numeral 6)		
	1.1	Diseño del conjunto habitacional y distribución de familias	Puntaje obtenido según Tabla de Factores y Puntaje D.S. N°19	50% (Máximo 395)
	1.2	Tipologías de viviendas		
	1.3	Precios de las viviendas		
	ITEM 2	CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS (Numeral 9)		
	2.1	Entrega de información del proyecto bajo metodología BIM	Puntaje obtenido según Tabla de Factores y Puntajes Criterios de selección complementarios Resuelto 10.2	45% (Máximo 395)
	2.2	Conjunto y entorno		
	2.3	Eficiencia energética		
OFERTA ECONÓMICA	ITEM 3	OFERTA POR VALOR DEL SUELO		
	3.1	Valor del Suelo	Puntaje obtenido según Formula indicada en Resuelto 11.1 de la presente resolución.	5% (Máximo 395)

La consolidación del puntaje final de las propuestas se realizará en base a la siguiente formula:  
Puntaje final = (Puntaje ítem N° 1 \* 0.5 + puntaje ítem 2 \* 0.45 + puntaje ítem 3 \* 0.05)

10.2 FACTORES Y PUNTAJES CRITERIOS DE SELECCIÓN COMPLEMENTARIOS

CATEGORIA	SUB CATEGORIA	VARIABLE	REQUISITO	VERIFICADOR	PUNTAJE
1. Entrega de información del proyecto bajo metodología BIM	Considera la realización del proyecto bajo la metodología BIM, según lo indicado en el Anexo 5 Solicitud de Información BIM, basado en el Estándar BIM para Proyectos Públicos- Chile.	- Generación del Plan de Ejecución (PEB) de Oferta	Entrega PEB de Oferta de acuerdo con SDI BIM y en formato según plantilla del Estándar BIM para Proyectos Públicos	Antecedentes requeridos en letra e) del Resuelvo 12.	20 Puntos
		- Entregar la cantidad de modelos BIM requeridos para la etapa de selección	Cumple la cantidad {3} y Modelos BIM solicitados en SDI BIM		
		- Entregar los documentos que resulten de la utilización de BIM y que son parte de lo actualmente solicitado en el llamado para la selección de los proyectos	Cumple con entrega de documentos solicitados como resultado de la utilización de BIM y declarando aquellos que no cumplen esta condición.		
2. Conjunto y entorno	Gestión copropiedad	Postventa	Oficina de atención presencial o plataforma postventa.	Plan de atención presencial y/o plataforma postventa	10 puntos
	Infraestructura	Reducción de efecto isla de calor.	Techumbres con alta reflectancia solar.	Planta de techumbres y EETT de arquitectura.	20 puntos
			Incorpora sombreaderos sobre equipamiento al exterior.	Planta de conjunto nivel 1 y cortes respectivos	25 puntos
		Salas multiusos	Salas multiuso consideran un área funcional anexa al aire libre, apertura flexible hacia el exterior, y pavimento lavable y antideslizante.	Planta nivel 1 indicando área funcional anexa. Detalles constructivos asociados a sala multiusos y al área funcional anexa	25 puntos
		Iluminación	En circulaciones del espacio al aire libre, al interior de la manzana, se consideran luminarias a piso, de baja altura y empotradas para	Planta nivel 1 y de planta	20 puntos

			destacar senderos y circulaciones.	iluminación del conjunto		
		Aguas grises	Sistema de tratamiento de Aguas grises del conjunto.	Proyecto tratamiento de Aguas Grises.	20 puntos	
		Azoteas verdes	Al menos 50% de la superficie total de azoteas del conjunto, destinada diversos usos como: equipamiento, pérgolas, quinchos, terrazas, huertos comunitarios, vegetación y/o jardineras.	Planta de azoteas.	25 puntos	
		Estacionamientos	Considera un 30% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.	Planta de conjunto nivel 1 y -1, más cortes respectivos	35 puntos	
	Diseño del conjunto	Perfil calle 16 Oriente	Ochavos en ambas esquinas de calle 16 Oriente.	Elevación de fachadas en calle 16 Oriente.	20 puntos	
			Usos no residenciales en 1er piso a lo menos en el 30% del largo total del frente en calle 16 Oriente.	Planta nivel 1 indicando usos en primeros pisos.	35 puntos	
		Carácter calle 5 Norte	Balcones principales y ventanas de mayor dimensión de los edificios adyacentes a calle 5 Norte se orientan hacia el Parque Cornelio Baeza.	Elevación de fachadas en calle 5 Norte, plano de cubiertas del conjunto.	20 puntos	
			Plaza de acceso público de al menos 200 m <sup>2</sup> inmediatamente adyacente al equipamiento SERVIU.	Planta de conjunto nivel 1.	60 puntos	
	3. Eficiencia energética	Sistema solar fotovoltaico.	Sistema solar fotovoltaico.	Considerar un Sistema Solar Fotovoltaico (SFV) del tipo ON-GRID, que alimenta todos los circuitos eléctricos de consumos comunes, diseñado y ejecutado conforme a los requerimientos definidos en el Anexo "IT_SFV_ON GRID_Condominio"	Proyecto del Sistema Solar Fotovoltaico.	60 puntos
	PUNTAJE MÁXIMO ALCANZABLE					395 puntos

