



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA



Aprueba las bases técnicas y administrativas del Concurso Oferta que invita a Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos técnicos regidos por el D.S N° 49 (V. y U.) en terrenos de dominio SERVIU, lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12, ubicados en Etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, Antofagasta.
Antofagasta, 13 AGO. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2052

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL N° 1/19.653 de 2000; la Ley N° 19.880 sobre bases generales de los procedimientos administrativos; la Resolución N° 7 de 2019, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón de la Contraloría General de la República, la Resolución N°14 de diciembre de 2022 de la Contraloría General de la República, que determina los montos a partir de los cuales los actos que se individualizan, quedarán sujetos a Toma de Razón y a Controles de Reemplazo cuando corresponda, el Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) 2011 que reglamenta el Programa Fondo Solidario Elección de Vivienda y sus modificaciones; las facultades que confiere el D.L. N° 1.305 de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.S. N°355 (V. y U.) de 1976 que establece el reglamento Orgánico de los SERVIU; El Decreto Exento RA N° 272/12/2025 (V. y U.) de 17 de febrero de 2025, que me designa Director de Serviu Región de Antofagasta, dicto lo siguiente:

CONSIDERANDO:

- a. Que, SERVIU Región de Antofagasta es el órgano de la Administración del Estado encargado de dar cumplimiento a los planes y programas impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- b. La aplicación del Sistema de Ejecución Directa en Serviu, iniciativa impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que consiste en trabajar con subsidios de proyectos habitacionales innominados;
- c. La Ley N° 21.450 de fecha 20 de mayo de 2022, que aprueba la Ley sobre Integración Social y Urbana, que dispuso que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo presente al Congreso Nacional, un Plan de Emergencia Habitacional para implementar entre los años 2022 y 2025. El objetivo de éste es establecer la estrategia para abordar el déficit de viviendas, considerando metas físicas de producción por región y comuna;
- d. El Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 que tiene como objetivo **Recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada**, garantizando la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación.
- e. La información entregada por el Ministerio de Desarrollo Social en su encuesta CASEN 2017, que señala a la Región de Antofagasta dentro de las regiones que presentan un mayor porcentaje de hogares con déficit cuantitativo, equivalente al 6,5% del nivel nacional;

- f. Que, dentro de los objetivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se encuentra el de disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social, por lo que se hace necesario generar proyectos habitacionales que permitan reducir este déficit en la Región de Antofagasta, y en particular en la comuna de Antofagasta;
- g. La planificación habitacional desarrollada en la Región de Antofagasta, por parte de la SEREMI MINVU y de SERVIU ambos de esta Región, en el denominado Plan de Emergencia Habitacional respecto de la demanda, de los requerimientos habitacionales y de la identificación de terrenos en la comuna de Antofagasta, que permitan el desarrollo de Proyectos Habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, considerando los lineamientos estratégicos de la actual Política Habitacional;
- h. El estudio de planificación territorial realizado por la SEREMI MINVU Región de Antofagasta en el sector nororiente de la ciudad de Antofagasta, que forma parte de las áreas de reserva para la futura expansión urbana de la comuna, a partir del cual se encuentra vigente el "Plan de Emergencia Habitacional" (PEH) correspondiente al Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos la Chimba, Etapa II, el cual considera un área de 39,54 Há., cuyo uso de suelo es preferentemente residencial, según modificación del instrumento Plan Regulador Comunal de Antofagasta publicado en el Diario Oficial de fecha 14 de julio del 2012 y enmienda publicada Diario Oficial de fecha 9 de febrero del 2016;
- i. La necesidad de habitar y desarrollar Conjuntos Habitacionales, en los terrenos para los cuales se ejecutarán proyectos de macro infraestructura de urbanización, correspondiente a la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, de la comuna de Antofagasta.
- j. La urgente necesidad de atender a las familias vulnerables de la Región de Antofagasta, que se encuentran a la espera de una solución habitacional y que forman parte de la demanda capturada por Serviu Región de Antofagasta;
- k. La Resolución Exenta N° 598 de fecha 13 marzo 2023, que otorga subsidios habitacionales del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme a lo establecido en el artículo 27, del D.S N°49 (V.y U) de 2011, y sus modificaciones, a las familias integrantes de la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional La Chimba, de la comuna de Antofagasta, región de Antofagasta;
- l. Los criterios especiales de selección de los proyectos, que fueron definidos por parte de la SEREMI MINVU y del SERVIU Región de Antofagasta, que responden a la estrategia de desarrollo diseñada para la ejecución de proyectos en terrenos Fiscales enmarcado en el "Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, Etapa II", y considerando el plan impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para concretar el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), que aprueba la ejecución directa de proyectos por SERVIU, levantada en el mes de noviembre del año 2022;
- m. La Resolución Exenta N°0115 de fecha 14 marzo 2023, que aprueba bases técnicas y administrativas del concurso oferta para Entidades Patrocinantes, para el desarrollo de proyectos regidos por el D.S N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos Fiscales, en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba";
- n. La Resolución Exenta N°427 de fecha 05 mayo de 2023 que aprueba ampliación de plazo para la presentación de las ofertas, del "Concurso Oferta Bases Técnicas y Administrativas Concurso de Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos D.S N° 49 (V. y U.) en terrenos Fiscales actualmente en proceso de Transferencia a SERVIU Región de Antofagasta sector Alto La Chimba";
- o. La fecha de presentación de las ofertas para el día 19 de junio del 2023 a las 12:00 horas, del concurso individualizado en el considerando m);

- p. La Resolución Exenta N°592 de fecha 02 junio 2023, que deja sin efecto el Ord. N° 569 de fecha 31 de mayo de 2023 y designa la comisión evaluadora para el concurso oferta de Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos D.S N°49 (V. y U.) en terrenos fiscales, actualmente en proceso de transferencia a SERVIU región de Antofagasta sector Altos La Chimba;
- q. El Acta de Evaluación de Ofertas de fecha 30 de junio de 2023, con providencia del director de SERVIU Región de Antofagasta, en la que acoge la propuesta de la Comisión Evaluadora, instruyendo declarar desierto el concurso a entidades patrocinantes para el desarrollo de proyectos D.S N° 49 (V. y U.), en terrenos fiscales para SERVIU Región de Antofagasta, en conformidad a los antecedentes expuestos en el presente informe de la Comisión Evaluadora;
- r. La Resolución Exenta N°789 de fecha 03 julio 2023, que declara desierto el concurso oferta para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos DS. N°49 (v. y u.) en terrenos fiscales para el desarrollo de conjuntos habitacionales Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, etapa II, 12 lotes habitacionales y obras de urbanización en terrenos fiscales, enmarcado en el plan de emergencia habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”, SERVIU región de Antofagasta, debido a que la única oferta admisible, no cumple los requisitos del llamado y, autoriza a convocar una nuevo concurso oferta, bajo la modalidad y condiciones que establezcan las áreas vinculadas al proceso y en consideración a lo establecido en la resolución exenta N° 598/2023, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- s. Que, mediante Resolución Exenta N°959 de fecha 21 de julio de 2023, de SERVIU Región de Antofagasta, se aprobaron las nuevas Bases Técnicas y Administrativas del Concurso Oferta para Entidades Patrocinantes, para el desarrollo de proyectos regidos por el D.S. N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos Fiscales, en etapa II del “Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba”; que dicho concurso oferta considera una cabida total de 3.890 unidades para toda la etapa, pero desglosados en tres subetapas (etapa “A”, etapa “B1” y etapa “B2”);
- t. Que, mediante Resolución Exenta N° 1645 de fecha 17 de octubre de 2023, se adjudica el “Concurso Oferta Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos D.S N° 49 (V. y U.) en terrenos fiscales SERVIU región de Antofagasta conjuntos habitacionales Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, etapa II, 12 lotes habitacionales y obras de urbanización en terrenos fiscales, enmarcado en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SERVIU región de Antofagasta”;
- u. Que, según Resolución Exenta N° 1645 de fecha 17 de octubre de 2023, se adjudican solo dos subetapas (Sub etapa “A” a Gestora MasHogar Ltda. y Sub etapa “B1” (o “2-B1”) a EBCO S.A.) respecto de la etapa II total, quedando la subetapa “B2” desierta, y cuyas cabidas inicialmente adjudicadas corresponden a: Sub etapa “A”: 1.110 unidades y Sub etapa “B1” (o “2-B1”): 1.578 unidades, dando un total de 2.688 unidades;
- v. Que, de acuerdo con el proceso de ajuste metodológico conforme lo señalan las bases del concurso oferta aprobadas mediante Resolución Exenta N° 959 de fecha 21 de julio de 2023, se aprueba una mejora a los proyectos adjudicados aumentando su cabida, quedando finalmente con las siguientes cabidas: Sub etapa “A”: 1.400 unidades y Sub etapa “B1” (o “2-B1”): 1.582 unidades, dando un total de 2.982 unidades;
- w. La transferencia fiscal del terreno correspondiente a la etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba, cuya Inscripción de domino a favor de SERVIU región de Antofagasta rola a fojas 4425 Vuelta número 6714 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 en el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta;
- x. El archivo del plano del loteo N°DDU 025 aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, según resolución de aprobación N° 17732/2023 de fecha 20.07.2023, correspondiente a la etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba, cuyos documentos pertinentes y plano quedaron archivados bajo el N° 1198 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta;

- y. La Resolución Exenta N°913 de fecha 19.06.24 que complementa la Resolución Exenta N°598 de fecha 13.03.2023 que otorga subsidios habitacionales del programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme a lo establecido en el art. 27 del D.S. N°49 (V. y U) de 2011 y sus modificaciones a las familias integrantes de la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional La Chimba, de la comuna de Antofagasta, región de Antofagasta;
- z. La forma de financiamiento señalada en la Resolución Exenta N°913 de fecha 19 de junio 2024 que complementa la Resolución Exenta N°598 de fecha 13 de marzo 2023, en su resuelvo c) que señala: "Establézcase que la subetapa B2, con una cabida de 1.208 viviendas, mantiene la asignación original de 1.443 Unidades de Fomento por vivienda, conforme a la Resolución exenta N°598 (V. y U.) de fecha 13 de marzo de 2023;
- aa. La Resolución Exenta N°2279 de fecha 12.09.24 que modifica Resolución Exenta N° 0433 de fecha 04.04.22, que define lotes para la aplicación de programas del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, para el desarrollo del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, programa de Asentamientos Precarios y para futuros llamados al programa D.S. N°19 (V. y U.) de 2016, en loteo Altos La Chimba, etapa II, del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba comuna de Antofagasta;
- bb. La Resolución Exenta N° 2357 de fecha 27.09.24, que aprueba bases técnicas y administrativas del concurso oferta para Entidades Patrocinantes, para el desarrollo de proyectos técnicos regidos por el D.S N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos de dominio SERVIU, ubicados en Etapa II, del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, sub etapas 2-B2 y 2-B3, 4 lotes habitacionales, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- cc. La Resolución Exenta N° 2945 de fecha 25 noviembre 2024, que aprueba aclaración de fecha 14.11.2024 y modifica Bases Técnicas y Administrativas aprobadas por Res. Ex. N°2357 de fecha 27.9.2024, del concurso oferta para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos técnicos D.S N° 49 (V. y U.) 2011 en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta.
- dd. La fecha de presentación de las ofertas para el día 14 de enero del 2025 a las 12:00 horas, del concurso individualizado en el considerando bb);
- ee. La Resolución Exenta N° 2641 de fecha 24.10.24, que designa la comisión evaluadora para el concurso oferta para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos técnicos D.S N°49 (V. y U.) 2011 en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta para Conjuntos Habitacionales, en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, sub etapas 2-B2 y 2-B3, 4 lotes habitacionales, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- ff. La Resolución Exenta N° 3173 de fecha 13.12.24, que complementa la Resolución Exenta N° 2641 de fecha 24.10.24 que designa Comisión Evaluadora para Concurso Oferta para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos técnicos D.S N°49 (V. y U.) en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta;
- gg. La Aprobación por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Antofagasta, de la modificación del plano de Loteo Altos La Chimba Etapa II mediante plano N°01 y Resolución de Aprobación N° 20424/2024 de fecha 11.12.24, cuyo registro se encuentra archivado bajo el N°50 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta;
- hh. Que, producto de la modificación del plano de Loteo Altos La Chimba Etapa II, señalado en el considerando gg), entre otras modificaciones, se fusionaron los lotes 5 y 6 de la manzana 11 y lotes 5 y 6 de la manzana 12, generando el nuevo lote 5-A de Mz-11 y el nuevo lote 5-A de Mz-12, cuyas superficies son 32.814,00m² y 33.105,85 m² respectivamente;
- ii. El Informe de Evaluación de Ofertas de fecha 05.02.25, con providencia del Director de SERVIU Región de Antofagasta, en la que acoge la propuesta de la Comisión Evaluadora, instruyendo declarar desierto el concurso para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos

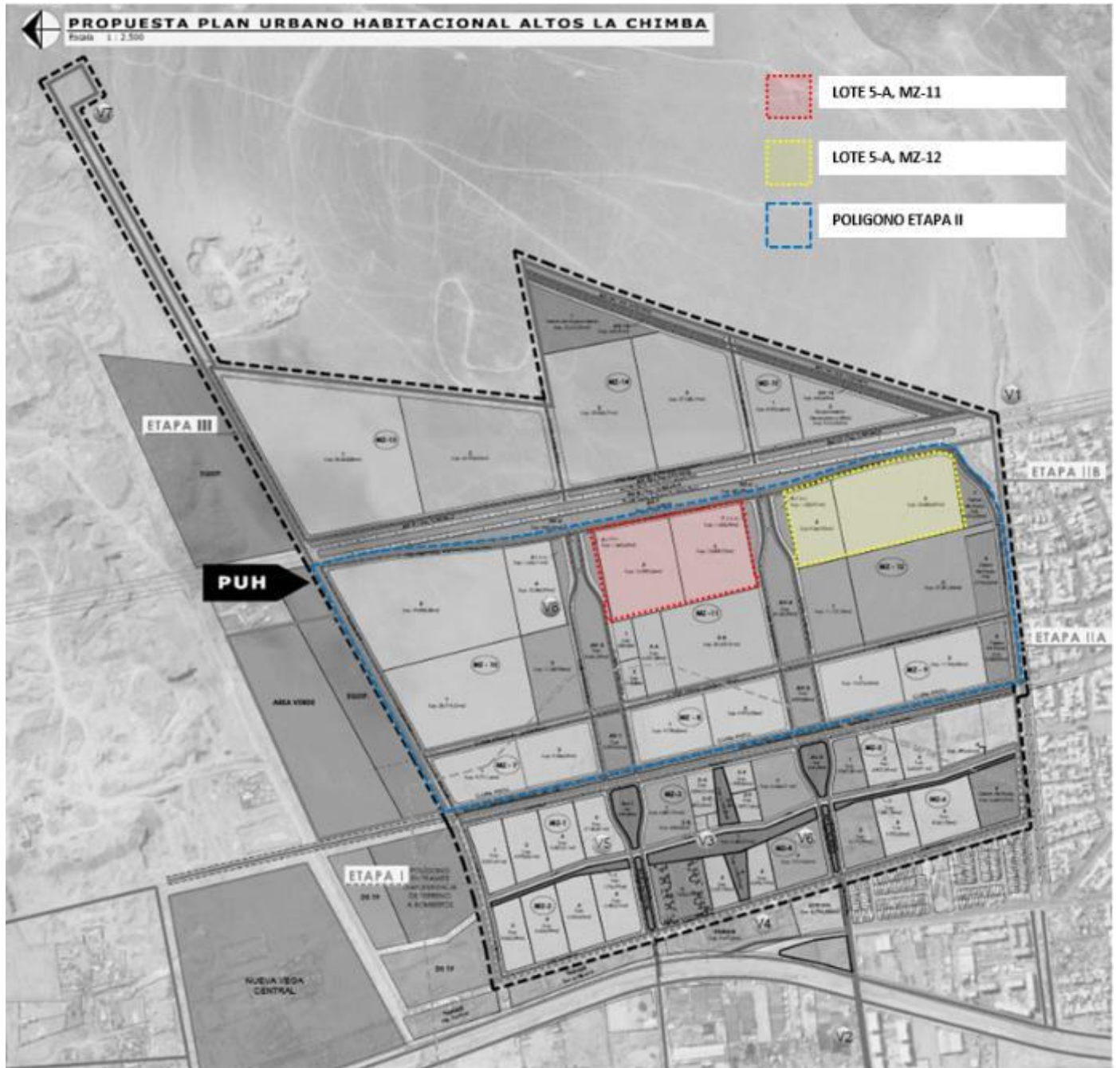
técnicos D.S N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta para Conjuntos Habitacionales, en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, sub etapas 2-B2 y 2-B3, 4 lotes habitacionales, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conformidad a los antecedentes expuestos en el informe de la Comisión Evaluadora;

- jj. La Resolución Exenta N°282 de fecha 13 febrero 2025, que declara desierto el concurso oferta para Entidades Patrocinantes para el desarrollo de proyectos técnicos D.S N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta para Conjuntos Habitacionales, en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, sub etapas 2-B2 y 2-B3, 4 lotes habitacionales, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conformidad a los antecedentes expuestos en el informe de la Comisión Evaluadora, debido a que las ofertas no cumplen los requisitos del Concurso y se autoriza a convocar un nuevo concurso oferta, bajo la modalidad y condiciones que establezcan las áreas vinculadas al proceso y en consideración a lo establecido en la Resolución Exenta N° 598/2023, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- kk. La Resolución N° 98 de 18 de julio de 2025, del Gobierno Regional de Antofagasta que aprueba adendum N° 1 de modificación y complementación de Convenio de transferencia entre este servicio regional y el GORE "40056800-0 "Convenio Más Viviendas Mejor Región":
- ll. El Oficio E132140/2025 de fecha 06.08.2025 de la Contraloría Regional de Antofagasta, que contiene la toma de razón del adendum del Convenio de transferencia entre este servicio regional y el GORE "40056800-0 "Convenio Más Viviendas Mejor Región", GORE-SERVIU región Antofagasta, que otorga parte del financiamiento del presupuesto total para la ejecución de los proyectos, cuyas partidas que serán financiadas corresponden a obras preliminares y complementarias, obras de urbanización, habilitación, de equipamiento, espacios públicos y áreas verdes;
- mm. La necesidad de llamar a Concurso Oferta para los lotes que quedaron desiertos, singularizados como lote 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12, para proseguir con el desarrollo de los proyectos según imagen objetivo del PUH Altos La Chimba, cuyos subsidios fueron otorgados según considerando k) e y), cuya cabida total es 1.208 viviendas, para aplicación del programa amparado bajo D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, dicto lo siguiente:

RESOLUCIÓN:

- I. **SE AUTORIZA** el llamado al Concurso Oferta para el desarrollo de proyectos que se ejecuten al amparo del D.S N°49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones posteriores, Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en terrenos de dominio SERVIU Región de Antofagasta, en lotes 5-A de la manzana-11 y 5-A de la manzana-12, ubicados en Etapa II del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba, sector La Chimba, comuna de Antofagasta.
- II. **APRUÉBESE** las bases técnicas y administrativas para el concurso oferta que invita a Entidades Patrocinantes al desarrollo de proyectos técnicos regulados por el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, en terrenos de dominio SERVIU Región de Antofagasta, "Conjuntos Habitacionales en Etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", cuyo texto es el siguiente:

**BASES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS CONCURSO OFERTA PARA
ENTIDADES PATROCINANTES
PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS TÉCNICOS D.S N° 49 (V. Y U.)
EN TERRENOS DE DOMINIO SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA.**



“CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES “5-A DE MZ-11” y “5-A DE MZ-12”, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO”, SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA.

Contenido

1 BASES ADMINISTRATIVAS	11
1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO	11
1.1.1 Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba	15
1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL QUE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO	17
1.3 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	20
1.4 CRONOGRAMA DEL PROCESO	22
1.5 REQUISITOS PARA PARTICIPAR DEL CONCURSO	26
1.5.1 Check list para presentación de ofertas	26
1.6 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA	28
1.7 GARANTIAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO	29
1.7.1 Garantía de fiel cumplimiento de contrato	30
1.7.2 Garantía buena ejecución y buen comportamiento de las obras	31
1.7.3 Renovación y vigencia de garantías	31
1.8 ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS	32
1.9 DESARROLLO DEL PROYECTO	33
1.9.1 Plazos	33
1.9.2 Ampliación de plazo en etapa de desarrollo de proyectos para CPI	33
2 DE LA SUSCRIPCIÓN, VIGENCIA, DURACIÓN Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO.	34
2.1 MODALIDAD DEL CONTRATO	34
2.2 ELABORACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	34
2.3 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	35
2.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA RESPECTO DEL PROYECTO	35
2.5 OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATISTA DURANTE LA EJECUCIÓN	36
2.6 MODIFICACIONES DEL PROYECTO	39
2.7 FISCALIZACIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS	40
2.8 DEL MANUAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS	41
2.9 DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS SERVIU	41
2.10 DE LAS PROHIBICIONES DEL CONTRATISTA	42
2.11 DE LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD	42
2.12 DE LOS MONTOS DE ASISTENCIA TÉCNICA	42
2.13 FACULTADES DE SERVIU REGIÓN ANTOFAGASTA	43
2.14 MULTAS Y RETENCIONES	43
2.15 DE LAS FACTURAS	44
2.16 TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO	45
2.17 SANCIÓN ADMINISTRATIVA	46
2.18 INDEMNIZACIONES	46

2.19	PROPIEDAD DE LAS OBRAS.....	46
2.20	SUBCONTRATOS	46
3	BASES TÉCNICAS	47
3.1	CONSIDERACIONES GENERALES Y DE DISEÑO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.	47
3.1.1	Del terreno	50
3.1.2	Marco Normativo –Técnico	51
3.1.3	Obligaciones del Proyecto	52
3.1.3.1	Loteo	53
3.1.3.1.1	Consideraciones de Diseño Urbano	53
3.1.3.1.2	LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DE CONJUNTO	59
3.1.3.2	Viviendas	61
3.1.3.2.1	Número total de Unidades de Departamentos:.....	61
3.1.3.2.2	Tipologías.....	61
3.1.3.2.3	Altura de Edificación	61
3.1.3.2.4	Estacionamientos.....	61
3.1.3.2.5	Sistema energético de las unidades de vivienda	61
3.1.3.3	Estándar Ascensor	61
3.1.3.3.1	Requisitos Instalador.....	62
3.1.3.3.2	Garantía mínima de ascensores.....	62
3.1.3.4	Futuros Bienes Nacionales de Uso Público a ejecutar.	62
3.1.3.4.1	Perfiles viales.	62
3.1.3.4.2	Áreas Verdes y Paisajismo resultantes del Loteo.	62
3.1.3.5	Espacios exteriores dentro del Conjunto.	62
3.1.3.5.1	Pavimentos	62
3.1.3.5.2	Circulaciones peatonales dentro del Conjunto.....	62
3.1.3.5.3	Paisajismo y riego.....	62
3.1.3.5.4	Mobiliario Áreas Comunes y Juegos Infantiles (JJII) dentro del Condominio.....	63
3.1.3.5.5	Equipamiento Deportivo dentro del Condominio.	63
3.1.3.5.6	Sede multiuso dentro del Condominio.	63
3.1.3.6	Iniciativas orientadas a la Reducción de Gastos.	63
3.1.3.6.1	Iluminación LED en espacios comunes dentro del edificio.....	63
3.1.3.6.2	Iluminación LED en espacios comunes exteriores de la copropiedad.	63
3.1.3.7	Iniciativas orientadas a la Generación de Ingresos.	64
3.1.3.7.1	Arriendo Estacionamientos.	64
3.1.3.7.2	Local comercial.....	64
3.1.3.8	Gestión de Copropiedad	64

3.1.3.8.1	Escuela de Formación a Copropietarios	64
3.1.3.8.2	Ciclo de Administración de la Copropiedad	64
3.1.3.8.3	Atributos Obligatorios en Materia de Plan de Acompañamiento Social	64
3.1.3.8.4	Prorrateo GGCC.	65
3.1.3.9	Sustentabilidad.	65
3.1.3.9.1	Cumplimiento Plan Descontaminación Ambiental (PDA).....	65
3.1.3.9.2	Sustentabilidad en el marco de la Economía Circular en Construcción.....	65
3.1.3.9.3	Sustentabilidad del Conjunto Habitacional y su entorno.	66
3.1.3.9.4	Sustentabilidad de las unidades habitacionales.....	66
3.1.3.9.5	Protección del Medio Ambiente.	66
3.1.3.10	Equipamiento y Espacios Públicos del Conjunto Habitacional.	66
3.1.4	Evaluación del Proyecto y Ponderaciones.	66
3.1.4.1	Evaluación Componente A. DISEÑO DEL LOTEY, CONJUNTO Y VIVIENDA.....	66
3.1.4.1.1	Categoría A.1. Diseño General del Loteo y Conjunto (24%):.....	67
3.1.4.1.2	Categoría A.2. Unidad de Vivienda (16%)	69
3.1.4.2	Evaluación Componente B. TÉCNICO-ECONÓMICO	71
3.1.4.2.1	Categoría B.1. Eficiencia Energética y sostenibilidad (6%):	71
3.1.4.2.2	Categoría B.2. Oferta Económica (15%)	72
3.1.4.2.3	Categoría B.3. Plazo (20%).....	73
3.1.4.3	Evaluación Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (19%).....	73
3.1.4.1	Evaluación – Diagnóstico participativo de las familias postulantes y la aprobación del proyecto (3%)	77
3.1.4.2	Seguimiento de proyectos habitacionales (3%)	78
3.1.4.3	Apoyo a futuros propietarios (5%).....	78
3.1.4.4	Área de formación de propietarios y copropietarios. (5%).....	78
3.1.4.5	Fiscalización de ocupación material de viviendas (3%)	79
3.1.4.4	Tabla resumen de ponderadores Concurso Entidades Patrocinantes.....	80
3.1.5	Contenido de los Sobres Oferta	80
3.1.5.1	Antecedentes oferta Componente A. DISEÑO DE LOTEY, CONJUNTO Y VIVIENDA.....	80
3.1.5.2	Antecedentes oferta Componente B. TÉCNICO ECONÓMICO.....	82
3.1.5.3	Antecedentes oferta Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	83
3.2	MARCO PRESUPUESTARIO.....	83
3.3	ANEXOS.....	85
ANEXO N°1:	MEMORIA A.1 DISEÑO GENERAL DEL LOTEY Y CONJUNTO	86
ANEXO N° 2:	MEMORIA A.2 UNIDAD DE VIVIENDA.....	87

ANEXO N° 3: MEMORIA B.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA	88
ANEXO N° 4: Categoría B.2. Oferta Económica y B.3 Oferta Plazo	89
ANEXO N° 5: B.3.1 Plazo (Gantt con programación)	90
ANEXO N° 6: ATRIBUTOS OBLIGATORIOS PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.	91
ANEXO N° 7: DISEÑO PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL ETAPA DISEÑO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO D.S. N°49, (V. y U.) de 2011.....	94
ANEXO N° 8: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE ACEPTACIÓN DE BASES	98
ANEXO N° 9: CUADRO DE FINANCIAMIENTO (POR PROYECTO).....	99
ANEXO N°10: CONTRATO TIPO CONEXO	100
ANEXO N°11: CONTRATO TIPO MATRIZ	117
ANEXO N°12: CAPACIDAD ECONÓMICA DEL OFERENTE.....	126
ANEXO N° 14: IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE.....	129
ANEXO N°15: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR SOBRE LOS ANTEPROYECTOS.....	130



1 BASES ADMINISTRATIVAS

1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Conforme a las facultades de SERVIU Región de Antofagasta, contempladas en los artículos 3° y 4° del D.S. N° 355 de V. y U. de 1976, especialmente las de "efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones", como las de "expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles", lo señalado e instruido en la Resolución Exenta N° 14.464 del 21 de diciembre de 2017, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo que "establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de inmuebles de propiedad SERVIU y deja sin efecto instrucciones contenidas en actos administrativos que indica", y especialmente a lo dispuesto en el numeral 6.1.2 y 6.1.3., los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en particular para esta licitación el D.S. N° 49 de V. y U. del 2011, que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda:

SERVIU Región de Antofagasta llama a **Concurso Oferta para Entidades Patrocinantes y Constructoras asociadas**, para el desarrollo del proyecto denominado "Conjuntos Habitacionales en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, lote "5-A de Mz-11" y "5-A de Mz-12", 2 lotes Habitacionales en terrenos de dominio SERVIU, enmarcado en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", lo anterior, en razón del Convenio de colaboración para la gestión y transferencia de inmuebles suscrito entre el Ministerio de Bienes Nacionales y Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprobado por Resolución Exenta N° 1.114, de 30 de junio de 2021, contenido en el Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos la Chimba, en el sector nororiente de la comuna de Antofagasta de la Región Antofagasta, que tiene como principal característica la focalización, planificación y gestión de inversiones públicas desde una visión integral, estratégica y de escala intermedia entre barrio y ciudad, buscando ampliar el enfoque de los proyectos e inversiones, generando una perspectiva de desarrollo urbano articulada en el territorio, consolidando una gestión urbana integrada.

Dentro de los objetivos generales del presente concurso, está la exploración de nuevas alternativas de tipologías, inclusivas y sustentables para los conjuntos de viviendas para sectores vulnerables, dando respuesta a la necesidad de **1.208 familias**, estableciendo una referencia para los futuros desarrollos. Para ello, será clave la incorporación de estrategias que den sustentabilidad en el tiempo a los nuevos conjuntos de vivienda vulnerable en altura, sumado a la generación de una imagen arquitectónica distintiva incorporando la "industrialización y economía circular" en los procesos, como medida de optimización de plazos de ejecución, técnicas constructivas, materialidad entre otros.

En esta línea, se identifican dos grandes ejes que estructuran la iniciativa:

- **Diseño Urbano y habitacional**

El diseño urbano y habitacional de los loteos y los de los Conjuntos Habitacionales, en relación a la integración y continuidad con los espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, actualmente en ejecución en la etapa II del PUH Altos la Chimba, generando un reconocimiento integral de los conjuntos y de su continuidad con la etapa I y su entorno.

- **Gestión de la Copropiedad**

El diseño y ejecución de los proyectos habitacionales deberá considerar la incorporación y cesión de bienes comunes para la copropiedad, permitiendo la generación de ingresos futuros para su administración. Además, la formación de la comunidad deberá considerar el desarrollo de capacidades y entrega de herramientas para la buena gestión del conjunto habitacional, su mantenimiento de sistemas y bienes comunes y otros que determine la comunidad.

El encargo específico consiste en diseñar y construir Conjuntos Habitacionales en altura para sectores vulnerables que se enmarque en la Política Habitacional regulada y financiada por el Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Organismo mandante:

Razón Social	SERVIU Región de Antofagasta
RUT	61.814.000-8
Dirección	Washington N° 2551, Antofagasta

Publicación del llamado:

Publicación del llamado	Se publicará en diario de circulación Nacional y Regional. Primando como fecha inicial para conteo de plazos, las publicaciones realizadas en diarios de circulación Nacional y regional, en caso de existir desfase de fechas.
--------------------------------	---

GLOSARIO:

Para los efectos de esta licitación, los términos que a continuación se señalan, tendrán el significado que se indica:

Oferente: Proponente o Licitante que corresponde a la persona jurídica habilitada que se presenta a participar en esta licitación, al cumplir con los requisitos y presentación de antecedentes mínimos que se exigen en el presente acto.

Propuesta u Oferta: Proposición Técnica y Económica presentada por un proponente.

Adjudicatario: Proponente favorecido en la licitación, por haber presentado la oferta más conveniente y aceptada por SERVIU Región de Antofagasta, de acuerdo con el criterio de evaluación establecido en estas Bases.

Oferente adjudicado: Oferente al cual le ha sido aceptada una oferta o una cotización en un proceso de licitación pública conforme a los requisitos normativos que se expresan, para la suscripción del o los contratos necesarios para consolidar la oferta.

Antecedentes del Contrato: Lo constituyen todos los documentos que forman parte de las presentes bases y todos sus anexos y demás establecidos en este acto.

Las garantías de fiel cumplimiento del contrato: Tienen por objeto resguardar el correcto cumplimiento, por parte del proveedor oferente y lo adjudicado, de las obligaciones emanadas de la oferta y/o del contrato. En el caso de la prestación de servicios la garantía de fiel cumplimiento asegurará además el pago de las obligaciones laborales y sociales de los trabajadores del contratante, conforme señala el artículo 30 del D.S N° 49 (V. y U.) 2011.

Capacidad Económica Disponible: Es el capital mínimo que se exige al contratista o al consorcio para su contratación. El contratista deberá acreditar una capacidad económica disponible igual o superior al 15% del valor del presupuesto oficial del contrato. La capacidad económica disponible se obtendrá de la diferencia del capital comprobado de la empresa menos el 15% del valor de los saldos de obra para ejecutar que tenga pendiente el contratista a la fecha de la propuesta.

Caso Fortuito: Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. (Art. 45 del Código Civil). En todo caso en obra será calificado por el Fiscalizador técnico de Obra de SERVIU, y ratificado por la Entidad Patrocinante.

Contratista: La persona natural o jurídica que, en virtud del contrato respectivo, contrae la obligación de ejecutar una obra material, en los términos establecidos en las Bases, contrato e instrucciones de la Unidad Fiscalizadora de obra de SERVIU y Entidad Patrocinante. El contratista deberá contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada regulado por el D.S N° 63, (V. y U.) de 1997, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S N° 127 (V. y U.), de 1977, lo que será verificado por el SERVIU directamente en el registro respectivo.

Consortios: En el presente concurso también se permitirá la participación de Consortios de acuerdo a lo que índice el D.S. N° 127/77 de V. y U.:

D.S. N° 127 art N° 17 bis

Los contratistas con inscripción vigente en este Registro podrán asociarse entre ellos o con empresas constructoras ajenas al registro, con el objeto de presentarse a propuestas en cuyas bases especiales se contemple esta opción, siempre que alguno de ellos esté inscrito en el registro y categoría que corresponda a las obras a licitar.

Una empresa contratista no inscrita podrá adjudicarse solamente un contrato formando parte de algún consorcio; pero para participar en nuevas propuestas será condición indispensable que dicha empresa se haya inscrito en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Para la presentación a la propuesta no será necesario que estas entidades asociadas, en adelante "consorcios", estén constituidas como personas jurídicas independientes, bastando una declaración

notarial de su intención de formar dicha sociedad, si se les adjudica la propuesta.

En este último caso, si no se diere cumplimiento a lo expresado en dicha declaración, se dejará sin efecto la adjudicación de la propuesta y se aplicará a los contratistas inscritos la sanción establecida en el artículo N° 45, letra g), del Reglamento del registro nacional de contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los contratistas inscritos aportarán a los consorcios en que participen, toda la experiencia que tengan acreditada en la forma establecida en los artículos N° 12 y 13 del D.S N° 127. La capacidad económica disponible del consorcio será la suma de la que cada uno de los miembros inscritos y no inscritos, tenga a la fecha de apertura de la propuesta, debiendo los no inscritos acreditar previamente su capital en la forma que dispone el Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El capital de un consorcio no podrá ser inferior al 5% del monto de la propuesta a que opta, debiendo sus integrantes extender su responsabilidad en las escrituras sociales hasta completar la capacidad económica disponible necesaria para el contrato.

Las calificaciones que obtenga el consorcio, así como los premios o sanciones a que se pueda hacer acreedor, afectarán por igual a todos sus miembros inscritos.

Cuando un consorcio se encuentre en alguna de las situaciones previstas en el artículo N° 45 del Reglamento del registro nacional de contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o en el artículo 82 del D.S. N°29 (V. y U.), de 1984, se aplicará a los contratistas que lo integren, inscritos en el Registro, las sanciones allí contempladas. Los contratistas no inscritos en el Registro que integren el consorcio que se encuentre en la situación indicada, quedarán inhabilitados para inscribirse en el Registro en tanto no se extingan los plazos de duración de las sanciones aplicadas a los contratistas inscritos.

La experiencia correspondiente a las obras ejecutadas por el consorcio se repartirá entre los asociados a prorrata de los capitales que haya aportado cada uno, incluida la responsabilidad económica a que se hayan comprometido por sobre el respectivo aporte en la escritura de constitución del consorcio.

Contrato: Documento acto jurídico elaborado en conformidad con la legislación chilena, el que deberá ser suscrito entre SERVIU Región de Antofagasta debido a, el piloto de ejecución directa levantada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el mes de noviembre del año 2022 en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, la entidad patrocinante y el Contratista, por el cual se establecen los términos y condiciones que regirán entre las partes.

Días Corridos: son todos los días de la semana. Cuando se indique únicamente la palabra "días", deberá entenderse lo mismo que "días corridos".

Días Hábiles: Son todos los días de la semana, excepto los sábados, domingos y festivos.

Equivalente Técnico Certificado: Material, equipo o sistema de igual o superior calidad y característica respecto al definido en el proyecto, que cuente con certificación de equivalencia con el producto reemplazado. Emitido por el fabricante y visto bueno de la fiscalización técnica de Obra.

Edificio Sustentable en Altura: Proyecto habitacional cuyo diseño y ejecución considera la inversión en materialidades de mayor durabilidad y uso eficiente de la energía, a través, de la instalación de dispositivos para la reducción de consumo energético y capacitación.

Bases Técnicas: El pliego de características particulares que deberá cumplir la obra señalada en el título de esta licitación y motivo del contrato, así como su equipamiento y materiales, incluyendo normas vigentes aplicables a los distintos modelos y procesos constructivos referidos tanto a calidad de materiales y pruebas de control que deban realizarse en las diferentes etapas de construcción, fabricación e instalación.

- El adjudicatario deberá considerar que forma parte de las Bases adjuntas, todas las Normas Chilenas del INN inherentes al proyecto y ante falta de estas, todas las normas y códigos internacionales aplicables según sea el caso.
- Aunque dichas normas no aparezcan expresamente mencionadas en estas Bases se presumen conocidas por el adjudicatario y, por lo tanto, deberán ser consideradas en las partidas

correspondientes. De la misma forma deberán ser conocidas y aplicadas las normas, leyes y ordenanzas para arquitectura vigentes y cada una de las especialidades, incluidas sus modificaciones.

Estado de Pago (Anticipo): El contratista podrá obtener a través del SERVIU, si las disponibilidades de caja o presupuestarias lo permiten, anticipos a cuentas de pago de los subsidios de los beneficiarios destinados a financiar la ejecución física de las obras, conforme a los artículos 69 y 70 de D.S N° 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.

Fiscalización Técnica de Obra: Profesional o profesionales competentes designado por el Servicio de Vivienda y Urbanización mediante resolución, que tendrá a su cargo la función de fiscalizar el cumplimiento del contrato de construcción de obra, en conformidad a las Bases y antecedentes del contrato. Incluye al fiscalizador técnico de Obras (FTO) y demás profesionales que designe la Unidad Fiscalizadora de obra.

Gestión de la Copropiedad: El diseño y ejecución del proyecto habitacional considera bienes para la copropiedad que permitirá la generación de ingreso para su administración, Además, la formación de la comunidad deberá considerar el desarrollo de capacidades y entrega de herramientas para la buena gestión del conjunto habitacional, sus sistemas e infraestructura crítica.

La Unidad Fiscalizadora de Obra: Para las presentes Bases la Unidad Fiscalizadora de obra está constituida por el SERVIU, a través de los profesionales que éste designe.

Obras: Son todas las partidas necesarias para materializar el proyecto definido en los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes incluidos en las presentes Bases.

Proyecto: Conjunto de antecedentes de la obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y demás antecedentes técnicos incluidos en las presentes Bases para la ejecución de las obras.

Planos de Detalle: Son los diseños a escala adecuada para realizar la construcción de piezas o partes del presente proyecto contenido en los planos generales.

Planos Generales: Son los diseños gráficos que, indicando ubicación, formas y dimensiones, permitan un juicio completo de la obra por realizar. Los planos generales incluyen: **Estudio de Mecánica de Suelos, Levantamiento Topográfico, Proyecto Ingeniería estructural de Vivienda** (Planta y cortes de fundaciones y cielo. Planta, cortes y detalle de cerchas y techumbre, Cortes y elevaciones de estructura resistente: muros y tabiques estructurales, Planta, corte y elevaciones de cierros perimetrales. Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, muros y tabiquería estructural, Detalles y cortes constructivos de escalera, Detalles de juntas de dilatación o separación entre cuerpos), Urbanización (Detalles y cortes constructivos de cierre perimetral: muro bulldog, Planta de Obras exteriores (si existieran), **Proyecto de Pavimentación interior de obras**, aguas lluvias y señaléticas, Las Especificaciones Técnicas de diseño, Memoria de cálculo de ingeniería), **Urbanización redes interiores**, (Plano y detalles de conexiones y incluye simbologías, Plano de trazado de matriz y colector interiores, que indique pendientes de los trazados y profundidades de cámaras, en los sectores frente al desarrollo de cada proyecto, Memorias de Cálculo respectivas), **Proyecto de Riego de Áreas Verdes** (Plantas por niveles, isométricas y detalles de riego, incluye simbologías. Plano y detalles de conexiones públicas de alcantarillado y agua potable, incluye simbologías. Plano de trazado de matriz y colector, que indique pendientes de los trazados y profundidades de cámaras, en los sectores frente al desarrollo de cada proyecto, Memorias de cálculo respectivas). **Proyecto Eléctrico Domiciliario de vivienda** (Plantas y cortes per-niveles de iluminación, incluye simbologías, plantas y cortes por niveles de enchufes. incluye cuadro de cargas y simbologías. Planos y detalles de medidor, acometida y puesta a tierra, incluye simbologías, Memorias de cálculo respectivas). **Proyecto Gas de vivienda** (Plantas. cortes y detalles de red domiciliaria de gas, protección cilindros y calefón), **Paisajismo Proyecto de áreas verdes** (Planta de Aéreas verdes, pavimentación, aguas lluvias y señaléticas, identificando suelos y vegetación. Se debe considerar equipamiento propuesto en esta planimetría, Cortes y elevaciones de Área verde y equipamiento), **Proyecto de obras exteriores (habilitación de terreno)** (Ingeniería de detalles para cortes de terreno y muros de contención (si existieran), con especificaciones de muros, niveles de terrenos originales y niveles finales requeridos para la ejecución del proyecto, Plano de planta de terrazas con sus alturas máximas y mínimas, cortes y especificaciones de compactación), **Especificaciones Técnicas** (EE.TT de cada una de las especialidades detalladas por partidas contempladas en el proyecto, respetando un orden correlativo con el presupuesto y cubicaciones).

Programa de Trabajo: Ordenación cronológica, dentro del plazo del contrato, del desarrollo de las diversas etapas, partidas o ítem de la obra, sea que ellos deban ser ejecutados en forma simultánea o sucesiva.

Propuesta: Los antecedentes presentados por el adjudicatario para la realización de la obra, los que deberán ajustarse a los requisitos establecidos en estas Bases.

Propuesta a Suma Alzada: Oferta de ejecución de la obra contratada a un precio fijo determinado por el oferente en su propuesta u oferta económica, sin reajuste, y de acuerdo con los antecedentes contenidos en las Bases.

Proyecto técnico innominado: proyecto cuyo financiamiento es por medio de una asignación directa debido a la condición de ejecución directa de obras, sin vinculación inmediata de beneficiarios.

Supervisión de obra: Se desarrollará por profesional designado por la Entidad Patrocinante para llevar a cabo la coordinación necesaria con el contratista y con el SERVIU, y resguardará la correcta ejecución de las obras de acuerdo con lo señalado en las presentes Bases administrativas.

Término del Contrato:

- **Resciliación del contrato:** Término del contrato adoptado de común acuerdo por las partes.
- **Término anticipado y unilateral del contrato:** Decisión adoptada unilateralmente por el mandante, en conformidad con las Bases administrativas generales, en orden a dar por terminado el contrato de construcción de obras, con antelación a la fecha de su término normal.

Bases Administrativas Generales: Documentos aprobados por la autoridad competente que contienen el conjunto de requisitos, condiciones y especificaciones, establecidas por la Entidad Contratante, que describen los bienes y servicios a contratar y regulan el contrato definitivo.

1.1.1 Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba.

El presente proyecto corresponde a los Lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12 de la etapa II del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba, inserto en el sector denominado La Chimba Alta de la Comuna de Antofagasta, que a su vez forma parte de la propuesta presentada al Gobierno Regional para implementar una Zona de Interés Público (ZIP) definida como "Área o sector de la ciudad, que presenta altos déficits de acceso a bienes y servicios públicos urbanos o de usos homogéneos, definida para promover el desarrollo de proyectos y programas de inversión pública intersectorial que permita revertir situaciones consolidadas de inequidad urbana", por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU). Parte de los objetivos, es concretar una gestión integrada de estos territorios y avanzar en una planificación futura, en una lógica intersectorial para el desarrollo del territorio.