Los puntajes obtenidos de la tabla precedente serán complementarios a los obtenidos conforme a los factores y puntajes mencionados en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

Para ser elegibles, los proyectos deberán contabilizar un puntaje de 150 puntos como mínimo de la tabla anterior, además del puntaje final de 250 puntos como mínimo definido en el Artículo 11° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016.

11. OFERTA POR VALOR DEL SUELO / MODALIDAD PAGO CON ESPECIES

11.1 OFERTA MÍNIMA

El presente llamado establece una Oferta mínima por valor de suelo, determinada a partir de la Tasación comercial SERVIU, sobre la superficie neta del terreno. Los valores mínimos para ofertar establecidos se detallan en la siguiente tabla:

Superficie bruta (A)	Superficie neta (B)	Avalúo fiscal UF	Avalúo fiscal UF/m2	Oferta mínima UF (B*C)	Oferta mínima UF/m2 (C)	Tasación comercial SERVIU UF/m2 (D)	Oferta máxima UF (B*D)
17.287	12.934	16.566	1,29	31.905	2,47	4,41	56.738

El puntaje por concepto de Oferta de Valor de Suelo pondera un 5 % del puntaje total, y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

OFERTA ECONÓMICA TERRENO	
FACTORES DE PUNTAJE	PUNTAJES
Oferta mínima	Mínimo Esperado. No otorga puntaje.
Puntaje por sobre oferta mínima	$\left( \frac{\text{Valor oferta} - \text{Valor Oferta mínima}}{\text{Valor tasación comercial Serviú} - \text{Valor Oferta Mínima}} \right) \times 300 + 95$

La oferta de Valor de Suelo se presentará utilizando el formato contenido en el Anexo Declaración Oferta Económica, y no podrá ser modificada en el proceso de reingreso de subsanación de observaciones del proyecto ni posterior a la selección.

11.2 FORMAS DE PAGO DEL TERRENO

Para el presente llamado, la oferta mínima por el valor de suelo deberá ser pagada bajo la modalidad de Pago con Especies, la cual considerará por parte de la Entidad desarrolladora lo siguiente:

OBRA	VALORIZACIÓN
Ejecución tramo calle 5 Norte y calle 16 Oriente.	21.905 U.F.
Equipamiento de 400 m² en propiedad SERVIU, terminado.	10.000 U.F.
TOTAL	31.905 U.F.

Las especies señaladas tienen una valorización total mínima de **31.905 UF** de acuerdo a evaluación SERVIU-SEREMI Maule, siendo el monto mínimo ofertable por el terreno. Los lineamientos y el estándar esperado para estas obras están especificados en el Anexo de “Estándares de espacio público y equipamientos”.

Si el oferente desea presentar una oferta superior a la mínima esperada, podrá ofrecer un monto en dinero.

Realizada la oferta económica por las especies señaladas, las Entidades desarrolladoras están obligadas a cumplir con la ejecución de las obras ofertadas y el estándar de estas requerido en el presente llamado y sus anexos. De ocurrir una variación en el valor de las obras en el desarrollo y ejecución del proyecto, este será asumido por la Entidad desarrolladora.

La oferta de valor de suelo presentada por la Entidad al momento del cierre del Llamado no podrá ser modificada en el proceso de subsanación de observaciones ni posterior a la selección del Proyecto.

El equipamiento para entregar en propiedad SERVIU, deberá ser transferido a SERVIU una vez obtenida su recepción Municipal.

Respecto a este equipamiento, se deberá considerar como obligatorio:

- a) 400 m2 totales de superficie útil.
- b) Debe estar ubicado en el primer piso de un edificio habitacional.
- c) Debe estar ubicado frente a la calle 5 Norte.
- d) Debe cumplir con el programa detallado en anexo de "Estándares de espacios públicos y equipamiento".
- e) Debe considerar terminaciones en todos los espacios, tanto de muros, tabiques, pisos y cielos, sin excepción.
- f) Debe cumplir con el estándar de terminaciones detallado en anexo de "Estándares de espacios públicos y equipamiento".

## 12. 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 digital del proyecto en el SERVIU Maule, conforme a listado de verificación de antecedentes a entregar por el SERVIU, hasta las 12:00 hrs de la fecha indicada 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. Los antecedentes se entregarán el enlace web que disponga para estos efectos el SERVIU Maule y los archivos se presentarán a lo menos en formatos PDF, Word o JPG, además de lo requerido para proyectos que opten por una metodología BIM. De igual modo, el SERVIU podrá solicitar la entrega en un solo acto de los antecedentes físicos, con posterioridad a la fecha de cierre para la presentación de proyectos.

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, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU (Anexo 15).

Además de la documentación indicada en el artículo 9° del D.S. N° 19 y sus modificaciones, la Entidad desarrolladora deberá acompañar los siguientes antecedentes:

- a) Acreditación del equipo de trabajo:

Certificados de titulación y certificados DOM requeridos para el Arquitecto y el Ingeniero Civil Estructural del proyecto.

- b) Plano de Entremezcla de Vivienda:

En que se muestren las tipologías propuestas y su ubicación en el loteo o copropiedad, diferenciándolas claramente a través de achurados y/o colores.

- c) 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 D.S. N° 50, del año 2015, adjuntando la respectiva memoria explicativa.

- d) Eficiencia Energética y Sustentabilidad:

Deberá presentar los siguientes documentos según Formatos Anexos:

- Fichas para especificación técnica desarrolladas por el Minvu disponibles en: <https://www.minvu.cl/planes-de-descontaminacion-atmosferica/>

La información declarada no podrá discrepar de aquella contenida en el resto de los antecedentes presentados.

- En caso de que el proyecto persiga puntaje por eficiencia energética, deberá adjuntar proyecto de sistema Solar Fotovoltaico (SFV) del tipo ON GRID, diseñado conforme lo requerimientos definidos en el "IT\_SFV\_ON-GRID\_Condominio" y que cumpla con la Ley de Generación Distribuida para Autoconsumo.

e) Metodología BIM (En caso de perseguir puntaje):

- Anexo 5 "Solicitud de Información BIM". En esta solicitud de información o "SDI BIM" se describen los entregables ya requeridos en estas bases y que están vinculados a BIM, además de entregables asociados a la utilización de la metodología BIM tales como Plan de Ejecución BIM (PEB) y modelos BIM.

En caso de considerar el uso de la metodología BIM, se deberán garantizar:

- La entrega del PEB (Plan de Ejecución BIM) de Oferta

- La entrega del número de modelos necesarios (3 modelos) en la etapa de selección de los proyectos, incluyendo las entidades y los parámetros asociadas a estas según lo indicado en la SDI BIM, utilizando el Estándar BIM para Proyectos Públicos y los criterios del Anexo III (MEI) de dicho Estándar.

- Que las planimetrías 2D y planillas provengan directamente desde los modelos BIM, para asegurar que no haya discrepancias. Las planimetrías / detalles 2D y planillas que no hayan sido producidos a partir de los modelos BIM deben indicar esta condición claramente.

Nota: El utilizar la metodología BIM para los usos indicados en la SDI BIM, no impide que la Entidad Desarrolladora pueda utilizar la metodología BIM para usos adicionales y en etapas posteriores (Construcción y/o Post Venta)

f) Atributos del Conjunto Habitacional

La Entidad desarrolladora podrá presentar antecedentes adicionales a los señalados y que considere necesarios para el mejor entendimiento del proyecto. Del mismo modo, el SERVIU podrá solicitar antecedentes complementarios y excepcionales para el mismo propósito.

g) Informe de gastos comunes de condominios

Informe de gastos comunes de condominios formato libre por parte de la Entidad desarrolladora.

h) Informe de mecanismo de postventa y calidad de la construcción

Informe de mecanismo de postventa y calidad de la construcción formato libre por parte de la Entidad desarrolladora.