En estos lotes, se pretende dar continuidad a los objetivos de desarrollo de la etapa I del Plan Urbano Habitacional, y a las Sub etapas "2-A" y "2-B1" adjudicadas actualmente en ejecución, con la construcción de nuevas viviendas que se adapten a las necesidades de nuestras familias y a las dinámicas urbanas, áreas verdes, parques y equipamientos públicos y privados, a distintas escalas, recogiendo las potencialidades del sector, apuntando principalmente a la mayor integración social en el desarrollo de la ciudad, bajo la modalidad de proyecto técnico.

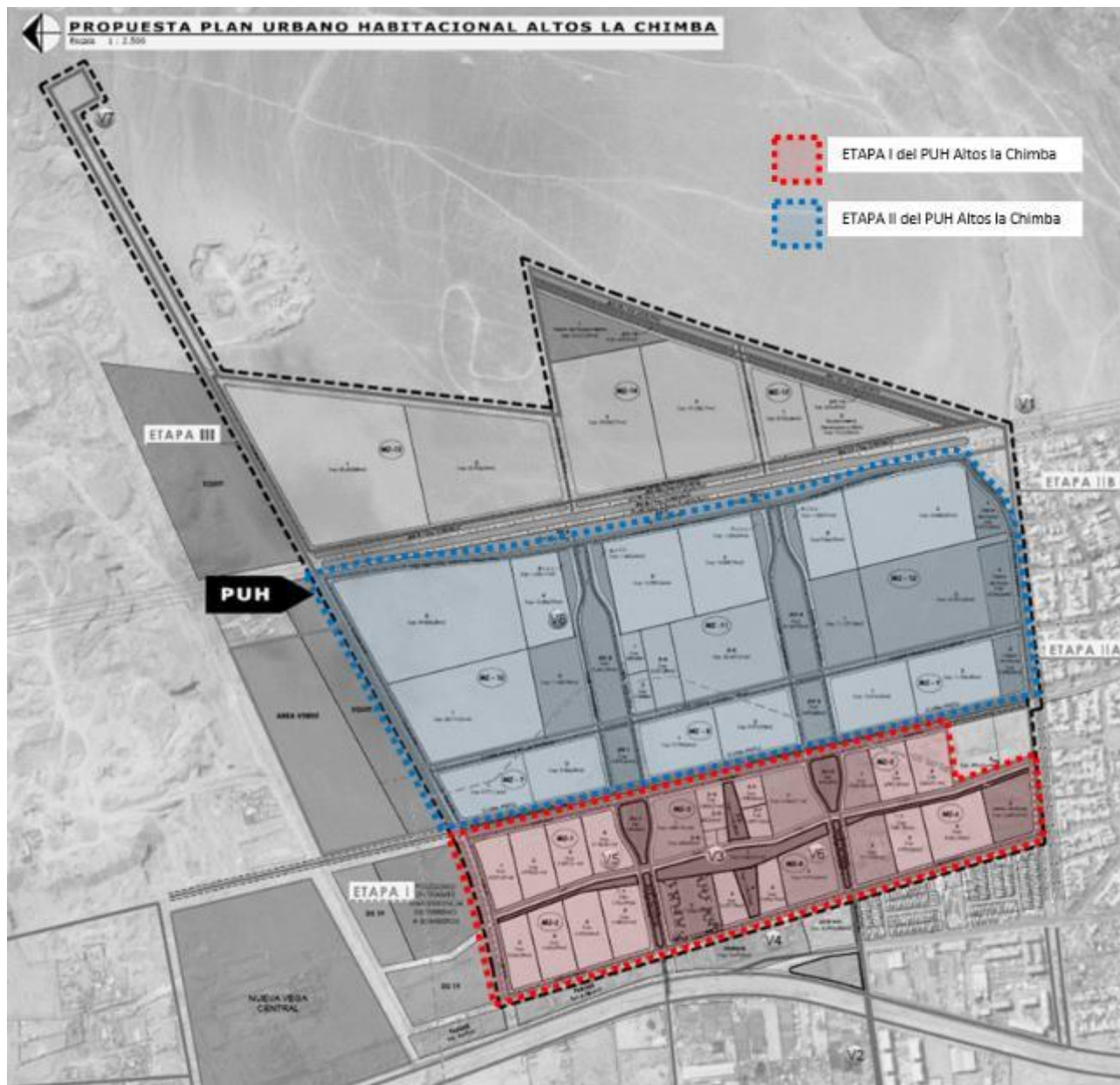


Figura N°1: Etapa I y Etapa II de la propuesta general del PUH Altos la Chimba.

Fuente: Elaboración propia PUH Altos la Chimba.

Al igual que en las Etapas I y II, del Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba, los objetivos de habilitar estos lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, responden a la generación de nuevos proyectos habitacionales, concentrando el esfuerzo en la gestión para habilitar estos suelos, y dar la posibilidad de emplazar viviendas en barrios bien equipados y urbanizados, con parques, servicios, equipamientos, que faciliten y mejoren la vida de barrio y a la vez la conectividad con la ciudad, respondiendo a los estándares establecidos por el CNDU, a través de los indicadores Sistema de indicadores y estándares de desarrollo urbano (SIEDU), los cuales, puede visualizar en:

<https://www.ine.gob.cl/herramientas/portal-de-mapas/siedu>, <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=398cafaa803c41baaeb3f0906b49d3a1>

Los ejes de la propuesta para los lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12 del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba son los siguientes:

- Dar continuidad al desarrollo urbano armónico y de integración formulado y en ejecución en la Etapas I, II y las sub etapas 2A y 2B-1, del Plan Urbano Habitacional.
- Potenciar ejes de áreas verdes, incorporando frentes de equipamientos menores y espacios públicos, que generen un recorrido que integre un área de equipamientos mayores hacia el centro de la Mz-11, el cual considera principalmente Equipamientos Educativos (Colegio, Escuela Especial y Junji) y de Salud. Aclarando que en el presente concurso no incluye la ejecución del proyecto parque de los ejes transversales (calles Caparrosa y Abichita).
- Desarrollar Barrios Integrados, en densidad armónica, con proyectos habitacionales de los distintos programas del MINVU como son el DS. N°19, DS. N°49, aclarando que el presente llamado solo incluye al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS. N°49) y Programa DS. N°49 de Arriendo a Precio Justo.

- d) La inclusión de áreas verdes, vialidades y cesión de equipamientos municipales, por tratarse de un Loteo con construcción simultánea, por lo cual debe dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2.2.5 y 2.2.5 BIS OGUC, y a su vez que el loteo propuesto complementa con los servicios establecidos en las Etapa I, II y las sub etapas del PUH, necesarios para la comunidad y entorno.

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL QUE SE EJECUTARÁ EL PROYECTO

El presente concurso es para los lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, de la etapa II del PUH, terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta, pertenecientes a un polígono mayor, emplazados al Norte con calle 2-B; Al Sur Calle Pablo Neruda; al Oriente calle Hilda Cruz y al Poniente calle Pirita, ubicados dentro de la Etapa II del Loteo Altos la Chimba, en los cuales se deberán considerar proyectos habitacionales por lotes, acogidos al Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. 49, en condominios tipo A, acogidos a DFL-2 y a ley de Copropiedad Inmobiliaria, con una cabida total de 1.208 unidades habitacionales, para las 2 manzanas, siendo las cabidas por lotes las siguientes:

N° Lote	Manzana	Superficie Neta (m2)	Programa	Cabida	Considera Loteo con Construcción Simultanea
5-A	MZ-11	32.814,00	D.S. N°49 Regular	546	Si
5-A	MZ-12	33.105,85	D.S. N°49 Regular y D.S. N°49 de Arriendo a precio Justo	185*	Si
			D.S. N°49 Asentamientos Precarios prioritariamente	477	Si
Total				1.208	

(*) Nota: Se deberá considerar un proyecto de 80 unidades de viviendas para el Programa DS. 49 de Arriendo a Precio Justo.

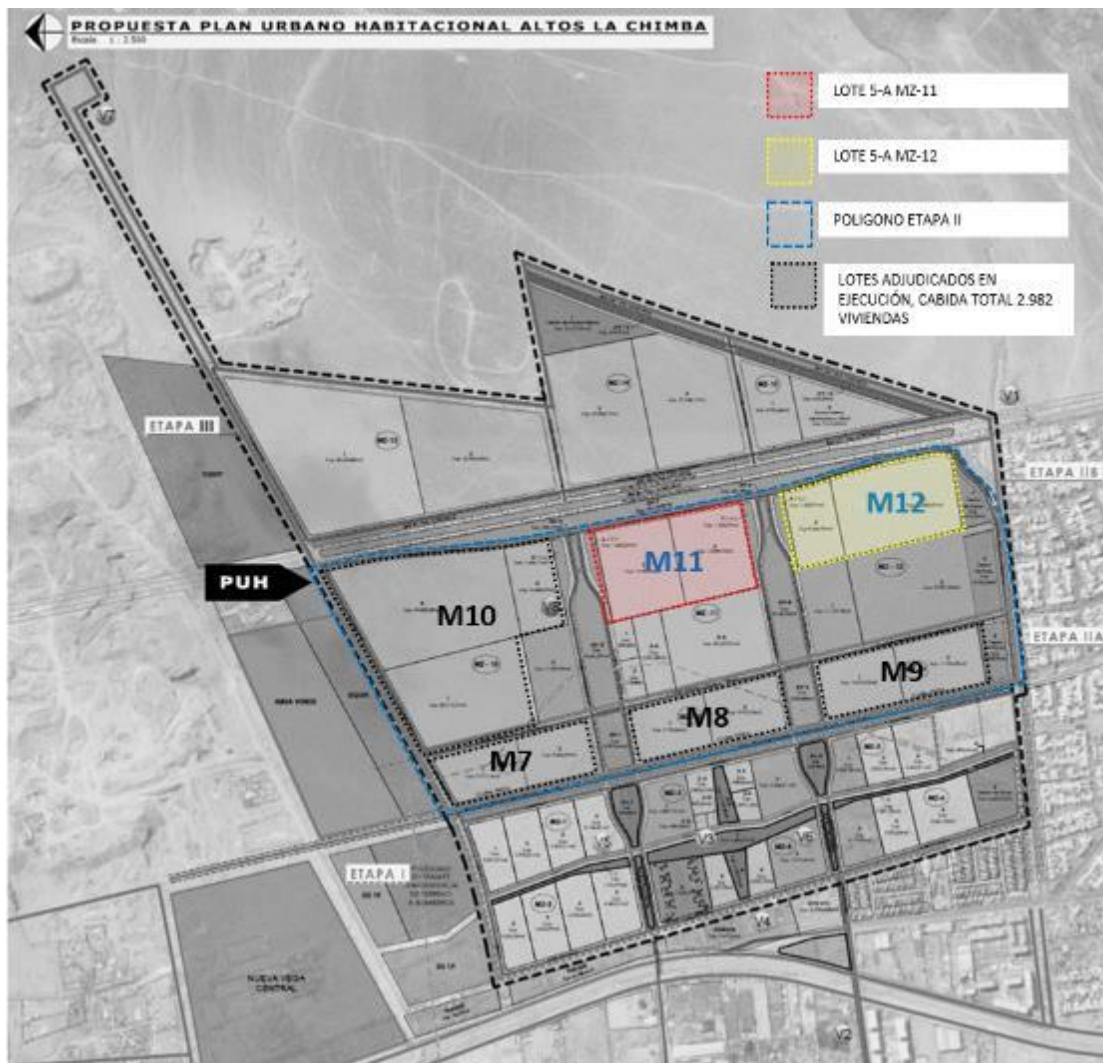


Figura N°2: Ubicación de Lote 5-A MZ-11 y 5-A MZ-12, dentro de la propuesta general del PUH Altos la Chimba. Fuente: Elaboración propia PUH Altos La Chimba.

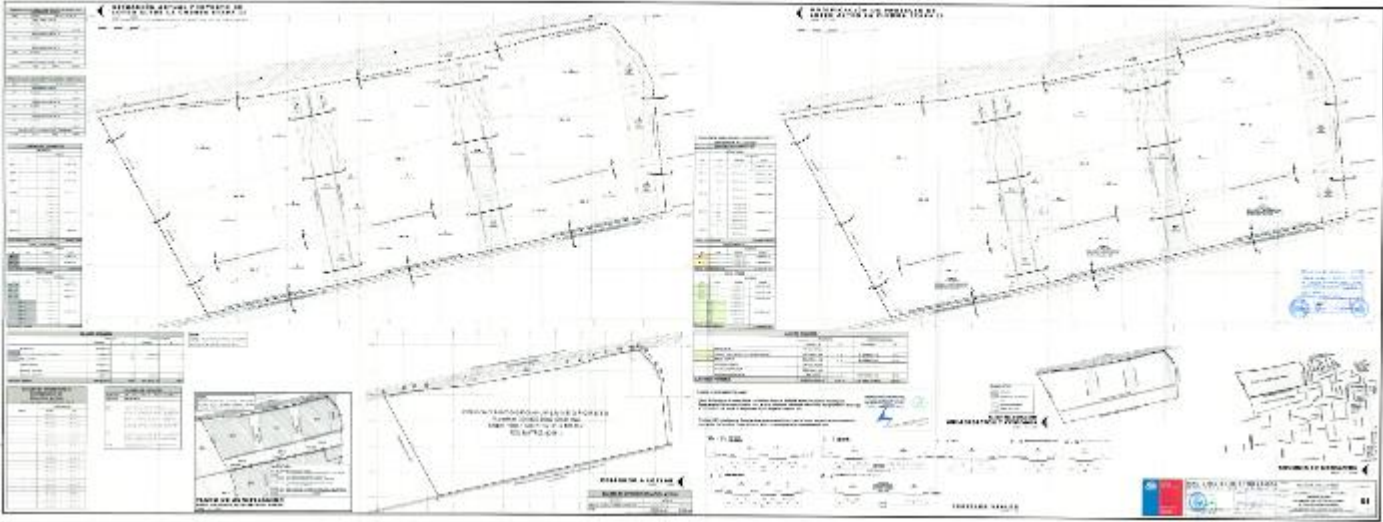


Figura N°3: Plano de Modificación de Loteo Etapa II PUH Altos La Chimba.
Fuente: plano aprobado N°01 archivado en CBR Antofagasta.

Los lotes tienen las siguientes características normativas:

Lote	Sup. Neta (m2)	Zona Normativa	Densidad máxima	Coef. Constructibilidad	Coef. Ocup. Suelo
LOTE 5-A, MZ-11	32.814,00	ZH - 1, Zona Preferentemente Residencial alta densidad	1.200 Hab/há*	2	0,8
LOTE 5-A, MZ-12	33.105,85	ZH - 1, Zona Preferentemente Residencial alta densidad	1.200 Hab/há*	2	0,8

(*) Nota: por recomendación de Seremi Minvu y a los criterios consensuados del PUH Altos la Chimba y su imagen objetivo, se recomienda considerar una densidad máxima de 800 hab/Ha, para programas DS. N°49.

SERVIU cuenta con proyecto de Loteo etapa II aprobado según Plano DDU 025 mediante Resolución N° 17732/2023 de fecha 20.07.23, el cual se encuentra archivado en CBR Antofagasta, y con plano de Modificación de loteo Altos La Chimba etapa II según plano N°01, aprobado mediante Resolución N° 20424/2024 de fecha 11.12.24, archivado en CBR Antofagasta, desde donde nacen los lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, de la etapa II del PUH considerados en el presente concurso oferta.

El detalle de los lotes dentro de las manzanas es:

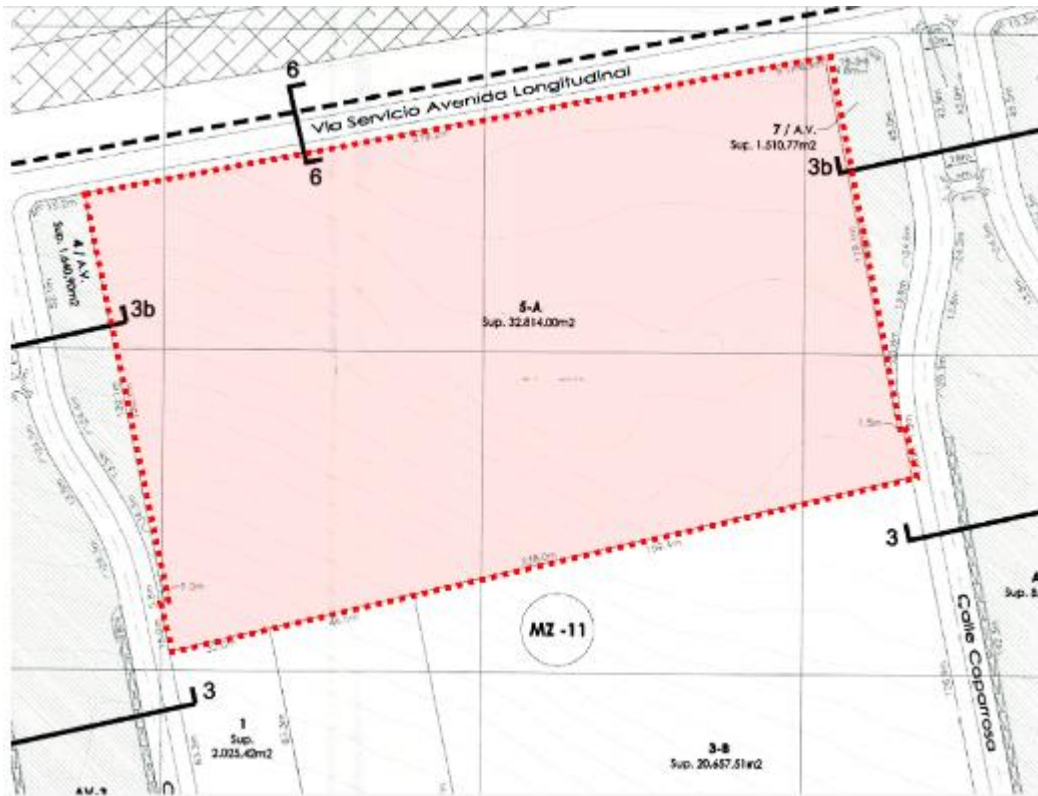


Figura N°4: Ubicación Lote 5-A de la MZ-11,
Fuente: Extracto Plano N°01 de Modificación de Loteo.



Figura N°5: Ubicación Lote 5-A de la MZ-12,
Fuente: Extracto Plano N°01 de Modificación de Loteo.



1.3 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El encargo consiste en desarrollar proyectos habitacionales de unidades de departamentos circunscritos en cada lote (Figuras N°2, 4 y 5) según sea la propuesta del oferente, sin límite a que consideren subdivisiones, fusiones o megaproyecto, dando cumplimiento a lo señalado en la letra a) del artículo 9 y demás pertinentes del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda reglamentado por el D.S. N° 49, (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones.

Los oferentes deberán realizar una propuesta por lote de cada manzana, considerando la cabida detallada en punto 1.2, que sumado los lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, considera una cabida total de 1.208 viviendas (según figura N°2) en concordancia con el instrumento de planificación territorial, la que deberá ser materializada mediante un conjunto de unidades habitacionales en altura, acogidos a DFL-2 y nueva Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones. Se aclara que la propuesta debe venir por lotes separados y no una propuesta en conjunto.

Las propuestas deberán cumplir cada una de las obligaciones señaladas en el punto 3.1.3 de las presentes Bases Administrativas y Técnicas, y adicionalmente serán evaluadas en base a una serie de criterios adicionales detallados en el punto 3.1.4 del presente instrumento. No se permitirán zonas del conjunto habitacional que no cuenten con intervención, aclarando que no implica necesariamente que sean intervenciones tipo "pavimentos duros" sino que pueden considerarse como áreas comunes, parte del paisajismo, con recubrimientos por ejemplo de gravas, gravillas, virutas, material granular compactado y confinado, etc.

Será condición para la entrega de la carta de compromiso del terreno por parte de SERVIU Antofagasta, que los proyectos sean desarrollados por la o las Entidades Patrocinantes que se adjudiquen el presente concurso, permitiéndose la subcontratación posterior de productos previa evaluación y autorización de SERVIU.

Formarán parte también del presente concurso, y en todo lo que no se oponga al Decreto Supremo N° 49/2011 (V. y U.), y al Itemizado Técnico Ministerial aprobado por la resolución exenta N° 1304 de fecha 13 de diciembre de 2017 y su modificación según Resolución Exenta N° 01287 de fecha 27 de agosto de 2020, los siguientes instrumentos legales:

1. Las presentes Bases Administrativas, Especificaciones Técnicas, anexos, formatos y planos.
2. Las respuestas de carácter técnico o administrativo formuladas por SERVIU e informadas durante el periodo de desarrollo de la oferta.
3. Las aclaraciones formuladas por SERVIU e informadas vía correo electrónico infoserviu2@minvu.cl.
4. Las rectificaciones formuladas por SERVIU Región de Antofagasta e informadas vía correo electrónico infoserviu2@minvu.cl.
5. Todas las comunicaciones que deban efectuarse por SERVIU con motivo de esta oferta pública.
6. Los antecedentes solicitados a los oferentes vía correo electrónico en el proceso aclaratorio indicado en numeral 1.4.
7. El contrato de construcción tipo adjunto en anexo N° 10 y N°11.
8. Ley N°19.880/2003 Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
9. Ley N°18.290/84 (Ley de Tránsito) y demás normas complementarias y sus modificaciones.
10. Las Normas para el Cálculo y Construcción de Obras de Hormigón Armado.
11. Las Normas Técnicas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (I.N.N.).
12. D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
13. Ley N° 8.946/49 (Ley de Pavimentación Comunal y sus modificaciones).
14. D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
15. D.S. N° 50, que modifica decreto supremo N° 47 (V. y U.) de 1992, ordenanza general de urbanismo y construcciones en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
16. Planes Reguladores, Seccionales específicos y ordenanzas locales vigentes (cuando corresponda).
17. La Resolución Exenta N°1875, V. y U. de 2015, que fija procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y sus modificaciones
18. Decreto Supremo N° 85 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Manual de Inspección Técnicas de Obras.
19. Decreto Supremo N° 236 (V. y U) de 2002, Aprueba bases generales reglamentarias de contratación de obras para los Servicios De Vivienda Y Urbanización.
20. Normas, Instrucciones y Reglamentos Vigentes de la Superintendencia de Servicios Sanitarios; Normas Técnicas y planos tipo de los Servicios Sanitarios (si corresponde).
21. Los Reglamentos para las instalaciones domiciliarias de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva (cuando corresponda).
22. D.S N° 50, (M.O.P.) de 2002 Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado R.I.D.D.A. (cuando corresponda).
23. Normas, Instrucciones y Reglamentos la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles (S.E.C.). (cuando corresponda).
24. D.S N° 411, (M.O.P.) de 1948 y sus modificaciones. Reglamento sobre conservación, reposición de pavimentación y trabajos por cuentas de particulares (cuando corresponda).
25. Las leyes, decretos y disposiciones reglamentarias vigentes relativas a permisos, aprobaciones, derechos,

- imposiciones fiscales o Municipales (cuando corresponda).
26. Las correspondientes especificaciones técnicas de las instalaciones de: agua potable, alcantarillado y electricidad (las que correspondan).
 27. D.S. Nº 10 (V. y U.) de 2002 (D.O de 03.05.03) crea el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción y Aprueba Reglamento del Registro; instructivos y circulares al registro (<http://registrostecnicos.cl>)
 28. Decreto Supremo Nº 594/99, Aprueba Reglamento sobre condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo del Ministerio de Salud.
 29. Reglamentación y Disposiciones Legales vigentes del trabajo, Seguro de Servicio Social y Previsión.
 30. Reglamentación y Disposiciones Legales de Protección del Medio Ambiente.
 31. DS Nº40/2013 del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en caso que corresponda.
 32. DS 30/2024 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba la Modificación al DS Nº 40, DE 2012, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
 33. Hoja de Ruta RCD (Residuos de la Construcción y Demolición) Economía Circular en Construcción 2035, Corfo-MINVU-MMA Y MOP.
 34. Publicación del Diario Oficial Plan de Acción Regional de Cambio Climático 2025-2029 de la Región de Antofagasta vigente a partir 07.03.2025.
 35. Ley Nº19.300 Ministerio Secretaría General de la República sobre bases Generales del Medio Ambiente, según corresponda.
 36. NCh 3562/2019, Gestión de Residuos – Residuos de Construcción y Demolición (RCD) – Clasificación y directrices para el plan de gestión.
 37. DS Nº40/2024 del Ministerio de Salud, Reglamento sobre Condiciones Sanitarias Básicas para la Reutilización de Aguas Grises.
 38. El Reglamento Sanitario sobre Manejo de Residuos de Actividades de la Construcción y Demolición del Ministerio de Salud se deberá dar cumplimiento según corresponda, una vez promulgado.
 39. D.S. Nº 594/99 del Ministerio de Salud que aprueba Reglamento sobre condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los lugares de trabajo.
 40. Ley Nº20920/2016 Establece marco para la Gestión de Residuos, La Responsabilidad Extendida al Productor y Fomento al Reciclaje.
 41. Normas y Disposiciones sobre Seguridad en las Construcciones.
 42. Ley Nº 16.744 de 1968, Normas sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales y sus modificaciones.
 43. DS Nº 127 (V. y U.) de 1977, Registro Nacional de Contratistas.
 44. Decreto Nº78 del 3 de abril de 2012 de Ministerio de transporte y Telecomunicaciones que aprueba el Manual de Señalización de tránsito y su Capítulo 5 denominado: "Señalización Transitoria y Medidas de Seguridad para Trabajos en la Vía".
 45. DS Nº08/2019 del Ministerio de Energía – Aprueba Reglamento de Seguridad de Las Instalaciones de Consumo de Energía Eléctrica. Todos los Pliegos Técnicos Normativos RIC. Normativa vigente de la Superintendencia de Electricidad y Combustible, especialmente en lo relativo a los proyectos de instalaciones eléctricas y alumbrado público, cuando corresponda.
 46. DS Nº01/2022 del Ministerio del Medio Ambiente – Establece Norma de Emisión de Luminosidad Artificial Generada por Alumbrados de Exteriores, Elaborada a Partir de la Revisión del Decreto Supremo Nº43, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente
 47. Actualización de la Norma de emisión para la regulación de la contaminación lumínica, aprobada mediante D.S Nº 1, de 2023, del Ministerio del Medio Ambiente: <https://bcn.cl/3gez>. Esta norma deja sin efecto el D.S. Nº 43, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente y entra en vigencia el día 19 de octubre de 2024.
 48. Normativa de Construcción de Redes de Agua y Alcantarillado Público y Domiciliario, cuando corresponda.
 49. Ley Nº19.983 que regula la transferencia y otorga merito ejecutivo a copia de la factura.
 50. Ley Nº20958/2016 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público.
 51. DS Nº47/2021 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones – Subsecretaría de Transportes, Reglamenta los Requisitos y Procedimientos del Registro de Consultores en Informes de Mitigación de Impacto Vial.
 52. DS Nº30/2019 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones – Subsecretaría de Transportes, Reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad local derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano.
 53. Ley Nº21284/2020 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Modifica la Ley 20958 del MINVU que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, en lo que respecta a la entrada en vigencia de las mitigaciones directas en el Sistema de Movilidad Local.
 54. NCh 3394/2016, Suelo Salino – Requisitos Geotécnicos y de Instalaciones Sanitarias para diseño y ejecución de obras, aplicación según corresponda.
 55. Decreto Nº40 de MINSAL aprueba Reglamento sobre Condiciones Sanitarias Básicas para la Reutilización de Aguas Grises, según corresponda, publicado 9.5.24.
 56. El Reglamento Sanitario sobre Manejo de Residuos de Actividades de la Construcción y Demolición del Ministerio de Salud se deberá dar cumplimiento según corresponda, una vez promulgado.
 57. D.S. Nº 594/99 del Ministerio de Salud que aprueba Reglamento sobre condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los lugares de trabajo.
 58. Ley Nº20.422 /2010 que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

59. Ley N°20.500/2011 que establece la participación ciudadana en la gestión pública.
60. Ley N°21.442/2022 que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones.
61. Ley N°21.558/2023 que Modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
62. Circulares Ley N° 21.442 de la Secretaria Ejecutiva de Condominios de MINVU.
63. Ley N° 21.508 publicada en diario oficial con fecha 10 de noviembre de 2022, que interpreta y modifica la nueva ley de copropiedad inmobiliaria N° 21.442.
64. Reglamento de la Ley N° 21.442 copropiedad inmobiliaria publicado en D.O con fecha 9.1.25.
65. Ley 21.745 publicada en el D.O el 29.04.2025 que establece un nuevo régimen transitorio con el artículo 8° transitorio, a la exigencia de los estacionamientos a condominios de viviendas de interés público establecido por el artículo 60° de la Ley de Copropiedad 21.442.
66. Y toda modificación normativa atingente durante el proceso de licitación o posterior al concurso vigente a los proyectos adjudicados.

El oferente deberá basar su oferta en lo señalado en los presentes lineamientos y en la normativa vigente ministerial, urbanística, sanitaria, lumínica, mencionada precedentemente, en su defecto SERVIU se reserva el derecho de dejar fuera de bases dicha propuesta sin evaluación de los antecedentes.

Las bases administrativas y complementos descritos en el presente numeral deben considerar, ante discrepancias, el siguiente orden de prioridad:

- 1.- Las rectificaciones y o aclaraciones formales formuladas por SERVIU Región de Antofagasta e informadas vía correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl.
- 2.- Bases Administrativas, Especificaciones Técnicas, anexos, formatos y planos.
- 3.- Las respuestas de carácter técnico o administrativo formuladas por SERVIU e informadas durante el periodo de desarrollo de la oferta.
- 4.- Todas las comunicaciones que deban efectuarse por SERVIU con motivo de esta oferta pública.

De igual forma estos antecedentes son complementarios entre sí.

1.4 CRONOGRAMA DEL PROCESO

1. **Convocatoria:** Se publica en diario de circulación Nacional y Regional el presente Concurso para Entidades Patrocinantes "Conjuntos Habitacionales en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, 2 lotes Habitacionales en terrenos de dominio SERVIU región de Antofagasta, enmarcado en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", SERVIU región de Antofagasta.
2. **Entrega de bases:** se realizará a partir del día de la publicación 20 de agosto de 2025 mediante archivo digital hasta el día 3 de septiembre 2025 hasta las 12:00 hrs. Para ello, los oferentes deberán enviar solicitud al correo infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, en el que indicarán, nombre de la empresa y profesional responsable del requerimiento, al que se le enviarán las presentes Bases Administrativas y Técnicas, además del link de descarga de los "antecedentes del Concurso Oferta".
3. **Difusión:** Para favorecer la comprensión de las presentes Bases Administrativas y Técnicas, ServiU Región de Antofagasta, realizará una sesión de videoconferencia, la que tiene solo un carácter de difusión en la siguiente fecha:
 - 2 de septiembre de 2025.Los oferentes, que deseen participar en esta sesión, deberán enviar solicitud al mail a infoserviu2@minvu.cl, ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, oportunidad en la que se les enviará un correo de confirmación y link para asistir a dicha sesión.
4. **Período de consultas aclaratorias:** Se recibirán consultas desde el día siguiente hábil de la publicación del Concurso hasta el día 4 de septiembre 2025 hasta las 12:00 hrs. Todas las consultas deben ser enviadas por correo electrónico a infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, dentro del período señalado. Las consultas, aclaraciones, rectificaciones, discordancias o imprecisión en los antecedentes, que se presenten durante o con motivo de la publicación de los antecedentes o de las presentes bases y que ameriten dudas, los oferentes podrán formular consultas sobre las bases de Licitación, ingresándolas al correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, conforme se indica en el presente numeral.
Las consultas que se efectúen de otra forma que la señalada en el párrafo anterior, se tendrán por no efectuadas y por lo mismo, no serán contestadas.
5. **Plazo para dar respuesta al consolidado de consultas:** SERVIU región de Antofagasta dará respuesta a todas las consultas mediante correo electrónico, el que se enviará a todas las Entidades Patrocinantes vía correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, respuestas que se enviarán en un solo acto el día 12 de septiembre 2025.

Las respuestas, rectificaciones y aclaraciones se realizarán a través del mismo correo señalado, debiendo ser copiados todos los oferentes participantes.

Las respuestas, rectificaciones y aclaraciones, para todos los efectos se entenderán que formarán parte de las Bases Administrativas y Técnicas.

Las respuestas que se entreguen ante las consultas de los participantes determinan el alcance y sentido de las Bases y en tal condición, deberán ser consideradas por los oferentes en la preparación de sus ofertas.

6. **A lo menos siete (7) días corridos antes de la fecha de apertura de la propuesta**, los oferentes para participar en la licitación, deberán presentar en Oficina de Partes de SERVIU Región de Antofagasta, calle Washington N° 2551, y enviar en formato PDF, al correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl los siguientes antecedentes con las consideraciones que se indican:

6.1. Certificado de Inscripción Vigente en el Registro de Contratistas, en el rubro y la categoría que proceda. Dicho certificado, deberá ser emitido de acuerdo al artículo N° 26 del D.S. N° 127/77 (Reglamento de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones posteriores), debiendo especialmente indicar el destinatario o la Región donde será presentado y en lo posible el número o nombre de la Licitación a la que postula.

6.2. Formulario de Capacidad Económica. Conforme al formato adjunto a las presentes Bases Administrativas, incluyéndose el listado o nómina de contratos de obras de cualquier naturaleza que esté ejecutando, sea con instituciones públicas, municipales o privadas que el contratista se encuentra ejecutando a la fecha; con indicación del monto actualizado de los contratos, los valores ejecutados y los saldos por ejecutar, su monto y cálculo se ejecutará a lo prescrito en el artículo N° 18 del D.S. N° 127 del MINVU de 1977. Este documento tiene carácter de declaración jurada y SERVIU Región de Antofagasta se reserva el derecho de solicitar a los contratistas la certificación de la entidad contratante de la veracidad de la información. (Anexo N°12).

7. **Acto de Presentación de las ofertas:** se recepcionarán el día 21 de octubre de 2025 en cuatro sobres denominados "Identificación del oferente", "Oferta Componente A. DISEÑO DE LOTE, CONJUNTO Y UNIDADES DE DEPARTAMENTO", "Oferta Componente B. TÉCNICO-ECONÓMICO" y "Oferta Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL", más su conjunto de láminas en presencia del Ministro de Fe del Servicio, en Piso 1°, Auditorium de SERVIU Antofagasta, ubicada en Jorge Washington N°2551, Antofagasta, a las 12:00 horas.

Las ofertas que no sean presentadas el día y la hora indicados o que no contengan la totalidad de los antecedentes, no serán consideradas como parte del proceso de selección y quedarán fuera de bases.

Respecto al costo del proyecto, el oferente costeará en forma exclusiva todos los gastos relacionados con la preparación y presentación de su oferta. El SERVIU no será responsable ni deberá indemnización alguna por dichos costos, independientemente de la forma como se lleve a cabo el proceso de contratación o su resultado.

8. **Apertura de la oferta:** la apertura de la oferta se realizará a las 12:00 hrs, el día 21 de octubre de 2025 por la comisión receptora de antecedentes, donde se deberá considerar la presencia de un Ministro de fe del Servicio, quien certificará entre otros, la fecha, y hora de la apertura, la presencia de asistentes, y la presentación de los documentos exigidos para esta etapa. La comisión de recepción de antecedentes será nombrada por resolución exenta, quien determinará si cumple o no con la fase para poder ser revisado y proseguir en el concurso.

No se aceptarán ofertas fuera del plazo y hora señalada.

La apertura se realizará en un único acto y etapa con respecto de las ofertas técnicas y económicas, limitándose la comisión a revisar la completitud de la documentación, sin embargo, las situaciones referentes a forma de las presentaciones serán resueltas de forma posterior por la comisión evaluadora dejando constancia en el acta respectiva de presentarse observaciones de este tipo. Todo lo anterior en virtud del principio de no formalización y conforme se establece en el numeral 1.4, número 13, referente a discordancia y aclaración de antecedentes. Del acto de apertura, se suscribirá acta conforme, por la comisión y oferentes.

9. **Evaluación de las propuestas:** la evaluación de las propuestas será realizada por una Comisión Técnico Evaluadora (CTE) designada por resolución exenta, que estará constituida por al menos 4 áreas de SERVIU Región de Antofagasta, y dos áreas de la Seremi MINVU, los cuales deberán tener al menos un representante perteneciente a cada una de las siguientes áreas, por SERVIU: Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización, Departamento Jurídico, Departamento de Operaciones Habitacionales, Unidad de Asentamientos Precarios; por Seremi MINVU: Planes y Programas y Unidad Proyectos Ciudad y sus respectivos reemplazos o subrogancias.

Esta Comisión tendrá por obligación asignar puntajes de acuerdo con las tablas de evaluación de las propuestas presentadas, para posteriormente consolidar dichos resultados en un acta de evaluación. La evaluación de la Comisión Técnico Evaluadora se realizará hasta el día 14 noviembre 2025, fecha en la que se emitirá el acta respectiva firmada por la Comisión, resolviendo igualmente las dudas de forma levantadas por la Comisión.

10. **Solicitud de Aclaración a las propuestas presentadas:** La CTE en su período de evaluación podrá solicitar a los proponentes aclaración o especificación respecto a los proyectos presentados. Esto se realizará por la CTE al correo electrónico respectivo informado por el oferente, contando estos con 2 días hábiles posterior al envío del requerimiento de información para dar respuesta o se entenderá como una observación no resuelta.

La solicitud de aclaración no implica el envío de nuevos antecedentes respecto a las propuestas presentadas ante la CTE, de modo que, el objetivo de esta etapa es aclarar situaciones oscuras o dudosas, en ningún caso complementar la oferta ya presentada, sustituir o incorporar algún documento no presentado oportunamente.

En el caso que la EP envíe documentos aclaratorios a los ya presentados a SERVIU Antofagasta, si estos afectan o modifican los requerimientos de adjudicación del proyecto, la CTE podrá dejar dicha propuesta fuera de bases no dando continuidad a su evaluación en el proceso, por tanto, queda estrictamente prohibido remitir y recibir documentos fuera del periodo de recepción de ofertas que tengan por objeto ampliar la oferta presentada, siendo aceptados únicamente aquellos que tengan por objetivo aclarar la oferta ya presentada. En el caso de aceptarse la recepción de documentos que no cumplan con lo señalado precedentemente, el funcionario y funcionaria responsable podrá ser sujeto a responsabilidad administrativa.

11. **Aclaraciones y rectificaciones:** SERVIU podrá efectuar, a iniciativa propia, aclaraciones a las Bases Técnicas y Administrativas, para precisar el alcance, complementar, rectificar, corregir, reemplazar o interpretar algún elemento de su contenido que, a su juicio, no haya quedado suficientemente claro, y dificulte el proceso de formulación de ofertas. En ningún caso se podrán formular aclaraciones y rectificaciones con posterioridad al vencimiento del plazo para el cierre de la propuesta.

De igual forma, se entenderá que estas aclaraciones y rectificaciones determinan el alcance y sentido de las Bases y, en tal condición, deberán ser consideradas por los oferentes en la preparación de sus ofertas. Por lo indicado, todo aquel oferente interesado en formular ofertas deberá proceder a la revisión de remisiones desde el correo electrónico infoserviu2@minvu.cl con copia ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl antes del cierre de la propuesta.

Las aclaraciones y rectificaciones realizadas por SERVIU serán parte integrante de las presentes Bases y, prevalecerán por sobre éstas. No se admitirá alegación alguna, que diga relación con el desconocimiento de una o más aclaraciones de SERVIU.

Para dar cumplimiento cabal a lo señalado anteriormente, si ello fuere necesario, el SERVIU podrá postergar la fecha fijada para la apertura de las ofertas. La nueva fecha de apertura será comunicada a los interesados a través del correo electrónico infoserviu2@minvu.cl con copia ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl.

Las aclaraciones y rectificaciones serán aprobadas por resolución exenta de este Servicio Regional, informadas oportunamente a los oferentes por los medios de comunicación ya señalados.

12. **Discordancia o imprecisión en los antecedentes:** Toda imprecisión o discordancia en los antecedentes de las bases administrativas y técnicas, especificaciones técnicas y anexos, se interpretará siempre en el sentido de la mejor y más perfecta ejecución de las obras, conforme a las reglas técnicas que sean pertinentes.

El adjudicatario o Entidad Patrocinante deberá contemplar todos aquellos servicios que son inherentes para la correcta ejecución de los trabajos solicitados y no tomará ventaja para su provecho de ningún error u omisión de las especificaciones y de otros antecedentes, para lo cual deberá estudiar las especificaciones técnicas y planos, según corresponda, en todos sus detalles y si hubiese errores u omisiones se tendrán que dar a conocer a SERVIU, durante el período de consultas y aclaraciones de la propuesta.

Cualquier duda que surja de los trabajos a realizar, en alguna etapa de la ejecución con posterioridad a la aceptación de la propuesta o durante ella deberá someterse al dictamen de la fiscalización técnica de Obra, según corresponda.

13. **Consultas aclaratorias a los oferentes:** Durante el período de evaluación, la Comisión Técnica Evaluadora podrá efectuar consultas a uno o más proponentes, para aclarar puntos específicos de las respectivas ofertas. Tales consultas y sus respuestas serán puestas en conocimiento de todos los oferentes a través del correo electrónico infoserviu2@minvu.cl con copia ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl.

La comisión evaluadora podrá realizar las consultas y aclaraciones que considere necesarias en los siguientes aspectos:

- Para aclarar y/o consultar aspectos de los antecedentes de la oferta, que merezcan dudas y que se estimen necesarias para una mejor evaluación de la propuesta, las que en ningún caso podrán constituir modificación a la oferta ya presentada.
- Para solicitar aclaración, en el caso de que existan incoherencias respecto de las cantidades ofertadas, de cualquiera de las partidas establecidas en el itemizado oficial, y lo establecido en las especificaciones técnicas y

planimetría.

- En los casos anteriores, las respuestas deberán ser entregadas a través del correo electrónico señalado, dentro de un plazo de 24 horas, a partir de su solicitud.

Sin perjuicio de lo anterior, la comisión evaluadora podrá declarar "inadmisible las ofertas" de cualquier oferente, por incumplimiento de los requisitos o antecedentes solicitados en las presentes bases de licitación.

14. **Posibilidad de subsanar errores u omisiones formales detectadas:** Durante el período de evaluación, la Comisión Técnica Evaluadora, podrá solicitar a uno o más oferentes que salven errores u omisiones formales, siempre y cuando las rectificaciones de dichos errores u omisiones no les confieran a esos oferentes una situación de privilegio respecto de los demás, esto es, en tanto no se afecten, a juicio del SERVIU, los principios de estricta sujeción a las bases y de igualdad de los oferentes; por tanto, no podrá alterarse la oferta económica o referirse a la Garantía de Seriedad de la Oferta.

Se informará de dicha solicitud a través del correo electrónico infoserviu2@minvu.cl con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl de todos modos, se dará un plazo máximo de 24 horas al oferente, para su pronunciamiento en el mismo correo a partir de realizada la solicitud.

15. **Presentación de antecedentes emitidos por los oferentes:** Durante el periodo de evaluación la Comisión Técnica Evaluadora podrá permitir y solicitar a los oferentes que se presenten documentos que formaron parte de la oferta originalmente presentada, que sin embargo, no sea posible una adecuada lectura, por ejemplo en el caso que el documento se encuentre borroso, ininteligible u otro, su aceptación se condicionará a que el contenido de la información sea exactamente a la presentada en la oferta, presentando por tanto, el mismo documento pero en una mejor calidad y/o resolución.

Para ello la comisión técnica evaluadora enviara vía correo electrónico infoserviu2@minvu.cl con copia ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, la correspondiente solicitud de documentación o aclaración, informando sobre los antecedentes faltantes.

Se hace presente que solo serán consideradas aquellas certificaciones o antecedentes que se hayan producido u obtenido con anterioridad al plazo de apertura e ingreso de las ofertas o se refieran a situaciones que hayan cambiado entre el plazo de vencimiento para presentar ofertas y el periodo de evaluación.

Los oferentes tendrán un plazo máximo de 24 horas para entregar las aclaraciones, subsanaciones de errores. Sin perjuicio de lo anterior la comisión evaluadora deberá declarar "fuera de bases" a cualquier oferente por incumplimiento de los requisitos y/o antecedentes solicitados en las presentes bases de licitación, y que tengan el tenor de obligatorios para evaluar la oferta.

16. **Sanción y adjudicación:** El Director de SERVIU región de Antofagasta, o quien le subrogue legalmente, sancionará la propuesta ganadora y adjudicará al oferente que, en base al informe enviado por la Comisión Técnico Evaluadora, cumpla con los requisitos para adjudicarse la propuesta, mediante Resolución fundada, para desarrollo del proyecto.

La dictación de la Resolución de Adjudicación del presente Concurso para Entidades Patrocinantes no podrá superar el día 21 de noviembre de 2025.