### **13. REQUISITOS DE POSTULACIÓN PARA LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

#### **13.1 Requisitos para constructoras**

Las Entidades desarrolladoras que participen del presente Llamado, deberán estar asociadas a una empresa constructora que se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, debiendo acreditar dicha inscripción al momento de la postulación del proyecto, presentando el certificado de inscripción vigente o el comprobante de ingreso de la solicitud de inscripción en el RENAC en conformidad a lo establecido en el D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977 y sus modificaciones, a la firma del convenio al que se hace referencia en el Resuelvo 16. de la presente Resolución, cumpliendo como mínimo con los siguientes requisitos:



Registro Nacional de Contratistas MINVU

- **Rubro A: Edificación y Urbanización**
  - A1: Registro de viviendas
  - **Categoría: 1ª categoría o 2ª categoría**

Se deberá acreditar experiencia técnica y capital, debiendo cumplir, además, con los requisitos profesionales que exige cada registro y categoría, de acuerdo con el siguiente cuadro:

REGISTRO NACIONAL DE CONTRATISTAS MINVU	CATEGORÍAS	CAPITAL MÍNIMO UF	MONTO MÁXIMO DE CADA OBRA UF	EXPERIENCIA M² CONSTRUÍDOS
GRUPO 1 A1: Registro de viviendas	1ª	28.000	Sin límite	60.000 m²
	2ª	14.000	56.000	30.000 m²
	3ª	7.000	28.000	15.000 m²
	4ª	0	7.000	-----

Las empresas constructoras interesadas en participar del presente Llamado, que no se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas, deberán realizar el trámite de inscripción vía online en el portal de Proveedores Técnicos MINVU.

Más información respecto de los requisitos para la inscripción en el registro, así como también formularios, reglamentos, etc., pueden encontrarse en la página web de Proveedores Técnicos:

<https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/registro-de-contratistas-2/>

<https://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl/solicitudes-de-inscripcion-en-linea/>

Nota: Se requerirá de la especialidad de climatización y los requisitos técnicos para que el sistema de calefacción y ACS sean compatibles con el sistema de energía distrital de Talca.

**14. REVISIÓN, EVALUACIÓN Y APROBACIÓN**

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.

**15. DESEMPATE DE PROYECTOS**

En caso de que, haciendo 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 considere la mayor superficie para viviendas destinadas a familias vulnerables.

**16. 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.

Como parte integrante de este convenio, se deberá incluir la programación de las obras mediante una carta Gantt, mencionada en el resuelto 9.4 de la Resolución Exenta N° 196, (V. y U.) de 2025 y sus modificaciones.

Es requisito esencial del Convenio, que el proyecto sea desarrollado conforme a los antecedentes del proyecto seleccionado, lo que deberá ser verificado por el Serviú, aplicando la resolución exenta

Nº 381 (V. y U.), de 2025, y sus modificaciones posteriores, que instruye el Protocolo de Verificación Técnica de Obras para proyectos del DS Nº 19.

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 de la Dirección SERVIU Maule 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.

En caso de desistimiento de la Entidad desarrolladora ganadora, se considerará seleccionar al segundo proyecto elegible, de acuerdo al puntaje final obtenido.

#### **17. TRANSFERENCIA DEL TERRENO**

El Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule, 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 escritura de compraventa del terreno con la Entidad desarrolladora, cuyo proyecto haya sido seleccionado, se suscribirá una vez obtenido el permiso de Edificación. El pago del precio de la compraventa será enterado por la Entidad desarrolladora, a través de la modalidad de Pago en especies, al momento en que éstas sean entregadas y recepcionadas conforme, de acuerdo a lo establecido en el punto 11.2 de la resolución que aprueba el presente llamado, y de conformidad a la normativa que rige el actuar del SERVIU Región del Maule.

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 Maule, equivalente al valor de adquisición del terreno realizado por SERVIU.