19. **Comunicación de resultados de la licitación:** Se comunicará el resultado de la propuesta a todos los oferentes a través de la publicación en el correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, de la correspondiente Resolución Exenta, indicando los criterios que se tuvieron en consideración.

La adjudicación se efectuará mediante la emisión de una Resolución Exenta, sin perjuicio de comunicar, vía correo electrónico a los proponentes el resultado de la licitación, el día hábil siguiente que el acto administrativo sea aprobado.

20. **Mecanismo de resolución de empates:** En caso de igualdad en el puntaje final, se privilegiará al oferente que ha obtenido el mayor puntaje en la evaluación de la propuesta técnica. De mantenerse el empate, se escogerá entre esas ofertas, al proponente que haya obtenido mayor puntuación en menor plazo. De mantenerse aún el empate se escogerá entre esas ofertas, al proponente que haya obtenido mayor puntuación en la propuesta económica.

21. **Cláusula de Re adjudicación:** Si el respectivo adjudicatario se desiste de su oferta, no entrega los antecedentes legales para suscribir el contrato de construcción, garantías de fiel cumplimiento, no firma el contrato o no realiza la inscripción de la empresa contratista en el registro de contratistas, o no logra acreditarse como Entidad

Patrocinante en los plazos que se establecen en las presentes bases, la entidad licitante podrá dejar sin efecto la adjudicación y seleccionar al oferente que, de acuerdo al resultado de la evaluación le siga en puntaje, y así sucesivamente, a menos que, de acuerdo a los intereses del servicio, se estime conveniente declarar desierta la licitación y efectuar un nuevo llamado.

22. **Cláusula de Ajuste Metodológico en beneficio del proyecto:** SERVIU Región de Antofagasta y el oferente adjudicado, pueden realizar ajustes metodológicos en beneficio del proyecto, el cual consiste en una instancia de revisión y recomendación del proyecto técnico, que se realizará durante el periodo de adjudicación y calificación del proyecto, la que en ningún caso puede alterar el precio de la oferta propuesta por el adjudicatario.

1.5 REQUISITOS PARA PARTICIPAR DEL CONCURSO

Requisitos para participar	<p>Los oferentes <u>deberán acreditar, que tienen convenio Regional vigente</u> de Asistencia Técnica (CRAT) con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo <u>de Antofagasta</u>. Este certificado puede ser solicitado a Planes y Programas de la SEREMI MINVU, de Antofagasta.</p> <p>En el presente concurso también se permitirá la participación de Consorcios de acuerdo a lo que indica el D.S. N° 127/77 de V. y U.</p> <p>No podrán participar en el presente concurso empresas u organizaciones que, para estos determinados proyectos, cumplan simultáneamente las funciones de Entidad Patrocinante y Empresa Constructora, situación que será verificada por la Comisión Evaluadora. Para ello, <u>la Entidad Patrocinante como la Constructora deberán ser empresas distintas</u>, con RUT diferentes.</p> <p>A lo menos siete (7) días corridos antes de la fecha de apertura de la propuesta, los oferentes para participar en la licitación, deberán presentar en Oficina de Partes de Serviu Región de Antofagasta, calle Washington N° 2551, y enviar en formato PDF, al correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl, los siguientes antecedentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificado de Inscripción Vigente en el Registro de Contratistas. • Formulario de Capacidad Económica según ANEXO N°12 y en caso de Consorcio además la Constructora No inscrita en Registros MINVU deberá presentar ANEXO N°13. 	
	Categoría:	Número Máximo de Beneficiarios a atender simultáneamente:
	Primera	Sin límite

1.5.1 Check list para presentación de ofertas

Presentación Ofertas	<p>Las únicas ofertas válidas serán las presentadas materialmente a SERVIU Antofagasta. No se aceptarán ofertas que se presenten por un medio distinto al establecido en estas bases o fuera de plazo. Será responsabilidad de los oferentes adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus ofertas.</p> <p>SERVIU región de Antofagasta no está obligado a considerar, para evaluar las ofertas y adjudicar, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases, sin perjuicio del contenido técnico y económico que exige el decreto.</p> <p>Se deberán entregar cuatro sobres (por cada lote por separado), en dos modalidades: carpetas digitales en pendrive y conjunto de láminas envuelto en papel Kraft u otro, el día de la presentación de ofertas, los que deben venir cerrados y serán denominados:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. "Identificación del oferente", II. "Oferta Componente A. DISEÑO DEL LOTE, CONJUNTO Y
-----------------------------	---

	<p>VIVIENDA”.</p> <p>III. “Oferta Componente B. TÉCNICO-ECONÓMICO”.</p> <p>IV. “Oferta Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL”.</p> <p>** Cada sobre debe igualmente indicar el nombre del oferente y su representante legal.</p> <p>Cada sobre deberá contener la totalidad de los antecedentes señalados en las presentes bases.</p>
<p>Recepción de las ofertas</p>	<p>Las propuestas serán recepcionadas en Washington N°2551,1° piso, Auditorium, por los funcionarios autorizados por SERVIU Antofagasta para tal efecto, en presencia del Ministro de Fe del Servicio. Quien presida el acto ordenará el cierre de la sala a la hora señalada en la apertura, no pudiendo en consecuencia presentar propuestas quienes se presenten fuera del horario y día indicado, o en otra dependencia del Servicio.</p> <p>En el acto de recepción de las ofertas se deberá elaborar un Acta, la que será firmada por los funcionarios autorizados, el Ministro de Fe del Servicio y, un representante de los oferentes presentes en el acto.</p> <p>El contenido de los sobres deberá cumplir con lo señalado en estas Bases Administrativas y Técnicas, respetando los formatos exigidos. En caso de que existan discrepancias de formas en la presentación de las ofertas primará el principio de no formalización, otorgándose facultades a la Comisión Evaluadora con posterioridad a la apertura para evaluar las discrepancias de forma.</p> <p>El SERVIU deberá constatar que los envíos de sus ofertas hayan sido recepcionadas con éxito. Incluyendo el previo ingreso de los antecedentes.</p>
<p>Contenido sobre I y carpeta digital: “Identificación del oferente”.</p>	<p>Deberá incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprobante de ingreso de solicitud de Convenio de Asistencia Técnica para programas habitacionales vigentes. • Escritura Publica protocolizada que certifica la constitución y representación legal de la Entidad Patrocinante. • Fotocopia de la cedula identidad del representante Legal de la Entidad Patrocinante. • ANEXO N°8: Declaración Jurada Simple Aceptación de Bases. • Copia firmada por Entidad Patrocinante del presupuesto propuesto. • ANEXO N°14: Identificación del Oferente, Datos de contacto, correo electrónico del oferente o quien señale para contacto en su oferta. • ANEXO N°15: Declaración Jurada Simple Cesión de Derechos de Autor sobre Anteproyectos. • Copia <u>Certificado de Registro Contratista MINVU</u> y <u>Declaración Capacidad Económica Contratista ANEXO N°12</u>. (*) • En caso de Consorcio, la Constructora no inscrita en registro MINVU debe presentar ANEXO N°12 y ANEXO N°13 (Formato Certificado Bancario)(*). • En caso de Consorcio, se debe presentar la Declaración notarial de su intención de conformar sociedad para efectos del presente Concurso oferta. <p>(*) debe ser ingresado a lo menos siete (7) días corridos antes de la fecha de apertura, deberán presentar en Oficina de Partes de Serviu Región de Antofagasta, calle Washington N° 2551, y enviar en formato PDF, al correo electrónico infoserviu2@minvu.cl, con copia a ndiazle@minvu.cl y mrioss@minvu.cl.</p>
<p>Contenido sobre II y carpeta digital: “Oferta Componente A. DISEÑO DEL LOTE, CONJUNTO Y VIVIENDA”.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lámina N° 1 – Propuesta general conjunto – Contexto Urbano • Lámina N° 2 – Detalle propuesta conjunto para Proyecto de Loteo <u>que permita verificar cumplimiento de art. 70 LGUC y 2.2.5, 2.2.5 BIS OGUC</u>. • Cuadro Normativo. • Lámina N° 3 - Solución de viviendas. • Lámina N° 4 - Imágenes 3D del proyecto. • Especificaciones Técnicas de Proyecto. • ANEXO N°1: MEMORIA A.1 DISEÑO GENERAL DEL CONJUNTO. • ANEXO N°2: MEMORIA A.2 UNIDAD DE VIVIENDAS.

<p>Contenido sobre III y carpeta digital: "Oferta Componente B. TÉCNICO-ECONÓMICO".</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ANEXO N° 3: MEMORIA B.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA • ANEXO N° 4: CATEGORÍA B.2. OFERTA ECONÓMICA Y B.3 OFERTA PLAZO. • ANEXO N° 5: PLAZO (GANTT CON PROGRAMACIÓN). • ANEXO N° 9: CUADRO DE FINANCIAMIENTO. • Resumen Ejecutivo de la Propuesta. • Boleta de Garantía para caucionar la Seriedad de la Oferta de acuerdo con lo establecido en el punto 1.6 "Garantía de Seriedad de la Oferta".
<p>Contenido sobre IV y carpeta digital: "Oferta Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL".</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ANEXO N°6: ATRIBUTOS OBLIGATORIOS PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL. • ANEXO N° 7: DISEÑO PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL ETAPA DISEÑO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO D.S. N°49, (V. y U.) de 2011.

1.6 GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

Se deberá acompañar una Boleta de Garantía Bancaria, Certificado de Fianza o Póliza de Garantía de Ejecución Inmediata para caucionar la Seriedad de la Oferta equivalente a 500 UF. Esta boleta de garantía tendrá vigencia de 105 días desde el ingreso de la Boleta de Garantía en SERVIU región de Antofagasta. Se aceptará cualquier instrumento financiero de los señalados, para garantizar la seriedad de la oferta, el cual deberá ser ingresado de forma física. Para el caso de las pólizas de seguro se debe establecer que "la póliza cubre multas y demás cláusulas penales" y "no rige la cláusula de arbitraje" la cual deberá ser ingresada de forma física. Esta modalidad debe ser acompañada con la información de contacto del ejecutivo para validar el documento.

Dicha garantía será restituida a los oferentes no seleccionados en un plazo de 30 días hábiles desde la dictación de la Resolución Exenta de selección que defina al ganador o ganadores de este concurso. En caso de presentar recursos de reclamación (reposición) alguno de los oferentes, su boleta será devuelta en un plazo de 30 días desde la dictación de la resolución que resuelve el recurso.

En el caso de la o las Entidades Patrocinantes ganadoras, será su responsabilidad renovar la citada Boleta de garantía o caución, hasta la obtención del Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) tal como indica el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011 para el concurso Conjuntos Habitacionales Etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, Lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SERVIU región de Antofagasta.

La Garantía debe ser ingresada en calle Washington N°2551, 1° piso en Oficina de Partes de SERVIU Antofagasta, entre las 9:00 y las 13:00 hrs, a contar del quinto día hábil anterior a la fecha de cierre de la recepción de oferta y hasta las 13:00 hrs del día hábil anterior a la recepción de oferta, indicando glosa de la boleta: **GARANTIZA SERIEDAD DE OFERTA "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO"**, la que quedará custodiada por el Departamento de Administración y Finanzas, sección Finanzas, ingresándola al sistema de registro de garantía.

A su vez, deberá indicar que será de su absoluta responsabilidad la fiabilidad de esta declaración, siendo elemento esencial para la evaluación de la propuesta, por lo que, ante falsedad del instrumento, la propuesta será, en caso de ser adjudicada, dejada sin efecto, siendo adjudicada a la segunda mejor propuesta y remitidos estos antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para la aplicación de las sanciones pertinentes y demás organismos competentes de revisión.

Será responsabilidad del oferente que el ingreso de la boleta sea realizado adecuadamente, y asignada a través de firma del portador de la boleta en el formulario correspondiente, no se aceptarán boletas retrasadas o enviadas por correspondencia. Si se entrega un documento electrónico deberá ajustarse a la ley N° 19.799 sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma, la cual deberá ser ingresada de forma física por oficina de partes.

Todo instrumento para garantizar la seriedad de la oferta, aunque sea electrónica debe de igual forma ser ingresada por oficina de partes, no se aceptarán garantías retrasadas o enviadas por correspondencia.

La garantía de seriedad de la oferta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Entidad : Ser tomadas por el oferente en una institución autorizada para operar en Chile.
2. Nominativa: A favor de SERVIU región de Antofagasta, RUT. N°: 61.814.000-8, habida consideración de la cantidad de caracteres que acepte el documento.
3. Tipo : Irrevocable.
4. Liquidez : pagadera a la vista.
5. Monto : 500 Unidades de Fomento
6. Plazo de Validez o Vencimiento: 105 días corridos, contados desde el ingreso de la Boleta de Garantía en SERVIU región de Antofagasta, a contar del quinto día hábil anterior a la fecha de cierre de la recepción de oferta y hasta las 13:00 hrs del día hábil anterior a la recepción de oferta.
7. Glosa : Debe señalar de forma textual: **GARANTIZA SERIEDAD DE OFERTA "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO"**, habida consideración de la cantidad de caracteres que acepte el documento
Restitución del documento: Para la restitución del documento el oferente deberá hacer ingreso por Oficina de Partes de SERVIU, carta de solicitud por escrito dirigida a Dirección de SERVIU, indicando como mínimo:

- Nombre de empresa, RUT, número telefónico y mail de contacto.
- Entidad Emisora.
- Persona encargada del retiro de ésta.
- El retiro es personal por parte de la persona individualizada en carta de solicitud, en la dependencia del Departamento de Administración y Finanzas, sección Finanzas, quien deberá presentar siguiente documentación: Cedula identidad y poder notarial de Representante Legal de la Empresa que autoriza el retiro o en su defecto el mismo representante legal.
- Respecto del proponente que resulte adjudicado y/o seleccionado, sin perjuicio del plazo de vigencia señalado, la garantía o caución se mantendrá hasta la obtención del Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) y que la Entidad Patrocinante haya hecho entrega de la Boleta de Fiel Cumplimiento de Contrato.
- Si en el Acto de Apertura de Ofertas, la oferta presentada es declarada fuera de bases, el oferente deberá solicitar en el mismo acto que el Ministro de Fe o quien lo subrogue, endose el documento para su retiro una vez terminado el proceso de apertura.
- Si la Boleta es presentada con posterioridad a la hora señalada, quedando del mismo modo fuera de bases, debe ser retirada por Oficina de partes firmando el acta de entrega correspondiente.

Cobro del documento: Esta Garantía se hará efectiva en cualquiera de los siguientes casos:

- Si el proponente se desiste de su oferta una vez adjudicado.
- Si el proponente no concurriera a la firma del contrato respectivo en la fecha establecida en las presentes bases.
- Si no entregare los antecedentes solicitados por la Comisión Evaluadora como complementación o aclaración de su oferta.
- Si el proponente adjudicatario no entrega en el plazo, forma y condiciones establecidas en las presentes bases, la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.
- El monto del cobro de la Garantía por Seriedad de la Oferta quedará a beneficio del Servicio.

1.7 GARANTIAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

Las garantías deben ser ingresadas por oficina de partes, siendo responsabilidad de los adjudicatarios su entrega oportuna, y según corresponda. En todo caso el SERVIU solicitará la certificación de autenticidad de los documentos de garantía ante la institución bancaria emisora, si fuese necesario.

Conforme exige la normativa objeto del presente concurso oferta, el proyecto "Conjuntos Habitacionales Etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, Lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", requerirá de garantías de fiel cumplimiento del contrato y obligaciones laborales y de buena ejecución y buen comportamiento de las obras.

Las cauciones referidas deberán ser presentadas conforme la época, plazos, formalidades y condiciones que exige el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011, sin perjuicio de las flexibilidades y alternativas que se indican en las presentes bases y que deben ser propuestas por los oferentes conforme la distribución y etapas de construcción que definan en su presentación. De esta forma, en caso de consorcio de empresas, es posible que las cauciones sean presentadas por una única empresa contratista que representará cada una de las etapas conforme se distribuyan los proyectos, como igualmente, boletas diversas, dependiendo de la repartición de proyectos por etapa que presente el oferente, siempre velando de que cada proyecto que compone la etapa quede resguardado por una única garantía, a modo de ejemplo: oferente presenta propuesta por el lote 5-A de la Mz-12 (conforme indica el numeral 3.1 de las bases técnicas), y propone dividir su ejecución en dos etapas con dos empresas diferentes, cada una de ellas debe garantizar los proyectos de los cuales se hará cargo.

Si la oferta no se sujeta a modalidad de consorcio estratégico, el oferente deberá igualmente, conforme presente las etapas de ejecución y distribución de proyectos por etapa, garantizar cada uno de los proyectos conforme exige la normativa citada.

Finalmente, en el contrato de construcción deberá establecerse el precio total del proyecto, conforme a la distribución que deberán ofertar los participantes, (salvo los mínimos establecidos en las presentes bases), lo que tendrá directa relación con la cantidad de garantías y cauciones a presentar y el valor de estas, las que se exigirán por Lote de ejecución. (Mecanismo debe ser ingresado en ANEXO N° 4: CATEGORÍA B.2. OFERTA ECONÓMICA, B.3 OFERTA PLAZO).

Lo anterior, resguardando que cada ejecución se encuentre siempre garantizada o caucionada por los instrumentos que permite el decreto.

1.7.1 Garantía de fiel cumplimiento de contrato

De acuerdo al artículo N° 30 del DS N°49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, para responder del fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, el CONTRATISTA deberá hacer entrega dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles contados desde la firma del contrato de construcción con SERVIU en su calidad de mandante y la Entidad Patrocinante, Una) 1 Garantía a favor del SERVIU, por un monto equivalente al 2,5% del monto del contrato, expresada en Unidades de Fomento, y cuyo plazo de validez deberá exceder en 90 días la fecha fijada para el término de las obras.

En el caso particular del presente concurso oferta, la garantía de fiel cumplimiento de contrato, puede ser equivalente al 2,5% del monto de la etapa del contrato que se ejecuta, conforme a la propuesta realizada por el oferente en su presentación.

La entrega de esta garantía será requisito para hacer entrega del Acta de Entrega de Terreno. Si encontrándose próxima la expiración de la vigencia de esta boleta bancaria de garantía aún estuviere pendiente la recepción de las obras, el CONTRATISTA deberá renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. En caso contrario, el SERVIU tendrá derecho a hacerla efectiva.

Este instrumento deberá ser ingresado por Oficina de Partes de SERVIU y deberá contar con las siguientes características:

1. Entidad : Ser tomadas por el contratista en una institución autorizada para operar en Chile.
2. Nominativa: A favor de SERVIU, RUT: 61.814.000-8
3. Tipo : Irrevocable
4. Liquidez : Pagadera a vista.
5. Monto : 2,5 % del valor de la etapa del contrato en UF.
6. Plazo de Validez o Vencimiento: 90 días después de la fecha fijada para el término de las obras.
7. Glosa : Debe señalar de forma textual: **GARANTIZAR EL FIEL, OPORTUNO Y TOTAL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y DE LAS OBLIGACIONES LABORALES Y SOCIALES CON SUS TRABAJADORES DE LAS OBRAS DENOMINADAS "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO"**, habida consideración de la cantidad de caracteres que acepte el documento.

En lugar de la boleta bancaria de garantía, el CONTRATISTA podrá entregar un Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Todo documento de garantía deberá contar, para su aceptación por SERVIU, con la respectiva certificación ya sea de Entidad Bancaria, financiera o de seguros según corresponda, por cuanto es responsabilidad del contratista coordinar con su ejecutivo correspondiente la respuesta a SERVIU de la solicitud de certificación, de lo contrario no se procesarán los pagos.

Para certificación, por cada boleta que ingrese el CONTRATISTA, se debe adjuntar la información de contacto (correo electrónico) del ejecutivo bancario y/o aseguradora que gestionó su garantía para el proceso de autenticación correspondiente.

Restitución del documento: Esta garantía o caución será devuelta al CONTRATISTA a su solicitud, previa presentación de la boleta bancaria de garantía para caucionar la correcta ejecución de las obras y su buen comportamiento, una vez que se haya efectuado recepción de las obras por parte del SERVIU y éstas no tuvieren observaciones. En caso de aumento de obras, esta garantía deberá ser renovada de acuerdo al nuevo monto del contrato y en caso de ampliación de plazo, la boleta deberá ser reemplazada por otra, y cuyo plazo de validez exceda 90 días la nueva fecha fijada para el término de las obras.

Cobro del documento: SERVIU podrá hacer efectiva la Garantía en cualquiera de los siguientes casos:

1. En caso de incumplimiento del contratista de las obligaciones que le imponen los requerimientos de las presentes Bases técnicas y administrativas, planos y demás instrumentos que forman parte de las presentes bases.
2. En caso de incumplimiento del contratista de las obligaciones que le imponen el contrato de construcción anexo en ANEXO N° 10 (referencial hasta definir la oferta).
3. En caso de incumplimiento del contratista de las obligaciones que le imponen las obligaciones laborales o sociales con sus trabajadores.
4. Si el contratista no actualiza en monto y/o plazo, la boleta de fiel cumplimiento de contrato, siendo esto requerido para el adecuado resguardo de los trabajos en ejecución, se cobrará de forma inmediata y antes del vencimiento del plazo del contrato.

1.7.2 Garantía buena ejecución y buen comportamiento de las obras

De acuerdo al artículo 30 del D.S N°49 (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, una vez recibidas las obras por parte del SERVIU respectivo y antes del vencimiento de la boleta señalada en el numeral anterior, el CONTRATISTA deberá hacer entrega de una boleta bancaria de garantía, extendida a nombre del SERVIU, por un valor equivalente al 2,5% del monto total del contrato, expresada en Unidades de Fomento, para caucionar la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento, procediendo el SERVIU a devolverle la boleta de garantía por el fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores.

La boleta de garantía que responde por el buen comportamiento de las obras tendrá una vigencia de a lo menos un año, contado desde la fecha de Recepción Definitiva efectuada por la Dirección de Obras Municipales. Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo N° 18 y siguientes de la LGUC que puedan interponerse en los plazos ahí establecidos.

Este instrumento deberá ser ingresado por Oficina de Partes del SERVIU y deberá contar con las siguientes características:

1. Entidad : Ser tomadas por el contratista en una institución autorizada para operar en Chile.
2. Nominativa:A favor del SERVIU, RUT: 61.814.000-8
3. Tipo : Irrevocable
4. Liquidez : Pagadera a vista
5. Monto : 2,5 % del valor del contrato en UF.
6. Plazo de Validez o Vencimiento: 1 año a partir de la recepción definitiva de la Dirección de obras Municipales.
7. Glosa : Debe señalar de forma textual: **GARANTIZAR LA BUENA EJECUCIÓN Y EL BUEN COMPORTAMIENTO DE LAS OBRAS DENOMINADAS "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO"**, habida consideración de la cantidad de caracteres que acepte el documento.

Restitución del documento:

La garantía señalada en el inciso anterior será devuelta al contratista siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista, lo que será verificado por el SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad a que se ha hecho referencia en el inciso anterior.

Cobro del documento:

De acuerdo al artículo 29, del D.S. Nro. 49/2011 (V. y U.) y sus modificaciones. Del contrato de construcción "La boleta será devuelta al contratista siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamo por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, estos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista, a satisfacción de los beneficiarios y del SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad a que se ha hecho referencia en el inciso sexto del artículo 59."

1.7.3 Renovación y vigencia de garantías

El contratista siempre deberá mantener vigente las boletas bancarias de garantía por anticipos, fiel cumplimiento del contrato y correcta ejecución de las obras, hasta que se cumplan las condiciones establecidas en las Bases para que se proceda a su devolución.

Todo documento de garantía indicado en la presente cláusula deberá contar, para su aceptación por SERVIU, con la

respectiva certificación ya sea de Entidad Bancaria, financiera o de seguros según corresponda, por cuanto es responsabilidad del contratista coordinar con su ejecutivo correspondiente la respuesta a SERVIU de la solicitud de certificación, de lo contrario no se procesarán los pagos.

Las prórrogas de garantías entregadas por parte del contratista deben ser entregadas con 5 días hábiles anteriores al vencimiento de la garantía original.

Para certificación, por cada boleta que ingrese el Contratista, se debe adjuntar la información de contacto (correo electrónico) del ejecutivo bancario y/o aseguradora que gestionó su garantía para el proceso de autenticación correspondiente.

Si el Contratista no cumple oportunamente con esta disposición, se le aplicará una multa equivalente al 0,1% (Cero coma uno por mil) del monto del contrato. Los montos derivados de la aplicación de esta multa sólo podrán destinarse al proyecto habitacional, financiándose a través de éstas, mejoramientos del proyecto tales como, terminaciones, incorporación de mobiliario o cualquier otra que mejore el estándar o equipamiento de las viviendas o del proyecto en general. La determinación de los mejoramientos que se financiarán con los montos derivados de la aplicación de multas deberá contar siempre con el conocimiento y aprobación previa de los integrantes del Comité y del SERVIU. Si tal situación persistiese por un período superior a 30 días corridos, contados desde la fecha en que contractualmente deben ser renovadas, el mandante estará facultado para liquidar anticipadamente el contrato de ejecución de obras por causas imputables al Contratista.

1.8 ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS

El Contratista podrá obtener del SERVIU, si la disponibilidad de caja lo permite, anticipos a cuenta del pago de los subsidios de los beneficiarios, destinados a financiar la ejecución física de las obras conforme a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 del DS. N° 49, (V. y U.), de 2011. SERVIU región de Antofagasta podrá entregar hasta el tope del 20% del monto del contrato en modalidad de anticipo sin avance físico contra garantía.

La circunstancia que, por cualquier motivo, cualquiera sea su origen y fundamento el contratista no accede a las modalidades de financiamiento previstas por la normativa vigente en modo alguno involucrará responsabilidad para los beneficiarios y/o comité, ni cambio en el precio pactado por las viviendas o de las condiciones de pago indicadas.

En todo caso, los anticipos serán considerados como abonos parciales a cuenta del valor de la obra. En ningún caso se considerarán éstos como la aceptación, por parte del Comité, de la Entidad o del SERVIU, de la cantidad y calidad de las obras ejecutadas por el Contratista.

El ahorro acreditado podrá ser girado por el Contratista, previa autorización de SERVIU, lo cual en ningún caso será previo a la firma del Acta de Entrega de Terreno.

El contratista podrá acceder al pago de anticipos para la construcción. El monto del anticipo destinado a este objeto podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 5%, el que será girado conforme a lo señalado en el artículo 69 del DS. N°49 (V. y U.) de 2011. El contratista podrá solicitar al SERVIU un máximo de dos giros mensuales, anticipos que serán siempre en proporción al número de familias, adscritas al proyecto.

La empresa contratista debe entregar la programación respecto a la devolución de los anticipos, conforme se establece en la letra b), numeral 4.1.4.- del Manual de Inspección Técnica de Obras, referente a cartillas M2, para que SERVIU lleve un acabado control administrativo y financiero del proyecto, la que sólo podrá ser modificada durante la ejecución de la obra con aprobación de la unidad de obras habitacionales de SERVIU.

Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

Para proceder al primer giro deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acompañar copia del contrato de construcción.
- b) La boleta de garantía que cauciona el oportuno y fiel cumplimiento del contrato de construcción.
- c) Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces a favor de SERVIU región de Antofagasta.
- d) Acta de entrega de terreno.

Una vez recepcionadas las viviendas por la DOM, el contratista podrá solicitar el pago del 95% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 5% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU. Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

La boleta mencionada en el párrafo anterior deberá ser pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido

o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo con el coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sea que esta boleta de garantía este expresada en Unidades de Fomento o en pesos moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo con una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

El 5% final del contrato solo podrá ser requerido por la empresa en el año presupuestario correspondiente al término del contrato siempre que se haya considerado al inicio del contrato en la programación financiera de la obra, para efectos de que SERVIU lo considere dentro de su programación financiera, de lo contrario, el 5% final será devuelto únicamente con la entrega de los títulos de dominio o prohibiciones que exige el Decreto.

Sin perjuicio de lo señalado, las partes podrán acordar el otorgamiento de préstamos, conforme a la normativa aplicable a la materia.

La empresa contratista, declara conocer el procedimiento interno de curso de los estados de pago de los proyectos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda aprobado por SERVIU región de Antofagasta mediante resolución exenta N° 1475 de fecha 17 de mayo de 2017, y sus actualizaciones, y compromete sujetarse al mismo en pro del mejor desarrollo, diligencia y frecuencia presupuestaria del proyecto.

1.9 DESARROLLO DEL PROYECTO

1.9.1 Plazos

El o los oferentes que se adjudiquen el concurso y que oferten más de un Lote, tendrán un plazo de **90 días corridos** a partir de la fecha de la resolución que adjudica la oferta para ingresar el desarrollo del proyecto propuesto a SERVIU de a lo menos un Lote de la propuesta de la EP (conforme a mínimo exigido por Lotes 5-A Mz-11 y 5-A Mz-12, que se desprende de numeral 3.1.3.1.1), para su evaluación acorde a lo indicado en el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011, su Itemizado Técnico de Construcción para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, aprobado por Res. Exenta N° 1287/2020 (V. y U.) y sus modificaciones, y Res. Exenta SERVIU N° 1304/2017 que Aprueba Itemizado Técnico de Construcción regional para proyectos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, esto es con anteproyecto aprobado o permiso de edificación. A su vez deberá considerar **180 días** corridos partir de la fecha de la resolución que adjudica la oferta, para ingresar el desarrollo del proyecto propuesto a SERVIU de la propuesta de la EP, en caso de ofertar más de un Lote, (conforme distribución indicada en el numeral 3.1 de las bases técnicas).

Si los oferentes presentan como propuesta solo un Lote, conforme la distribución indicada en el numeral 3.1 de las bases técnicas, tendrán un plazo de **90 días corridos** a partir de la fecha de la resolución que adjudica la oferta para ingresar el desarrollo del proyecto propuesto a SERVIU.

Excepcionalmente y mediante resolución fundada el SERVIU podrá prorrogar un nuevo plazo de ingreso de los proyectos conforme se señaló en el numeral 1.4, numeral 22, Cláusula de Ajuste Metodológico en beneficio del proyecto.

En el proceso de evaluación SERVIU se reserva el derecho a optimizar el proyecto en los aspectos que considere que vayan en beneficio de proyecto habitacional hacia las familias. Conforme se señaló en el numeral 1.4, numeral 22, Cláusula de Ajuste Metodológico en beneficio del proyecto.

El oferente seleccionado – posterior a Resolución de Adjudicación firmada por el Director de SERVIU región de Antofagasta o quien le subrogue – deberá firmar una Carta de Compromiso de Asistencia Técnica (AT), en conjunto a las familias que formen parte del proyecto habitacional.

1.9.2 Ampliación de plazo en etapa de desarrollo de proyectos para CPI

Se establece que los plazos podrán ampliarse en los siguientes casos:

- a) Si se encuentra pendiente algún informe necesario que deba emitir algún organismo público o empresa imprescindible para el buen desarrollo del proyecto, por causa no imputable al adjudicado, situación que deberá ser calificada por SERVIU región de Antofagasta, debiendo el adjudicatario solicitar la ampliación de plazo con **30 días de anticipación al vencimiento de los 180 días para el ingreso del proyecto**. Prorroga que se otorgará por un plazo máximo de 30 días corridos.
- b) En el caso de establecerse un aumento de plazo, el oferente que adjudique deberá ingresar una carta de "solicitud de aumento de plazo" a través de Oficina de Partes de SERVIU región de Antofagasta, la cual deberá

ir dirigida al Jefe del Departamento Técnico o quien le subrogue, indicando los motivos de la solicitud.

- c) A su vez el oferente que adjudique deberá asegurar que la vigencia de la Boleta de Garantía presentada durante el proceso de concurso mantenga su vigencia hasta el ingreso del proyecto a evaluación a SERVIU.
- d) En caso de incumplimiento del plazo establecido se faculta a SERVIU para hacer cobro del documento de garantía presentado en la oferta, denuncia a la SEREMI MINVU Antofagasta, e iniciar las gestiones correspondientes para la readjudicación del proyecto bajo los mecanismos que determine el Servicio.

2 DE LA SUSCRIPCIÓN, VIGENCIA, DURACIÓN Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO.

2.1 MODALIDAD DEL CONTRATO

El SERVIU contratará el servicio mediante contrato de construcción bajo la modalidad de proyecto técnico, sin perjuicio de la injerencia que tendrán las familias en el acompañamiento de la ejecución que indican las presentes bases.

La naturaleza de este será mediante el sistema de **SUMA ALZADA**, esto es suma fija y no sujeta a reajustes ni intereses de ningún tipo, primando la inmutabilidad del precio pactado.

La ejecución de las obras materia de las presentes Bases se contratarán a través del sistema de sumaalzada, sin reajuste ni intereses de ninguna especie. Para los efectos anteriores, se entiende por sumaalzada, la oferta a precio fijo sin reajustes ni intereses de ningún tipo, y en la que las cantidades de obra son determinadas en base al estudio de los antecedentes técnicos y características del estado actual de la obra por parte del adjudicatario, y los valores unitarios son inamovibles, sin que proceda, en consecuencia, pagar mayores obras ejecutadas, ni otorgar indemnización por concepto o motivo alguno.

Por tanto, el precio del contrato corresponde al del total de la obra objeto del mismo, asumiendo el contratista todos los riesgos e imponderables que signifiquen mayores costos en su ejecución, cualquiera sea su origen, naturaleza o procedencia; e incluye además, el valor de los proyectos, especialidades, aprobación de planos, aportes y derechos a los servicios respectivos, según corresponda, tributos, fletes, remuneraciones, imposiciones, costo de las garantías y, en general, sin que la enumeración sea taxativa, el precio del contrato comprende todo gasto que irroque o exija íntegramente y cabalmente su cumplimiento, sea directo o indirecto.

El Contratista no tendrá derecho a pedir aumento del precio por empleo de materiales de mejor calidad a la especificada, si no la autorizare u ordenare por escrito la Entidad Patrocinante y el Comité y lo aceptare el FTO.

El Contratista no tendrá derecho a cobrar indemnizaciones, ni pedir aumento o reajustes del precio del contrato, por pérdidas, averías o perjuicios que la ejecución de las obras pueden causar, ni fundado en alzas que puedan experimentar el precio de los materiales, en la dictación de leyes generales o especiales que dispongan reajustes o aumentos de remuneraciones, bonificaciones, imposiciones previsionales o impuestos, ni por cualquier otra circunstancia no prevista en forma expresa por este contrato.

Al momento de la postulación de la propuesta será requisito que el oferente Entidad Patrocinante cuente con **Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT)** vigente para Programas Habitacionales aprobado por la secretaria regional Ministerial para actuar como Entidad de Asistencia Técnica en **primera categoría**.

Y las Empresas Contratistas con que participa se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N°127, (V. y U.), de 1977, y que su inscripción se encuentra vigente, según consta del certificado que se debe acompañar, el que se entiende formará parte integrante del contrato.

2.2 ELABORACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Notificada la adjudicación, el SERVIU procederá, a redactar el contrato de construcción, en conformidad al contenido de:

- a. Las Bases Técnicas y Administrativas, Especificaciones Técnicas, planos y sus anexos.

- b. Las respuestas de carácter técnico o administrativo formuladas por el SERVIU.
- c. Las aclaraciones formuladas por el SERVIU.
- d. Las rectificaciones formuladas por el SERVIU.
- e. Todas las comunicaciones que deban efectuarse por el SERVIU con motivo de esta oferta pública.
- f. Las correspondientes ofertas presentadas.
- g. Los antecedentes solicitados a los oferentes vía correo electrónico.
- h. El formato tipo de contrato de construcción que contiene cláusulas mínimas exigidas.
- i. Las Normas del Instituto Nacional de Normalización (INN).
- k. La Ley General de Urbanismo y Construcciones y su OGUC.
- l. D.S N°49, Fondo Solidario Elección de Vivienda, (V y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- m. Resolución Exenta N° 1875, V. y U., de 2015, que fija el procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- n. Decreto Ex. N°85 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Manual de Inspección Técnicas de Obras.
- ñ. En general, todas las leyes, reglamentos, ordenanzas y normas que rigen las técnicas de construcción, el contrato de obra, la previsión social, el contrato de trabajadores y los demás aspectos que digan relación con el desarrollo de una obra de construcción o provisión de alguna especie, todos los cuales se entenderán plenamente conocidos por parte del proponente o contratista, según corresponda.
- o. Presupuesto.
- p. Resolución de adjudicación.

Todo lo cual se entiende, desde ya, como parte integrante del texto contractual.

2.3 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El proceso de formalización de contrato contiene los siguientes pasos a cumplir por el adjudicatario:

1. Desde la notificación, el adjudicatario tendrá como plazo 5 días hábiles para el retiro del contrato en dependencias de SERVIU o la formalidad que acuerde con el Área de Proyectos de Viviendas del Depto. Técnico de SERVIU y deberá efectuarse previa coordinación oportuna por parte del adjudicatario.
2. Cumplido lo señalado en el párrafo anterior el adjudicatario deberá hacer entrega del contrato firmado ante Notario, Libro de Obras y Libro de Inspección como plazo máximo, en el día hábil siguiente al cumplimiento del plazo establecido en párrafo anterior.
3. El adjudicatario deberá hacer entrega de la garantía de fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y sociales con sus trabajadores, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.7.1. GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.
4. De no cumplirse los plazos señalados anteriormente se entiende que el adjudicatario desiste de su oferta.

Los costos que demande la celebración del contrato, la protocolización de los documentos que forman parte de él, y otros derivados de la presente contratación serán de cargo del adjudicatario, sin perjuicio de que estos sean elaborados por SERVIU región de Antofagasta.

2.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA RESPECTO DEL PROYECTO

El Contratista debe reconocer, aceptar y declarar expresamente:

1. Haber estudiado todos los antecedentes y haber verificado la concordancia entre sí de los planos, especificaciones técnicas y el presupuesto del proyecto aprobado por SERVIU. Se entenderá que quedan incluidas en el presente contrato la ejecución de todas las obras contempladas en el proyecto, aun cuando no existan los planos correspondientes.
2. Haber visitado el terreno y conocer su relieve, topografía, calidad, factibilidades y todas las demás características superficiales, geológicas, climáticas u otras que puedan incidir directamente en la ejecución de las obras.

3. Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona.

4. Estar conforme con las condiciones generales del proyecto:

Presupuesto, especificaciones técnicas y planos, constituyen la base del proyecto que por este acto se encarga. En caso de desacuerdo entre planos y especificaciones técnicas, deberá basarse en lo establecido en este contrato que, al tratarse de obras de edificación, primarán las especificaciones técnicas y cuando la contradicción se produzca en obras de urbanización se preferirán los planos. Por otra parte, en caso de que una o más partidas se encuentren presupuestadas, pero no exista planos ni especificaciones técnicas asociadas, será responsabilidad del Contratista, solicitar a la Entidad la documentación necesaria para dar cumplimiento al objeto del contrato.

El Contratista no podrá hacer por iniciativa propia modificación o cambio alguno al proyecto o a los planos o especificaciones que sirven de base al presente contrato, como tampoco podrá hacer modificaciones al proyecto o a cualquiera de los planos o especificaciones técnicas que lo compongan, a requerimiento de los profesionales proyectistas, salvo que cuente con aprobación técnica del SERVIU y de las demás partes de este contrato. Cuando la modificación sea requerida por las empresas de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, telefonía u otras deberá dar inmediato aviso al SERVIU para evaluación y aprobación si corresponde. De no hacerlo, los mayores costos que pudieran implicar las modificaciones requeridas serán asumidos por el Contratista.

Las modificaciones que por orden de fuerza mayor deban ser introducidas al proyecto encargado, deberá contar siempre con el conocimiento y aprobación previa de SERVIU, a través de un informe técnico elaborado por la Entidad. Toda modificación debe cumplir con el estándar técnico en base a la tabla de espacios de usos mínimos para el mobiliario, el cuadro normativo y el itemizado técnico de construcción vigente a la fecha de Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) a que alude el DS N°49, (V. y U.), de 2011 y normativa vigente.

Toda modificación al proyecto ya sea técnico o administrativo debe ser tramitado en SERVIU por la Entidad, quien es responsable del desarrollo del proyecto que por este acto se encarga.

En ningún caso el Contratista podrá introducir, sin previa autorización escrita tanto de la Entidad como de SERVIU, modificaciones al proyecto que por este acto se encarga, de cualquier naturaleza que sean y en cualquier sector de este.

Todos los planos, diagramas y en general todo documento que defina o del que pueda deducirse una definición total o parcial del proyecto encargado o de cualquiera de las obras que éste considere, serán de propiedad de SERVIU, no pudiendo el Contratista ni la Entidad usarlos, ni facilitarlos a terceros, para otros usos que no sean los estrictamente relacionados con este contrato.

En caso de que fuera necesario modificar el Permiso de Edificación con fecha posterior a la firma de este contrato, encontrándose el proyecto seleccionado con calificación condicionada o definitiva, las partes deberán complementar este instrumento por medio de un "Anexo de Contrato", donde se establezca la circunstancia de haber sido modificado el Permiso de Edificación, registrando los nuevos números y fecha en la cual fueron aprobados.

2.5 OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATISTA DURANTE LA EJECUCIÓN

Son obligaciones del Contratista, entre otras, las siguientes:

- a) Ejecutar correcta y diligentemente el proyecto que por este instrumento se encarga.
- b) Dar inmediato aviso al SERVIU y a la Entidad en el evento que incurra en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
- c) Cumplir con las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores, y con los trabajadores que estén bajo subcontratación laborando en la obra.
- d) Construir una vivienda piloto la que deberá estar recepcionada por el FTO y/o el Administrador de Contrato de Obras SERVIU, dentro de los 150 días corridos, contados desde el término de la habilitación del terreno (fundaciones de edificios a nivel de piso terminado NPT).
- e) Contar con un servicio de post venta de la obra y del proyecto en general, por un período mínimo de 120 días corridos a contar de la entrega material de las viviendas a las familias

beneficiadas, durante el cual deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción que a juicio del Comité, la Entidad y/o SERVIU, le sean atribuibles, ello sin perjuicio de las responsabilidades del Contratista establecidas en la Ley General Urbanismo y Construcciones y en el Código Civil.

f) Desde la fecha del inicio de las obras deberá mantener un profesional encargado de la obra, residente, hasta la entrega material de las viviendas a los beneficiados, el cual debe ser un profesional competente conforme a lo estipulado en la LGUC y en la OGUC, permitiendo liberar miembros del equipo de profesionales de acuerdo con los requerimientos del proyecto. En caso de ausencia del titular, deberá ser reemplazado de inmediato por otro profesional que cumpla con los requisitos aquí señalados, previa autorización de la Entidad y del SERVIU. Esto es sin perjuicio, de lo señalado en la cláusula referida al "Manual de Inspección Técnica de Obras" del presente contrato.

g) Emplear en la ejecución de las obras los materiales especificados en el proyecto, respetando las normas técnicas respectivas, las instrucciones y recomendaciones de los mismos fabricantes, para su acopio, almacenamiento, manejo y colocación.

h) Responder por el deterioro de las obras, producto de defectos en la construcción o vicios ocultos que quedasen de manifiesto, como consecuencia de eventos climáticos o telúricos.

i) Cualquiera sea la naturaleza que por motivo de las obras ejecutadas cause daños a terceros, será obligación del Contratista responder por el pago de las indemnizaciones correspondientes. El Contratista deberá presentar y entregar junto con boleta de garantía a que se refiere la cláusula de "Garantías" del presente contrato, una póliza de seguro equivalente al 2,5% del monto del contrato. Esta garantía tendrá vigencia hasta sesenta (60) días contados desde el día siguiente a la fecha de acta de recepción final SERVIU.

La glosa del seguro antes referido deberá ser la siguiente:

POLIZA DE SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA DAÑOS A TERCEROS POR EL PROYECTO "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO".

j) Contratar los seguros que se requieran para proteger la obra de incendios, inundaciones, terremotos, actos de terceros y otras catástrofes.

k) Los seguros mencionados en las letras i) y j) podrán ser fusionados bajo el amparo de una sola póliza, siempre y cuando los montos estén debidamente singularizados respecto a los requerimientos indicados.

l) Pagar las cuentas por los gastos fijos y consumos domiciliarios de la totalidad de las viviendas, tales como agua potable, alcantarillado, electricidad y gas, según corresponda, hasta la fecha de entrega a sus beneficiarios, certificada por la Entidad y de todos aquellos gastos de análoga naturaleza que se produjeran durante la ejecución de las obras.

m) Proveer e instalar un letrero indicativo de la obra dentro de los primeros 45 días corridos contados desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno, según diseño y especificaciones técnicas entregadas por el SERVIU, en el lugar que al efecto señale el Administrador de contrato SERVIU y/o FTO.

n) Asegurar, conforme a la normativa de tránsito correspondiente, y a su costa, el tránsito por las vías públicas que haya necesidad de desviar o modificar a causa de los trabajos en ejecución. Deberá efectuar la tramitación de permisos municipales cuando se requiera; asimismo, deberá procurar la seguridad del tránsito para vehículos y peatones, debiendo proveer, colocar y mantener letreros y señales de peligro, diurno y nocturno, durante todo el período de las faenas. Esta señalización de carácter provisional deberá ser retirada por el Contratista al término de la construcción de cada sector.

o) Despejar y retirar del sitio de las obras todos los materiales excedentes, obras provisionales, escombros y basuras de cualquier especie, al término de la obra, debiendo contar con la certificación de respaldo del botadero autorizado, otorgado por la Municipalidad respectiva. Durante la ejecución de las obras deberá mantener las vías de acceso limpias de todo material proveniente de la obra.

p) Deberá cumplir con las normas medioambientales existentes, minimizando tanto la contaminación acústica como la provocada por material particulado y derrame de líquidos tóxicos que pudieren ocurrir durante los trabajos.

q) Mantener en la obra en forma permanente el expediente técnico oficial con sus respectivas modificaciones aprobadas por el SERVIU, con todos los planos y antecedentes técnicos que lo conforman.

r) En un plazo de 30 días corridos desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno, proveer en la obra de una instalación de faenas que cumpla con al menos las exigencias mínimas en términos de servicios básicos (agua potable y cobertura de las necesidades básicas de higiene y aseo personal), baños, cierres perimetrales, vías de accesos, control de acceso de obra, control de vectores, bodega de materiales, bodega de sustancias peligrosas, bodega de

residuos peligrosos y residuos no peligrosos, comedor, sala de cambio, luz, corriente eléctrica, internet, señalética en los casos que corresponda, sistema de prevención y control de incendios y que contemple una oficina de inspección SERVIU de 12 m² de superficie mínima, destinada al uso del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, debidamente equipada, con a lo menos un escritorio por cada profesional, una silla tipo secretaria, luz, conexión eléctrica y mueble para archivar, estante o armario con llave. En el exterior de la Oficina se instalará un letrero, señalándola como "Oficina del FTO". Las conexiones provisorias sanitarias, deberán estar operativas en un plazo máximo de 90 días corridos desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno.

s) En el mismo plazo señalado en el párrafo anterior se deberá proveer en la obra de baños para personal de la obra y baño para personal técnico y FTO, y en general dar cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que regulan las condiciones sanitarias y ambientales en lugares de trabajo, en especial las dispuestas en el D.S. N°594, del Ministerio de Salud, del año 1999.

t) Proveer al personal que labora en la obra de todos los elementos de seguridad necesarios para el buen desarrollo de los trabajos y en general dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley N° 16.744, que establece Normas Sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, y las fijadas en el DS N°76, de 2006, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que establece normas en materia de seguridad y salud en el trabajo para obras, faenas o servicios en que laboren trabajadores sujetos al régimen de subcontratación.

u) Mantener y cuidar el Libro de Inspección en el que se dará cuenta de la marcha de los trabajos, observación y reclamos. Este libro debe ser devuelto al FTO o en su ausencia al Administrador Contrato de Obras SERVIU para su archivo final.

v) Acogerse al Procedimiento de Calificación, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autorizar su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar el desempeño de la constructora en la ejecución de las obras que se encomiendan mediante el presente contrato.

w) Mantener durante todo el periodo de ejecución de las obras una capacidad económica disponible, que le permita cumplir con la construcción de todas las obras que implica el proyecto encargado ya individualizado, dentro de los plazos establecidos y con la calidad exigida en el presente instrumento. El cálculo de la capacidad económica se realizará de conformidad con las instrucciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo imparta al respecto.

x) Mantener vigentes las garantías asociadas al presente contrato.

y) Contar con las inscripciones en Registros Especiales que se requieran para ejecutar determinadas obras de conformidad a la normativa vigente.

z) El contratista debe tener una cuenta bancaria para realizar los pagos conforme exige el art. 8 Ley de Presupuesto.

aa) Entregar mensualmente al administrador de contrato y/o FTO, el listado de todos los trabajadores en obra, indicando; nombre empresa, nombre completo, Run, institución donde está afiliado en Salud y AFP. Esto con la finalidad de cumplir con la ley de Subcontratación.

Obligaciones laborales y previsionales del contratista

El SERVIU, hará siempre efectivo el derecho a ser informado y el derecho de retención a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo, ya que su decisión es asumir sólo la responsabilidad subsidiaria a que se refiere el artículo 183-D de dicho cuerpo legal, y por lo tanto ejercerá todos los derechos que la ley y el reglamento respectivo reconocen para estos efectos. En consecuencia, el Contratista deberá acreditar el cabal cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales que le afecten respecto de sus trabajadores y respecto de los trabajadores de los subcontratistas, durante todo el tiempo o período en el que los trabajadores se desempeñen en las obras que se contratan por este instrumento.

Será de cargo exclusivo del Contratista cualquier pago, multa o sanción pecuniaria, o indemnización de cualquier especie que éste deba pagar por causa o como consecuencia de omisión o incumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de las demás que se deriven de su calidad de empleador, respecto de sus trabajadores o de los trabajadores de los subcontratistas. En caso de que el SERVIU, la Entidad y/o el Comité, se vieran obligados a cualquier desembolso por tales conceptos, queda expresamente establecido que tendrán derecho a reembolsarse de las cantidades que corresponda, deduciéndolas de las sumas que se deban pagar al Contratista, de las retenciones o de las garantías que obren en poder del SERVIU.

El Comité faculta al SERVIU para exigir, previo a cursar cualquier pago, anticipo, o para devolver retenciones o garantías, que el Contratista acredite, mediante un certificado de la Inspección del Trabajo, tanto la no existencia de antecedentes de incumplimiento de obligaciones laborales y previsionales, como el cumplimiento de dichas obligaciones en el mes en que se ejecutaron las tareas que se están cobrando. Lo mismo operará respecto de los trabajadores subcontratados que se desempeñen en la obra.

En caso de que el Contratista o los subcontratistas de la obra, mantengan reclamos ante la

inspección del trabajo o ante tribunales de justicia de que la Entidad, el Comité y/o el SERVIU, tomen conocimiento de que no ha dado cumplimiento íntegro a sus obligaciones laborales y previsionales, el pago o anticipo deberá cursarse previo descuento de las retenciones a que hubiere lugar. La obligación del Contratista de acreditar que no existen reclamos laborales o previsionales y la facultad de retención se extiende también respecto de los trabajadores de los subcontratistas que se desempeñen en la obra.

2.6 MODIFICACIONES DEL PROYECTO

En el evento que, durante la ejecución del contrato de construcción, se determine por parte del Contratista o la Entidad, la necesidad de modificar el proyecto encargado, disminuyendo o aumentando las obras contratadas o agregando obras nuevas o extraordinarias, el Contratista deberá presentar el requerimiento a la Entidad, la cual debe corroborar que exista justificación técnica, y de corresponder, confeccionará un informe técnico detallado que deberá presentar al Administrador de Contratos SERVIU, quien, analizará, evaluará y, en caso de proceder otorgará visto bueno para efectuar ingreso formal de la solicitud mediante oficina de partes.

Cualquier modificación no podrá comenzar a ejecutarse, sin que previamente hubiere sido evaluada y aprobada técnica, financiera y jurídicamente por SERVIU, mediante Informe técnico elaborado por el Administrador de Contratos SERVIU, el cual contará con la providencia de Director o Jefe de Departamento Técnico del Servicio o quien le subrogue, según corresponda.

En caso de detectarse ejecución de partidas que difieran del proyecto aprobado, el Administrador de Contratos SERVIU y/o FTO consignará mediante libro de inspección dicha situación. La Entidad deberá presentar al Administrador de Contratos SERVIU una propuesta de regularización en un plazo máximo de diez (10) días corridos, de no cumplir con el plazo antes establecido se aplicará multa diaria a partir del 11vo día de acuerdo con la cláusula referente a "Multas y Retenciones" del contrato. A su vez dicha(s) partida(s) se considerará(n) automáticamente paralizada(s) y solo podrán retomarse previa autorización SERVIU mediante libro de inspección, y en caso de continuar con la ejecución se cursará una multa de 50 UTM.

Adicionalmente, en caso de que la modificación afecte la imagen objetivo, estándar técnico, cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos, del proyecto inicialmente aprobado por el SERVIU, la Entidad deberá presentar el documento de aprobación SERVIU, en asamblea, a las familias beneficiarias, para su pronunciamiento mediante votación, cuya acta deberá ser ingresada a SERVIU mediante oficina de partes. Para el caso en que las familias no estén vinculadas al proyecto, por ser un proyecto innominado, será SERVIU el que apruebe estas modificaciones.

Si la modificación aprobada requiere alteración de las cláusulas; TERCERA "Precio" y/o QUINTA "Plazo", del presente contrato, entonces se deberá suscribir un adendum de contrato, el cual deberá contar previamente con visto bueno de SERVIU.

Para estos efectos se considerarán como disminuciones o aumentos de obras toda modificación del proyecto que rebaje o incremente la cantidad de obras incluidas en el presente contrato. En este caso, los ajustes al precio del contrato se determinarán a partir de los precios unitarios establecidos en el presupuesto aprobado por el SERVIU, para el o los ítems y partidas que se disminuyan o aumenten, no pudiendo el Contratista considerar valores superiores a los fijados en el señalado presupuesto.

En tanto, obras extraordinarias, serán aquellas que no se encuentren previstas en el proyecto contratado y que por tanto no figuran en forma explícita en éste ni puede desprenderse implícitamente de ninguno de los documentos que forman parte del presente contrato, pero que posteriormente se han determinado necesarias e indispensables para la adecuada finalización del proyecto.

De existir disminuciones o aumentos de obras u obras extraordinarias, la ejecución de estas se encuentra supeditada a la aprobación de SERVIU.

No se considerarán como mayor obra u obras extraordinarias aquellos trabajos que, a pesar de no estar explícitos en los documentos que forman parte del presente contrato, son inherentes a la ejecución del proyecto o a cualquiera de sus partes, y sin los cuales éste no cumpliría con las condiciones de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y normativa. La ejecución de estas se encuentra supeditada a la aprobación SERVIU y del Comité según corresponda.

El ingreso del expediente de modificación de proyecto y su contenido, será consensado entre el administrador de contrato SERVIU y la Entidad, el que deberá constar de al menos, planimetría de la especialidad (arquitectura, ingeniería, otro), especificaciones técnicas, memoria de cálculo, presupuesto detallado y análisis de precios unitarios en el caso de obras extraordinarias, así como todo otro documento requerido dependiendo del tipo de modificación, para ser derivado a evaluación por la Unidad de Diseño de Viviendas, quien se reserva el derecho a solicitar mayor información de ser necesaria

Sólo una vez aprobada por el SERVIU la pertinencia técnica y jurídica del aumento de obras o de

las obras extraordinarias y asegurado su financiamiento, se podrá formalizar la modificación del presente contrato, en caso de que proceda, e iniciarse la ejecución de los trabajos, una vez obtenida la aprobación por parte del Comité según corresponda.

En ningún caso el Contratista podrá paralizar las obras del proyecto contratado, justificado en la falta de pronunciamiento de SERVIU, a menos que la continuidad de las obras esté condicionada a dicho pronunciamiento. En tal caso, será el Administrador de Contrato de Obras SERVIU, quien autorizará la paralización, conforme al procedimiento señalado en la letra g) de la cláusula DÉCIMA PRIMERA "fiscalización técnica de la Obra" del presente contrato.

El Contratista, tendrá derecho en estos casos, a un aumento de plazo, proporcional al incremento que, por concepto de aumento de obras u obras extraordinarias, haya experimentado el contrato inicial.

2.7 FISCALIZACIÓN TÉCNICA DE LAS OBRAS

El SERVIU supervisará la correcta ejecución de las obras contratadas, lo que desarrollará a través de un FTO y/o Administrador de Contrato de Obras SERVIU, cuya función será cautelar los intereses del Estado, y asegurar la calidad del proyecto, vigilando que las soluciones habitacionales, equipamiento, urbanización y demás obras entregadas sea consistente con la calidad, estándares y especificaciones del proyecto contratado y normativa vigente. El Contratista se obliga expresamente a dar el máximo de facilidades para permitir el acceso de la fiscalización técnica a las obras durante su desarrollo y a cumplir las obligaciones que para con ella le correspondan.

Las partes acuerdan que la FTO y Administrador de Contrato de Obras SERVIU tendrán todas las facultades, atribuciones y derechos que para el FTO se establecen en el Manual de Inspección Técnica de Obras, en adelante MITO, aprobado mediante D.S. N°85, (V. y U.), de 2007, y las que se establecen en la Resolución N° 1875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, por lo que tendrán, entre otras atribuciones, acceso a toda la documentación oficial de la obra. Podrá, asimismo, requerir copia de todos y cada uno de los antecedentes que precisen, relacionados con los trabajos y/o con el contrato.

El Administrador de Contratos de Obras SERVIU, profesional que tendrá a su cargo la verificación y aprobación de los avances de obras del proyecto.

En el cumplimiento de su cometido, el SERVIU a través del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, quedan facultados para:

- a) Realizar la fiscalización técnica de las obras y desempeñar las funciones de contraparte técnica del Contratista, lo que incluye la visación de los estados de avance y la atribución para formular observaciones y/o reclamos a la empresa, a través del Libro de Inspección respectivo, que digan relación con el cumplimiento de las especificaciones del presente contrato.
- b) En caso en que el Contratista solicite anticipos de acuerdo con el artículo 69 del DS. N°49, (V. y U.), de 2011, el FTO junto al Administrador de Contrato de Obras deberán verificar el porcentaje de avance físico de las obras ejecutadas conforme al presupuesto aprobado por SERVIU, sea siempre superior o igual al avance financiero presentado por el Contratista.
- c) Rechazar materiales defectuosos o de mala calidad y ordenar su retiro de la obra si no cumplen con las especificaciones técnicas y plano aprobados por parte de SERVIU, los que a la vez deben ser reemplazados.
- d) Verificar que el Contratista solicite a Laboratorios con certificación vigente especializados y declarados oficiales por el MINVU, los ensayos de materiales convenidos, estudiar sus resultados y aprobarlos o rechazarlos.
- e) En aquellas situaciones en que la FTO y/o Administrador de Contrato de Obras tengan dudas respecto a un material o resultado de ensayo, podrá ordenar al Contratista efectuar ensayos adicionales, cuyos resultados predominaran por sobre los inicialmente programados. Estos últimos serán de cargo del SERVIU, salvo que se determine que las obras fueron mal ejecutadas, no cumplen con las especificaciones contractuales o los materiales son de mala calidad, en cuyo caso serán de cargo del Contratista, descontándose su valor del Estado de avance más próximo.
- f) Exigir el pleno cumplimiento de normativa vigente, asociada a las áreas de; construcción, seguridad, salud, laboral, medio ambiente y demás aplicables.
- g) El Director del Servicio o quien le subrogue, previo informe del Administrador de Contrato de Obras SERVIU puede instruir la paralización de la obra a través de Oficio dirigido a la empresa contratista.

Se deja expresamente establecido que las inadvertencias u omisiones en que pueda incurrir la inspección técnica de obras antes referida, en modo alguno liberan al Contratista de las obligaciones que le impone el contrato de construcción, ni lo excusará de responder íntegra y cabalmente de las responsabilidades que asume por este contrato y las que legal y reglamentariamente le corresponden por los incumplimientos en que pueda incurrir. Asimismo, la Entidad tampoco se encontrará liberada del cumplimiento de sus obligaciones en relación con la ejecución de la obra, de conformidad a lo indicado en la Resolución N° 1875, (V. y U.), de 2015,

o la que la reemplace.

En ningún caso podrá el Contratista excusarse de su responsabilidad por los trabajos defectuosos o negarse a reconstruirlos bajo pretexto de haber sido aceptados por la FTO, Administrador de Contrato de Obras SERVIU, la Entidad o el Comité según corresponda.

Se deja constancia que las actuaciones de la FTO y Administrador de Contrato de Obras, no sustituyen las funciones del Revisor Independiente previstas en el artículo 116 bis de la LGUC, ni liberan al Contratista del cumplimiento de su obligación de velar porque en la construcción de la obra, se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la LGUC, su Ordenanza General, y se ajuste a los instrumentos de Planificación Territorial, planos y especificaciones del proyecto contratado, conforme a lo dispuesto en el artículo 143 de la citada ley.

El Contratista se obliga a pronunciarse y/o subsanar, en un plazo no superior a 15 días corridos, las observaciones y reclamos formulados por el SERVIU a través del FTO y Administrador de Contrato de Obras, las que deben ser detalladas en el Libro de Inspección respectivo y comunicadas por escrito al Contratista. Por cada día de atraso se aplicará la multa establecida en la cláusula "Multas y Retenciones" del presente contrato. En caso debidamente calificados por el SERVIU a través del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, este plazo podrá ser modificado.

Asimismo, cualquier requerimiento formal de SERVIU, será siempre a través de Libro de Inspección y/u Oficio, siendo responsabilidad del Contratista cumplir a cabalidad con los requerimientos y las instrucciones necesarias para la completa y correcta ejecución del proyecto encargado, con la calidad y estándares técnicos establecidos en el proyecto y para la total y oportuna aplicación de los subsidios otorgados por el MINVU. Debiendo aceptar los procedimientos internos del Servicio para el buen desarrollo de la obra.

2.8 DEL MANUAL DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 143 de la LGUC, el Contratista se obliga a disponer en obra, con visto bueno del FTO y Administrador de contratos de Obras, de las fichas, cartillas y listados para aplicar la metodología de control y gestión de calidad del Sistema de Inspección Técnica de Obras establecido en el MITO, en un plazo máximo de 30 días corridos a contar de la fecha del Acta de Entrega del Terreno.

Además, se obliga a cumplir con la permanencia de 100% en la obra del Equipo de Autocontrol, el cual debe estar compuesto según el criterio indicado por SERVIU y según art.11.3.3 y 11.3.5 de la señalada norma (MITO).

Profesionales que deberán ser autorizado por el SERVIU, durante el período comprendido entre la fecha del inicio de las obras, hasta que el FTO y Administrador de Contratos de Obras declaren en el Libro de Inspecciones del SERVIU que la obra se encuentra físicamente terminada, sin observaciones por parte de cada uno de ellos.

El Contratista se obliga a solicitar la autorización del SERVIU para el eventual reemplazo de cualquiera de estos profesionales. Por cada día en que conste que el Equipo Autocontrol no está en faena por causa no justificada, se aplicará la multa establecida en la cláusula referente a "Multas" del contrato.

Se debe cumplir también con el programa de ensayos, el cual debe contar con el visto bueno del Administrador de contratos de obras, siendo facultad de este profesional, establecer los requisitos mínimos para este programa de ensayos.

2.9 DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS SERVIU

Según Oficio N° 0291 de fecha 24.04.2017, en su punto 1 letra b "Recepción SERVIU", establece que la comisión para la recepción final de las obras debe ser conformada por al menos 3 profesionales técnicos, siendo uno de ellos el Administrador de Contratos de la Obra SERVIU, un representante de la Entidad y el o los asesores especialistas, los que se refieren a ingeniero civil estructural con experiencia en instalaciones de servicio.

La Comisión constituida levantará un acta firmada por sus integrantes, en la que se registrará la recepción conforme de la obra o se indicarán las observaciones, si las hubiere. En caso de que existieran observaciones, el Contratista tendrá un plazo de hasta el 10% del plazo total, el cual será imputable al plazo sobre postventa, establecido en la cláusula "Obligaciones del Contratista" del presente contrato, incluidas las ampliaciones de plazo contempladas en las respectivas modificaciones de contrato, el que será fijado de común acuerdo, pero que en ningún caso podrá ser superior a 30 días corridos, para efectuar la subsanación y reparaciones correspondientes.

Vencido dicho plazo y subsanadas las observaciones formuladas, las obras serán recepcionadas por la misma Comisión. En el caso que las reparaciones no se hubiesen efectuado o éstas fueren insatisfactorias, el SERVIU podrá traspasar la atención de las mismas a la etapa de post venta. Así mismo, se podrá ampliar el plazo por una sola vez. Luego de vencido este nuevo plazo, y en caso de que las reparaciones no se hubiesen efectuado o éstas fueren insatisfactorias, ello será causal para invocar incumplimiento del contrato pudiéndose requerir por el SERVIU y la Entidad el termino unilateral del contrato y hacer efectivas las garantías de fiel, total y oportuno cumplimiento de este que se encuentran en poder del SERVIU.

Finalmente, con informe del FTO y/o del Administrador de Contratos de Obras del SERVIU, el certificado de recepción municipal del DOM, acta de recepción SERVIU y todos los certificados relacionados a los servicios básicos y/o urbanísticos, se da paso a la recepción de las obras por parte de la Entidad y el SERVIU, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente contrato.

2.10 DE LAS PROHIBICIONES DEL CONTRATISTA

Conforme a la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, o al instrumento que la reemplace, el contratista tendrá prohibido formular cobro alguno al Comité, por la realización de las labores, actividades, trámites y gestiones que impliquen tramitar la recepción de las obras de construcción y urbanización cuando corresponda, ante la D.O.M. respectiva y los organismos o instituciones correspondientes, las que deberá efectuar en coordinación con la Entidad que elaboró los proyectos.

2.11 DE LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD

La Entidad se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Convenio Regional de Asistencia Técnica y a acogerse al Procedimiento de Calificación, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autoriza su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar su desempeño.

La Entidad, se obliga a gestionar ante SERVIU todo requerimiento que el Contratista realice, dentro de un plazo de 10 días corridos desde la fecha en que se recepcione la correspondiente solicitud escrita.

La Entidad, debe cumplir lo siguiente:

No podrán participar en el presente concurso empresas u organizaciones que, para estos determinados proyectos, **cumplan simultáneamente las funciones de Entidad Patrocinante y empresa constructora**, situación que será verificada por la Comisión Evaluadora.

Para ello, la Entidad Patrocinante como la constructora deberán ser empresas distintas, es decir tener RUT diferentes.

2.12 DE LOS MONTOS DE ASISTENCIA TÉCNICA

Para el presente Concurso Oferta, se deberá considerar los siguientes montos de Asistencia Técnica, para el total de las 1.208 viviendas, de acuerdo con lo indicado en la Resolución N°598/2023, según el siguiente cuadro:

SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA	1.208 familias
	TOTAL, UF
Plan de Acompañamiento Social, Etapa Organización de la Demanda, Diseño y Ejecución del Proyecto	2.681,76
Elaboración de Proyectos Técnicos y Contratación de Obras	6.863,86
Gestión Legal	2.488,48
Gestión Técnica y Social de Proyectos	670,44
TOTAL, MONTO A.T.	12.704,54

2.13 FACULTADES DE SERVIU REGIÓN ANTOFAGASTA.

El SERVIU deberá velar por la correcta aplicación de los subsidios habitacionales y emprender las acciones administrativas y judiciales que correspondan en caso de detectar su mal uso.

En caso de detectarse graves fallas constructivas, las partes facultan al SERVIU para adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- a. Enviar a la Entidad un informe técnico oficial que dé cuenta del estado de construcción, de deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- b. Disponer la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas constructivos detectados.
- c. Ordenarle al Contratista la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
- d. Instruir a la Entidad que ponga término anticipado al contrato con el Contratista, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan interponer directamente. La ENTIDAD declarará que con esta sola instrucción bastará para dar por terminado anticipadamente el contrato.

2.14 MULTAS Y RETENCIONES

Debido a las facultades fiscalizadoras que detenta SERVIU y competencias técnicas como órgano supervisor de la obra que por este instrumento se contrata, puede aplicar, cobrar y hacer efectivas las multas derivadas del incumplimiento de cualquiera de los plazos que se establecerán en el contrato respectivo, equivalentes al 0,3 por mil del precio del contrato establecido en la cláusula referente al "Precio", por cada día de atraso, previo informe fundado de SERVIU.

Los montos derivados de la aplicación de multas sólo podrán destinarse al proyecto encargado, financiándose a través de éstas mejoramientos del proyecto tales como, revestimientos cerámicos, muebles de cocina, juegos infantiles o cualquier otra que mejore el estándar o equipamiento de las viviendas o del proyecto en general.

La determinación de las obras que puedan ser consideradas mejoras, y que se financiarán con los montos derivados de la aplicación de multas, deberá contar siempre con el conocimiento y aprobación previa de los representantes de las familias, la Entidad y del SERVIU. Para estos efectos se deberá suscribir un Anexo de contrato que dé cuenta de las obras de mejoramiento, su costo asociado y el plazo de ejecución, conforme al plan de trabajo que el Contratista presente.

La Entidad, faculta desde ya al SERVIU para que haga efectiva las multas que se cursen al Contratista, sea deduciéndolas del monto de los anticipos o pagos que a éste le correspondan o de las garantías o retenciones que debe entregar y mantener de acuerdo con lo preceptuado en el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.

Igualmente, se establecerán multas por incumplimiento a las instrucciones de la fiscalización técnica de obras, y de la Entidad Patrocinante, las que se impartirán siempre por escrito en el Libro de Inspección o Libro de Visitas según corresponda, conforme a los términos y condiciones del contrato.

El incumplimiento de cada instrucción impartida o indicación que esté expresamente programada en el Libro de Inspección por el FTO serán sancionados con una multa diaria de 5 UTM, según la gravedad del hecho, por el período que se mantenga la transgresión de las instrucciones indicadas. Los montos derivados de la aplicación de estas multas sólo podrán destinarse al proyecto habitacional, financiándose a través de éstas, mejoramientos del proyecto tales como, terminaciones, incorporación de mobiliario o cualquier otra que mejore el estándar o equipamiento de las viviendas o del proyecto en general. En caso de que corresponda, se deberá rehacer la partida de acuerdo a las indicaciones dadas por la FTO y programadas por Libro de Inspección.

Se entenderá por instrucción no acatada del adjudicatario si no se realiza dentro del plazo establecido, la entrega conforme de todo antecedente u otro que sea requerido por escrito por el

FTO o las instrucciones derivadas de la Comisión de Recepción conforme de los trabajos realizados. Si dentro de los 5 días hábiles desde la instrucción el contratista no apela por escrito a la fiscalización técnica, se entenderá la conformidad de lo solicitado y del plazo establecido como respuesta. La fiscalización técnica evaluará la apelación pudiendo aprobar o rechazarla, en resguardo de los intereses de la Entidad Patrocinante.

Si el contratista no apela o si su apelación fuera rechazada y se resistiese a acatar la orden impartida, la fiscalización técnica de obra podrá, previa notificación, suspender la tramitación de los estados de pago o, según la gravedad del caso y previa notificación hecha con lo días hábiles de anticipación al contratista, poner término anticipado al contrato de ejecución de obras, por causas imputables a éste.

En todo caso las siguientes infracciones que se indican a continuación, serán sancionadas con 5 UTM por cada día de infracción:

- Incumplimiento instrucciones de la inspección.
- Ausencia no justificada de alguno de los profesionales que forman parte de organigrama oficial de la obra.

- No contar con Libro de Inspección de obras en terreno (SERVIU).
- No contar con Libro de Obras en terreno (Establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

2.15 DE LAS FACTURAS

Las facturas del proyecto deben ser emitidas a favor de SERVIU Región de Antofagasta, RUT N° 61.814.000-8, durante el periodo de ejecución y hasta la consecución y curse del último estado de pago del señalado proyecto, bajo las siguientes condiciones:

- 1 El Contratista tendrá la obligación de informar, vía correo electrónico a SERVIU Región de Antofagasta, al jefe/a del Departamento de Finanzas y su subrogante, al jefe/a de Programación y Control, al jefe/a del Área de Proyectos y Obras Habitacionales y al administrador de contrato de Obras SERVIU, el mismo día de la emisión de la factura a SERVIU.
- 2 Las partes, de conformidad a lo dispuesto en el N° 2, del artículo 3°, de la Ley 19.983, y su modificación mediante circular N°04 de fecha 11 de enero de 2017 que regula la transferencia y otorga mérito ejecutivo a la copia de la factura, acuerdan que el plazo para reclamar del contenido de las facturas que emita el Contratista será el máximo contemplado en dicha ley y su modificación, esto es hasta 8 días corridos contados desde la fecha de emisión de esta.

En el caso que el Contratista ceda el crédito de la factura o factorice cualquiera de las facturas que emita, deberá ajustarse estrictamente al procedimiento y formalidades establecidas en la ley que se ha señalado en la presente cláusula, debiendo la Entidad y/o empresa contratista, comunicar por escrito dicha circunstancia al SERVIU, a más tardar, dentro de los tres días hábiles siguientes a que reciba la notificación de la cesión o factoring. El incumplimiento a esta obligación de informar los hará responsables de cualquier perjuicio que dicha falta le irroge al SERVIU.

El SERVIU no será responsable de los plazos y pagos de los documentos cedidos en caso de que no se hubiere dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos contenidos en la normativa que regula el programa e interna del Servicio.

Será responsabilidad de la Entidad, velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos precedentes, y su inobservancia u omisión constituye un incumplimiento grave a las obligaciones del presente contrato.

La Entidad, o el SERVIU en representación de éstos, podrán ejercer el derecho a reclamar del contenido de la factura, contemplado en el artículo 3º, de la ley 19.983, sea que ésta fuere presentada por el Contratista o por la persona natural o jurídica a quien se hubiere cedido o factorizado.

2.16 TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO

El incumplimiento del contrato por parte del Contratista dará derecho a las demás partes para dar por terminado el contrato unilateralmente en forma inmediata y sin más trámite, previo informe del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras que declare y fundamente el hecho del incumplimiento, sin perjuicio del derecho a ejercer las acciones judiciales para solicitar la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento cause.

Sin que sea taxativa la enumeración siguiente, se entenderá que hay incumplimiento de contrato, por parte del Contratista en los siguientes casos:

- a) Si incurre en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N°63, (V. y U.), de 1997, Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, o el instrumento que lo reemplace.
- b) Por no dar inmediato aviso al SERVIU y a la Entidad, de la circunstancia de encontrarse en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
- c) El contratista, por causa que le sea imputable no inicia las obras dentro del plazo legal a contar de la fecha de entrega de terreno, sin haber justificado y solicitado autorización a SERVIU.
- d) Por encontrarse en notoria insolvencia. Se presumirá notoria insolvencia del Contratista cuando tenga documentos protestados o registre retardo en el pago de sus obligaciones laborales, previsionales o tributarias, sea directamente por éste o por algún subcontratista.
- e) Si el Contratista fuere una sociedad, consorcio u otra y ésta se disuelve o manifiesta la voluntad de disolverla, encontrándose pendiente la ejecución de las obras.
- f) Por la negativa del Contratista a la presentación de las cartillas de control exigidas por el Manual de Inspección Técnica de Obras.
- f) Si el Contratista se niega a renovar las garantías del contrato próximo a la expiración de su vigencia.
- g) En caso de ocurrir cualquier accidente, falla o acontecimiento inesperado en las obras contratadas, como consecuencia del proceso constructivo y el Contratista fuere incapaz o renuente a solucionar de inmediato tales hechos.
- h) Si se ralentiza la obra sin causa justificada por más de 30 días corridos.
- i) Si la obra presenta, sin causa justificada, un retraso superior al 15% de diferencia entre el avance real y el avance programado de acuerdo con el programa de trabajo – Carta Gantt que se hubiera presentado de conformidad a lo estipulado en la cláusula referente al “Programa de Trabajo y la ejecución del Contrato” del presente contrato.
- j) No dar cumplimiento a la capacidad económica establecida en el contrato.
- k) Por traspaso, a cualquier título del contrato de construcción.
- l) Si el contratista demostrara manifiesta incapacidad técnica para ejecutar los trabajos.
- m) En general si el contratista no ha dado cumplimiento a las Bases y/o al contrato.
- n) Por exigirlo el interés público o la seguridad nacional.

La decisión de poner término anticipado al contrato por causa de incumplimiento del Contratista será notificada a éste mediante carta certificada enviada por la Entidad, con copia a todas las partes del contrato con inclusión de las familias vinculadas por carta compromiso, y se entenderá resuelto el contrato de pleno derecho al quinto día de enviada dicha comunicación, pudiendo el SERVIU ejecutar la caución de fiel cumplimiento del contrato y las garantías con que se hubieren caucionado los anticipos, si ello fuere procedente.

Término anticipado por disponibilidad presupuestaria:

La Unidad Técnica tendrá derecho a ordenar la paralización de las obras y solicitar fundadamente el término anticipado de la misma, a la Entidad Patrocinante cuando no haya fondos disponibles para ejecutar dicha obra. El aviso sobre el particular deberá ser comunicado por escrito al contratista con una anticipación de 30 días hábiles.

En los casos en que se ponga término al contrato, serán de propiedad del SERVIU las obras que el Contratista hubiere construido o iniciado, sin que este último tenga derecho a cobrar indemnización alguna.

2.17 SANCIÓN ADMINISTRATIVA

En caso de término anticipado del contrato por causas imputables al contratista, además de las sanciones contempladas en las Bases Administrativas, SERVIU deberá informar tal situación a la Secretaría Regional Ministerial y las Instituciones que administren el o los registros a los cuales pertenezca el contratista y solicitar la eliminación de este, conforme al procedimiento aprobado mediante resolución exenta N° 2080 de 6 de julio de 2018.

2.18 INDEMNIZACIONES

El Contratista no tendrá derecho a cobrar indemnizaciones, ni pedir aumentos o reajustes del precio del contrato, por pérdidas, averías o perjuicios que la ejecución de las obras puedan causar, ni fundado en alzas que puedan experimentar el precio de los materiales o de la mano de obra, en la dictación de leyes generales o especiales que dispongan reajustes o aumentos de remuneraciones, bonificaciones, imposiciones previsionales o impuestos, ni por cualquier otra circunstancia no prevista en forma expresa por este contrato.

2.19 PROPIEDAD DE LAS OBRAS

Las obras que ejecute el contratista por ser financiadas con recursos del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo o del SERVIU, así como por ejecutarse en terreno de dominio del SERVIU R. Antofagasta, se considerarán de propiedad y quedarán bajo posesión del SERVIU, aún en caso de no existir recepción de las obras por este último, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 57, de la ley 16.391 y en el artículo 64, del DS N° 355, (V. y U.), de 1976.

Además, en virtud de las disposiciones legales citadas precedentemente, las obras, construcciones, los terrenos en que éstas se levanten y todos los demás bienes muebles destinados a incorporarse a las obras o construcciones, se encuentran declaradas inembargables para todos los efectos legales.

2.20 SUBCONTRATOS

El Contratista podrá subcontratar parte de las obras que se le han encomendado, previo deber de información a la Entidad, y al SERVIU, entendiéndose, en todo caso, que el Contratista es responsable de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, como asimismo del pago de todas las obligaciones laborales y previsionales que el subcontratista no efectúe respecto de los trabajadores que hubieren sido ocupados en la ejecución de las obras.

En caso de que la normativa vigente exija para la ejecución de determinadas obras la inscripción en Registros Especiales, el subcontratista que las ejecute deberá contar con la inscripción que corresponda.

Si durante el desarrollo del contrato, se determina que el Contratista ha suscrito uno o más subcontratos no informados, la Entidad y el SERVIU se encontrarán facultados para aplicar una multa de manera inmediata, equivalente a 100 UTM por cada subcontrato no informado. Situación que deberá ser normalizada en un plazo máximo de diez (10) días corridos, informando el contratista mediante oficio a la Entidad y SERVIU; la razón social de la empresa subcontratada y la naturaleza de los servicios a prestar. De no regularizarse en el plazo indicado, se aplicará una multa complementaria, a partir del décimo primer día, por día de incumplimiento de acuerdo con la cláusula referente a "Multas y Retenciones" del contrato de construcción.

En todo caso, la subcontratación de parte de las obras no podrá significar el traspaso de las

obligaciones que asume el Contratista en virtud del contrato, encontrándose expresamente prohibido al Contratista traspasar, total o parcialmente y el presente contrato, a otra persona sea natural o jurídica.

3 BASES TÉCNICAS

3.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y DE DISEÑO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

El encargo se refiere al desarrollo de Conjuntos Habitacionales mediante **el diseño de un Loteo con construcción simultánea**, por Lote, en cada manzana, los que se emplazarán en la Etapa II del PUH Altos la Chimba, conforme se individualiza en el ítem terreno, los cuales se desarrollarán bajo el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda reglamentado por el DS. N° 49, (V. y U.) de 2011, y sus modificaciones y resoluciones complementarias, pudiendo postular cada oferente a las siguientes alternativas:

- a) Etapa II del PUH, correspondiente al lote 5-A de la manzana 11.
- b) Etapa II del PUH, correspondiente al lote 5-A de la manzana 12.

Cada oferente podrá postular a cada Lote en forma independiente, de acuerdo al siguiente detalle (ver Figura N°11):

Lote	N° de Viviendas	Incluye	Valor Máximo con IMIV (UF)
5-A de Mz-12	662	Viviendas incluye su propia urbanización y excluye áreas verdes centrales	1.443
5-A de Mz-11	546	Viviendas incluye su propia urbanización y excluye áreas verdes centrales	1.443
Total	1.208		

De quedar dos oferentes distintos por Lotes, tendrán la obligación de coordinarse entre ellos y además con las empresas adjudicadas anteriormente en la Etapa II (sub etapas "2-A" y "2-B1"), para una correcta ejecución de los proyectos y sus obras, considerando que las obras tendrán en un plazo máximo de 24 meses a partir del Acta de entrega de terrenos hasta la recepción.

En el caso que los dos lotes sean adjudicados a un único oferente, se deberá entregar la programación de sus etapas según corresponda, indicando el número de viviendas ofertadas correspondientes a cada Lote según exigencia en numeral 3.1.3.1.1.), considerando que las obras tendrán en un plazo máximo de 36 meses a partir del Acta de entrega de terrenos hasta la recepción.

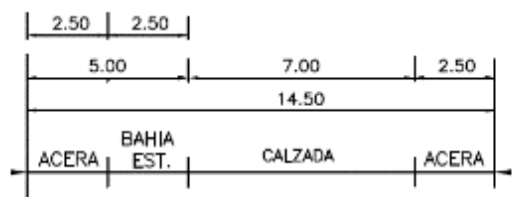
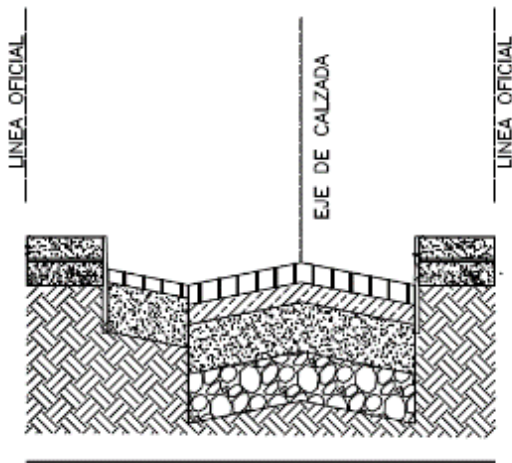
La Entidad Patrocinante deberá proyectar edificación en altura, con una altura máxima de 5 pisos sobre el terreno natural, o 6 pisos considerando departamentos tipo dúplex en últimos pisos sin necesidad de requerimiento de ascensor, generando un conjunto de viviendas de interés público acogido a la nueva Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones.

En ambos Lotes (5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12), las propuestas de proyectos, deberán considerar como Imagen Objetivo, necesariamente el desarrollo de proyectos habitacionales como **Loteos con Construcción Simultánea**, dentro de los cuales pueden existir diversos condominios tipo A, dando libertad para desarrollar varios condominios dentro de cada lote, en cumplimiento con Art 70° LGUC, Art. 2.2.5 OGUC, Ley DFL-2 y Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 y sus modificaciones, con especial atención al cumplimiento de la cabida solicitada y estacionamientos requeridos por condominio según normativa vigente ley N° 21.442 y exigencias según DS.N°49.

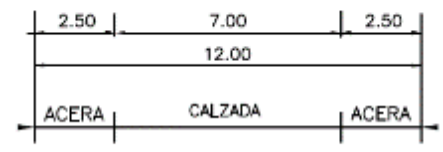
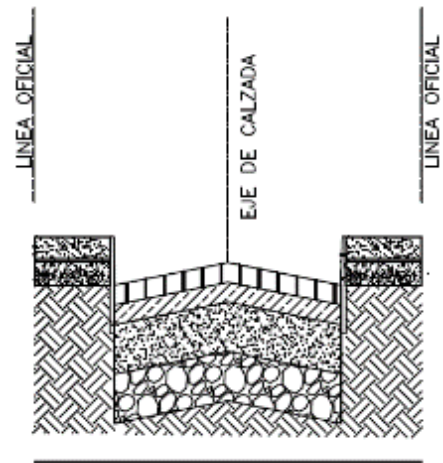
En el lote 5-A de la Mz-11, la propuesta debe considerar a lo menos una conexión vial longitudinal y una conexión vial transversal (ver Figura N°10 y detalle perfil tipo), conexiones a fin de generar una fachada que vincule los proyectos habitacionales con los centros de equipamiento, y no se generen fondo de patio, en estas macro manzanas.

En el lote 5-A de la Mz-12, la propuesta debe considerar a lo menos dos conexiones viales transversales (ver Figura N°10 y detalle perfil tipo) y considerar que en un futuro, en los lotes 1 y 2 de la Mz-12 existirá una vialidad longitudinal colindante con los lotes del presente concurso oferta, de tal forma que las propuestas consideren cerramientos y aperturas adecuadas en dicho deslinde e incorporen una propuesta de fachada e imagen con presencia urbana hacia dicha conexión transversal.

En ambos lotes, y según corresponda la exigencia de conexión vial mínima en cada manzana, se deberá considerar obligatoriamente las medidas de perfiles longitudinales (Norte-Sur) según detalle "Perfil Tipo 1" de 14,5 mts entre L.O; y perfiles transversales (oriente-poniente) que contengan las medidas según detalle "Perfil Tipo 2" de 12,00 mts entre L.O, tal como se muestra a continuación:



PERFIL TIPO 1



PERFIL TIPO 2

A su vez, las propuestas deberán considerar que para el desarrollo de los loteos con construcción simultánea, se deberá incorporar la "Imagen Objetivo" de la Etapa II, la cual hace referencia al Plan Urbano Habitacional y en especial a los estudios realizados para la Etapa II, en el cual se describen parámetros de diseño tanto de los conjuntos habitacionales en sí, como de la integración urbana: densificación equilibrada, accesibilidad adecuada, espacios urbanos seguros, jerarquización de vías, áreas verdes a escala de barrio no segregadas ni residuales, orientación espacial, tipologías de edificación, etc.

Para lo anterior, los oferentes deberán revisar en link de antecedentes a enviar a oferentes interesados en participar del presente concurso oferta, en carpeta 08) *Manual MINVU y Estudios de CREO de Referencia*, el Estudio "**Imagen Objetivo**" contratado por CREO Antofagasta y gestionado por la Seremi MINVU Antofagasta y Serviu como contraparte técnica, para abordar el diseño de las macro-manzanas incluidas en la Etapa II del PUH Altos La Chimba.

Al Igual que lo anterior, los oferentes deberán revisar en link, el "**Manual de Orientaciones de Diseño Urbano para el Desarrollo Urbano Público**" elaborado por el Departamento de Gestión Urbana de la DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en Diciembre 2023, para su revisión e incorporación para el diseño urbano de los espacios públicos, de encuentro, áreas verdes, como también consideraciones del diseño de los conjuntos habitacionales y sus vialidades, diseño de fachadas activas en primer piso, imagen urbana, etc.