La póliza de Garantía de ejecución inmediata, deberá ser a favor del SERVIU Región del Maule, con la siguiente glosa: “para garantizar que el terreno transferido por SERVIU, Región del Maule, ubicado en la intersección de calles 16 Oriente y 6 Norte y que es parte integrante del Plan Urbano Habitacional Barrio Parque Cornelio Baeza, de la comuna de Talca, será destinado al desarrollo del proyecto habitacional seleccionado” equivalente al valor de compra del terreno por el monto de **87.751,95 U.F.** realizado por el SERVIU.

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

#### **18. INICIO DE OBRAS**

El Plazo máximo para iniciar obras no podrá exceder de 180 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. Nº 19, (V. y U.), de 2016. La Entidad desarrolladora deberá comunicar el inicio de obras al SERVIU, mediante una carta que señale la fecha del inicio, acompañada de una programación general de la obra y sus partidas, que indique el porcentaje mensual de avance esperado y el Permiso de Edificación correspondiente.

Deberá quedar consignado en el respectivo convenio suscrito con SERVIU, que a partir de la firma del convenio y previo al inicio de obras, la Entidad Desarrolladora deberá presentar al SERVIU el expediente definitivo del proyecto, considerando todas las especialidades. La Entidad

desarrolladora deberá argumentar o resolver recomendaciones, en el caso que estas sean emitidas por el SERVIU.

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 del Maule.

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, visadas por el SERVIU Maule 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.

#### **19. PRÉSTAMO DE ENLACE**

Una vez que se acredite lo indicado en el artículo 28° del D.S. N° 19, (V. y U.), de 2016, el SERVIU podrá otorgar un préstamo de enlace a la Empresa constructora a cargo del proyecto por un monto máximo de 300 U.F. por vivienda. El préstamo deberá ser entregado en dos cuotas, la primera al momento de acreditar el inicio de obras del proyecto, y la segunda, una vez que SERVIU verifique en terreno que el proyecto cuenta con más de un 15% de avance de las obras.

Adicionalmente, a solicitud de la empresa constructora, el Serviu podrá otorgar un nuevo préstamo de enlace de acuerdo a su disponibilidad presupuestaria, equivalente al 50% del monto del subsidio base, excluyendo los bonos de integración y captación, por cada vivienda destinada a familias vulnerables del proyecto, al cual se le descontarán las 300 UF inicialmente otorgadas. El nuevo préstamo se pagará en 2 cuotas iguales, la primera contra un 30% avance de obras y la segunda contra un 50% avance de obras. Este nuevo préstamo se otorgará en las mismas condiciones y exigencias establecidas en el artículo 28° del DS N° 19 (V. y U.), de 2016.

Este préstamo adicional para viviendas destinadas a familias vulnerables podrá otorgarse, en las condiciones señaladas en el párrafo precedente, para los proyectos que resulten seleccionados en el presente llamado y que cumplan con el avance de obras del 30% señalado.

En el caso del préstamo de enlace al que se refiere el artículo 28 del DS N° 19, éste se otorgará por un plazo único de 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo, conforme a las condiciones señaladas en la citada disposición. El plazo de restitución podrá prorrogarse en los términos expuestos en el Reglamento del Programa, pero dichas prórrogas generarán, además, un cambio en las condiciones de otorgamiento del préstamo, aplicando a éste un interés de UF + 2% anual. El cálculo del interés se aplicará por el período desde 24 meses contados a partir de la fecha de tramitación de la resolución que aprueba el mutuo hasta la fecha de la obtención de la primera recepción parcial o de la obtención de la recepción total de las viviendas que conforman el proyecto ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente. En caso de otorgarse el nuevo préstamo de enlace destinado a las viviendas para familias vulnerables, se aplicará el citado interés en los mismos términos señalados anteriormente. La regulación e implementación de la referida tasa de interés será realizada a través de resolución exenta de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo. En caso de otorgarse el nuevo préstamo de enlace destinado a las viviendas para familias vulnerables, se aplicará el citado interés en los mismos términos señalados anteriormente.

Nota: El préstamo de enlace no estará disponible para viviendas sin aplicación de subsidios.

**20. GESTIÓN DE RECURSOS - APORTES AGENCIA CHILENA DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

Según convenio indicado en Visto J).

**21. INCORPORACIÓN DE FAMILIAS AL PROYECTO**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 16° del D.S. N°19, (V. y U.), de 2016, una vez que las Entidades desarrolladoras hayan suscrito el convenio con el SERVIU a que se refiere el resuelvo 16° de esta resolución, y que las obras registren un avance igual o superior al 10%, el que deberá ser verificado por el SERVIU, la Entidad desarrolladora podrá comenzar la incorporación de familias beneficiarias 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 17° 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.