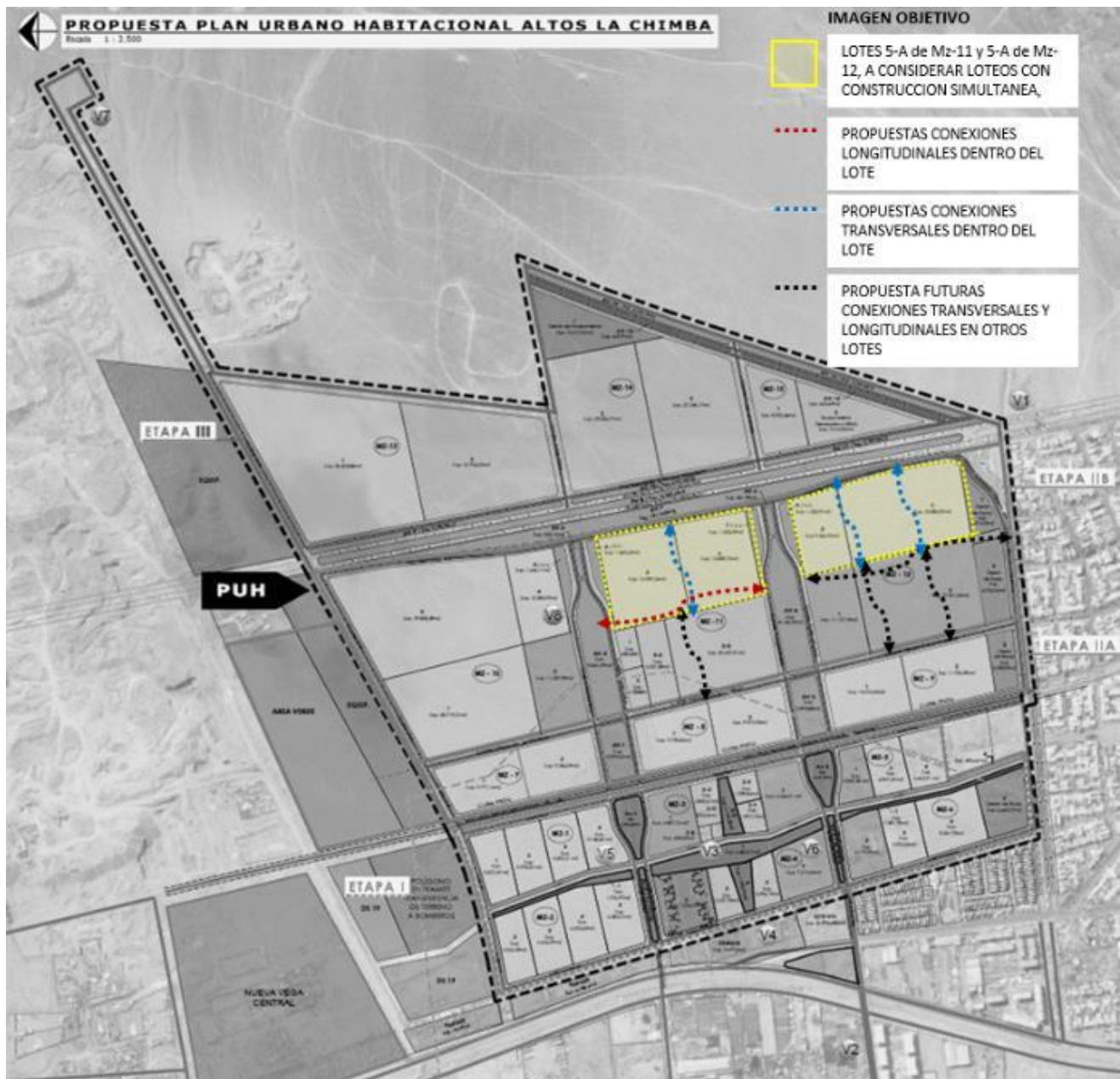


Figura N°10: Imagen Objetivo Proyectos Habitacionales en Lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12.

Parte central de la evaluación tendrá que ver con las estrategias y elementos que se incorporen con el objetivo de cumplir con la entrega física (recepción DOM) de las viviendas de Lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12 en 24 meses desde el Acta de entrega de terrenos, y de posibilitar la sostenibilidad en el tiempo del conjunto, con énfasis en aspectos de diseño urbano y gestión de la copropiedad. En cuanto al diseño, las propuestas se evaluarán en función de la imagen urbano-arquitectónica que propongan, su funcionalidad y calidad espacial.

Si existe un único adjudicatario de los dos Lotes, el plazo máximo de ejecución de ambos lotes es de 1.080 días corridos o 36 meses, debiendo el oferente entregar la programación de inicio de ejecución de Lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12, los que no pueden superar los 36 meses de ejecución, que incluye la recepción municipal, considerando en presupuesto las obras propias de su urbanización (Loteos con construcción simultanea) y habilitación necesarias para la implementación de la propuesta, tomando en cuenta lo señalado en punto 1.3.

Si existe un oferente distinto por Lotes, el plazo máximo de ejecución de cada Lote 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12, es de 730 días corridos o 24 meses, que incluye la recepción municipal, considerando en presupuesto las obras propias de su urbanización (Loteos con construcción simultanea) y habilitación necesaria para la implementación de la propuesta, tomando en cuenta lo señalado en punto 1.3. (Figura N°11).



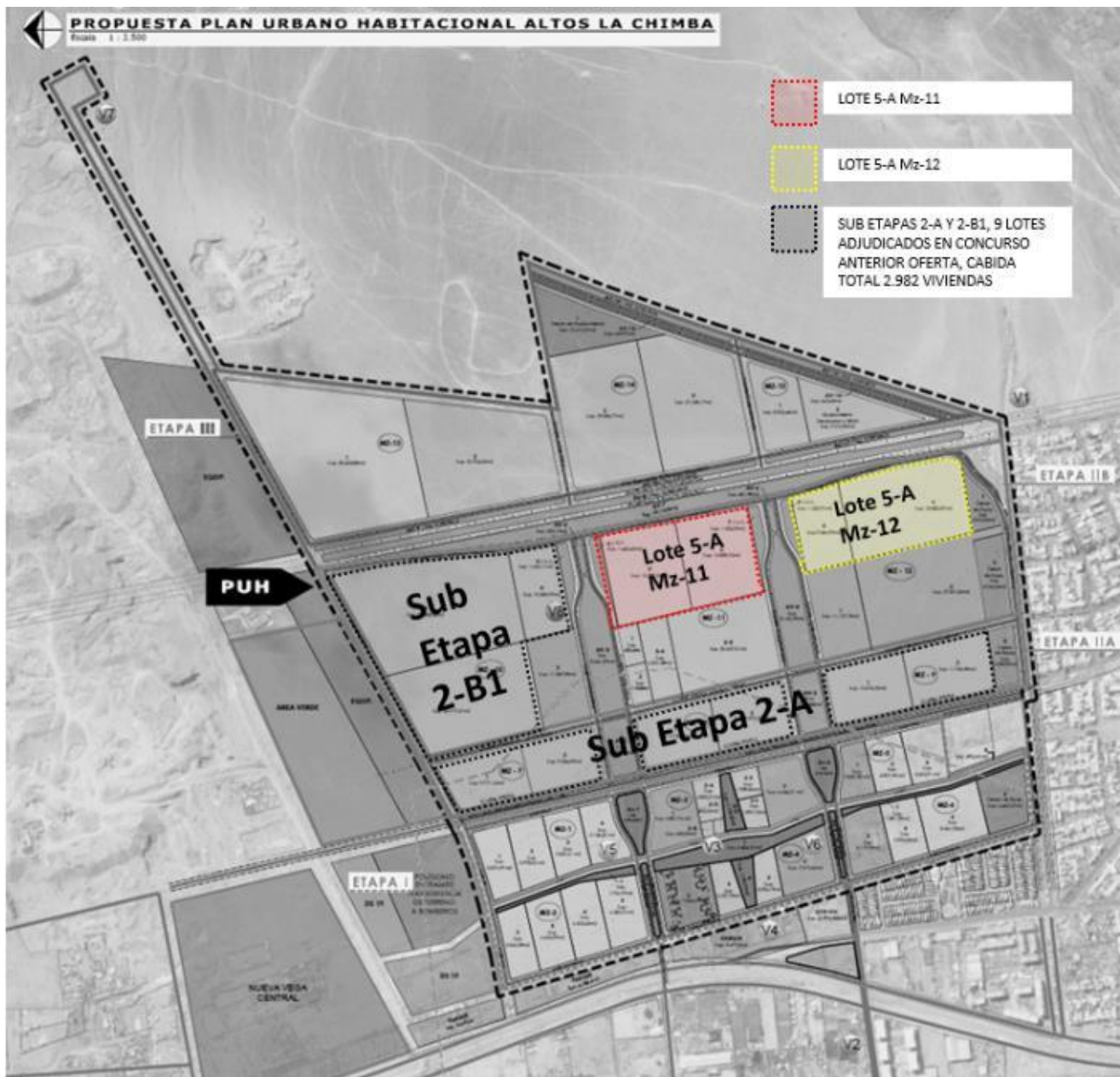


Figura N°11: Ubicación Lotes 5-A de Mz-11 y 5-A de Mz-12 y Sub etapas "2-A" y 2-B1" adjudicadas.

3.1.1 Del terreno

El valor de venta de los lotes no será aplicado debido a que estos terrenos fueron transferidos gratuitamente desde el Ministerio de Bienes Nacionales a SERVIU región de Antofagasta, de acuerdo con el actual convenio bilateral vigente. El avalúo fiscal del lote matriz, correspondiente a toda la Etapa II, es el siguiente:

ID Lote	Superficie (m2)	N° Rol Matriz	Avalúo fiscal (\$)
02-01515	395.430,34	8386-1	\$15.552.673.143.-

Los lotes habitacionales considerados para el presente Concurso Oferta, su identificación (Código interno ID SIBIS), N° Rol y las superficies son:

ID Lote	Lote	N° Rol	Superficie Neta (m2)
02-01780	5-A, MZ-11	16193-5	32.814,00
02-01781	5-A, MZ-12	16191-5	33.105,85

El lote 5-A de la MZ-11 tiene una superficie neta de 32.814,00m² y lote 5-A de la MZ-12 tiene de superficie neta de 33.105,85 m²; todos según plano de Modificación de Proyecto de Loteo Altos la chimba etapa II , plano N° 01, aprobado por Resolución N° 20424/2024 de fecha 11.12.2024, archivado en CBR Antofagasta.

Los terrenos corresponden a parte de los lotes habitacionales que conforman la Etapa II del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba, los cuales en el presente Concurso Oferta se emplazan dentro de las manzanas 11 y 12, cuyo propietario actual corresponde a SERVIU región de Antofagasta, y su Inscripción rola a Fojas 4425 vta. N° 6714 año 2023 en el Registro de Propiedad CBR Antofagasta.

El título Fiscal anterior fue inscrito a Fjs. 3.509 Vta. N° 3776 del año 2014, en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Antofagasta, y fue transferido gratuitamente a SERVIU región de Antofagasta.

El contrato de construcción a suscribir para la ejecución de los proyectos habitacionales podrá incluir entre sus cláusulas, el considerar financiamiento de subtítulo 32, dando cumplimiento a las resoluciones ministeriales sobre otorgamientos de préstamos para la construcción, conforme exige la normativa.

3.1.2 Marco Normativo –Técnico

Las propuestas presentadas deberán considerar obligatoriamente en su elaboración los antecedentes que a continuación se detallan y el cumplimiento de la siguiente normativa, listado que, sin ser taxativo, constituye un elemento complementario de las presentes bases técnicas.

- i. Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- ii. D.S. N°49 (V. y U.) del año 2011 y sus modificaciones.
- iii. Resolución Exenta N° 7712 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que deroga Resolución Exenta N° 6625, (V. y U.), 2016, y aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49, (V. y U.), 2011.
- iv. Resolución Exenta N°1287 (V. y U.) de fecha 27 de agosto 2020, que deroga Resolución Exenta N° 6624, (V. y U.), 2016, y aprueba Itemizado Técnico de Construcción para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49, (V. y U.), de 2011.
- v. Res. Ex. SERVIU N° 1304 de fecha 13.12.2017 que Aprueba Itemizado técnico de construcción regional para proyectos del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- vi. Resolución Exenta N° 1874 (V. y U.), que establece factores multiplicadores del monto de subsidio base de acuerdo con las características específicas de cada tipología, para todas las comunas del país, conforme lo establecido en el inciso segundo del Art. 34 del D.S. 49, (V. y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.
- vii. Resolución Exenta N° 2478 (V. y U.) de fecha 14.04.2015, que establece densidad habitacional mínima para proyectos habitacionales de construcción, conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 35, del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.
- viii. Resolución Exenta N° 1875, que fija procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa de Vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. Y U.), de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105, (V. y U.), de 2014.
- ix. Resolución Exenta N° 590 del 15 de febrero de 2019, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos.
- x. Circular FSEV N° 32 del 18.08.2015 que aclara aplicación del subsidio de equipamiento y espacios públicos en proyectos de construcción del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- xi. Circular FSEV N° 11 del 21.04.2015 que imparte directrices y procedimientos para la implementación de las modificaciones al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- xii. Reglamento para instalaciones y obras de pavimentación "Código de Normas y Especificaciones Técnicas de Obras de Pavimentación, publicación N°332 octubre 2008 Santiago Chile"
- xiii. Decreto Supremo N°08, (Ministerio de Energía), de 2019, los cuales corresponden a los "Pliegos Técnicos Normativos RIC 1-19".
- xiv. DS N°01/2022 del Ministerio del Medio Ambiente – Establece Norma de Emisión de Luminosidad Artificial Generada por Alumbrados de Exteriores, Elaborada a Partir de la Revisión del Decreto Supremo N°43, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.
- xv. Norma de Distribución Chilectra o CGE.
- xvi. Ley N°20.422, Establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- xvii. Decreto Supremo N° 22, (V. Y U.), de 2009, o Reglamento del registro nacional de instaladores, mantenedores y certificadores de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas. (No aplica para el presente concurso oferta)
- xviii. D.S. N° 50 modifica Decreto Supremo N°47, de vivienda y urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

- xix. Decreto Supremo N° 85 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba Manual de Inspección Técnicas de Obras.
- xx. Decreto Supremo N° 236 (V. y U) de 2002, Aprueba bases generales reglamentarias de contratación de obras para los Servicios De Vivienda Y Urbanización.
- xxi. Ord. N° 0967 de fecha 22.12.2016 que instruye a Directores SERVIU a incorporar condiciones de accesibilidad universal según D.S N° 50 (V.y U.) en términos de referencia para intervenciones en espacios públicos que consideren niñas, niños y adolescentes.
- xxii. DS N°40/2013 del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en caso que corresponda.
- xxiii. DS 30/2024 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba la Modificación al DS N° 40, DE 2012, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental
- xxiv. Hoja de Ruta RCD (Residuos de la Construcción y Demolición) Economía Circular en Construcción 2035, Corfo-MINVU-MMA Y MOP.
- xxv. Plan Regional de Adaptación al Cambio Climático, una vez entre en vigencia
- xxvi. Ley N°19.300 Ministerio Secretaría General de la República sobre bases Generales del Medio Ambiente, según corresponda.
- xxvii. NCh 3562/2019, Gestión de Residuos – Residuos de Construcción y Demolición (RCD) – Clasificación y directrices para el plan de gestión.
- xxviii. Decreto N°40 de MINSAL aprueba Reglamento sobre Condiciones Sanitarias Básicas para la Reutilización de Aguas Grises, según corresponda, publicado 9.5.24.
- xxix. El Reglamento Sanitario sobre Manejo de Residuos de Actividades de la Construcción y Demolición del Ministerio de Salud se deberá dar cumplimiento según corresponda, una vez promulgado.
- xxx. D.S. N° 594/99 del Ministerio de Salud que aprueba Reglamento sobre condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los lugares de trabajo.
- xxxi. Ley 20.920/2016 Establece marco para la Gestión de Residuos, La Responsabilidad Extendida al Productor y Fomento al Reciclaje.
- xxxii. Ley N°20.958/2016 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público
- xxxiii. DS N°47/2021 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones – Subsecretaría de Transportes, Reglamenta los Requisitos y Procedimientos del Registro de Consultores en Informes de Mitigación de Impacto Vial.
- xxxiv. DS N°30/2019 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones – Subsecretaría de Transportes, Reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad local derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano.
- xxxv. Ley 21.284/2020 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Modifica la Ley 20958 del MINVU que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, en lo que respecta a la entrada en vigencia de las mitigaciones directas en el Sistema de Movilidad Local.
- xxxvi. NCh 3394/2016, Suelo Salino – Requisitos Geotécnicos y de Instalaciones Sanitarias para diseño y ejecución de obras, aplicación según corresponda.
- xxxvii. Decreto N°40 de MINSAL aprueba Reglamento sobre Condiciones Sanitarias Básicas para la Reutilización de Aguas Grises, publicado 9.5.24, según corresponda.
- xxxviii. Una vez aprobado el Reglamento Sanitario sobre Manejo de Residuos de Actividades de la Construcción y Demolición del Ministerio de Salud se deberá dar cumplimiento según corresponda.
- xxxix. Res. N° 811 de fecha 12.02.2018 que aprueba Manual de Procedimientos de Calificación Energética de viviendas en Chile.
 - xl. Normativa urbana de acuerdo a CIP N°777/21 del 19-08-2021 y CIPs de los lotes adjuntos en link de antecedentes a enviar a los oferentes.
 - xli. Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones.
 - xl. Ley N° 21.558/2023 que Modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
 - xl. Circulares Ley N° 21.442 de la Secretaria Ejecutiva de Condominios de MINVU.
 - xl. Ley N° 21.508 publicada en diario oficial con fecha 10 de noviembre de 2022, que interpreta y modifica la nueva ley de copropiedad inmobiliaria N° 21.442.
 - xl. Reglamento de la Ley N° 21.442 copropiedad inmobiliaria publicado en D.O con fecha 9.1.25.
 - xl. Ley 21.745 publicada en el D.O el 29.04.2025 que establece un nuevo régimen transitorio con el artículo 8° transitorio, a la exigencia de los estacionamientos a condominios de viviendas de interés público establecido por el artículo 60° de la Ley de Copropiedad 21.442.
 - xl. Y toda modificación normativa atingente durante el proceso de licitación o posterior al concurso vigente a los proyectos adjudicados.

El incumplimiento de la normativa indicada faculta a SERVIU para desestimar la oferta.

3.1.3 Obligaciones del Proyecto

La estrategia del proyecto a desarrollar por parte de los oferentes está estructurada en base a 2 acápite; la primera

correspondiente a los componentes mínimos obligatorios que deben ser cumplidos por las propuestas presentadas y que tienen por objetivo garantizar estándares de diseño urbano y de sostenibilidad a largo plazo en las propuestas presentadas. Y la segunda, diseñada en base a componentes evaluables en concordancia a la primera, que asignan puntuación a las propuestas.

A continuación, se señalan las consideraciones obligatorias mínimas de diseño que deberán ser incorporadas en tanto en el desarrollo de la propuesta del proyecto y su presentación, como en el desarrollo del proyecto adjudicado y su posterior ejecución.

3.1.3.1 Loteo

3.1.3.1.1 Consideraciones de Diseño Urbano

• LINEAMIENTOS DISEÑO DE CONJUNTO:

Fachadas:

Los conjuntos deben privilegiar el uso de fachadas permeables al espacio público; entendiendo que la relación entre fachada y espacio público debe permitir la interacción entre lo público y lo privado, pero a la vez diferenciarlo mediante el uso de elementos urbanos. Los retranqueos facilitan el cuidado y la identificación con el espacio.

- Uso de cierros con nivel de transparencia suficiente; evitar el uso de malla electrosoldada como cierre definitivo de los conjuntos; sin que ésta tenga un tratamiento y diseño adecuado que proporcione calidad tanto estético como en su función divisoria entre espacio público y privado.
- Privilegiar el uso de "fachadas activadas" mediante incorporación de locales comerciales, accesos, etc.
- El Plan fomenta las manzanas caminables/'cortas' y la construcción de manzanas con bordes perimetrales.
- El diseño del Plan contempla la trama urbana existente y se armoniza con ésta.

Línea de edificación:

El Plan potencia una mayor intensidad de vida urbana a través de una variación estratégica de las líneas de edificación en el conjunto.

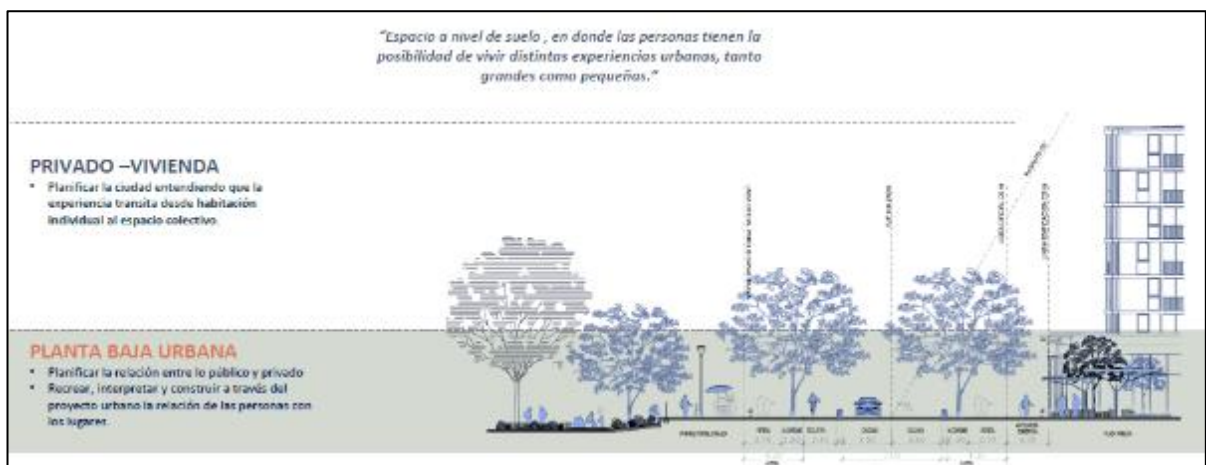


Figura 12: Presentación Jornadas PUH 2024_ proyectos Ciudad Justa Cornelio Baeza Maule.



Figura 13: Proyecto de conjunto Habitacional DS.N°49 Baquedano en Coquimbo, de Cristian Fernández Arquitectos, Fuente: Archdaily.cl

Accesos:

- Privilegiar accesos a los conjuntos, seguros, es decir que ofrezcan espacios amplios con visibilidad ininterrumpida desde garitas de guardias y/o fachadas de los edificios, que además permitan el desarrollo de las actividades propias de encuentro entre el espacio público y el recinto privado del conjunto habitacional.
- Los accesos peatonales y vehiculares deben estar claramente diferenciados y deben generar una conexión segura entre el espacio público y privado.



Figura 14: Ejemplo de diferentes granos urbanos de conjuntos habitacionales, indicando ventajas y desventajas. Fuente: Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, DDU MINVU.

• **PROYECTO DE LOTEO:**

- Reiterar el cumplimiento de la OGUC en su Art. 2.2.5, que estipula porcentajes de cesiones y disposición de estas en proyectos de loteo. Se enfatiza en que los proyectos no deben generar áreas verdes residuales, ni recorridos que propicien la inseguridad en la vía pública.
- Para una correcta y acabada revisión, se solicita presentar detalle de cumplimiento del inciso segundo; e inciso séptimo en sus puntos 1 y 2, del Art. 2.2.5 OGUC.

De la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para Áreas Verdes, se destinará al interior de estas áreas verdes un 20% de dicha superficie, para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos, en los cuales deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes. ¹

Las superficies a ceder para áreas verdes podrán disponerse de dos formas:

1. En sentido longitudinal con respecto al espacio público siempre que su ancho no sea menor a 3 m.
2. En sentido transversal con respecto al espacio público siempre que, cuando el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, se cumpla la proporción entre frente y fondo que establezca el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de norma expresa sobre la materia la proporción será determinada por el arquitecto del proyecto.²

Las superficies a ceder para áreas verdes deberán disponerse según lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.2.5, de esta Ordenanza.

Las cesiones para equipamiento no podrán ser menores a 200 m².

- Los Planes deben pensar una estructura de loteo que junto con la forma de agrupamiento fomenten la compacidad del conjunto. El tipo de ocupación de suelo y la distribución de los predios define en gran manera la densidad posible. Para crear entornos con mejor calidad comunitaria se debe priorizar la relación entre los edificios y la calle, y la disposición de áreas controladas visualmente. En este sentido, las principales orientaciones en términos de la estructura predial, de acuerdo con el Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, son las siguientes:
- **Aprovechar el tamaño y la subdivisión de los predios de forma estratégica:** El tipo de lote o predio, así como su subdivisión, condicionan las formas de ocupación de suelo. Desde el punto de vista de la compacidad lo ideal es obtener una mayor ocupación vinculando la edificación hacia la calle. Por ejemplo, a través de tipologías de agrupación continua estilo townhouses. Esta tipología puede lograrse en varios predios pequeños y también en predios grandes. Además, fomenta un desarrollo compacto debido a su línea de edificación continua y un control visual a través de los diversos accesos y ventanas hacia la calle. Este modelo también soporta a introducción de comercios y servicios en los primeros niveles.
- **Contemplar varios accesos al predio:** Los accesos al predio, o a los predios, deben ser diversos y realizarse desde la calle y no mediante un patio interior. Esto permite tener más frentes directos, aumentando el control visual y potenciando la percepción de seguridad y el uso activo a nivel peatonal.
- **Considerar el enfoque de Unidad Vecinal:** Los nuevos conjuntos pueden considerar los criterios del modelo de Unidad Vecinal o Barrial. Este enfoque define un centro barrial que debe contemplar lotes más grandes para localizar funciones cívicas. También se pueden incluir lotes con vivienda de tipo bloque continuo con mayor densidad o funciones públicas, siempre y cuando estén vinculadas a corredores vehiculares cercanos. La zona más interior debería contar con lotes más pequeños para acomodar viviendas de menos pisos puesto que el ritmo y variedad de éstas tienen un carácter más protegido.
- **Las áreas verdes públicas y las cesiones deben definirse estratégicamente en la estructura de loteo:** Estas áreas deben definirse de forma estratégica con el objetivo de incorporar una centralidad clara para el uso colectivo junto con otras áreas secundarias, distribuidas a lo largo del conjunto, que sean capaces de brindar espacio recreativo. Estas áreas pueden ubicarse de distinta forma en el Plan, distinguiendo entre áreas separadas y adjuntas.

• CONFIGURACIÓN DE MANZANAS – CONJUNTOS Y DENSIDAD

- La disposición de los volúmenes de edificación debe generar fachadas que aporten a la configuración de espacios públicos seguros, mediante buena visibilidad, uso de iluminación, elementos verdes, etc.
- En lo posible, generar mixtura de volúmenes que permitan la diferenciación de escalas en las manzanas, y que aporten a la jerarquización de espacios, de las más públicas a la escala de barrio. Por ejemplo:



Figura 15: Presentación Jornadas PUH 2024_ proyectos Ciudad Justa Unidad de Proyectos DGU.

- **Establecer medidas de manzanas caminables:** Una manzana puede tener diferentes configuraciones, pero siempre debe seguir una escala humana para prever un barrio caminable. Las manzanas "cortas" (70 a 100 m por lado) son capaces de proveer una red de calles, interconectadas para incentivar el movimiento peatonal activo, garantizando distancias caminables y diferentes opciones de ruta.
- **Privilegiar la construcción de la manzana con sus bordes hacia la calle:** Cuando se construye alrededor de los bordes de una manzana hablamos de una manzana de borde perimetral. Siempre que los edificios estén orientados hacia las calles circundantes, las manzanas de borde perimetral crearán una clara distinción entre las fachadas públicas de los edificios y la parte trasera privada. Esta distinción clara entre lo público y privado tiene importantes beneficios en términos de seguridad, privacidad y protección.
- Las densidades usadas, deben responder a lo estipulado en norma, aun así, se debe privilegiar mantener espacios equilibrados que no tiendan a la sobreocupación del terreno en desmedro de liberar espacio para uso común o espacios públicos.

- **ESPACIOS PÚBLICOS**

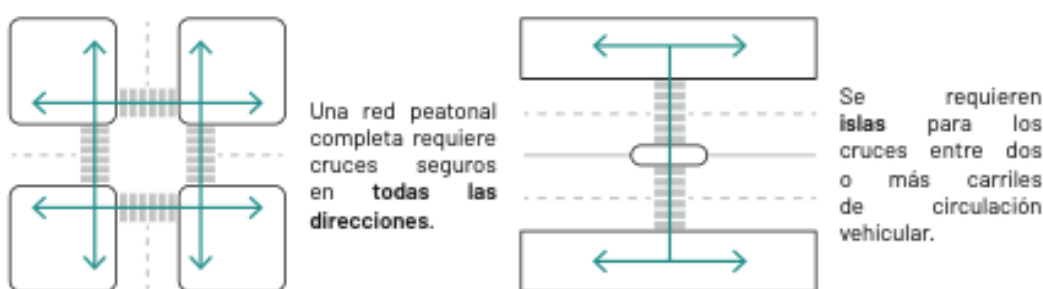
- **Áreas verdes:** -Deben generar un recorrido que privilegie a la mayor cantidad de viviendas del sector que se diseña.
- **Equipamiento:** -Evitar el emplazamiento de espacios de juegos o multicanchas sin medidas de seguridad frente a encuentros viales que propicien la ocurrencia de accidentes. Ej: recuperar balones permanentemente en intersecciones de vías.

- **CONSIDERACIONES DE SUSTENTABILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS**

- Evitar Islas de Calor mediante el uso de pavimentos alternativos al hormigón; en paisajismo:
- Uso de vegetación de bajo consumo hídrico en áreas verdes.
- Utilización de sistemas de riego eficiente.
- Incorporación de separación de aguas grises en conjuntos habitacionales que permita recuperar aguas para utilizar en sistemas de tratamiento en el exterior del conjunto (ubicables en espacios públicos). En el proyecto habitacional puede utilizarse la alternativa de separar las aguas y conducir las al límite del predio, evitando así cargar la mantención al conjunto habitacional y en la macrounificación considerar la canalización para alimentar una futura planta de Aguas Grises que se sitúe dentro de un Parque Urbano, terreno SERVIU o Cesión municipal (a mantener por el Municipio).

- **MOVILIDAD URBANA**

- Asegurar que las intersecciones de vías sean seguras y atractivas para el cruce peatonal.



- Evaluar el diseño de Calles ciclo-inclusivas, buscando la futura conexión a las redes de ciclovías existentes de la comuna.
- Generar las medidas que propicien el tránsito calmado en las vías.

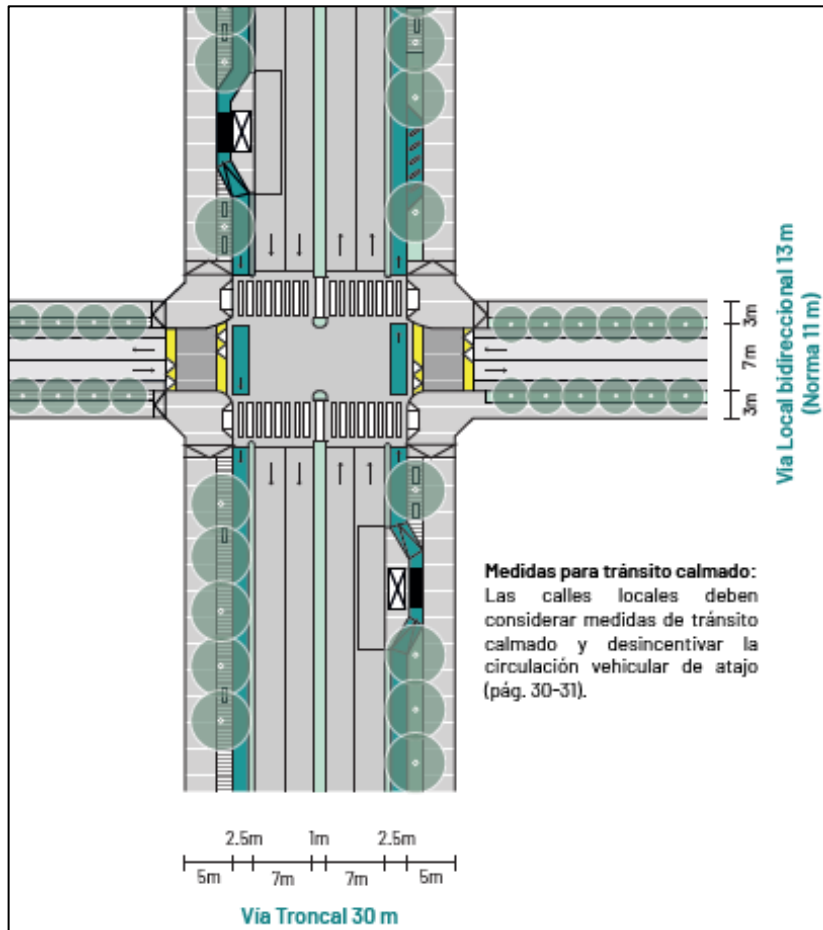


Figura 16: Manual de orientaciones de Diseño urbano para el desarrollo urbano público. DDU MINVU.

- Generar bahías de estacionamientos, cuando sea factible y se asocien a espacios públicos.
- En cruces peatonales evitar recorridos discontinuos que perjudiquen las rutas peatonales.
- El diseño de los espacios públicos debe fomentar la seguridad a través de una iluminación adecuada, la compatibilización de la movilidad y las rutas seguras.
- El diseño de los espacios públicos debe fomentar la vigilancia natural y define una transición clara entre espacios públicos y privados.

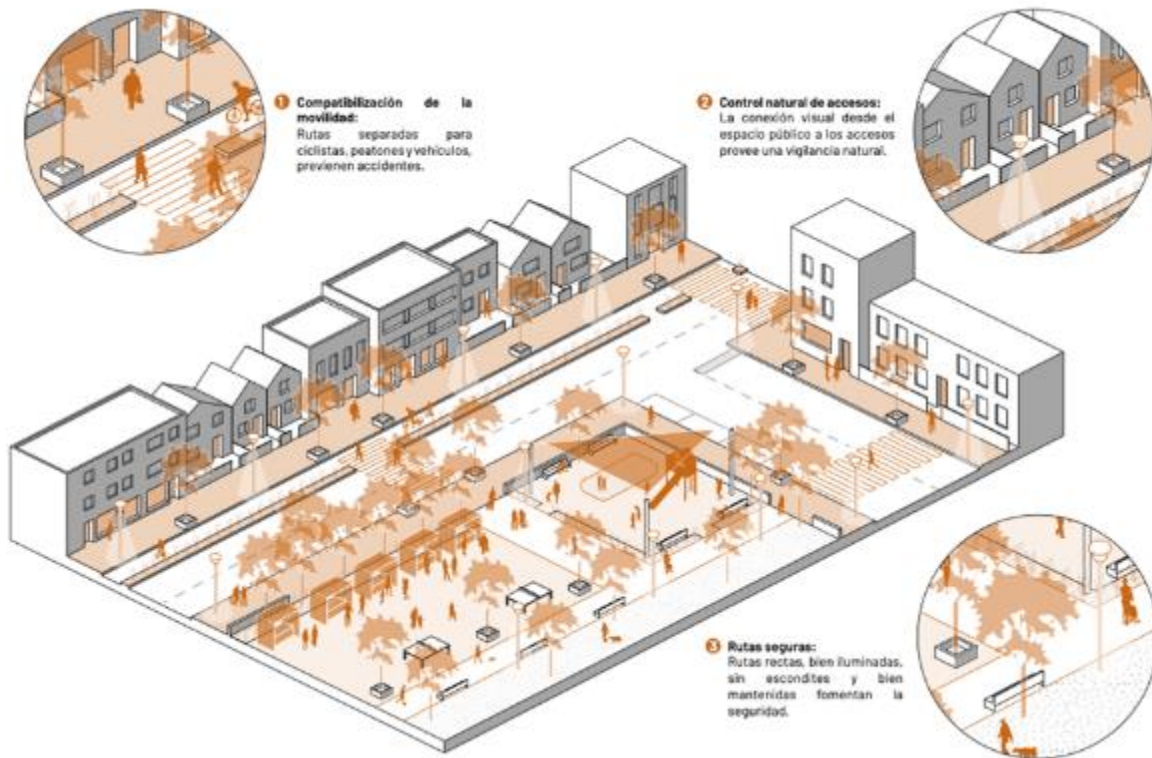


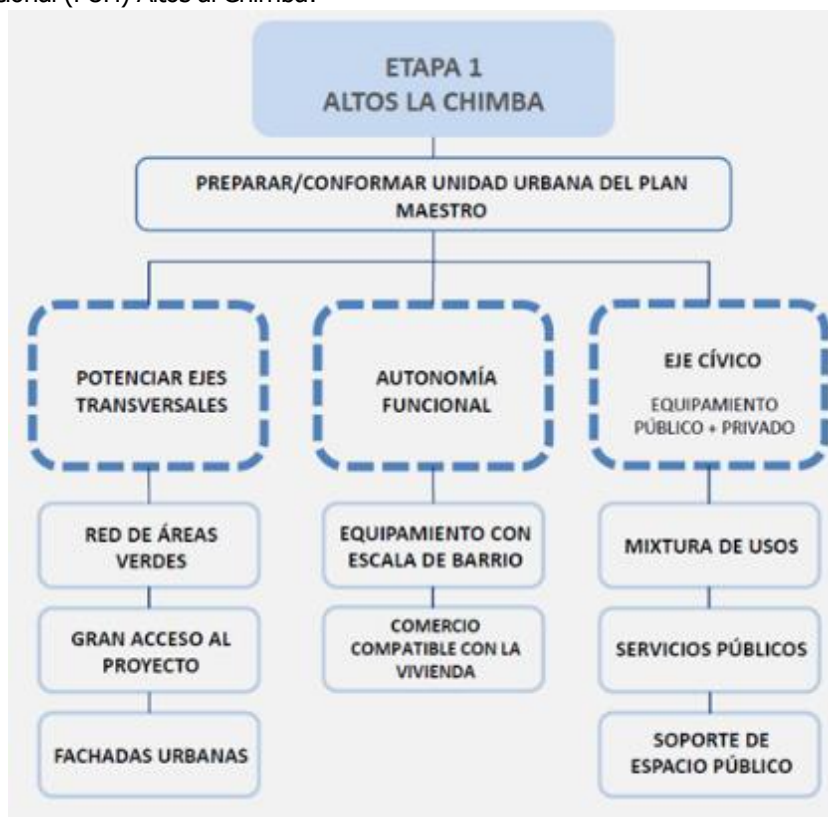
Figura 17: Ejemplo de un espacio público seguro. Fuente: Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, DDU MINVU.

Por último, se debe dar cumplimiento al art. 2.2.8 OGUC conforme al Decreto 50/2015 (modifica OGUC actualizando sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social

de personas con discapacidad. "Con el objeto de asegurar el uso, permanencia y desplazamiento de todas las personas en forma autónoma y sin dificultad, especialmente aquellas con discapacidad y movilidad reducida, los nuevos espacios públicos y/o aquellos existentes que se remodelen, deberán ser accesibles, para lo cual deben dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en este artículo."

- **PLAN MAESTRO -Imagen Objetivo Referencial**

- Se solicita tener en consideración criterios de diseño urbano utilizados en la Etapa I del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos al Chimba:



- Se solicita considerar en las propuestas la Imagen Objetivo desarrollada para la Etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba: Se destacan los siguientes criterios:

- **Densificación Equilibrada:** Favorecer usos mixtos; promoviendo veredas tipo boulevard, acceso a equipamientos y áreas verdes, y comercio en primeros pisos para fomentar la cohesión social. Se plantea regular la capacidad máxima de los condominios según armonía y eficiencia del suelo, definir alturas según la topografía, y equilibrar espacios entre circulación vehicular, peatonal, estacionamientos, recreación y áreas verdes, de acuerdo con la jerarquía vial.
- **Jerarquización de área de Equipamiento centralizado (Mz-11):** preservar un equilibrio adecuado entre espacios para peatones, vehículos, estacionamientos, zonas de espera y accesibilidad universal, con el fin de lograr un diseño urbano armónico que favorezca la convivencia entre peatones, ciclistas, transporte público y vehículos motorizados.
- **Equilibrio Bioclimático y Orientaciones Espaciales:** Considerar clima, topografía y vientos de Antofagasta para orientar edificaciones. Evitar espacios fríos y privilegiar el asoleamiento de áreas comunes. Usar vegetación y elementos arquitectónicos para control solar pasivo.
- **Espacios Urbanos Seguros:** Favorecer la vigilancia natural mediante visibilidad desde viviendas al espacio público. Vincular edificios con parques y boulevards, sumando veredas anchas y zonas de encuentro. Fomentar caminabilidad y menor uso del automóvil.
- **Diversidad de Tipologías:** Responder a los programas habitacionales DS. N°49, DS. N°19, u otro según sea el llamado. (Aclarando que el presente concurso es solo para programa acogido a DS. N°49).
- **Jerarquización de Vías y Definición de Perfiles Viales:** Organizar las vías según su función y conexión con el entorno y el PRC. Mantener ejes estructurantes y colectores existentes, integrando nuevas vías. Diseñar Boulevards con áreas verdes para articular los loteos y mejorar la integración.

- **Jerarquización Áreas de Equipamiento Centralizado:** Disponer las cesiones de equipamiento en complemento a la planificación estipulada en la Mz-11.
- **Generación de Áreas Verdes:** Crear áreas verdes por agrupación de manzanas para recreación y descanso. Complementarlas con parques y espacios comunes de condominios.

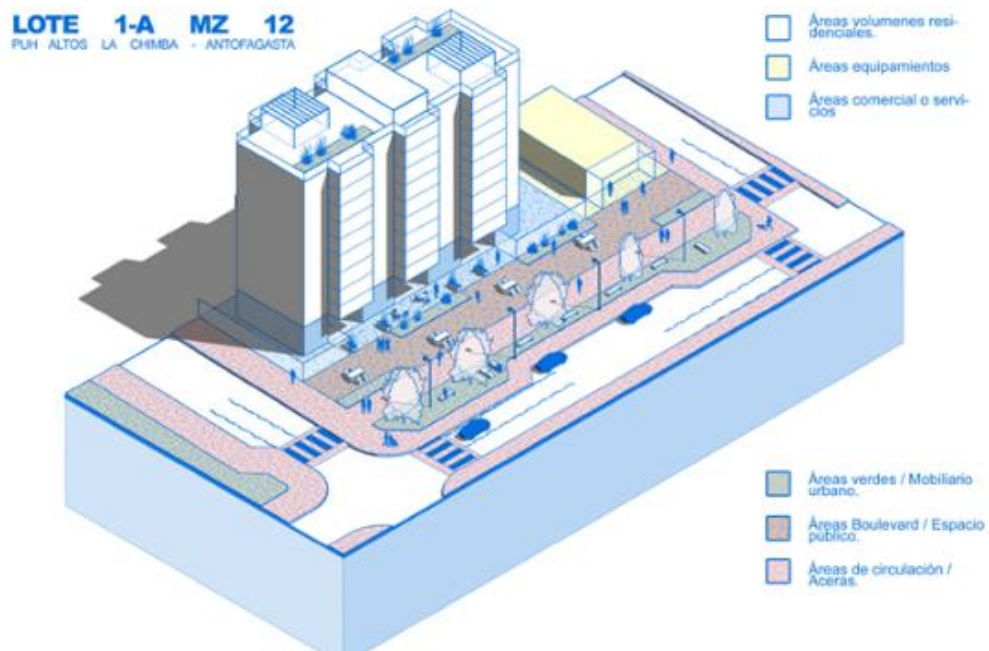


Figura 18: Modelo propuesto Imagen Objetivo Mz-12 Lote 1-A. Fuente: Consultoría Plan Maestro, Loteo Etapa II Altos la Chimba.



Figura 19: Planta General, Consultoría Plan Maestro Imagen Objetivo, Loteo Etapa II Altos la Chimba.

3.1.3.1.2 LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DE CONJUNTO

Se plantea el desarrollo de viviendas en altura (departamentos), sin requerimiento de ascensor, ajustados por la capacidad de instalar estacionamientos a bajo costo en el terreno en base a la imagen objetivo entregada. Deberá considerar dar cumplimiento a la exigencia normativa de cantidad de estacionamientos para el proyecto, considerando normativa vigente, ley de Copropiedad Inmobiliaria y PRC.

Los puntos a considerar con estacionamientos en los conjuntos habitacionales, pero que mantengan una armonía urbana en el lugar, de acuerdo con el Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, son los siguientes:

- Las zonas de estacionamiento no dominan los espacios públicos ni el entorno.
- El diseño de las zonas de estacionamiento varía según su contexto, dependiendo del tipo de calle, edificio y espacio público.
- Incorporar estacionamientos de bicicletas y ubicarlos dentro del conjunto en un lugar supervisado y cerca de la entrada.

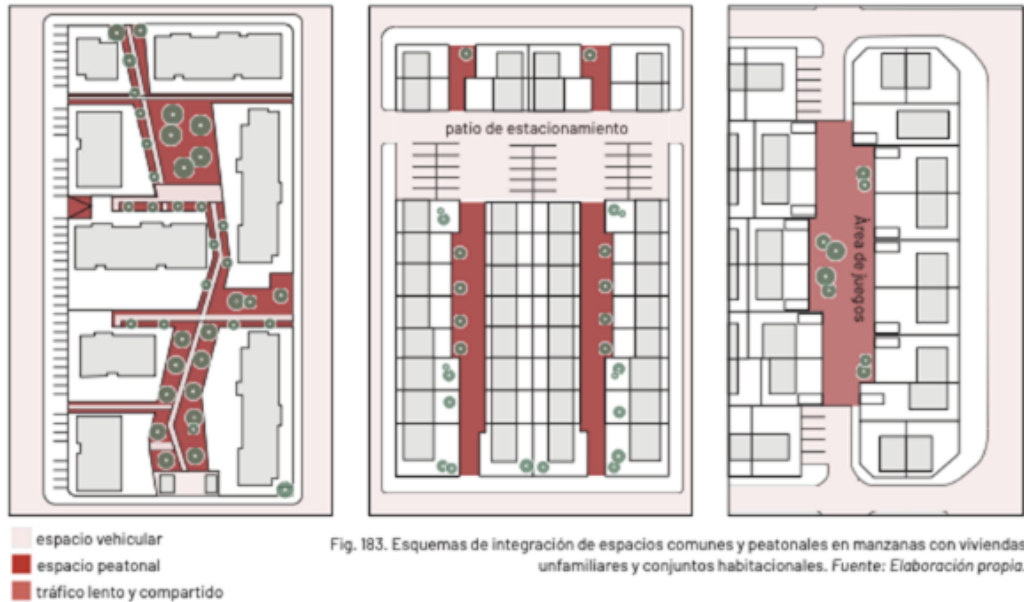


Fig. 183. Esquemas de integración de espacios comunes y peatonales en manzanas con viviendas unifamiliares y conjuntos habitacionales. Fuente: Elaboración propia.