La incorporación de familias vulnerables en el proyecto que resulte seleccionado, entre aquellos presentados al llamado que se autoriza en el Resuelvo 1° de la presente resolución, se deberá realizar conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 16° del D.S. N°19, la Resolución Exenta N°513, (V. y U.), de 2023, y sus modificaciones, la Resolución Exenta N°1.639, (V. y U.), de 2024, la Circular N°24, (V. y U.), de 2023 y Circular N°10, (V. Y U.), de 2024 , que regula e imparte instrucciones para la aplicación del Sistema electrónico de inscripción y selección para cupos de vivienda destinados a familias vulnerables.

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 período de vigencia del respectivo subsidio.

**22. POSTULACIÓN PARA FAMILIAS DE HASTA EL 100% DEL RSH**

Adicionalmente, podrán adquirir viviendas en el proyecto seleccionado en virtud del presente llamado, familias que se encuentren por sobre el 90% más vulnerable de la población de conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, cuyo núcleo familiar declarado en la postulación no podrá tener ingresos netos (ingreso bruto menos impuestos e imposiciones), que excedan de los que a continuación se detallan, en función del número de integrantes del núcleo familiar declarado:

Regiones, provincias y comunas	Ingreso neto máximo núcleo del familiar			
	Unipersonal	Hasta dos integrantes	Tres integrantes	Cuatro o más integrantes
Región del Maule, comuna de Talca	\$1.921.949	\$2.690.729	\$2.998.241	\$3.305.753

Las viviendas que podrán adquirir las familias de hasta el 100% del RSH con ingresos que no superen los señalados en la tabla precedente, solo corresponderán a las destinadas a familias de sectores medios, indicadas en el resuelvo 5.1 de esta resolución.

Al momento de postular, el interesado deberá entregar la autorización correspondiente para consultar al Servicio de Impuestos Internos, Ministerio de Desarrollo Social y Familia u otra entidad, acerca de los ingresos del núcleo familiar declarado.

**ANEXOS**

ANEXO	1	3 Certificados de Informaciones Previas (Lote A, B y C)
ANEXO	2	Informe de localización SEREMI
ANEXO	3	Lista de Control de antecedentes a presentar
ANEXO	4	Formato de Acreditación de Eficiencia Energética y Sustentabilidad
ANEXO	5	SDI BIM Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19
ANEXO	6	Plano Topográfico del inmueble
ANEXO	7	Declaración Oferta Económica
ANEXO	8	Informe consolidado Plan Maestro de Regeneración casco histórico de Talca
ANEXO	9	Directrices de diseño Plan Ciudades Justas.
ANEXO	10	Estándares de espacios públicos y equipamiento.
ANEXO	11	Ordenanza de arbolado urbano
ANEXO	12	Convenio Energía Distrital
ANEXO	13	Itemizado técnico para proyectos de sistemas solares fotovoltaicos comunitarios en condominios – Minvu
ANEXO	14	Presupuesto Calefacción Distrital
ANEXO	15	Formato presentación RUKAN
ANEXO	16	Base Subdivisión

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**



**PABLO CAMPOS BANUS**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGION DEL MAULE**



JPM/PGM/MDH/MGM/MAR/EE

- Distribución
- Directora Serviu, Región del Maule.
  - Jefa Depto. Técnico, Serviu Región del Maule.
  - Unidad Asistencia Técnica, Serviu Región del Maule.
  - Unidad de Proyectos Habitacionales, Serviu Región del Maule.
  - Depto. OOH, Serviu Región del Maule.
  - Depto. Programación y Control, Serviu Región del Maule.
  - Unidad de Gestión de Suelos, Serviu Región del Maule.
  - Depto. Planes y Programas, Seremi Región del Maule.
  - Depto. Desarrollo Urbano, Seremi Región del Maule.
  - Depto. de Gestión Habitacional, División de Política Habitacional
  - Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales, División de Política Habitacional
  - Depto. de Gestión Urbana, División de Desarrollo Urbano
  - Archivo Seremi Región del Maule.
  - Archivo Jurídica Seremi Región del Maule.
  - Oficina de Partes
  - Ley de Transparencia art.7/G
  - Diario Oficial