Figura 20: Planta General, Consultoría Plan Maestro Imagen Objetivo, Loteo Etapa II Altos la Chimba.

Posición y Geometría de los Edificios

El diseño del conjunto, en cuanto posición y geometría de los edificios, deberá facilitar el confort térmico en viviendas y en el equipamiento, espacio público y áreas verdes, a través de una estrategia de soleamiento y sombra, según sus condiciones de localización. Por otro lado, es importante la organización jerárquica de la zona residencial y las transiciones claras en sus espacios, ya que son esenciales para aumentar el uso activo de espacios comunes, la vigilancia natural y la pertinencia. Además, el acceso al espacio privado y al aire libre es importante para el bienestar de las personas (Fuente: Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, DDU MINVU).

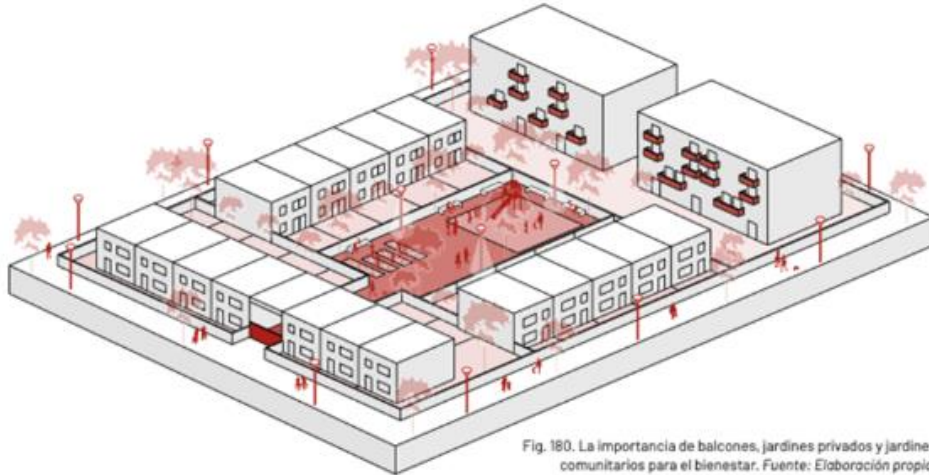


Fig. 180. La importancia de balcones, jardines privados y jardines comunitarios para el bienestar. Fuente: Elaboración propia.

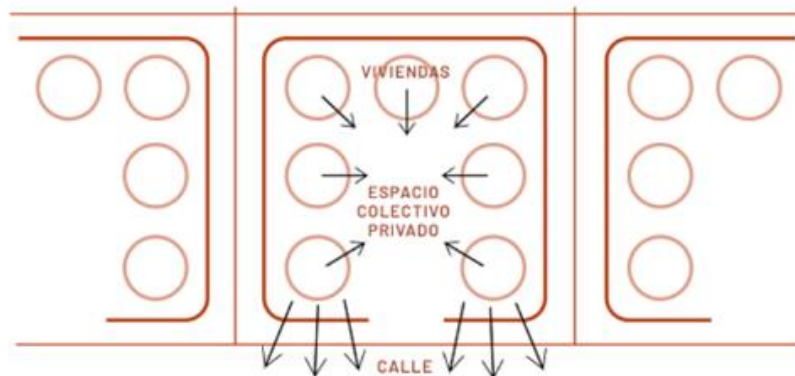


Figura 21: La importancia de balcones, jardines privados y jardines comunitarios para el bienestar y Esquemas de zona residencial organizada jerárquicamente con vigilancia natural. Fuente: Manual de orientaciones de diseño urbano, DDU MINVU.

Documentos referenciales y normativa:

- Aguas grises Ley 21.075 y su Reglamento Decreto 40/2024.
- **Manual de Orientaciones de Diseño Urbano para el Desarrollo Urbano Público.** DDU MINVU.
- **Urban Street Design Guide.** National Association of City transportation Officials (NACTO).

3.1.3.2 Viviendas

3.1.3.2.1 Número total de Unidades de Departamentos:

Los proyectos consideran la construcción total de 1.208 unidades habitacionales, dentro de los 2 lotes de las 2 manzanas disponibles, y según desglose detallado en numeral 1.2 de las bases, dentro de las cuales deberán ser diseñadas para personas con movilidad reducida y discapacidad sensorial, según el siguiente detalle:

N° Lote	Manzana	Superficie (m2)	Programa	Cabida	N° de viviendas con Movilidad Reducida**	Discapacidad Sensorial**
5-A	MZ-11	32.814,00	DS. N°49 Regular	546	15	50
5-A	MZ-12	33.105,85	DS. N°49 Regular y DS. N°49 de Arriendo a Precio Justo*	185*		
			DS. N°49 Asentamientos Precarios prioritariamente	477	15	20
Total				1.208	30	70

(*) **Nota:** Dentro de las 185 viv, se deberá considerar un proyecto de 80 unidades de viviendas para el Programa DS. N°49 de Arriendo a Precio Justo.

(**) **Nota:** Es importante considerar que esta cantidad podría ser ajustada durante el proceso de Ajuste Metodológico, una vez adjudicado.

3.1.3.2.2 Tipologías

Se desarrollarán como mínimo dos tipologías: una solución standard de 3 dormitorios y una solución alternativa para beneficiarios con movilidad reducida, las que deberán acogerse a la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones. La tipología estándar de 3 dormitorios podría disponer de distintas distribuciones internas conformando tipologías distintas.

3.1.3.2.3 Altura de Edificación

Edificios de máximo 5 pisos sobre terreno natural o 6 pisos considerando departamentos tipo dúplex en últimos pisos o bien sin tener la necesidad de requerimiento de ascensor.

3.1.3.2.4 Estacionamientos

Los proyectos deberán considerar:

- Estacionamientos vehiculares conforme a normativa vigente, L.G.U.C., O.G.U.C., Ley N°21.442 Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones vigentes, Ley N°21.745 publicada en el D.O el 29.04.2025, que establece un nuevo régimen transitorio con el artículo 8.
- Estacionamientos de Movilidad Reducida (MR) (1 por cada vivienda MR).
- Estacionamiento de visitas (según plano regulador comunal, incluyendo 1 MR obligatorio).
- Estacionamientos para bicicleta (1 cada 2 estacionamientos vehiculares del proyecto completo que considera todos los estacionamientos de los puntos anteriores), los que cumplirán requisitos señalados en D.S 109 - D.O. 04.06.15, y lo contenido en el artículo 2.4.1 bis de la O.G.U.C.
- Se permitirá un ajuste metodológico, en cuanto a privilegiar el diseño y emplazamiento de los espacios comunes y de equipamientos comunes dentro de los proyectos, en relación a la ubicación de los estacionamientos, sin embargo, siempre en cumplimiento con la normativa vigente en relación a la cantidad de estacionamientos exigidos por normativa vigente, considerando evitar efectos de isla de calor en primeros pisos y áreas de estacionamientos.
- Según la propuesta del oferente, se puntuarán aquellas que incorporen una cantidad mayor de estacionamientos mínimos exigibles (a lo menos un 50% más por sobre el mínimo exigible) dentro de cada condominio, considerando acogerse a la Circular 10 según Ord. N°024 de fecha 23.05.25 de la Secretaria Ejecutiva de Condominios, numeral 2, letra ii).

3.1.3.2.5 Sistema energético de las unidades de vivienda

En el contexto de disminuir el consumo eléctrico de las unidades, y entendiendo que en el presente concurso se premiarán las propuestas que incorporen sistemas fotovoltaicos (preferentemente On Grid) para alumbrado de espacios comunes del conjunto.

3.1.3.3 Estándar Ascensor

No aplica, las propuestas para los proyectos no deben considerar ascensor.

3.1.3.3.1 Requisitos Instalador

No aplica, las propuestas para los proyectos no deben considerar ascensor.

3.1.3.3.2 Garantía mínima de ascensores

No aplica, las propuestas para los proyectos no deben considerar ascensor.

3.1.3.4 Futuros Bienes Nacionales de Uso Público a ejecutar.

3.1.3.4.1 Perfiles viales.

Los proyectos no contemplan la ejecución de la macro urbanización del sector, cuyos trabajos se ejecutarán con cargo a las Etapas "2-A" y "2-B1", adjudicadas con anterioridad al presente Concurso Oferta; sin embargo, la/s empresa/s que se adjudique/n los proyectos deberá/n considerar el diseño y la ejecución de las vialidades propias a ceder de los loteos con construcción simultánea según Art. 2.2.5 OGUC y normativa vigente, y según lo indicado en punto 3.1 sobre detalle de perfiles viales de las presentes bases, siempre en coordinación con el resto de las empresas a cargo de los proyectos en el sector, hasta la tramitación y obtención de cada certificado de Recepción DOM, IMA y SERVIU respecto de sus propios proyectos, frentes y accesos, según corresponda a los proyectos propuestos de "Loteos con Construcción Simultánea" desarrollados en cada Lote.

3.1.3.4.2 Áreas Verdes y Paisajismo resultantes del Loteo.

En el presente concurso no se contempla ejecutar las áreas verdes correspondientes a las cesiones del loteo general, singularizadas en plano N°01 de Modificación de loteo aprobado, singularizadas como: AV-1, AV-2, AV-3, AV-4, AV-5, AV-6, 5/AV por calle Abichita, 4/AV de la Mz-11, 7/AV de la Mz-11 y 4/AV por calle Caparrosa. Sin embargo, si deberán considerar el diseño y la ejecución de las áreas verdes propias de sus loteos con construcción simultánea que sean parte de las propuestas dentro de los lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12. Estas áreas verdes propuestas deberán ser diseñadas de tal forma que no se conformen como áreas verdes residuales ni espacios públicos desagregados, sino que deberán considerar los lineamientos según el Manual de Orientaciones de Diseño Urbano para el Desarrollo Urbano Público, las cuales deberán ser diseñadas en cumplimiento del Art. 2.2.5 OGUC, inciso final punto 1 y 2. Este diseño deberá seguir los lineamientos de la Imagen Objetivo del PUH, por lo cual en link de antecedentes, se anexan Plano de PUH e Imagen Objetivo.

Deberá acreditar cumplimiento del Art. 2.2.8 OGUC en el diseño de paisajismo, que sea congruente con los perfiles viales propuestos.

Enfatizar que las áreas verdes producto de cesiones de loteo deben considerar en ellas un 20% para actividades deportivas y recreacionales (inciso 2do Art. 2.2.5 OGUC).

3.1.3.5 Espacios exteriores dentro del Conjunto.

3.1.3.5.1 Pavimentos

Se deberán incorporar tanto áreas de pavimentos duros en zonas de circulación principales y de encuentro (ej. espacios de acceso a edificios, lugares de reunión y actos informativos, etc.), como áreas de pavimentos blandos de maicillo, grava, pasto, conchilla, material granular compactado y confinado, etc., y caucho en zonas de juegos que resguarden la seguridad ante golpes o caídas, etc. Se consulta la colocación de solerillas ad hoc para el confinamiento de los diversos pavimentos y áreas verdes, para evitar el mal uso de los espacios.

3.1.3.5.2 Circulaciones peatonales dentro del Conjunto

Se deberá considerar en cada una de las áreas un diseño que permita la circulación continua, llegada expedita y segura de los peatones, la que deberá facilitar el uso y reconocimiento de estos espacios. A nivel general, el proyecto incorporará una propuesta de circulaciones integradora, facilitando el acceso a los distintos sectores de personas con requerimientos especiales (discapacitados, adultos mayores, no videntes, etc.).

3.1.3.5.3 Paisajismo y riego

El diseño de paisajismo deberá incorporar diversos estratos vegetales, entre ellos, áreas de césped tipo alfombra de alto tráfico, cubre suelos, especies arbustivas y especies arbóreas.

Se optará principalmente por especies nativas de la zona norte, de bajo consumo hídrico, pudiendo la Entidad Patrocinante proponer otras especies que presenten un comportamiento adecuado al clima, características fisiológicas y mantenimiento similares a las señaladas.

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

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

3.1.3.5.4 Mobiliario Áreas Comunes y Juegos Infantiles (JJII) dentro del Condominio.

Será responsabilidad de la Entidad Patrocinante mantener un estándar adecuado al momento de decidir el mobiliario que incluirá. Este tiene que ver con la calidad, resistencia, estar bien afianzado y ubicado en lugares visibles, además, de ser antivandálicos.

Se deberán incluir bancas o escaños, basureros, sombreaderos y juegos infantiles, los que se emplazarán en zonas de uso intensivo tales como circulaciones principales, zonas de juego, espacios de permanencia, etc.

Se deberá incorporar juegos que garanticen su durabilidad en el tiempo y seguridad de uso, los que se ubicarán en una zona específica para este uso. El área de juegos propuesta deberá permitir la permanencia y ofrecer la seguridad necesaria y supervigilancia social y visual por parte de las familias, para el desarrollo de las actividades.

Especial énfasis tendrán las propuestas innovadoras que incluyan juegos sustentables o en el marco de la economía circular, que considere inmobiliario inclusivo.

3.1.3.5.5 Equipamiento Deportivo dentro del Condominio.

Deberá considerar equipamiento deportivo, ya sea una multicancha o un circuito deportivo, este deberá regirse bajo el estándar pertinente a la tipología seleccionada, haciendo hincapié en lo que respecta a dimensiones e iluminación propia (por ejemplo: cancha de baby fútbol, basketball, etc), donde la Unidad de Diseño de Viviendas de SERVIU Antofagasta como revisora, también tendrá las facultades de observar cualquier mejora que considere pertinente, con su respaldo correspondiente considerando la innovación sustentable.

3.1.3.5.6 Sede multiuso dentro del Condominio.

Sede multiuso, de un piso acorde a requerimientos D.S N°49 y su Itemizado técnico nacional y regional (podrá estar ubicada en 1° piso del edificio o conjunto).

3.1.3.6 Iniciativas orientadas a la Reducción de Gastos.

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

3.1.3.6.1 Iluminación LED en espacios comunes dentro del edificio.

Todos los espacios de uso común ubicados al interior del edificio, tales como hall de acceso, circulaciones, escaleras, etc., deberán incorporar equipos de iluminación LED de última generación y máxima eficiencia, con una vida útil de 80.000 hrs. mínimo, los que deberán cumplir con la normativa vigente y contar con certificación SEC y de otras entidades cuando corresponda.

Adicionalmente deberá incorporar sensores de movimiento para encendido automático, posibilidad de doble balasto para control de la potencia en función del flujo peatonal y horario, y tener circuitos independientes tantos como sean necesarios para separar por sectores y minimizar el tramo desconectado en caso de fallas o mantenciones. Según zona de emplazamiento y su utilidad.

El detalle de los equipos propuestos deberá ser presentado en el documento Especificaciones Técnicas de Proyecto, y deberán cumplir normativa vigente.

3.1.3.6.2 Iluminación LED en espacios comunes exteriores de la copropiedad.

Los espacios comunes exteriores que presenten mayor intensidad de uso dentro de la copropiedad, tales como zonas de juego o ejercicios, estacionamientos, circulaciones peatonales principales, etc., deberán considerar suministro e instalación de equipos de iluminación LED de última generación y máxima eficiencia, con una vida útil de 80.000 hrs. mínimo y nivel de iluminación de 10 lux medio, los que deberán cumplir con la normativa vigente y contar con certificación SEC y de otras entidades cuando corresponda.

Adicionalmente deberán incorporar sensores de movimiento para controlar el encendido o la potencia lumínica y encendido crepuscular automático en cada luminaria, circuitos independientes tantos como sean necesarios para separar por sectores y minimizar el tramo desconectado en caso de fallas o mantenciones, y posibilidad de doble balasto para control de la potencia en función del flujo peatonal y horario.

Las luminarias tendrán una altura de 5 mts. y 10 mts. en áreas deportivas, con un distanciamiento que permita una adecuada iluminación, no proyectarán hacia el cielo y evitarán generar contaminación lumínica sobre los departamentos contiguos (Seguir los lineamientos y recomendaciones del decreto 01-2022 del Ministerio del Medio Ambiente). Serán instaladas según la reglamentación de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). La definición de la cantidad y posición exacta de los equipos deberá ser respaldada por un estudio lumínico previo a su ejecución.

El detalle de los equipos propuestos deberá ser presentado en el documento Especificaciones Técnicas de Proyecto, y deberán cumplir normativa vigente.

3.1.3.7 Iniciativas orientadas a la Generación de Ingresos.

El objetivo de este punto es que cada Copropiedad cuente con ingresos, que le permitan financiar los gastos relacionados a la operación y mantención de la infraestructura crítica del edificio.

3.1.3.7.1 Arriendo Estacionamientos.

Este ítem debe ser resuelto conforme al trabajo de acompañamiento social que realice la Entidad Patrocinante con los beneficiarios, cumpliendo las exigencias de la nueva Ley de Copropiedad N°21.442 y sus modificaciones.

3.1.3.7.2 Local comercial.

Los proyectos deberán considerar a lo menos la ejecución de 1 a 2 locales comerciales por Condominio, orientados preferentemente hacia el frente de calles Abichita o Caparrosa o hacia las calles principales según la propuesta de Loteo en sus primeros pisos. La superficie mínima de cada local no podrá ser inferior a 9 mts², y deberán cumplir con las condiciones mínimas para el uso al que se destine, debiendo estos contar con su propia dotación de agua potable, alcantarillado y electricidad.

La propuesta de locales comerciales deberá compartir aspectos formales, de materialidad y diseño, con el edificio.

La administración de estos locales será de responsabilidad de la Copropiedad, destinándose los ingresos al financiamiento que defina la comunidad.

3.1.3.8 Gestión de Copropiedad

Este ítem, tiene por objetivo implementar medidas de apoyo tendiente a la formación y empoderamiento de la propia comunidad que habitará las unidades habitacionales, las que involucran mantención de bienes de uso común descritos en la Ley de Copropiedad, reglas de convivencias, entre otras, las que deben incluirse dentro de los Servicios del Plan de Acompañamiento Social, indicados en la Res. Ex. N° 1875 (V. y U.) de 2015 y sus modificaciones, para la etapa de organización de la demanda, diseño y ejecución del proyecto; el cual se profundizará en el área de implementación de formación a propietarios y copropietarios

Estas medidas tienen por objetivo que la totalidad de los habitantes de las unidades habitacionales entiendan la corresponsabilidad en el habitar colectivo en edificios en altura y a su vez puedan generar mecanismos autogestionados o con apoyo externo para la administración de sus comunidades.

3.1.3.8.1 Escuela de Formación a Copropietarios

La/s Entidad/es Patrocinante/s, que adjudique la propuesta deberá implementar como mínimo, una escuela de formación a la totalidad de los propietarios, la que tiene por objetivos mínimos:

- Reconocer y posesionar a los líderes del conjunto de beneficiarios de cada proyecto.
- Los copropietarios conozcan el marco normativo y de administración que rige este tipo de edificaciones.
- Los derechos que les competen en su calidad de copropietarios.
- Los deberes asociados a vivir en comunidades de edificios.
- El objetivo de la mantención de los espacios comunes del edificio.

3.1.3.8.2 Ciclo de Administración de la Copropiedad

Complementariamente, a la escuela de formación de Copropietarios, la/s Entidad/es Patrocinante/s, que adjudique la propuesta deberá implementar un ciclo de capacitación a las familias que las apoye, en la administración de su copropiedad.

3.1.3.8.3 Atributos Obligatorios en Materia de Plan de Acompañamiento Social

Se definen 5 áreas de carácter obligatorio que serán comprometidos por la/s EP/s adjudicada/s en el concurso, y que deberán ser desarrolladas mediante una propuesta de trabajo que le otorgará puntaje a la oferta del Acompañamiento Social. La/s EP/s que resulte/n seleccionada/s, deberá/n considerar la ejecución de la totalidad de los Servicios del Plan de Acompañamiento Social, indicados en la Res. Ex. N° 1875 (V. y U.) de 2015 y sus modificaciones.

Según corresponda se entregarán directrices específicas sobre estas labores.

Atributos obligatorios, que la EP aceptará al firmar compromiso de cumplimiento (ANEXO N°6: Atributos Obligatorios Plan de Acompañamiento Social indicados en las bases técnicas).

1. Tratamiento integrado en todas las fases del proyecto de conceptos estratégicos del concurso: edificio sustentable en altura y régimen de copropiedad inmobiliaria, deben estar presentes en la presentación y aprobación del proyecto técnico constructivo, con las familias, en las visitas a las obras y a la vivienda piloto; y en todas las actividades que por su contenido lo requieran.
2. Suficiencia y experiencia equipo de trabajo, incorporando los siguientes perfiles: trabajador/a social que cumplirá rol de responsable de PAS con una dedicación mínima de 20 horas a la semana, abogado, técnico constructivo en competencias técnicas de mantenimiento, profesional del área administrativa y contable, con dedicación según productos comprometidos. Todos con un mínimo de 3 años de experiencia laboral, y a lo menos 1 año de experiencia en el área de copropiedad inmobiliaria, y para el caso de la responsable del PAS se requieren a los menos 2 años de experiencia en implementación de Planes de Acompañamiento Social.
3. Estrategia participativa e inclusiva para la definición del equipamiento adicional, debiendo incorporar con perspectiva de género la participación de la diversidad de grupos que conforman la población postulante (niñas y niños, jóvenes, adultos mayores, hombres y mujeres adultos).
4. Diversidad de material informativo, educativo y de difusión, desde el punto de vista temático y de tipología de materiales.
5. Incluir los Reglamentos de Copropiedad (reducidos a escritura pública), que regularán los condominios de interés social, estableciendo monto de Gastos Comunes y nombramiento de Comité de Administración ambos en calidad de provisorios hasta que la asamblea de copropietarios los ratifique o modifique, de acuerdo a ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones. Instrumento que debe ser entregado previo a la obtención del Certificado de Recepción Definitiva Parcial o Total de Obras de Edificación
6. Confeccionar escritura matriz con VºBº de SERVIU, entregar las escrituras definitivas de compraventa a beneficiarios en un plazo máximo de 12 meses desde la autorización de entrega de las viviendas (Hito determinado a partir de la fecha de emisión del Certificado de Recepción Definitiva Parcial o Total de Obras de Edificación). Para lograrlo deberá realizar oportunamente todos los procedimientos previos requeridos, en particular el cierre de nómina de beneficiarios. La EP podrá justificar demoras cuando estas no sean de su responsabilidad. Para efectos de Pagos, SERVIU región de Antofagasta sólo pagará los servicios efectivamente ejecutados y con VºBº de la fiscalización técnica.

3.1.3.8.4 Prorrateo GGCC.

El conjunto debe desarrollarse como acogido al Título XII de los Condominios de Viviendas de Interés Público, de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la que establece roles de colaboración en la Municipalidad respectiva y SERVIU, pero principalmente, este tipo de regulación del condominio permite la generación de convenios de prorrateo de los servicios de electricidad y sanitarios de uso colectivo, en las cuentas individuales, disminuyendo el GG.CC de las familias.

Artículo 72.- *Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de tales instalaciones. Esta contribución se determinará en el correspondiente reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15°.*

La EP deberá acoger el proyecto habitacional al Art 72° de la citada norma, para distribuir el cobro en las cuentas individuales de los propietarios de las unidades, los costes correspondientes a uso de agua potable, alcantarillado y electrificación, de los espacios comunes.

3.1.3.9 Sustentabilidad.

3.1.3.9.1 Cumplimiento Plan Descontaminación Ambiental (PDA)

Según Ord. N°636 DITEC, no aplica para comuna de Antofagasta.

3.1.3.9.2 Sustentabilidad en el marco de la Economía Circular en Construcción.

Aplicar en el ciclo completo de generación de viviendas, tanto en diseño como en construcción, los lineamientos de gestión sustentable en el marco de la Economía Circular, especialmente a través de la "Hoja de Ruta RCD y Economía Circular en Construcción - 2035", con el fin de lograr reducir al máximo los residuos que lleguen a una disposición final potenciando el reúso, reutilización, reciclaje y valorización de ellos. Además de considerar en su ciclo innovación en eficiencia energética, y uso eficiente de energía y agua.

Se debe plasmar las acciones de Economía Circular y Sustentabilidad en el Plan de Gestión de Residuos, además de todos los ítems indicados en la NCh 3562/2019, a presentar una vez se ha adjudicado el proyecto.

3.1.3.9.3 Sustentabilidad del Conjunto Habitacional y su entorno.

A través del diseño de espacios públicos o privados, con materialidad de fácil mantención y utilización de especies vegetales de bajo consumo hídrico e incorporación de innovaciones tecnológicas respecto del riego.

3.1.3.9.4 Sustentabilidad de las unidades habitacionales.

Privilegiando una buena orientación, condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación cruzada (de preferencia entre muros paralelos), sistemas de control solar, uso de materiales y tecnologías innovadoras, uso de materiales valorizados, entre otros factores, que favorezcan el ahorro en el consumo de energía.

3.1.3.9.5 Protección del Medio Ambiente.

Se debe considerar al menos un punto verde por proyecto para el reciclaje de desechos domésticos, mediante la separación en origen de los mismos, en un área clave de fácil acceso para este fin.

3.1.3.10 Equipamiento y Espacios Públicos del Conjunto Habitacional.

Considerar que los equipamientos de los proyectos habitacionales que utilicen el Subsidio de Equipamiento y Espacios Públicos deben ser diseñados acorde a la metodología participativa del Plan de Acompañamiento Social y el diseño de éstos, por lo que se requiere proyectar dichos equipamientos en el presente Concurso.

De esta forma, del monto disponible para el equipamiento y espacio público deberá definirse mediante la propuesta participativa del Plan de Acompañamiento Social, que será acordado posterior al concurso entre la Entidad Patrocinante/s adjudicada/s y las familias que integren el proyecto con visto bueno del Equipo revisor de SERVIU Antofagasta. Considerando las encuestas disponibles.

3.1.4 Evaluación del Proyecto y Ponderaciones.

Un segundo acápite del presente Concurso son los factores evaluables, los que corresponden a elementos de diseño urbano, diseño de los conjuntos y de las viviendas, construcción, económicos, eficiencia energética, gestión de la copropiedad y de acompañamiento social, y mediante los cuales se definirá al oferente que se adjudique la propuesta.

Los proyectos serán evaluados en base a tres componentes o temas principales, de acuerdo con la siguiente ponderación:

COMPONENTES	PONDERACIÓN
A. DISEÑO DEL LOTE, CONJUNTO Y VIVIENDA	40 %
B. TÉCNICO-ECONÓMICO	41 %
C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	19 %

Cada componente está conformado por categorías, dentro de las cuales existen factores a evaluar, según se detalla en los siguientes puntos.

3.1.4.1 Evaluación Componente A. DISEÑO DEL LOTE, CONJUNTO Y VIVIENDA.

Se calificará de acuerdo con lo estipulado en la Pauta de Evaluación considerando las siguientes categorías:

CATEGORÍAS COMPONENTE A. DISEÑO DEL LOTE, CONJUNTO Y VIVIENDA	PONDERACIÓN
A.1. Diseño General del Lote y Conjunto	24%
A.2. Unidad de vivienda	16%
TOTAL	40%

3.1.4.1.1 Categoría A.1. Diseño General del Loteo y Conjunto (24%):

A los puntajes obtenidos se les aplicará una ponderación de acuerdo a lo estipulado en las presentes bases (24%), para la obtención del puntaje de la categoría, el cual corresponderá a la suma ponderada de los siguientes factores:

FACTOR A EVALUAR	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICADOR
A.1.0. Cumplimiento Marco Normativo (DS. 49 – O.G.U.C.)	La propuesta se enmarca en lo señalado en la O.G.U.C. cumpliendo con lo señalado en el DS. N°49, su Itemizado técnico, cuadro normativo y financiamiento, de lo contrario quedará fuera de bases.	No asigna puntaje	Planimetría, EE.TT y presupuesto
A.1.1. Partido General de Loteo (10%)	<p>Este aspecto busca evaluar el diseño y cumplimiento normativo de la propuesta general de Loteo y de la interrelación entre los espacios públicos, áreas verdes, cesiones y de los conjuntos habitacionales en el terreno, de las zonas construidas y libres, y las relaciones funcionales que se establecen entre las distintas áreas programáticas en 1° piso. Se evaluarán los siguientes criterios:</p> <p>a) Diseño del Loteo general, junto al cuadro de verificación del cumplimiento normativo según Art. 70° LGUC, 2.2.5 y 2.2.5 bis OGUC y 2.2.8 OGUC.</p> <p>b) Diseño general de los Conjuntos Habitacionales, Espacios Públicos y Áreas Verdes generando un reconocimiento del conjunto mediante la continuidad de los espacios públicos de encuentro y evitando dejar áreas verdes residuales disgregadas entre sí y para el sector en su entorno, considerando una red conectada de veredas accesibles en toda la trama vial y con las veredas del entorno.</p> <p>c) La disposición de la volumetría habitacional y el diseño y tratamiento de sus fachadas dentro de las manzanas habitacionales en la propuesta de Loteo contribuye a la conformación de una imagen y presencia urbana desde Av. Pablo Neruda, Calle Pirita y calle 2B, y ejes transversales Abichita y Caparrosa, permitiendo el reconocimiento del conjunto desde la etapa I del PUH Altos la Chimba y de su entorno.</p> <p>d) La delimitación de los Conjuntos Habitacionales entre si y con el espacio público se materializan mediante la diversidad de aberturas e inclusión en el tratamiento y diseño de los cierros perimetrales en concordancia con el diseño del espacio público y áreas verdes evitando áreas inseguras, cierros opacos y del tipo mallas electrosoldadas.</p> <p>e) El diseño del conjunto logra una disposición de sus elementos que permite la vigilancia natural de los espacios públicos y áreas comunes, en base a que todos los espacios públicos (calles) y otros lugares de recreación y esparcimiento al aire libre, son visibles desde ventanas de recintos habitables de las viviendas circundantes de la propuesta.</p>	<p>Máx. 100 Puntos</p> <p>-No cumple ningún criterio = 0 pts.</p> <p>- Cumple con 3 criterio = 20 pts.</p> <p>- Cumple con 4 criterios = 30 pts.</p> <p>- Cumple con 5 criterios = 50 pts.</p> <p>- Cumple con 6 criterios =100 pts.</p>	<p>- Anexo N°1:</p> <p>Memoria A.1 Diseño General del Conjunto</p> <p>- Planta General 1° piso</p> <p>- Cuadro Normativo.</p> <p>- Cortes y elevaciones.</p> <p>- Esquema de usos en 1° piso</p> <p>- Imágenes 3D</p> <p>Ver detalle de verificadores en punto 3.1.5.1</p>

	f) Ausencia de muros ciegos en todos los pasajes, calles y circulaciones peatonales dentro del loteo y sus conjuntos habitacionales.		
A.1.2. Diseño espacios exteriores dentro de los Conjuntos habitacionales (7%)	<p>Se busca que las propuestas aprovechen y den un adecuado tratamiento al espacio común en primeros pisos producto de edificar en altura, generando zonas seguras e inclusivas que incentiven el encuentro de los integrantes de la comunidad. Se evaluarán los siguientes criterios:</p> <p>a) Una ubicación estratégica dentro de los Conjuntos habitacionales para las zonas de uso común (hall de acceso, salas multiuso, zonas de juego, deportivas, de encuentro, etc.), propiciando relaciones entre ellas que incentiven su uso por parte de la comunidad, que incluya una propuesta de paisajismo cuyo diseño y ubicación refuerza la conformación de las zonas de uso común seguras e inclusivas, que incentiva actividades de permanencia, minimiza el impacto de los estacionamientos, hace un tratamiento de los antejardines entendiendo como parte de la cara visible del conjunto. Deberá basarse en especies nativas y/o de bajo consumo hídrico e incorporar un sistema de riego eficiente.</p> <p>b) Incorpora a lo menos 5 unidades de Juegos Infantiles a lo menos uno de ellos inclusivo, 1 Circuito Deportivo de al menos 6 máquinas (2 de ellas orientadas al Adulto Mayor), y un lugar de encuentro equipado con mobiliario que incentive la permanencia y un sombreadero de al menos 30 m². Las zonas propuestas contarán con luminarias LED y todos los elementos (juegos, máquinas, escaños, mesas, luminarias, etc.) deberán cumplir criterios antivandálicos.</p> <p>c) Una adecuada ubicación y accesible para los estacionamientos, minimizando el efecto Isla de calor y su impacto sobre el resto del conjunto.</p> <p>d) Que la propuesta incorpore una cantidad mayor de estacionamientos mínimos exigibles (a lo menos un 50% más por sobre el mínimo exigible) dentro de cada condominio, considerando acogerse a la Circular 10 según Ord. N°024 de fecha 23.05.25 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, numeral 2, letra ii).</p> <p>e) La propuesta incluye una circulación continua peatonal interior accesible e iluminada, con enfoque inclusivo (personas con discapacidad y adultos mayores), generando condiciones para una circulación segura, la que conectará todos los espacios comunes (acceso a Conjuntos Habitacionales, hall de acceso, sala multiuso, zonas de juego, deportivas, lugar de encuentro, estacionamientos, etc.). Tendrá un ancho mínimo de 1,50 m libre de obstáculos, resolverá los desniveles con una pendiente máxima de 8%, considerará un pavimento duro (hormigón, baldosa, etc.) con franja podotáctil y considerará luminarias LED.</p>	<p>Máx. 100 puntos</p> <p>-No cumple ningún criterio = 0 pts.</p> <p>- Cumple con 2 criterios = 10 pts.</p> <p>- Cumple con 3 criterios = 20 pts.</p> <p>- Cumple con 4 criterios = 30 pts.</p> <p>- Cumple con 4 criterios incluyendo necesariamente la letra d) = 80 pts.</p> <p>- Cumple con 5 criterios = 100 pts.</p>	<p>- Anexo N°1: Memoria A.1 Diseño General del Conjunto</p> <p>- Planta General 1° piso</p> <p>- Plano de paisajismo</p> <p>- EE.TT</p> <p>- Presupuesto</p> <p>Ver detalle de verificadores en punto 3.1.5.1</p>

<p>A.1.3. Diseño Edificio (7%)</p>	<p>Se busca que las propuestas contribuyan a la consolidación de una Imagen urbana distintiva y armónica dentro del sector, para la etapa II del PUH Altos la Chimba y su acceso desde la etapa I junto a su entorno, considerando una buena orientación, ventilación y mantención en el tiempo. Se evaluarán los siguientes criterios:</p> <p>a) La propuesta constituye una innovación en cuanto a la volumetría general de los edificios que integran los conjuntos, poniendo énfasis tanto en la resolución de la llegada al suelo (calidad del hall de acceso, relación de los departamentos de 1° piso con espacios exteriores contiguos) como en su remate superior (expresión de la cubierta, usos propuestos en terraza superior, etc.)</p> <p>b) La propuesta presenta una innovación en cuanto a la expresión arquitectónica de las fachadas y cuerpo escala, incorporando elementos que ayuden a reforzar su identidad, seguridad y pertinencia considerando factores incidentes del clima y entorno del lugar.</p> <p>c) La propuesta presenta una orientación adecuada respecto al emplazamiento de los volúmenes habitacionales, permitiendo un buen asoleamiento, vistas y ventilación natural en los recintos habitables de cada unidad habitacional.</p> <p>d) La propuesta presenta elementos de terminación y revestimientos exteriores durables e idóneos, disminuyendo los costos para la Copropiedad por concepto de mantención.</p>	<p>Máx. 100 puntos</p> <p>-No cumple ningún criterio = 0 pts.</p> <p>- Cumple con 1 criterio = 20 pts.</p> <p>- Cumple con 2 criterios = 30 pts.</p> <p>- Cumple con 3 criterios =50 pts.</p> <p>- Cumple con 4 criterios =100 pts.</p>	<p>- Anexo N°1:</p> <p>Memoria A.1 Diseño General del Conjunto</p> <p>-Plantas, cortes y elevaciones.</p> <p>- Imágenes 3D</p> <p>- EE.TT</p> <p>- Presupuesto</p> <p>Ver detalle de verificadores en punto 3.1.5.1</p>
---	---	--	---

Se considera como puntaje total de la categoría la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Categoría A.1. "Diseño General del Loteo y Conjunto" = Σ (puntaje factor * % ponderación factor)

De esta forma, si un proponente en el factor A.1.1 obtiene 50 puntos, en el factor A.1.2 obtiene 30 puntos y en el factor A.1.3 obtiene 100 puntos la sumatoria sería de la siguiente forma:

$$(50 * 0.1) + (30 * 0.07) + (100 * 0.07)$$

Total: $5 + 2.1 + 7 = 14.1$ Puntos obtenidos en la Categoría A.1

El puntaje total de este ítem no podrá ser inferior a 12 puntos ponderados, a fin de garantizar el estándar mínimo requerido en el diseño general del Loteo y Conjunto.

3.1.4.1.2 Categoría A.2. Unidad de Vivienda (16%)

A los puntajes obtenidos se les aplicará una ponderación de acuerdo con lo estipulado en los presentes lineamientos (16%) para obtener el puntaje ponderado de la categoría.

FACTOR A EVALUAR	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICADOR
A.2.0. Cumplimiento Marco Normativo (DS. 49 - O.G.U.C.)	La unidad de vivienda deberá cumplir con lo señalado en el DS. 49, su Itemizado técnico, cuadro normativo y financiamiento, de lo contrario quedará fuera de bases.	No asigna puntaje	Planimetría, EETT y presupuesto
A.2.1. Superficie edificada de viviendas colectivas en altura, superior a 55 m2. (9%)	<p>Se evaluará la superficie adicional construida sobre el mínimo normativo de 55 mts2 de acuerdo con la siguiente graduación.</p> <p>55 mts2= 0 puntos Entre 55.1 y 55,5 mts2= 20 puntos Entre 55.6 y 55,9 mts2= 40 puntos Entre 56 y 56,5 mts2= 60 puntos Entre 56.6 y 56,9 mts2= 80 puntos 57 mts2 = 100 puntos.</p> <p>El cálculo de mayor superficie es respecto al 100% de las viviendas standard, no aplicándose a las viviendas para personas con movilidad reducida.</p>	100	<p>- Anexo N°2:</p> <p>Memoria A.2 Solución de Viviendas</p> <p>- Lamina N° 3</p> <p>-Planimetría</p>
A.2.2. Funcionalidad de la unidad de vivienda. (7%)	<p>Se evaluará la solución eficiente de uso de los recintos y la optimización de la superficie. Se otorgará mayor puntaje a las soluciones que logren una mejor condición funcional mediante el cumplimiento las siguientes soluciones de diseño y constructivas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Optimización en la distribución y aprovechamiento de los recintos, a través de diseño que permita espacios interiores de acuerdo a diferentes núcleos familiares (Ej: Home Office o baño adicional, etc) (20 puntos) 2. Incorporar en el diseño, terraza y/o balcón, asegurando que al menos uno por vivienda cumpla con las exigencias de ITC. (20 puntos) 3. Incluir las siguientes terminaciones en la vivienda: <ul style="list-style-type: none"> • Conformación de repisas e instalación de barras en closets (10 puntos) • incluir cerámica de muros de recintos de baño (10 puntos) 4. Evitar acceso directo a baño desde estar -comedor. (10 puntos) 5. Generar relación contigua entre recintos cocina y comedor. (10 puntos) 6. Generar separación de recintos públicos y privados. (5 puntos) 7. Incluir baño con ventilación natural. (10 puntos) 8. Considerar circulaciones interiores menores a 3 metros lineales. (5 puntos) <p>Criterio de puntuación: El puntaje final del Ítem es la suma de los</p>	100	<p>Anexo N° 2:</p> <p>Memoria A.2 Solución de Viviendas</p> <p>- Lamina N° 3</p> <p>-Planimetría</p> <p>-EE.TT</p> <p>-presupuesto</p>

	<p>puntajes de las soluciones de diseño y constructivas seleccionadas por el proponente, multiplicado por 0.09.</p> <p>Se exige como mínimo para obtener puntaje en este ítem, se cumpla con mínimo 6 soluciones de diseño y constructivas, las que podrán reducirse a 5 en los casos que el proponente incorpore las alternativas 2 o 7 entre las seleccionadas.</p>		
--	---	--	--

Se considera como puntaje total de la Categoría la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo con lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Categoría A.2. "Unidad de Vivienda" = Σ (puntaje factor * % ponderación factor)

De esta forma, si un proponente en el factor A.2.1 obtiene 100 puntos y en el factor A.2.2 obtiene 40 puntos, la sumatoria sería de la siguiente forma:

$$(100 * 0.09) + (40 * 0.07)$$

Total: $9 + 2.8 = 11.8$ Puntos obtenidos en la Categoría A.2.

El puntaje total de este ítem no podrá ser inferior a 6 puntos ponderados, a fin de garantizar el estándar mínimo requerido en el diseño de la unidad de vivienda.

3.1.4.2 Evaluación Componente B. TÉCNICO-ECONÓMICO

Se calificará de acuerdo a lo estipulado en la Pauta de Evaluación con una ponderación de un 41%, respecto de las siguientes categorías:

CATEGORÍAS COMPONENTE B. TÉCNICO ECONÓMICO	PONDERACIÓN
B.1. Eficiencia Energética y Sostenibilidad	6%
B.2. Oferta Económica	15%
B.3. Plazo (Gantt con programación)	20%
TOTAL	41%

3.1.4.2.1 Categoría B.1. Eficiencia Energética y sostenibilidad (6%):

El presente Concurso para Entidades Patrocinantes en su componente de Eficiencia Energética y Sostenibilidad, se encuentra diseñado en base a la serie "Estándares Técnicos para Edificaciones Residenciales", en particular se recomienda a los proponentes revisar los "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas de Chile", Tomo II, Energía.

De esta forma los estándares que deberán cumplir las viviendas propuestas serán los siguientes:

TABLA 1. Transmitancia térmica U máxima y resistencia térmica Rt mínima para complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas.

ZONA TÉRMICA	COMPLEJO DE TECHUMBRE		COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES		COMPLEJO DE PISO VENTILADO		COMPLEJO DE PUERTAS OPACAS	
	U(°)	Rt(°)	U(°)	Rt(°)	U(°)	Rt(°)	U(°)	Rt(°)
	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W
A	0,84	1,19	2,10	0,48	3,60	0,28	---	---
B	0,47	2,13	0,80	1,25	0,70	1,43	1,70	0,59
C	0,47	2,13	0,80	1,25	0,87	1,15	1,70	0,59
D	0,38	2,63	0,80	1,25	0,60	1,67	1,70	0,59
E	0,33	3,03	0,60	1,67	0,60	1,67	1,70	0,59
F	0,28	3,57	0,45	2,22	0,50	2,00	1,70	0,59
G	0,28	3,57	0,40	2,50	0,39	2,56	1,70	0,59
H	0,25	4,00	0,30	3,33	0,32	3,13	1,70	0,59
I	0,25	4,00	0,35	2,86	0,32	3,13	1,70	0,59

*U: flujo de calor que pasa por unidad de superficie del elemento y por grado de diferencia de temperatura entre los dos ambientes separados por dicho elemento.

*Rt: oposición al paso del calor que presentan los elementos de construcción. Corresponde al inverso de la transmitancia térmica.

Fuente: Estándares de Acondicionamiento Térmico Mínimo para Vivienda Nuevas.

Los proyectos deberán dar cumplimiento al Estándar de Acondicionamiento Térmico, acústico y resistencia al fuego para proyectos de viviendas nuevas de FSEV.

Las propuestas se evaluarán en Eficiencia Energética en torno a:

FACTOR A EVALUAR	PONDERACIÓN
B.1. Incorporación de Paneles Solares (SFV) (en beneficio de las áreas comunes, con conexión On Grid)	6%
TOTAL	6%

Las variables, se evaluarán de acuerdo con los siguientes criterios de evaluación e indicadores.

Factor a evaluar	Criterios de evaluación	Indicador y Puntajes	Verificadores
B.1. Incorporación de Paneles Solares (SFV) (en beneficio de las áreas comunes (6%)	Soluciones energéticas alternativas	Puntaje Máximo= 100 puntos Todas las áreas comunes (Interiores y exteriores) consideran Paneles Solares = 100 puntos. Solo las áreas comunes Interiores consideran Paneles Solares = 50 puntos. No incorpora partida= 0 puntos.	- ANEXO N° 3: Memoria B.1 Eficiencia Energética - Planimetría y esquemas en Lámina N°3: Solución de viviendas (ver punto 3.1.5.1)

Se considera como puntaje total de la categoría la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Categoría B.1. Eficiencia Energética = Σ (puntaje factor * % ponderación factor)

De esta forma, si un proponente en el factor B.1. obtiene 100 puntos, la sumatoria sería de la siguiente forma:

(100 * 0.06)

Total: = **6 Puntos obtenidos en la Categoría B.1**

La descripción propuesta por los oferentes deberá ser presentado en el Anexo N°3.

3.1.4.2.2 Categoría B.2. Oferta Económica (15%)

La ponderación de este ítem será de un 15% de la presente convocatoria.

De acuerdo al valor ofertado por el proponente se asignará un puntaje que se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje por Valor de Unidad de Vivienda} = \frac{\text{Valor Oferta Minima UF}}{\text{Valor Oferta UF}} \times 100$$

El valor propuesto por los oferentes deberá ser presentado en el Anexo N°4

3.1.4.2.3 Categoría B.3. Plazo (20%)

Con el objetivo, de garantizar la sostenibilidad de largo plazo del proyecto habitacional, se proponen los siguientes componentes a evaluar que tienen una valoración total de un 20%, en el total de la propuesta.

Los factores para evaluar son los siguientes:

De acuerdo al Plazo ofertado por el proponente se asignará un puntaje que se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje Tiempo Ofertado} = \frac{\text{Tiempo Mínimo Ofertado}}{\text{Tiempo Ofertado}} \times 100$$

El valor propuesto por los oferentes deberá ser presentado en el Anexo N°4.

3.1.4.3 Evaluación Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (19%)

El Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas, D.S. 49 (V. y U.) de 2011, incorpora un Plan de Acompañamiento Social (PAS), que tiene por objetivo, acompañar a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proyecto, apoyando la instalación en sus viviendas, y favoreciendo su integración en el nuevo barrio; considerando perspectivas inclusivas de la diversidad de personas que conforman el grupo de beneficiarios, con especial atención en la incorporación de la perspectiva de género, prevención de violencia de género, participación de niñas, niños y adultos mayores, e inclusión de personas en situación de discapacidad.

Los atributos obligatorios, serán los contenidos en la Res. Ex. N°1875, de fecha 23 de mayo de 2015, cuyas actividades se encuentran insertas en las áreas de intervención del área social, según corresponda:

1. Diagnóstico participativo de las familias postulantes y la aprobación del proyecto habitacional.
2. Seguimiento de proyectos habitacionales.
3. Apoyo a futuros propietarios.
4. Formación de propietarios y copropietarios.
5. Fiscalización de ocupación material de viviendas

Se calificarán las ofertas de Plan de Acompañamiento Social con una ponderación de un 19% en base a los siguientes parámetros:

PARAMETROS DE MEDICIÓN	PONDERACIÓN
Diagnóstico participativo de las familias postulantes y la aprobación del proyecto Habitacional.	3%
Seguimiento de proyectos habitacionales.	3%
Apoyo a futuros propietarios.	5%
Formación de propietarios y copropietarios.	5%
Fiscalización de ocupación material de viviendas	3%
TOTAL	19%

Cabe destacar que, cada área contiene sus correspondientes actividades y productos asociados, cuyos medios de verificación se encuentran insertos en tablas del antes referido instrumento

1.

¹¹ Cabe señalar que, de acuerdo con la particularidad de este, al ser un megaproyecto; además, que regionalmente SERVIU Antofagasta mantiene la gestión de la demanda y articulación asociativa; sumado a la Res. Ex. N°598/2023 que establece un llamado a postulación innominada, se solicitará algunas actividades de la etapa de Organización de la demanda y todas las actividades de la etapa Diseño y ejecución del proyecto.

PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL (PAS) ETAPA DE ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA, DISEÑO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO		
Área Organización de la Demanda	Productos	CNT/MP
<p>Realización de al menos dos reuniones con las familias para informar y asesorar a cada postulante respecto de la solución habitacional y cumplimiento de requisitos exigidos por el programa habitacional.</p> <p>Estas reuniones deben abordar las siguientes materias:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Características de los servicios, operatoria y productos del programa, así como de las características del proyecto, considerando entre otros temas: requisitos de postulación, financiamiento, plazos, características y finalidad del Plan de Acompañamiento Social. - Deberes y derechos de las familias beneficiarias, del grupo organizado, de la Entidad Patrocinante, de la Empresa Constructora, de la Municipalidad, del SERVIU y de otros actores que se involucren en el desarrollo de la solución habitacional. 	<p>Familias informadas sobre características del programa, derechos y deberes de los actores involucrados, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de las reuniones y/o talleres con los beneficiarios, con los temas tratados y lista de participantes. 	SI
<p>Diagnóstico participativo de las familias postulantes, que contiene las siguientes actividades:</p> <p>de formato de ficha de diagnóstico a las familias agrupadas s postulantes a CNT/MP.</p> <p>on de un resumen ejecutivo con los datos recopilados en la diagnóstico, en los casos de postulaciones a CNT/MP.</p> <p>ulación a CNT/MP, realización de al menos un taller grupal de de la información de la ficha de diagnóstico conteniendo la n de las necesidades de los beneficiarios (incluido ento adicional al equipamiento mínimo establecido para el abitacional, cuando corresponda), respaldado con actas de o reunión, temario tratado, acuerdos, etc.</p> <p>ulación a CNT/MP, elaboración de Informe Diagnóstico Final</p> <p>on de diagnóstico con el resultado de la aplicación de las s a las familias.</p>	<p>Documentos completados a partir formatos definidos por el MINVU o el SERVIU, que permitan conocer las características, necesidades y requerimientos de las familias del proyecto, que sirva de base para el Plan de Acompañamiento Social a desarrollar, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ficha de diagnóstico completa de cada familia postulante y de cada unidad que compone un pequeño condominio, cuando corresponda. - Resumen ejecutivo con los datos recopilados en la ficha. - Para CNT/MP, documento que dé cuenta del taller grupal realizado y del documento síntesis del trabajo desarrollado, lo que se acreditará mediante listado de los beneficiarios, con los temas tratados y su firma. - Documento de Diagnóstico Participativo del grupo, presentado e ingresado al banco de postulaciones del SERVIU, junto al proyecto, informe que debe ser aprobado por el SERVIU. 	SI
<p>Elaboración documento con diseño PAS Etapa de Diseño y Ejecución del proyecto.</p> <p>Elaboración de diseño PAS Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, el que debe considerar los propósitos y áreas definidas en el Art. 51 del DS 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones. Además, debe considerar los elementos obtenidos en el diagnóstico grupal y adjuntar el respectivo cronograma detallado de las actividades.</p>	<p>Plan de Acompañamiento Social elaborado en su Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, de acuerdo a características y requerimientos de las familias y según indicaciones establecidas por el MINVU y/o el SERVIU, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento de Diseño de Plan de Acompañamiento Social Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, de acuerdo a formato definido y con su respectivo cronograma. 	SI

ÁREA INGRESO DE LA POSTULACIÓN AL SISTEMA DE POSTULACIÓN MINVU		
<p>Informar e involucrar a las familias en el diseño del proyecto habitacional y Plan de Acompañamiento Social Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, que contiene las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos dos reuniones para dar a conocer el diseño del proyecto habitacional, obtener la opinión de las familias sobre éste y someterlo a la aprobación de los integrantes del comité. - Realización de al menos una reunión para exponer el Plan de Acompañamiento Social a las familias del comité, relevando su sentido e importancia para el desarrollo del proyecto, recogiendo sus opiniones e intereses dentro de las áreas definidas, para someterlo a su aprobación. - Cuando corresponda, efectuar ajustes al diseño del proyecto habitacional y/o Plan de Acompañamiento Social, acordados con las familias. 	<p>Familias beneficiarias informadas del proyecto habitacional y Plan de Acompañamiento Social, etapa previa a la entrega de las viviendas, que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actas de reuniones, que incluyan fecha, temas tratados, metodología utilizada, principales conclusiones y acuerdos adoptados. 	<p>SI</p>
<p>Aprobación del proyecto habitacional y Plan de Acompañamiento Social etapa de diseño y ejecución del proyecto habitacional, que contiene las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una asamblea para aprobar el diseño del proyecto habitacional por parte de los integrantes del comité, una vez incorporadas las observaciones y modificaciones acordadas con las familias. - Realización de una asamblea para aprobar el diseño del Plan de Acompañamiento Social por parte de los integrantes del comité, una vez incorporadas las observaciones y modificaciones acordadas con las familias. <p>En la instancia de aprobación del proyecto habitacional, deberá participar un/a representante del SERVIU que actuará como garante del proceso.</p>	<p>Familias beneficiarias que participan y aprueban el diseño del proyecto habitacional y Plan de Acompañamiento Social, lo que se acreditará con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de aprobación del proyecto, con la firma de todos los integrantes del comité. - Acta de aprobación del Plan de Acompañamiento Social con la firma de todos los integrantes del comité. - Material audiovisual utilizado (presentaciones ppt, fotos, folletos, láminas, etc.) <p>Planos, maquetas y especificaciones técnicas del proyecto de viviendas y de loteo aprobado.</p>	<p>SI</p>

ÁREA SEGUIMIENTO DEL PROYECTO		
<ul style="list-style-type: none"> - Visitas programadas a la vivienda piloto, comprobables con acta de asistencia (100% de las familias del proyecto), cuando corresponda. - Visitas programadas a la obra donde se dé a conocer la situación y avance del proyecto, comprobable con acta de asistencia. - Reuniones informativas trimestrales para abordar el avance del proyecto, comprobables con acta de asistencia de las familias, cuando corresponda - Desarrollo de visitas programadas por parte de las familias a las viviendas, para detectar desperfectos, previo a su entrega. 	<p>Familias y dirigentes del comité informadas del avance de su proyecto habitacional, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actas visitas, que contengan fecha, temas tratados, lista de observaciones emitidas por las familias, participantes y acuerdos adoptados por el grupo. - Acta de observaciones de cada vivienda firmada por cada beneficiario/a. 	<p>SI</p>

ÁREA APOYO A FUTUROS PROPIETARIOS		
<p>Apoyar el sistema de asignación de las viviendas, cuando corresponda, que involucra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para definir proceso de asignación de las viviendas. - Verificar aplicación del procedimiento de asignación establecido, acreditado con actas de reuniones, metodología, etc. 	<p>Viviendas asignadas de acuerdo a procedimiento establecido, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actas de la o las reuniones realizadas, que incluya fecha, temas tratados, metodología utilizada, principales conclusiones, acuerdos adoptados y la aprobación del cumplimiento de esta actividad por parte del grupo de familias beneficiarias. 	SI
<p>Asesorar a las familias beneficiarias en la organización del traslado o mudanza, que contiene las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para definir organización del traslado o mudanza. - Desarrollar plan especial de traslado, en caso de campamentos. - Verificar realización del traslado o mudanza de acuerdo a planificación establecida. 	<p>Mudanza realizada, según condiciones establecidas con el grupo organizado, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actas de la o las reuniones realizadas, que incluyan fecha, temas tratados, metodología utilizada, principales conclusiones y acuerdos adoptados y la aprobación del cumplimiento de esta actividad por parte del grupo de familias beneficiarias. 	SI
<p>Asesorar a las familias en el adecuado uso, cuidado y mantención de las viviendas, el equipamiento y el espacio público, que contiene la siguiente actividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos dos reuniones para abordar aspectos generales vinculados al uso y cuidado de las viviendas, equipamiento y espacio público, que forman parte del respectivo proyecto, además de las responsabilidades que deben asumir las familias para el adecuado cuidado y mantención de estos bienes. - Para el caso de CSP, DP y PC, la EP debe realizar esta capacitación en el transcurso de los dos meses posteriores a la entrega material de la vivienda, considerando las medidas de seguridad y prevención de riesgos, y en el caso de viviendas emplazadas en zonas rurales, enfatizar las soluciones sanitarias. 	<p>Familias y dirigentes del comité informados y capacitados acerca del adecuado uso, cuidado y mantención de las viviendas, equipamiento y espacio público, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actas de las reuniones que contengan fecha, temas tratados y acuerdos adoptados por el grupo. 	SI
<p>Asesorar a las familias en el conocimiento general de las redes sociales y comunitarias existentes en la localidad donde se emplazará el proyecto, que contiene la siguiente actividad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para dar a conocer las principales instituciones públicas y privadas que operan en el área o localidad en la que se emplaza el proyecto, y servicios que prestan. 	<p>Familias y dirigentes del comité informadas acerca de las redes sociales y comunitarias existentes, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de la o las reuniones realizadas, que contengan fecha, temas tratados y acuerdos adoptados por el grupo. 	SI

ÁREA FORMACIÓN DE NUEVOS PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS		
<p>Promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, que involucra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para dar a conocer, en general, los deberes y derechos que asumirán las familias como propietarios, vecinos y copropietarios, cuando corresponda, así como aspectos legales que conlleva la propiedad de la vivienda. - Elaboración de procedimiento de recepción de reclamos y su reparación, aprobado por los beneficiarios, EP y constructora. 	<p>Beneficiarios informados y preparados para asumir sus deberes y derechos como propietarios, copropietarios y vecinos, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de la o las reuniones y/o talleres realizados, que incluyan fecha, temas tratados, metodología utilizada, lista de participantes, principales conclusiones y acuerdos adoptados. - Documento con descripción de procedimiento de recepción de reclamos y reparación de las obras ejecutadas, que será acreditada a través de un Acta firmada por el profesional responsable, aprobado por las familias, la Entidad Patrocinante y la empresa constructora. 	SI
<p>Capacitación sobre alcances de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda, que contiene las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de un Taller sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria que incluya contenidos sobre: reglamento de copropiedad, comité de administración, cuidado y mantención de bienes comunes, gastos comunes, rol del juez de Policía Local, normas de convivencia e implicancias para la vida en comunidad. - Elaboración y validación del reglamento de copropiedad con las familias. 	<p>Beneficiarios con pleno conocimiento y preparados para asumir sus deberes y derechos como copropietarios, lo que se acreditará a través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acta de reunión y/o taller realizado, que incluya fecha, temas tratados, metodología utilizada, lista de participantes, principales conclusiones y acuerdos adoptados y la aprobación del cumplimiento de esta actividad por parte del grupo. - Primera versión del Reglamento de Copropiedad aprobado por las familias. 	SI

ÁREA DE FISCALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA		
<p>Verificar la ocupación efectiva de las viviendas entregadas, que contempla las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realización de visitas para verificar la ocupación de cada vivienda asignada. - Registrar resultado de la visita en instrumentos, formatos y/o sistema establecido. - Elaboración de Informe oficial con resultados de la fiscalización. <p>La EP deberá realizar esta actividad durante el periodo de post venta (120 días posteriores a la recepción SERVIU y entrega material de la vivienda)</p>	<p>Viviendas visitadas y verificada su efectiva ocupación por parte de las familias beneficiarias, de acuerdo a indicaciones impartidas por el SERVIU, lo que se acreditará mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrega de base de datos, formatos aplicados y registro de la información. - Informe final que contenga resultados de la fiscalización. 	SI

3.1.4.1 Evaluación – Diagnóstico participativo de las familias postulantes y la aprobación del proyecto (3%)

Se considerará puntaje máximo cuando se cuente con la totalidad de actividades programadas conforme a la Res. Ex. N°1875 respecto del área diagnóstica, donde se deberá realizar al menos dos reuniones con las familias, en las cuales, se informará y asesorará a cada postulante respecto de la solución habitacional y cumplimiento de requisitos exigidos por el programa habitacional, donde se abordará las siguientes materias:

-Características de los servicios de asistencia técnica, operatoria del programa y sus correspondientes productos, las características del proyecto y del financiamiento, plazos, características y finalidad del Plan de Acompañamiento Social.



-Deberes y derechos de las familias beneficiarias, del grupo organizado, de la Entidad Patrocinante, de la Empresa Constructora, de la Municipalidad, del SERVIU y de otros actores que se involucren en el desarrollo de la solución habitacional y la aplicación del Diagnóstico participativo de las familias postulantes, que contiene las siguientes actividades:

- Aplicación de formato de ficha de diagnóstico a las familias agrupadas en comités postulantes a CNT/MP.
- Elaboración de un resumen ejecutivo con los datos recopilados en la ficha de diagnóstico.
- Taller grupal de validación de la información de la ficha de diagnóstico conteniendo la priorización de las necesidades de los beneficiarios (incluido requerimiento adicional al equipamiento mínimo establecido para el conjunto habitacional, cuando corresponda), respaldado con actas de asamblea o reunión, temario tratado, acuerdos, etc.
- Elaboración de Informe Diagnóstico Final del grupo.
- Elaboración de diagnóstico con el resultado de la aplicación de las entrevistas a las familias.
- Elaboración documento con diseño PAS Etapa de Diseño y Ejecución del proyecto.
- Elaboración de diseño PAS Etapa de Diseño y Ejecución del Proyecto, el que debe considerar los propósitos y áreas definidas en el Art. 51 del DS 49, (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones. Además, debe considerar los elementos obtenidos en el diagnóstico grupal y adjuntar el respectivo cronograma detallado de las actividades.

3.1.4.2 Seguimiento de proyectos habitacionales (3%)

Se deberá programar visitas a la vivienda piloto, cuya actividad será comprobada mediante acta de asistencia (100% de las familias del proyecto); y visitas a la obra donde se dé a conocer la situación y avance del proyecto, comprobable con acta de asistencia.

Importante es que trimestralmente, se deberá articular reuniones informativas para socializar el avance del proyecto, comprobables con acta de asistencia de las familias. Y una última reunión donde se desarrollará visita por parte de las familias a las unidades habitacionales con objeto de detectar desperfectos, previo a su entrega.

3.1.4.3 Apoyo a futuros propietarios (5%)

La entidad patrocinante, deberá apoyar el sistema de asignación de las viviendas, cuando corresponda, dichas acciones involucran las siguientes actividades:

- Realización de al menos una reunión para definir proceso de asignación de las unidades habitacionales del proyecto.
- Verificar aplicación de procedimiento de asignación, acreditado metodología mediante actas de reuniones, talleres u otros realizados.

También será materia de su competencia, la asesoría respecto de la organización del traslado/ mudanza, cuyos medios de verificación se consignará a través de acta respecto de la:

- Realización de al menos una reunión para definir organización del traslado o mudanza.
- Desarrollar plan especial de traslado, en caso de campamentos.
- Verificar la realización del traslado o mudanza de acuerdo con la planificación establecida.

La entidad patrocinante, deberá también asesorar a las familias en el adecuado uso, cuidado y mantención de las viviendas, el equipamiento y el espacio público, que contiene las siguientes actividades:

- Realización de al menos dos reuniones para abordar aspectos generales vinculados al uso y cuidado de las viviendas, equipamiento y espacio público, que forman parte del respectivo proyecto, además de las responsabilidades que deben asumir las familias para el adecuado cuidado y mantención de estos bienes.

Finalmente, deberá asegurar el conocimiento de las redes comunitarias presentes en el territorio, mediante reunión de presentación articulada con los actores locales relevantes para la vida en comunidad, vale decir, establecimientos educacionales, de salud, policías, entre otros.

3.1.4.4 Área de formación de propietarios y copropietarios. (5%)

En esta sección, se profundiza respecto de la promoción de los derechos y deberes que asumen las familias beneficiarias en su calidad de "nuevos propietarios o copropietarios", según corresponda. Incorpora las siguientes actividades:

- Realización de al menos una reunión para socializar deberes y derechos que asumen las familias como propietarios, vecinos y copropietarios, cuando corresponda, reforzando aspectos legales que conlleva la tenencia en propiedad.

- Elaborar procedimiento de recepción de reclamos y reparaciones, el cual deberá aprobado por los beneficiarios, EP y constructora.

- Se deberá profundizar respecto de los alcances de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, a través de una capacitación que contendrá las siguientes actividades:

- Taller sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria que incluya contenidos sobre: reglamento de copropiedad, comité de administración, cuidado y mantención de bienes comunes, gastos comunes, rol del juez de Policía Local, normas de convivencia e implicancias para la vida en comunidad.

- Elaboración y validación del reglamento de copropiedad con las familias.

- Plan de emergencia que deberá ser trabajado y socializado en reunión con las familias que componen el grupo organizado.

3.1.4.5 Fiscalización de ocupación material de viviendas (3%)

La Entidad Patrocinante deberá entregar informar a las familias beneficiarias respecto de la obligación de habitar la unidad habitacional que se le ha asignado, personalmente o por parte de su grupo familiar declarado. Deberá realizar al menos 3 procesos de verificación de la ocupación efectiva de las viviendas entregadas. Cuyas actividades serán las siguientes:

1. Realización de visitas de verificación de la ocupación de viviendas asignadas.
2. Registrar resultados de las visitas en instrumentos, formatos o sistemas establecidos.
3. Elaboración de informe oficial con resultados de la fiscalización.

Esta actividad se realizará durante el proceso de post venta de la copropiedad, vale decir 120 días posteriores a la recepción SERVIU y entrega material de la vivienda. Lo cual deberá ser informado a supervisor/a social y Encargada de Fiscalización de SERVIU Antofagasta.

Se considera como puntaje total de la Categoría C) la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada parámetro evaluado, de acuerdo a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

Puntaje Categoría C) HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL = Σ (puntaje factor * % ponderación factor)

De esta forma, si un proponente en el factor C.1 obtiene 100 puntos, en el factor C.2 obtiene 100 puntos, y en el factor C.3 obtiene 100 puntos, en el factor C.5 obtiene 100 puntos, en el factor C. 5 obtiene 0 puntos, la sumatoria es de la siguiente forma:

$$(100 * 0.03) + (100 * 0.03) + (100 * 0.05) + (100 * 0.05) + (0 * 0.03)$$

Total: 3 + 3 + 5 + 5 + 0 = 16 Puntos obtenidos en la Categoría C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

La descripción propuesta por los oferentes deberá ser presentado en los Anexos N°6 y N°7.



3.1.4.4 Tabla resumen de ponderadores Concurso Entidades Patrocinantes

ID	Componente	%	ID	Categoría	%	ID	Factor a evaluar	%	Puntaje Max
A	Diseño del Loteo, Conjunto y Vivienda	40%	A. 1	Diseño General del Loteo y Conjunto	24%	A. 1. 1	Partido General de Loteo	10%	100
						A. 1. 2	Diseño espacios exteriores dentro de los Conjuntos Habitacionales	7%	100
						A. 1. 3	Diseño edificio	7%	100
			A. 2	Unidad de Vivienda	16%	A. 2. 1	Superficie edificada de viviendas colectivas en altura superiora 55 m2	9%	100
						A. 2. 2	Funcionalidad de la unidad de vivienda	7%	100

B	Técnico Económico	41%	B. 1	Eficiencia Energética	6%	B. 1.	Incorporación de Paneles Solares	6%	100
			B. 2	Oferta Económica	15%	B. 2.	Valor unidad de vivienda	15%	100
			B. 3	Oferta Plazo	20%	B. 3.	Plazo (Gantt con programación)	20%	100

C	Habitabilidad y Acompañamiento Social	19%	c.1	Diagnóstico participativo de las familias postulantes y la aprobación del proyecto Habitacional.	3%			100
			c.2	Seguimiento de proyectos habitacionales.	3%			100
			c.3	Apoyo a futuros propietarios.	5%			100
			c.4	Formación de futuros copropietarios	5%			100
			c.5	Fiscalización de ocupación material de viviendas	3%			100
		100%					100%	

3.1.5 Contenido de los Sobres Oferta

3.1.5.1 Antecedentes oferta Componente A. DISEÑO DE LOTEOS, CONJUNTO Y VIVIENDA

El detalle de los antecedentes a presentar corresponde al siguiente:

- **Láminas Anteproyecto**

Se deberán presentar las láminas necesarias en formato A1 (594 x 840 mm) envuelto en papel Kraft u otro. Estas deben venir incluidas además en formato PDF en entrega digital en pendrive.

El detalle del contenido de cada lámina se presenta en la siguiente tabla:

LÁMINA	CONTENIDO
Grupo Lámina N°1: Propuesta general conjunto – Contexto Urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Plano de ubicación, esc. 1:2000 - Planta general 1° Piso, esc. 1:250, graficando: vialidad, arborización, paisajismo público, equipamiento, edificaciones, locales comerciales y estacionamientos. - Plano de Paisajismo esc. 1:250 graficando: materialidades de pavimentos, especies propuestas de árboles, arbustos y cubresuelos, ubicación de luminarias, mobiliario, juegos, máquinas de ejercicios, circulaciones, etc. (puede estar fusionado con Planta general 1° piso) - Esquema de usos en 1° Piso esc. 1:500, diferenciando por color: viviendas standard (amarillo), viviendas movilidad reducida (naranja), zonas de juegos estándar (morado), zona de juegos inclusivos(magenta) zonas deportes (celeste), zonas exteriores de encuentro (café), locales comerciales (rojo), sala multiuso/sede (azul), áreas verdes interiores (verde claro), áreas verdes exteriores (verde oscuro), estacionamientos vehiculares (gris). Incluir leyenda, en caso de uso adicional el oferente define color. - Cuadro de superficies y porcentajes de vialidad, estacionamientos, áreas verdes, vivienda y equipamiento
Grupo Lámina N° 2: Detalle propuesta conjunto.	<ul style="list-style-type: none"> - Detalle propuesta conjunto para Proyecto de Loteo que permita verificar cumplimiento de art. 70 LGUC y 2.2.5, 2.2.5 BIS OGUC y 2.2.8 OGUC, escala adecuada. - Cuadro Normativo. - Cortes y elevaciones del conjunto, esc. 1:250. - Plantas generales por piso, esc. 1:500. - Cuadro equipamiento por Decreto.
Grupo Lámina N°3: Solución de viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Plantas arquitectura de tipologías propuestas, incluyendo movilidad reducida, esc. 1:100. Incluir cotas y superficies de recintos. - Elevaciones, cortes o detalle esquemáticos de la vivienda, esc. 1:100. - Cuadro de tipologías, dimensiones y cantidad de unidades por tipologías. - Esquemas y/o monografías de sistemas de eficiencia energética. - Plantas, elevaciones y cortes esquemáticos de sala multiuso, local comercial, equipamientos, etc. esc. 1:100.
Grupo Lámina N°4: imágenes 3D.	<p>Imágenes 3D Proyecto (renders, croquis, fotomontaje) incluyendo al menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 vistas generales de la Propuesta a vuelo de pájaro, mostrando emplazamiento de los edificios, en su conjunto, disposición de los volúmenes, etc., relevando las características de la propuesta urbana. - 2 vistas de la Propuesta a nivel 1° piso, tanto desde el espacio público, como desde los espacios comunes exteriores del conjunto, mostrando edificios, cerramientos del conjunto, áreas verdes, arbolado, usos en 1° piso, equipamiento urbano, etc.

No se aceptarán propuestas que no se ajusten al formato requerido para cada lámina.

Los elementos descritos en el contenido de cada lámina se consideran mínimos, pudiendo el oferente incorporar información adicional si lo considera relevante para la explicación de su propuesta.

Se podrán incorporar en las láminas esquemas o análisis que permitan complementar la presentación y/o aclarar fundamentos que justifiquen la intervención y los puntos relevantes del proyecto.

- **ANEXO N° 1: Memoria A.1 Diseño General del Loteo y Conjunto.**

Completar anexo con descripción de la propuesta que explicita las ideas centrales y propuestas de innovación que definen el proyecto a nivel de los factores A.1.1 Partido General del Loteo, A.1.2 Diseño Espacios Exteriores dentro de los Conjuntos Habitacionales y A.1.3 Diseño Edificio, incluyendo detalle de la propuesta de conjunto para Proyecto de Loteo que permita verificar cumplimiento de Art. 70° LGUC y 2.2.5, 2.2.5 BIS OGUC y 2.2.8 OGUC.

Ver detalle de temas relacionados a cada factor en numeral 3.1.4.1.1 de las Bases Técnicas. En anexo se deben indicar asimismo los Medios de Verificación (láminas, documentos) en que pueden ser revisados.

- **ANEXO N° 2: Memoria A.2 Unidad de Viviendas.**

Completar anexo con breve descripción de la propuesta que explicita las ideas centrales y propuestas de innovación que definen el proyecto a nivel de los factores A.2.1 Superficie edificada de viviendas colectivas en altura superior a 55 m2 y A.2.2 Funcionalidad de la unidad de vivienda.

Ver detalle de temas relacionados a cada factor en numeral 3.1.4.1.2 de las Bases Técnicas. En anexo se deben indicar asimismo los Medios de Verificación (láminas, documentos) en que pueden ser revisados.

- **Especificaciones Técnicas de Proyecto.**

EE.TT preliminares de Arquitectura y Especialidades que deberán contener como mínimo lo señalado en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado por Resolución Ex. N° 7713/17 (V. y U.), considerando el Estándar Técnico señalado en el D.S. N°49, (V. y U.) y sus modificaciones y Cuadro Normativo aprobado por Resolución Ex. N° 7712/17 (V. y U.). Así mismo, los ítems deberán ser correlativos y concordantes con el presupuesto presentado. Debe adjuntarse Itemizado para presupuesto.

3.1.5.2 Antecedentes oferta Componente B. TÉCNICO ECONÓMICO.

Los oferentes deberán entregar los siguientes antecedentes, para la correcta ponderación de sus ofertas.

- **ANEXO N° 3: MEMORIA B.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

El oferente que incorpore en su propuesta criterios relacionados con el Factor B.1 deberá completar anexo con breve descripción (maximo 2 carillas) de la propuesta que explicita cómo ésta se materializa. Ver detalles en numeral 3.1.4.2.1 de las Bases Técnicas.

En el anexo se deben indicar asimismo los Medios de Verificación (láminas, documentos) en que pueden ser revisados.

A. MEMORIA EXPLICATIVA B.1. Incorporación de Paneles Solares (SFV).

El oferente que incorpore en su propuesta incorporación de paneles Solares deberá utilizar equipos certificados en la región, o en su defecto procurar su certificación previa a la calificación definitiva de los proyectos.

Sistemas Fotovoltaicos

El oferente que incorpore en su propuesta criterios relacionados deberá completar anexo con breve descripción que explicita cómo se materializan, detallando y/o adjuntando al menos la siguiente información:

-Potencia instalada

-Simulación de la producción de energía mediante explorador solar del Ministerio de Energía, con datos reales de la instalación.

-Fichas técnicas de los componentes, emitida por el Fabricante.

- **ANEXO N° 4: Categoría B.2. Oferta Económica y B.3 Oferta Plazo.**

En atención al cumplimiento de lo indicado en numeral 3.1.4.2.2 Oferta Económica, 3.1.4.2.3 Oferta Plazo de las Bases Concurso de Entidades Patrocinantes y acorde a

garantizar la viabilidad económica de la propuesta, se deberá presentar presupuesto de acuerdo a formato adjunto en las bases; el que deberá estar contenido en el sobre "Oferta Técnica-Económica", y deberá ajustarse a lo señalado en las presentes bases y en Art. 34 del D.S. N° 49, (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Una copia del presupuesto financiado deberá venir firmada por la Entidad Patrocinante, ésta deberá estar respaldada en la carpeta digital identificación del oferente.

Los oferentes deberán entregar los siguientes antecedentes, para la correcta ponderación de sus ofertas.

Cabe recalcar que las propuestas son por Lotes, es decir la oferta económica y oferta plazo debe venir singularizados por cada lote (por separado), y no propuestas con ofertas en conjunto.

- **ANEXO N° 5: Plazo (Gantt con programación Microsoft Project o similar)**

El oferente deberá completar anexo con la información requerida.

3.1.5.3 Antecedentes oferta Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

El Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas, DS 49 (V. y U.) de 2011, incorpora un Plan de Acompañamiento Social (PAS), que tiene por objetivos acompañar a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proyecto habitacional, apoyando la instalación en sus viviendas, y favoreciendo su integración en el nuevo barrio.

La/s EP/s que resulte/n seleccionada/s, deberá/n considerar asimismo la ejecución de la totalidad de los Servicios del Plan de Acompañamiento Social, indicados en la Res. Ex. N° 1875 (V. y U.) de 2015, para la etapa de Organización de la demanda, diseño y ejecución del proyecto. Según corresponda se entregarán directrices específicas sobre estas labores.

La EP deberá considerar que terminada la ejecución de los proyectos tanto técnico y el PAS, y contando con una evaluación favorable de SERVIU, deberá realizar las actividades de la conformación de nuevos barrios, las que no se solicitan en las presentes bases.

Para la correcta evaluación de las propuestas, deberá adjuntar los siguientes antecedentes:

- **ANEXO N° 6:** Atributos Obligatorios Plan De Acompañamiento Social.
- **ANEXO N° 7:** Diseño Plan de Acompañamiento Social etapa diseño y ejecución del proyecto D.S. N°49, (V. y U.) de 2011.

3.2 MARCO PRESUPUESTARIO

La propuesta deberá ser respaldada con el presupuesto correspondiente, de acuerdo a formato de presupuesto financiado y por partidas incorporados en presupuesto detallado, dentro de los cuales se deberán considerar, además de todas las partidas asociadas la ejecución de obras de las viviendas y urbanización propia de los conjuntos, ajustándose al proyecto, las que deberán ser valorizadas de acuerdo a Itemizado técnico adjunto.

Propuesta considera como monto de ahorro 10 UF para familias del 40% y de 15% UF hasta el 90% por parte de las familias, para proyectos regulares y en el caso de proyectos de campamentos el ahorro será de 10 UF por familia, para mejorar el financiamiento y standard de las viviendas.

Dentro del marco Presupuestario, los proyectos consideran financiamiento GORE, mediante Adendum al Convenio vigente GORE 2024 "40056800-0 TRANSFERENCIA CONVENIO MÁS VIVIENDAS MEJOR REGIÓN", GORE-SERVIU REGIÓN ANTOFAGASTA. Las partidas a financiar son según el siguiente detalle:

Aplicación GORE en Presupuesto	
ÍTEM A. OBRAS PRELIMINARES Y COMPLEMENTARIAS	GORE
ÍTEM B. OBRA GRUESA	SUBSIDIO
ÍTEM C. OBRAS DE TERMINACIÓN	SUBSIDIO
ÍTEM D. OBRAS DE INSTALACIONES	SUBSIDIO
ÍTEM E. OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMIV	GORE
ÍTEM F. OBRAS DE HABILITACIÓN	SUB. / GORE
ÍTEM G. OBRAS DE EQUIPAMIENTO	SUB. / GORE
ÍTEM H. OBRAS DE ESPACIOS PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	SUB. / GORE
ÍTEM I. OBRAS DISCAPACIDAD SENSORIAL	SUBSIDIO
ÍTEM J. OBRAS MOVILIDAD REDUCIDA	SUBSIDIO

Además, el Oferente deberá presentar:

- **ANEXO N°8:** Declaración Jurada simple aceptación de bases.
- **ANEXO N°9:** CUADRO DE FINANCIAMIENTO (por proyecto).
- **ANEXO N°12:** CAPACIDAD ECONÓMICA DEL OFERENTE.
- **ANEXO N°13:** CERTIFICADO DE CAPITAL COMPROBADO, ART. 16 del D.S. N° 127 (V. Y U.) de 1977 (en caso de Consorcio).
- **ANEXO N°14:** IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE.
- **ANEXO N°15:** Declaración Jurada Simple Cesión de Derechos de Autor sobre Anteproyecto

Para el cálculo del valor total de los subsidios que financien el proyecto, el oferente deberá considerar las siguientes fuentes de financiamiento, según corresponda:

ítem	Fuente de Financiamiento	Monto Ingreso por familia (UF)
1	Subsidio base	453
2	Ahorro base de 10 UF	0
3	Ahorro adicional 40 UF	0
4	Subsidios Complementarios	
4.A	Subsidio diferenciado a la localización	200
4.B	Subsidio de factibilización	0
4.C	Subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional	0
4.D	Subsidio de densificación en altura	150
4.E	Subsidio por grupo familiar	
4.F.1	Subsidio discapacidad (20 UF)	
4.F.2	Subsidio discapacidad (80 UF)	
4.G	Subsidio de equipamiento y espacios públicos (*)	20
4.H.1	Subsidio de habilitación	300
4.H.2	Incremento de Subsidio de habilitación	320
4.J	Subsidio proyectos mediana escala	0
4.K	Subsidio por PDA	0
5	Aportes Adicionales	0
	Total ingresos	1.443

NOTA: LAS BASES DEL CONCURSO SE COMPLEMENTAN CON LA INFORMACIÓN ENTREGADA COMO ANEXOS, SIENDO ESTOS PARTE INTEGRANTES DE LAS BASES A CONSIDERAR DURANTE EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA LAS QUE TIENEN UN CARÁCTER REFERENCIAL. LOS AHORROS NO ESTAN CONSIDERADOS, DEPENDE DEL RSH.

3.3 ANEXOS



ANEXO N°1: MEMORIA A.1 DISEÑO GENERAL DEL LOTE Y CONJUNTO

Describir los criterios que la propuesta incorpora respecto de la categoría A.1 (ver punto 3.1.4.1.1) con letra Verdana tamaño 10 y completar el campo Medio de Verificación con la(s) lámina(s) o documento(s) en que pueden ser revisados.

FACTOR A.1.1. Partido General de Loteo	
MEDIO DE VERIFICACIÓN:	
Descripción sintética de criterios incluidos en la propuesta (puede incluir esquemas)	

FACTOR A.1.2. Diseño Espacios Exteriores dentro de los Conjuntos Habitacionales	
MEDIO DE VERIFICACIÓN:	
Descripción sintética de criterios incluidos en la propuesta (puede incluir esquemas)	

ANEXO N° 2: MEMORIA A.2 UNIDAD DE VIVIENDA.

Describir los criterios que la propuesta incorpora respecto de la categoría A.2 (ver punto 3.1.4.1.2) con letra Verdana tamaño 10 y completar el campo Medio de Verificación con la(s) lámina(s) o documento(s) en que pueden ser revisados.

FACTOR A.2.1. Superficie inicial edificada de viviendas colectivas en altura, superior a 55 m2	
MEDIO DE VERIFICACIÓN:	
Indicar superficie del 100% de las viviendas standard (no aplica a las viviendas para personas con movilidad reducida).	

FACTOR A.2.2. Funcionalidad de la unidad de vivienda	
MEDIO DE VERIFICACIÓN:	
Descripción sintética de criterios incluidos en la propuesta (puede incluir esquemas)	

ANEXO N° 3: MEMORIA B.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA

Describir los criterios que la propuesta incorpora respecto de la categoría B.1 (ver numeral 3.1.4.2.1 – Categoría B.1. Eficiencia Energética, con letra Verdana tamaño 10 y completar el campo Medio de Verificación con la(s) lámina(s) o documento(s) en que pueden ser revisados.

FACTOR B.1. Incorporación de Paneles Solares (SFV)	
MEDIO DE VERIFICACIÓN:	
Descripción sintética de criterios incluidos en la propuesta (puede incluir esquemas)	

FACTOR B.1 Sistemas Fotovoltaicos On Grid
<p>Descripción sintética de criterios incluidos en la propuesta (puede incluir esquemas), detallando y/o adjuntando al menos la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potencia instalada • Simulación de la producción de energía mediante explorador solar del Ministerio de Energía, con datos reales de la instalación. • Fichas técnicas de los componentes, emitida por el Fabricante.

ANEXO N° 4: Categoría B.2. Oferta Económica y B.3 Oferta Plazo

Yo,....., cédula nacional de identidad N°....., en mi calidad de oferente o representante legal de en cumplimiento de lo indicado en numeral 3.1.4.2.2 Oferta Económica y 3.1.4.2.3 Oferta Plazo de las Bases Concurso de Entidades Patrocinantes y acorde a garantizar la viabilidad económica de la propuesta, oferto a SERVIU Antofagasta los siguientes valores:

LOTE	Valor Oferta Vivienda (Valor Vivienda) B.2.1	Valor oferta Plazo (máximo 24 meses a 36 meses *) B.3.1
5-A, MZ-11		
5-A, MZ-12		

(*) plazo de acuerdo a propuesta y a adjudicación de uno o dos Lotes.

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025



ANEXO N° 5: B.3.1 Plazo (Gantt con programación)

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025



ANEXO N° 6: ATRIBUTOS OBLIGATORIOS PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.

Nuestra Entidad Patrocinante se compromete a ejecutar el Plan de Acompañamiento Social del proyecto "Conjuntos Habitacionales, ubicados en etapa II del Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba, lotes 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12," de acuerdo con las exigencias normativas y a los atributos establecidos en el numeral 3.1.4.3. Evaluación Componente C. HABITABILIDAD Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL de las bases técnicas y Administrativas de este concurso, incluidos los atributos obligatorios, y los atributos que otorgan puntajes, para los que la EP ha diseñado su propuesta.

Los atributos obligatorios, son los siguientes:

1. Tratamiento integrado en todas las fases del proyecto de conceptos estratégicos del concurso: edificio sustentable en altura y régimen de copropiedad inmobiliaria, deben estar presentes en la presentación y aprobación del proyecto técnico constructivo, con las familias, en las visitas a las obras y a la vivienda piloto; y en todas las actividades que por su contenido lo requieran.
2. Suficiencia y experiencia equipo de trabajo, incorporando los siguientes perfiles: Trabajador/a Social, rol de responsable de la implementación del PAS con una dedicación de a lo menos 20 horas a la semana; Profesional Abogado, Técnico constructivo en competencias técnicas de mantención, profesional del área administrativa y contable, con dedicación según productos comprometidos. Todos con un mínimo de 3 años de experiencia laboral comprobable en materia socio-habitacional, y a lo menos 2 año de experiencia en el área de copropiedad inmobiliaria; en el caso del/la responsable del PAS se requiere a los menos 3 años de experiencia en implementación de Planes de Acompañamiento Social.
3. Incluir en Reglamento de Copropiedad, artículos transitorios con determinación de monto de gastos comunes y nombramiento de comité de administración, ambos en calidad de provisorios hasta que la asamblea de copropietarios los ratifique o modifique.
4. Confeccionar escritura matriz con V°B° de SERVIU, entregar las escrituras definitivas de compraventa a beneficiarios en un plazo máximo de 12 meses desde la autorización de entrega de las viviendas (Hito determinado a partir de la fecha de emisión del Certificado de Recepción Definitiva Parcial o Total de Obras de Edificación). Para lograrlo deberá realizar oportunamente todos los procedimientos previos requeridos, en particular el cierre de nómina de beneficiarios. La EP podrá justificar demoras cuando estas no sean de su responsabilidad o a la fecha de la Recepción Definitiva de Obras de Edificación, no se haya transferido el terreno a dominio SERVIU. Para efectos de Pagos, SERVIU Región de Antofagasta sólo pagará los servicios efectivamente ejecutados y con V°B° de la Unidad Técnica.

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025

COMPROMISO Y FUNCIONES INTEGRANTES EQUIPO PAS

Nuestra Entidad Patrocinante se compromete a ejecutar el Plan de Acompañamiento Social para el "Conjunto Habitacional en altura Lotes 5-A de la Mz-11 y 5-A de la Mz-12" ubicados en Etapa II del Loteo PUH Altos la Chimba, Comuna de Antofagasta, con el equipo de personas que se describe en el cuadro siguiente, conforme a las siguientes características y funciones de los perfiles de cargo señalados en el número x, letra x.)- "Evaluación Oferta Plan de Acompañamiento Social" de las bases técnicas de este concurso.

CARGO	NOMBRES, APELLIDOS Y RUT	FORMACIÓN ACADÉMICA	JORNADA (COMPLETA, MEDIA, ¼, DEDICACIÓN POR PRODUCTOS)	AÑOS DE EXPERIENCIA LABORAL	AÑOS DE EXPERIENCIA LABORAL EN ÁREA COPROPIEDAD INMOBILIARIA	AÑOS DE EXPERIENCIA LABORAL EN PLANES DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL
Responsable PAS						
Abogado						
Profesional técnico constructivo en competencias técnicas de mantención						
Personal área administrativa y contable						
Otro...						
Otro...						
Otro...						

Las personas singularizadas en el cuadro precedente a través de este documento aceptan y comprometen su participación, en el diseño y/o ejecución del Plan de Acompañamiento Social asociado a "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO", si resultara adjudicada la oferta presentada por, RUT (Señalar nombre y RUT de la empresa)

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Nombre, Apellido, Rut

Firma

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025





ANEXO N° 7: DISEÑO PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL ETAPA DISEÑO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO D.S. N°49, (V. y U.) de 2011.

POSTULACIÓN COLECTIVA TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto	
Código del proyecto	
Código del grupo (*)	
Número de familias nuevas (Para MP indicar número de beneficiarios por etapa)	
Número de familias beneficiadas que adscribirán al proyecto (Para MP indicar número de beneficiarios por etapa)	
Nombre de la Entidad Patrocinante	
RUT de la Entidad Patrocinante	
Profesional Responsable Ejecución PAS	
Año	
Región	
Provincia	
Comuna	

(*) Cuando se trata de grupos hábiles o grupos beneficiados

I. ÁREA SEGUIMIENTO DEL PROYECTO HABITACIONAL

Propósito	Actividades	Objetivo	Metodología	Recursos	Meta	Indicador	Plazo	Medios de Verificación
Informar e involucrar a las familias en el desarrollo y avance del proyecto de construcción	- Visitas programadas a la vivienda piloto, comprobables con acta de asistencia (100% de las familias del proyecto), cuando corresponda							
	- Visitas programadas a la obra donde se dé a conocer la situación y avance del proyecto, comprobable con acta de asistencia.							
	- Reuniones informativas trimestrales para abordar el avance del proyecto, comprobables con acta de asistencia de las familias, cuando corresponda							
	- Visitas programadas a las viviendas, previas a su entrega, para detectar posibles desperfectos.							

II. ÁREA DE APOYO A FUTUROS PROPIETARIOS

Propósito	Actividades	Objetivo	Metodología	Recursos	Meta	Indicador	Plazo	Medios de Verificación
Apoyar el sistema de asignación de viviendas, cuando corresponda	- Realización de al menos una reunión para definir proceso de asignación de las viviendas.							
	- Verificar aplicación del procedimiento de asignación establecido, acreditado con actas de reuniones, metodología, etc.							
Asesorar a las familias en la organización del traslado o mudanza	- Realización de al menos una reunión para definir organización del traslado o mudanza.							
	- Desarrollar plan especial de traslado, en caso de campamentos.							
	- Verificar realización del traslado o mudanza de acuerdo a planificación establecida.							
Asesorar a las familias en el adecuado uso, cuidado y mantenimiento de las viviendas, el equipamiento y el espacio público	- Realización de al menos dos reuniones para abordar aspectos generales vinculados al uso y cuidado de las viviendas, equipamiento y espacio público, que forman parte del respectivo proyecto, además de las responsabilidades que deben asumir las familias para el adecuado cuidado y mantenimiento de estos bienes.							
Asesorar a las familias en el conocimiento general de las redes sociales y comunitarias existentes en la localidad donde se emplazará el proyecto	- Realización de al menos una reunión para dar a conocer las principales instituciones públicas y privadas que operan en el área o localidad en la que se emplaza el proyecto, y servicios que prestan.							

III. ÁREA FORMACIÓN DE NUEVOS PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS

Propósito	Actividades	Objetivo	Metodología	Recursos	Meta	Indicador	Plazo	Medios de Verificación
Promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda	<ul style="list-style-type: none"> - Realización de al menos una reunión para dar a conocer, en general, los deberes y derechos que asumirán las familias como propietarios, vecinos y copropietarios, cuando corresponda, así como aspectos legales que conlleva la propiedad de la vivienda. - Elaboración de procedimiento de recepción de reclamos y su reparación, aprobado por los beneficiarios, EP y constructora. 							
Capacitación sobre alcances de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuando corresponda	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de un Taller sobre Ley de Copropiedad Inmobiliaria que incluya contenidos sobre: reglamento de copropiedad, comité de administración, cuidado y mantención de bienes comunes, gastos comunes, rol del juez de Policía Local, normas de convivencia e implicancias para la vida en comunidad. 							
	<ul style="list-style-type: none"> - Elaboración y validación del reglamento de copropiedad con las familias. 							

Conceptos a considerar para elaborar el Diseño del Plan de Acompañamiento Social:

1. **Objetivos por actividad:** Son componentes o resultados específicos que se busca generar y deben responder a la pregunta "qué debo hacer (realizar, generar, promover, etc.)" para cumplir con cada actividad.
2. **Metodología:** Métodos y técnicas a utilizar, las que deben ser pertinentes para el adecuado tratamiento de los contenidos y asegurar su cabal comprensión por parte de los asistentes.
3. **Recursos:** Para **cada una** de las actividades, se debe indicar:
 1. Materiales: qué?, cuál?, cuánto?, costo.
 2. Humanos: qué?, cuál?, cuánto?.
4. **Meta:** Puede ser una o varias por actividad. Las metas tienen calidad, cantidad y tiempo.
5. **Indicador de cumplimiento:** Son la especificación cuantitativa o cualitativa para medir el logro del objetivo. El indicador entrega las bases para el seguimiento de desempeño y evaluación. Deben ser: Prácticos: debe medir lo importante y lo que ocurrirá efectivamente y Verificables objetivamente (evidencia): todos deben identificarlo.
6. **Plazo:**
 - Se refiere al mes o meses en que se ejecutará la actividad.
 - Debe indicarse el plazo para cada una de las actividades a desarrollar.

7. Medio de verificación de las actividades: deberán contener a lo menos: la lista de participantes, la fecha de la realización de la actividad, la singularización del lugar en que se realizó, los profesionales responsables de la actividad, identificación del área y propósito del Plan al cual está asociada, la individualización de cada uno de los participantes indicando número de cédula nacional de identidad, nombre completo y firma, registro fotográfico o audiovisual que permita verificar explícitamente la realización de cada actividad y especificarse el material de apoyo utilizado en su realización.

NOMBRE Y FIRMA REPRESENTANTE LEGAL DEL COMITÉ
RUT:

NOMBRE Y FIRMA REPRESENTANTE LEGAL ENTIDAD PATROCINANTE
RUT:

NOMBRE Y FIRMA PROFESIONAL RESPONSABLE PAS – E. P.
RUT.:
TIMBRE

V°B° SUPERVISOR SOCIAL SERVIU (NOMBRE Y FIRMA)
RUT:

NOMBRE Y FIRMA SUPERVISOR TÉCNICO SERVIU (CUANDO CORRESPONDA)
RUT.:
TIMBRE



ANEXO N° 8: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE ACEPTACIÓN DE BASES


Yo,.....,Cédula Nacional de Identidad N°.....,domiciliado en....., en mi calidad de oferente o representante legal de....., declaro que conozco y acepto las Bases del Concurso de Entidades Patrocinantes "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12, ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO", así como el marco normativo y presupuestario del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado por el D.S N°49 de V. y U., de 2011, cuyo texto fue reemplazado por el D.S. N° 105 de V. y U. de 2015.

Igualmente deajo expresa declaración que el presupuesto presentado incluye todas las obras necesarias y ofertadas en el presente concurso, con lo que no podré solicitar montos adicionales, con excepción, a los correspondientes a partidas de habilitación del terreno siempre que se ajusten al marco normativo reglamentado por el D.S. N°49 de V. y U., de 2011, y sus modificaciones, los que entiendo deberán ser evaluados y aprobados por parte del Departamento Técnico de SERVIU Antofagasta, en el proceso de revisión del proyecto en caso de ser adjudicado.

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025

ANEXO N° 9: CUADRO DE FINANCIAMIENTO (POR PROYECTO)

 Ministerio de Vivienda y Urbanismo Gobierno de Chile	CUADRO DE FINANCIAMIENTO	Logo EP	CÓDIGO : UPH-PP-F001
	UNIDAD DE PROYECTOS HABITACIONALES FONDO SOLIDARIO DE ELECCION DE VIVIENDA D.S.N°49 (V. y U.), DE 2011 Y SUS MODIFICACIONES D.S.N°16 (V. y U.), DE 2020		VERSIÓN : 01 PÁGINA : 01 de 01

IDENTIFICACION DEL PROYECTO			
NOMBRE PROYECTO		TIPOLOGIA PROYECTO	
COMUNA		CODIGO PROYECTO	
ENTIDAD PATROCINANTE		NUMERO VIVIENDAS	

LINEAS DE FINANCIAMIENTO	N° FAMILIAS	UF X FAMILIA*	TOTAL (UF)
1 SUBSIDIO BASE (CNT - CSP - DP - PC - AVC)	0	0	0,00
2 SUBSIDIO LOCALIZACION O FACTIBILIZACION	0	0	0,00
3 SUBSIDIO INCENTIVO Y PREMIO AL AHORRO	0	0	0,00
4 SUBSIDIO DENS. ALTURA	0	0	0,00
5 SUBSIDIO GRUPO FAMILIAR	0	0	0,00
6 SUBSIDIO MEDIANA ESCALA	0	0	0,00
7 SUBSIDIO DISC. SENSORIAL	0	0	0,00
8 SUBSIDIO MOV REDUCIDA	0	0	0,00
9 SUBSIDIO EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PUBLICOS	0	0	0,00
10 SUBSIDIO HABILITACION	0	0	0,00
11 SUBSIDIO HABILITACION ADICIONAL	0	0	0,00
12 AHORRO 10 UF	0	0	0,00
13 AHORRO 15 UF	0	0	0,00
14 APORTES ADICIONALES - GORE (10 UF AHORRO)	0	0	0,00
15 APORTES ADICIONALES - GORE (15 UF AHORRO)	0	0	0,00
16 APORTES ADICIONALES - OTROS	0	0	0,00
TOTAL FINANCIAMIENTO			0,00

* Montos correspondientes según TABLA DE FACTOR MULTIPLICADOR POR COMUNA Y TIPOLOGÍA para la Región de Antofagasta

TABLA RESUMEN DE SUBSIDIOS SEGÚN AGRUPACIÓN			TOTAL (UF)
i	TOTAL SUBSIDIO BASE	1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6	0,00
ii	TOTAL SUBSIDIO DISCAPACIDAD SENSORIAL	7	0,00
iii	TOTAL SUBSIDIO MOVILIDAD REDUCIDA	8	0,00
iv	TOTAL SUBSIDIO EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PUBLICOS	9	0,00
v	TOTAL SUBSIDIO HABILITACION	10 + 11	0,00
vi	TOTAL AHORROS	12 + 13	0,00
vii	TOTAL APORTES ADICIONALES - GORE	14 + 15	0,00
viii	TOTAL APORTES ADICIONALES - OTROS	16	0,00
TOTAL RESUMEN			0,00

DISTRIBUCION DEL PRESUPUESTO								
RESUMEN POR ITEM (Incluye GG + UTILIDADES + IVA)		SUBTOTAL UF	DISTRIBUCION SEGÚN PRESUPUESTO (Tabla Resumen Subsidios)					
			BASE [i (+ vi)]	DISCAP SENSORIAL [ii]	MOV. REDUCIDA [iii]	EQUIPAMIENTO Y ESP. PUBLICO [iv]	HABILITACION [v]	APORTES ADICIONALES (GORE) [vii]
TOTAL A	OBRAS PRELIMINARES Y COMPLEMENTARIAS	0,00						
TOTAL B	OBRA GRUESA	0,00						
TOTAL C	OBRAS DE TERMINACION	0,00						
TOTAL D	OBRAS DE INSTALACIONES	0,00						
TOTAL E	OBRAS DE URBANIZACION	0,00						
TOTAL F	OBRAS DE HABILITACION DE TERRENO	0,00						
TOTAL G	EQUIPAMIENTO	0,00						
TOTAL H	AREAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0,00						
TOTAL H	OTROS	0,00						
TOTAL PRESUPUESTO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamiento Disponible		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo Construccion Vivienda Aproximado		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025



ANEXO N°10: CONTRATO TIPO CONEXO

**PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
D.S. N° 49 (V. Y U.) DE 2011
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y MANDATO PARA OPERACIONES COLECTIVAS PROYECTO
TÉCNICO,
PILOTO EJECUCIÓN DIRECTA APROBADO POR RESOLUCIÓN EXENTA N° 598 DE 13 DE
MARZO DE 2024**

Entre

**SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA
&
Entidad Patrocinante "Nombre Entidad"
&
Empresa Constructora "Nombre Constructora"**

En Antofagasta, a, entre (INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS PARTES), han convenido en la celebración del siguiente contrato de construcción:

ANTECEDENTES DEL CONTRATO

El MANDANTE, **SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA**, es un servicio público funcionalmente descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad esencial, es ejecutar los planes y programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, usando las amplias facultades de que dispone, optimizando los recursos y procurando mejorar la calidad de vida de los habitantes de la región, especialmente de aquellos que viven en la extrema marginalidad habitacional.

La ENTIDAD "**Nombre Entidad Patrocinante**", es una persona jurídica de derecho privado, con fines de lucro, constituida según sus estatutos de fecha, ante el Notario Público, tiene como función desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El CONTRATISTA "**Nombre Empresa Constructora**", es una empresa del giro de la construcción, constituida según sus estatutos de fecha ante el Notario Público de

PRIMERA

Alcance del Contrato

En virtud de lo expresado en los antecedentes, la ENTIDAD y el SERVIU, encargan al CONTRATISTA, quien acepta, la construcción de todas las obras que implica el Proyecto Habitacional ofertado mediante Licitación Pública aprobada por resolución exenta N°, incluyendo la edificación de cada una de las unidades con la superficie que en el proyecto se contempla, así como las obras destinadas a la habilitación del terreno y todas las obras complementarias que se consideren necesarias para obtener la recepción definitiva del proyecto.

La ENTIDAD reconoce como propia la responsabilidad de haber desarrollado el Proyecto Habitacional aprobado, así como de los antecedentes necesarios para su ejecución, la que no libera al CONTRATISTA de la responsabilidad por la buena ejecución, acorde a normativa vigente, de las obras que implica el Proyecto.

El presente contrato permite la adhesión, de forma unilateral, de familias beneficiadas con un subsidio, que asocien o adscriban al proyecto con posterioridad, ya sea por motivos de reemplazo, renuncias, o por las condiciones del llamado a licitación, etc.

SEGUNDA

Del Terreno

En virtud de lo expresado en las cláusulas precedentes y considerando lo señalado en las bases de licitación que contiene los antecedentes técnicos del proyecto, la ENTIDAD y el SERVIU, encargan al CONTRATISTA las obras mediante la modalidad de contrato general de construcción a suma alzada

quien, acepta, la construcción de las obras de urbanización y edificación, que corresponden a departamentos, con sus respectivos equipamientos y áreas (incorporar detalle).

La Obra estará ubicada en

El inmueble donde se emplazará el Proyecto es de propiedad de, bajo la inscripción de dominio que rola a en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Antofagasta**, que según sus títulos tiene una superficie aproximada de metros cuadrados, y los siguientes deslindes:

- **NORTE:**
- **ESTE:**
- **SUR:**
- **OESTE:**

Asimismo, SERVIU declara que el terreno arriba singularizado estará disponible al momento de iniciar la ejecución del proyecto, respondiendo de los perjuicios que se ocasionen, en caso contrario.

El CONTRATISTA declara expresamente que conoce y acepta que el terreno singularizado corresponde a aquél en que se emplazarán las obras que se le han encomendado, su cabida y condiciones físicas de relieve, topografía, calidad del suelo y todas las demás características superficiales, naturales, geológicas, climáticas, factibilidad de servicios u otras que puedan incidir directa o indirectamente en la ejecución de las obras, sin tener observación o reserva al respecto, declarando además, que ha verificado las condiciones de abastecimiento de mano de obra, incorporando la regional, materiales, y vialidad de la zona, al inicio de la obra, respecto de las que tampoco tiene observaciones o reservas.

TERCERA

Precio

El precio total del presente contrato es la suma de Unidades de Fomento (UF), cantidad que se pagará al CONTRATISTA una vez que se cumplan las condiciones, requisitos y formalidades establecidos en el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y en este contrato.

El contrato es a suma alzada, entendiéndose las cantidades de obras como inamovibles, por lo que, el pago de las partidas que considera el Proyecto Habitacional se realizará sobre la base de las cantidades de obras contratadas, aun cuando la cubicación final de lo efectivamente realizado sea diversa, asumiendo el CONTRATISTA las diferencias que pudieran existir y con ello la contingencia de ganancia o pérdida de dicha cuantificación, que se han estimado por las partes comparecientes como necesarias para la correcta ejecución del mismo, debidamente justificado a través de un informe técnico desarrollado por la ENTIDAD.

Por lo tanto, el precio del contrato incluye la construcción, pólizas y seguros de cualquier especie relacionados con la obra, costos de los instrumentos de garantía, impuestos, derechos municipales, gastos operacionales, notaría, Conservador de Bienes Raíces, asociados a la formalización de operaciones y entrega de títulos individuales a los beneficiarios y cualquier gasto financiero que las condiciones del contrato pudieran originar.

El precio se ha conformado de la siguiente manera: (cláusula que se adapta conforme a la formulación de los oferentes)

- a) Con el **Ahorro** acreditado de ... **UF** correspondiente a beneficiarios del proyecto, que asciende a un **total de UF**, conforme al desglose de los beneficiarios que proporcionará SERVIU y que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, en que se indica, además, el número de la cuenta de cada uno y la institución bancaria en la que se mantiene dicho ahorro.
- b) Con el **Subsidio Habitacional Base** de **UF**, correspondiente a cada uno de los beneficiarios singularizados en los Anexos ... a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total deUF**.
- c) Con el **Subsidio Diferenciado a la Localización** de **UF**, correspondiente a cada uno de los beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.
- d) Con el **Subsidio de Habilitación** de **UF** correspondiente a cada uno de los beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.
- e) Con el **Subsidio para Equipamiento** de **UF** correspondiente a cada uno de los beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.
- f) Con el **Subsidio Densificación en Altura** de **UF**, correspondiente a cada uno de los beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.



- g)** Con el **Subsidio para personas con discapacidad Sensorial** de **UF** correspondiente a ... beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.
- h)** Con el **Subsidio para personas con Movilidad Reducida** de **UF** correspondiente abeneficiario singularizado en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.
- i)** Con un **Aporte Adicional entregado por el Gobierno Regional de Antofagasta de UF** correspondiente a ... de los beneficiarios singularizados en los Anexos a que aluden los ANTECEDENTES DEL CONTRATO, equivalente a un **total de UF**.

MONTO CONTRATO	 UF
Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)	unidades
Financiamiento		Subsidio
		TOTAL
a)	Ahorro 10 UF (x familias)	
b)	Ahorro 15UF (x familias)	
c)	Subsidio Habitacional Base	
d)	Subsidio Diferenciado a la Localización	
e)	Subsidio de Habilitación	
f)	Subsidio Equipamiento	
g)	Subsidio Densificación en Altura	
h)	Subsidio Discapacidad Sensorial (x familias)	
i)	Subsidio Movilidad Reducida (x familia)	
j)	Aporte GORE 10 UF (x familias)	
k)	Aporte GORE 15 UF (x familias)	

El precio pactado no considera reajuste de ninguna especie, salvo el que experimente la UF.

Todos los pagos, se harán en pesos y en el equivalente a la Unidad de Fomento, según su valor al día efectivo de pago por parte del SERVIU, a excepción del ahorro de los beneficiarios y/o aporte de terceros.

Así mismo los valores indicados, no incluyen el costo del terreno, cuya propiedad es de pertenencia de SERVIU Región de Antofagasta.

Asimismo, los pagos del presente contrato de construcción se efectuarán conforme al avance físico de las obras ejecutadas, y de acuerdo con los precios establecidos en el presupuesto aprobado por el SERVIU, según cláusula CUARTA "Anticipos y Préstamos" del presente contrato.

El presente contrato se encuentra **exento al Impuesto de Valor Agregado**, en adelante IVA, conforme a los lineamientos otorgados mediante oficio ordinario 248 de 20 de mayo de 2021, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que recoge el criterio del Servicio de Impuestos Internos sobre la interpretación del artículo 12 letra f) del DL 825 de 1974 o Ley de IVA. Declara el CONTRATISTA que, en el caso de modificación de régimen tributario del presente contrato a afecto, y siempre que la normativa tributaria lo indique, será de su responsabilidad regularizar ante SERVIU región de Antofagasta y el Servicio de Impuestos Internos, no pudiendo atribuir responsabilidad ni sobrecosto al COMITÉ, ni a este Servicio, ni al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de tal manera que el precio final establecido en la presente cláusula, es el precio del contrato para todos los efectos a que haya lugar

CUARTA Anticipos y Préstamos

El CONTRATISTA podrá obtener del SERVIU, si la disponibilidad de caja lo permiten, anticipos a cuenta del pago de los subsidios de los beneficiarios, destinados a financiar la ejecución física de las obras conforme a lo dispuesto en los artículos 69 y 70 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

La circunstancia que, por cualquier motivo, cualquiera sea su origen y fundamento el contratista no accede a las modalidades de financiamiento previstas por la normativa vigente en modo alguno involucrará responsabilidad para los beneficiarios y/o comité, ni cambio en el precio pactado por las viviendas o de las condiciones de pago indicadas.

En todo caso, los anticipos serán considerados como abonos parciales a cuenta del valor de la obra. En ningún caso se considerarán éstos como la aceptación, por parte

de la ENTIDAD o del SERVIU, de la cantidad y calidad de las obras ejecutadas por el CONTRATISTA.

El ahorro acreditado podrá ser girado por el CONTRATISTA, previa autorización de SERVIU, lo cual en ningún caso será previo a la firma del Acta de Entrega de Terreno.

El contratista podrá acceder al pago de anticipos para la construcción. El monto del anticipo destinado a este objeto podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 5%, el que será girado conforme a lo señalado en el artículo 69 del D.S N° 49 (V. y U.) de 2011. El contratista podrá solicitar al SERVIU un máximo de dos giros mensuales, anticipos que serán siempre en proporción al número de familias del proyecto.

SERVIU Región de Antofagasta podrá entregar hasta el tope del 20 % del monto del contrato en modalidad de anticipo sin avance físico contra garantía.

La empresa contratista debe entregar la programación respecto a la devolución de los anticipos, conforme se establece en la letra b), numeral 4.1.4.- del Manual de Inspección Técnica de Obras, referente a cartillas M2, para que SERVIU lleve un acabado control administrativo y financiero del proyecto, la que sólo podrá ser modificada durante la ejecución de la obra con aprobación de la unidad de obras habitacionales de SERVIU.

Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

Para proceder al primer giro deberá acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Acompañar copia del contrato de construcción.
- b) La boleta de garantía que cauciona el oportuno y fiel cumplimiento del contrato de construcción.
- c) Si el terreno no se encuentra a nombre de SERVIU, para proyectos de construcción en nuevos terrenos, se hará entrega por parte de SERVIU a la ENTIDAD y/o CONTRATISTA el documento denominado "Permiso de ocupación provisoria" emitido por Bienes Nacionales, además se deberá acreditar la constitución de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, de la hipoteca y prohibición de enajenar a favor del SERVIU.
- d) Si el terreno se encuentra inscrita a favor de SERVIU, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- e) Acta de entrega de terreno.

Una vez recepcionadas las viviendas por la DOM, el contratista podrá solicitar el pago del 95% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 5% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU. Los porcentajes mencionados se aplicarán respecto del monto de subsidios que forman parte del contrato respectivo. Si existiese más de un contratista durante el desarrollo de las obras se le aplicarán iguales porcentajes para el pago de los correspondientes anticipos.

La boleta mencionada en el párrafo anterior deberá ser pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del subsidio, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo con el coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sea que esta boleta de garantía este expresada en Unidades de Fomento o en pesos moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo con una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

El 5% final del contrato solo podrá ser requerido por la empresa en el año presupuestario correspondiente al término del contrato siempre que se haya considerado al inicio del contrato en la programación financiera de la obra, para efectos de que SERVIU lo considere dentro de su programación financiera, de lo contrario, el 5% final será devuelto únicamente con la entrega de los títulos de dominio o prohibiciones que exige el Decreto.

Sin perjuicio de lo señalado, las partes podrán acordar el otorgamiento de préstamos, conforme a la normativa aplicable a la materia.

La empresa contratista, declara conocer el procedimiento interno de curse de los estados de pago de los proyectos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda aprobado por SERVIU Región de Antofagasta mediante resolución exenta N° 1475 de fecha 17 de mayo de 2017, y sus actualizaciones, y compromete sujetarse al mismo en pro del mejor desarrollo, diligencia y frecuencia presupuestaria del proyecto.

QUINTA

Plazo

El plazo de ejecución de las obras que se contratan será de **..... días corridos**, y comenzará a regir a contar del día hábil siguiente a la fecha de acta de entrega de terreno, concluyéndose con la obtención del certificado de recepción final otorgado por la DOM, plazo que contempla cada uno de los trámites administrativos y certificados requeridos.

El acta de entrega de terreno será firmada por los representantes de la ENTIDAD, del CONTRATISTA y el SERVIU mediante su Administrador de Contrato de Obras y su fiscalizador técnico de Obras, en adelante FTO, de estar asignado a la fecha.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 y 17 del D.S. N° 49, el Proyecto Habitacional "....." deberá iniciar las obras dentro del plazo de 90 días corridos, siguientes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución que otorga el subsidio al grupo o postulante individual asociado al Proyecto Habitacional objeto del encargo, acreditado mediante el Acta de entrega de terreno y la respectiva anotación en el Libro de Obras, plazo después del cual el proyecto que por este acto se contrata, quedará automáticamente excluido de la nómina de selección, caducando la condición de proyecto seleccionado y los certificados de subsidio correspondientes.

Se deja expresa constancia que, en el evento que el proyecto sea eliminado o excluido de la Nómina de Oferta a que se refiere el DS N° 49, (V. y U.), de 2011, debido al incumplimiento del CONTRATISTA de dar inicio a las obras dentro del plazo anteriormente señalado o de alguna de sus prórrogas, este instrumento quedará de inmediato sin efecto, sin derecho a que el CONTRATISTA reclame indemnización de ningún tipo, no pudiendo exigir contraprestación alguna de parte del SERVIU, pudiendo este último hacer efectivas las garantías que el CONTRATISTA hubiere constituido a su favor, de ser ello procedente

la ENTIDAD, y el SERVIU, previo informe favorable desarrollado por el Administrador de Contrato de Obras y posteriormente aprobado mediante asamblea por las familias beneficiarias del proyecto, podrán otorgar al CONTRATISTA, a petición de éste, dentro del plazo de ejecución de la obra y no superior a 30 días corridos desde ocurrido el evento que sustenta la solicitud, un aumento de plazo debido a eventuales retrasos que no le sean imputables. En tal caso, el CONTRATISTA se obliga a cubrir y solventar el mayor gasto correspondiente al profesional residente de obras y al/los profesional(es) y/o técnico(s) encargado(s) del autocontrol de la obra, como cualquier otro mayor gasto que se ocasione con motivo de la ampliación de plazo acordada, no teniendo derecho a reclamar indemnización o compensación alguna por esta circunstancia.

Toda modificación de plazo del término contractual debe ser ingresada formalmente a SERVIU Región de Antofagasta por la ENTIDAD, con a lo menos 30 días de antelación al término del plazo contractual indicado en la presente cláusula, quedando condicionada su aprobación por parte de SERVIU, mediante informe técnico realizado por el Administrador de Contrato de Obras y firmado con providencia del Director del Servicio.

No será causa justificada para solicitar aumento de plazo de ejecución del contrato, trámites administrativos y los días de lluvia o los afectados por otro fenómeno climático perjudicial, que no alcance a constituir emergencia climática ni los días feriados ni festivos, salvo lo atribuible a caso fortuito o fuerza mayor.

A partir de la Recepción Municipal Definitiva de la Obra por la DOM, nace para el CONTRATISTA el derecho a solicitar al SERVIU acorde al artículo 5.4.2.d b) del MITO la recepción de la Obra, la que se llevará a cabo en un plazo de cinco (5) días hábiles a partir del día hábil siguiente a la fecha del ingreso formal a SERVIU del certificado de recepción DOM. La obligación contratada por la ENTIDAD y el SERVIU en virtud del presente instrumento se entenderá cumplida con esta última aprobación. La recepción municipal no supone en ninguna circunstancia la obligación de las otras partes de este instrumento de recibir las obras objeto de este contrato.

A contar de la fecha de recepción de obras por parte del SERVIU, la ENTIDAD tiene un plazo máximo de 360 días corridos para efectuar los trámites de escrituración y de inscripción de los títulos correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, a nombre de cada uno de los beneficiarios, y las hipotecas y prohibiciones en favor del SERVIU, plazo que será ampliado únicamente en caso de que se encuentre en tramitación la inscripción del terreno a favor de SERVIU.

SEXTA Condiciones del Contrato

La ejecución del Proyecto que por este acto se encomienda se sujetará al cumplimiento copulativo de las siguientes condiciones:

- a)** Que el Proyecto Habitacional aprobado por SERVIU cuente con el Certificado de Calificación Definitiva.
- b)** Que la ejecución del Proyecto Habitacional que por este acto se encarga, tenga comprometido su financiamiento.

En consecuencia, en tanto no se verifique el cumplimiento de las condiciones señaladas, ninguna de las partes podrá hacer exigible, total o parcialmente, el cumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato, ni dará derecho a que éstas reclamen indemnizaciones de algún tipo.

SÉPTIMA Del Proyecto Habitacional

La ejecución del proyecto que por este acto se contrata, es aquel que cuenta con la calificación definitiva otorgada por el SERVIU y la aprobación de las familias que están vinculadas a las respectivas manzanas del loteo, mediante las respectivas cartas compromisos.

La urbanización, la edificación de las viviendas y la ejecución de las demás obras, se harán conforme al proyecto encargado, vale decir, de acuerdo con el siguiente orden de prelación; especificaciones técnicas, planos, A.P.U. y presupuesto, aprobados por el SERVIU.

El CONTRATISTA reconoce, acepta y declara expresamente:

1. Haber estudiado todos los antecedentes y haber verificado la concordancia entre sí de los planos, especificaciones técnicas y el presupuesto del proyecto aprobado por SERVIU. Se entenderá que quedan incluidas en el presente contrato la ejecución de todas las obras contempladas en el proyecto, aun cuando no existan los planos correspondientes.
2. Haber visitado el terreno y conocer su relieve, topografía, calidad, factibilidades y todas las demás características superficiales, geológicas, climáticas u otras que puedan incidir directamente en la ejecución de las obras.
3. Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona;
4. Estar conforme con las condiciones generales del proyecto.

Presupuesto, especificaciones técnicas y planos, constituyen la base del proyecto que por este acto se encarga. En caso de desacuerdo ente planos y especificaciones técnicas, deberá basarse en lo establecido en este contrato que, al tratarse de obras de edificación, primarán las especificaciones técnicas y cuando la contradicción se produzca en obras de urbanización se preferirán los planos. Por otra parte, en caso de que una o más partidas se encuentren presupuestadas, pero no exista planos ni especificaciones técnicas asociadas, será responsabilidad del CONTRATISTA, solicitar a la ENTIDAD la documentación necesaria para dar cumplimiento al objeto del contrato.

El CONTRATISTA no podrá hacer por iniciativa propia modificación o cambio alguno al proyecto o a los planos o especificaciones que sirven de base al presente contrato, como tampoco podrá hacer modificaciones al proyecto o a cualquiera de los planos o especificaciones técnicas que lo compongan, a requerimiento de los profesionales proyectistas, salvo que cuente con aprobación técnica del SERVIU y de las demás partes de este contrato. Cuando la modificación sea requerida por las empresas de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, telefonía u otras deberá dar inmediato aviso al SERVIU para evaluación y aprobación si corresponde. De no hacerlo, los mayores costos que pudieran implicar las modificaciones requeridas serán asumidos por el CONTRATISTA.

Las modificaciones que por orden de fuerza mayor deban ser introducidas al proyecto encargado, deberá contar siempre con el conocimiento y aprobación previa del SERVIU, a través de un informe técnico elaborado por la ENTIDAD. Toda modificación debe cumplir con el estándar técnico en base a la tabla de espacios de usos mínimos para el mobiliario, el cuadro normativo y el itemizado técnico de construcción vigente a la fecha de Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) a que alude el DS N° 49, (V. y U.), de 2011 y normativa vigente.

Toda modificación al proyecto ya sea técnico o administrativo debe ser tramitado en SERVIU por la ENTIDAD, quien es responsable del desarrollo del proyecto que por este acto se encarga.

En ningún caso el CONTRATISTA podrá introducir, sin previa autorización escrita tanto de la ENTIDAD como del SERVIU, modificaciones al proyecto que por este acto se encarga, de cualquier naturaleza que sean y en cualquier sector de este.

Todos los planos, diagramas y en general todo documento que defina o del que pueda deducirse una definición total o parcial del proyecto encargado o de cualquiera de las obras que éste considere, serán de propiedad del SERVIU, no pudiendo el CONTRATISTA ni la ENTIDAD usarlos, ni facilitarlos a terceros, para otros usos que no sean los estrictamente relacionados con este contrato.

En caso de que fuera necesario modificar el Permiso de Edificación con fecha posterior a la firma de este contrato, encontrándose el proyecto seleccionado con calificación condicionada o definitiva, las partes deberán complementar este instrumento por medio de un "Anexo de Contrato", donde se establezca la circunstancia de haber sido modificado el Permiso de Edificación, registrando los nuevos números y fecha en la cual fueron aprobados.

OCTAVA

Modificaciones del Proyecto

En el evento que, durante la ejecución del contrato de construcción, se determine por parte del CONTRATISTA o la ENTIDAD, la necesidad de modificar el proyecto encargado, disminuyendo o aumentando las obras contratadas o agregando obras nuevas o extraordinarias, el CONTRATISTA deberá presentar el requerimiento a la ENTIDAD, la cual debe corroborar que exista justificación técnica, y de corresponder, confeccionará un informe técnico detallado que deberá presentar al Administrador de Contratos SERVIU, quien, analizará, evaluará y, en caso de proceder otorgará visto bueno para efectuar ingreso formal de la solicitud mediante oficina de partes.

Cualquier modificación no podrá comenzar a ejecutarse, sin que previamente hubiere sido evaluada y aprobada técnica, financiera y jurídicamente por SERVIU, mediante Informe técnico elaborado por el Administrador de Contratos SERVIU, el cual contará con la providencia de Director o Jefe de Departamento Técnico del Servicio, según corresponda.

En caso de detectarse ejecución de partidas que difieran del proyecto aprobado, el Administrador de Contratos SERVIU y/o FTO consignará mediante libro de inspección dicha situación. La ENTIDAD deberá presentar al Administrador de Contratos SERVIU una propuesta de regularización en un plazo máximo de diez (10) días corridos, de no cumplir con el plazo antes establecido se aplicará multa diaria a partir del 11vo día de acuerdo con la cláusula "Multas y Retenciones" del presente contrato. A su vez dicha(s) partida(s) se considerará(n) automáticamente paralizada(s) y solo podrán retomarse previa autorización SERVIU mediante libro de inspección, y en caso de continuar con la ejecución se cursará una multa de 50 UTM.

Adicionalmente, en caso de que la modificación afecte la imagen objetivo, estándar técnico, cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos, del proyecto inicialmente aprobado por el SERVIU, la ENTIDAD deberá presentar el documento de aprobación SERVIU, en asamblea, a las familias vinculadas por carta compromiso, para su PRONUNCIAMIENTO mediante votación, cuya acta deberá ser ingresada a SERVIU mediante oficina de partes.

Si la modificación aprobada requiere alteración de las cláusulas; TERCERA "Precio" y/o QUINTA "Plazo", del presente contrato, entonces se deberá suscribir un adendum de contrato, el cual deberá contar previamente con visto bueno de SERVIU.

Para estos efectos se considerarán como disminuciones o aumentos de obras toda modificación del proyecto que rebaje o incremente la cantidad de obras incluidas en el presente contrato. En este caso, los ajustes al precio del contrato se determinarán a partir de los precios unitarios establecidos en el presupuesto aprobado por el SERVIU, para el o los ítems y partidas que se disminuyan o aumenten, no pudiendo el CONTRATISTA considerar valores superiores a los fijados en el señalado presupuesto.

En tanto, obras extraordinarias, serán aquellas que no se encuentren previstas en el proyecto contratado y que por tanto no figuran en forma explícita en éste ni puede desprenderse implícitamente de ninguno de los documentos que forman parte del presente contrato, pero que posteriormente se han determinado necesarias e indispensables para la adecuada finalización del proyecto.

De existir disminuciones o aumentos de obras u obras extraordinarias, la ejecución de estas se encuentra supeditada a la aprobación de SERVIU.

No se considerarán como mayor obra u obras extraordinarias aquellos trabajos que, a pesar de no estar explícitos en los documentos que forman parte del presente contrato, son inherentes a la ejecución del proyecto o a cualquiera de sus partes, y sin los cuales éste no cumpliría con las condiciones de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y normativa. La ejecución de estas se encuentra supeditada a la aprobación SERVIU.

El ingreso del expediente de modificación de proyecto y su contenido, será consensuado entre el administrador de contrato SERVIU y la ENTIDAD, el que deberá constar de al menos, planimetría de la especialidad (arquitectura, ingeniería, otro), especificaciones técnicas, memoria de cálculo, presupuesto detallado y análisis de precios unitarios en el caso de obras extraordinarias, así como todo otro documento requerido dependiendo del tipo de modificación, para ser derivado a evaluación por la Unidad de Proyectos Habitacionales, quien se reserva el derecho a solicitar mayor información de ser necesaria

Sólo una vez aprobada por el SERVIU la pertinencia técnica y jurídica del aumento de obras o de las obras extraordinarias y asegurado su financiamiento, se podrá formalizar la modificación del presente contrato, en caso de que proceda, e iniciarse la ejecución de los trabajos.

En ningún caso el CONTRATISTA podrá paralizar las obras del Proyecto contratado, justificado en la falta de pronunciamiento de SERVIU, a menos que la continuidad de las obras esté condicionada a dicho pronunciamiento. En tal caso, será el Administrador de Contrato de Obras SERVIU, quien autorizará la paralización, conforme al procedimiento señalado en la letra g) de la cláusula "fiscalización técnica de la Obra" del presente contrato.

El contratista, tendrá derecho en estos casos, a un aumento de plazo, proporcional al incremento que, por concepto de aumento de obras u obras extraordinarias, haya experimentado el contrato inicial.

NOVENA De los materiales para la construcción del Proyecto

Los materiales y elementos industriales para la construcción que se empleen en las obras deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en su Ordenanza (OGUC), en las normas técnicas pertinentes y según las recomendaciones del fabricante en cuanto a su uso, aplicación y almacenamiento en obra, deberán ser de la mejor calidad y procedencia en su especie de acuerdo con las especificaciones del proyecto, en ningún caso se podrán utilizar materiales o herramientas fabricadas en obra, debiendo, en todo caso, ajustarse al itemizado técnico de construcción, a que se refiere el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

El FTO o el Administrador de Contratos de Obras de SERVIU podrán solicitar al CONTRATISTA ensayos, o certificación de los materiales y elementos industriales que se utilicen para la construcción de las obras, para efectos de verificar el cumplimiento de la normativa vigente a costo del contratista.



DÉCIMA

Del Programa de Trabajo y la ejecución del Contrato

El CONTRATISTA se obliga desde ya a entregar al FTO, Administrador de Contrato de Obras SERVIU y a la ENTIDAD, para su aprobación, un programa de trabajo real, coherente y definitivo, de acuerdo con lo indicado en la cláusula 4.1.4 del Manual de Inspección Técnico de Obra (MITO), en un plazo máximo de 10 días corridos, contados desde la fecha de entrega del terreno.

El retraso y/o deficiencia en la entrega del programa de trabajo dará derecho a la ENTIDAD y el SERVIU, a imponer una multa de acuerdo con lo señalado en la cláusula "Multas y Retenciones" del presente contrato.

El programa de trabajo deberá estar expresado en días corridos y deberá incluir:

- a)** Programación física de la faena, la cual debe considerar como referencia el programa de trabajo presentado por la ENTIDAD al ingresar el proyecto al SERVIU, manteniendo la secuencia lógica y la oportunidad en que se establece el desarrollo de las diferentes partidas o actividades que componen las obras a ejecutar.
- b)** La programación de trabajo, traducida a La Carta Gantt deberá estar expresada en días corridos, cuyo plazo comenzará a regir a contar del día hábil siguiente a la fecha de acta de entrega de terreno.
- c)** Se debe identificar claramente la ruta crítica que pudiera impactar la programación del proyecto.
- d)** En dicha programación se debe incluir hitos administrativos, referentes a certificaciones y otros que condicionen la obtención de la recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir con los plazos parciales y los avances de obra comprometidos en la Carta Gantt. Si se produjera un atraso injustificado en la obra superior al 15% con respecto al avance consultado en la Carta Gantt o una paralización de las obras por un período superior a 15 días corridos o más, la ENTIDAD y/o el SERVIU, podrán, a su arbitrio, poner término anticipado al contrato o cobrar las multas, de acuerdo con las cláusulas 2.13 "Multas y Retenciones" y 2.15 "Término Anticipado del Contrato", del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA

Fiscalización Técnica de las Obras

El SERVIU supervisará la correcta ejecución de las obras contratadas, lo que desarrollará a través de un FTO y/o Administrador de Contrato de Obras SERVIU, cuya función será cautelar los intereses de las familias que se adscribirán al proyecto y asegurar la calidad del proyecto, vigilando que las soluciones habitacionales, equipamiento, urbanización y demás obras entregadas sea consistente con la calidad, estándares y especificaciones del proyecto contratado y normativa vigente. El CONTRATISTA se obliga expresamente a dar el máximo de facilidades para permitir el acceso de la fiscalización técnica a las obras durante su desarrollo y a cumplir las obligaciones que para con ella le correspondan.

Las partes acuerdan que la FTO y Administrador de Contrato de Obras SERVIU tendrán todas las facultades, atribuciones y derechos que para el ITO se establecen en el Manual de Inspección Técnica de Obras, en adelante MITO, aprobado mediante D.S. N° 85, (V. y U.), de 2007, y las que se establecen en la Resolución N° 1875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, por lo que tendrán, entre otras atribuciones, acceso a toda la documentación oficial de la obra. Podrá, asimismo, requerir copia de todos y cada uno de los antecedentes que precisen, relacionados con los trabajos y/o con el contrato.

El Administrador de Contratos de Obras SERVIU, profesional que tendrá a su cargo la verificación y aprobación de los avances de obras del proyecto.

En el cumplimiento de su cometido, el SERVIU a través del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, quedan facultados para:

- a)** Realizar la inspección técnica de las obras y desempeñar las funciones de contraparte técnica del CONTRATISTA, lo que incluye la visación de los estados de avance y la atribución para formular observaciones y/o reclamos a la empresa, a través del Libro de Inspección respectivo, que digan relación con el cumplimiento de las especificaciones del presente contrato.
- b)** En caso en que el CONTRATISTA solicite anticipos de acuerdo con el artículo 69 del DS 49, (V. y U.), de 2011, el FTO junto al Administrador de Contrato de Obras deberán verificar el porcentaje de avance físico de las obras ejecutadas conforme al presupuesto aprobado por SERVIU, sea siempre superior o igual al avance financiero presentado por el CONTRATISTA.
- c)** Rechazar materiales defectuosos o de mala calidad y ordenar su retiro de la obra si no cumplen con las especificaciones técnicas y plano aprobados por parte de SERVIU, los que a la vez deben ser reemplazados.
- d)** Verificar que el CONTRATISTA solicite a Laboratorios con certificación vigente especializados y declarados oficiales por el MINVU, los ensayos de materiales convenidos, estudiar sus resultados y aprobarlos o rechazarlos.
- e)** En aquellas situaciones en que la FTO y/o Administrador de Contrato de Obras tengan dudas respecto a un material o resultado de ensayo, podrá ordenar al CONTRATISTA efectuar ensayos adicionales, cuyos resultados predominaran por sobre los inicialmente programados. Estos últimos

serán de cargo del SERVIU, salvo que se determine que las obras fueron mal ejecutadas, no cumplen con las especificaciones contractuales o los materiales son de mala calidad, en cuyo caso serán de cargo del CONTRATISTA, descontándose su valor del Estado de avance más próximo.

- f) Exigir el pleno cumplimiento de normativa vigente, asociada a las áreas de; construcción, seguridad, salud, laboral, medio ambiente y demás aplicables.
- g) El Director del Servicio, previo informe del Administrador de Contrato de Obras SERVIU puede instruir la paralización de la obra a través de Oficio dirigido a la empresa contratista.

Se deja expresamente establecido que las inadvertencias u omisiones en que pueda incurrir la inspección técnica de obras antes referida, en modo alguno liberan al CONTRATISTA de las obligaciones que le impone el contrato de construcción, ni lo excusará de responder íntegra y cabalmente de las responsabilidades que asume por este contrato y las que legal y reglamentariamente le corresponden por los incumplimientos en que pueda incurrir. Asimismo, la ENTIDAD tampoco se encontrará liberada del cumplimiento de sus obligaciones en relación con la ejecución de la obra, de conformidad a lo indicado en la Resolución N° 1875, (V. y U.), de 2015, o la que la reemplace.

En ningún caso podrá el CONTRATISTA excusarse de su responsabilidad por los trabajos defectuosos o negarse a reconstruirlos bajo pretexto de haber sido aceptados por la FTO, Administrador de Contrato de Obras SERVIU, o la ENTIDAD.

Se deja constancia que las actuaciones de la FTO y Administrador de Contrato de Obras, no sustituyen las funciones del Revisor Independiente previstas en el artículo 116 bis de la LGUC, ni liberan al CONTRATISTA del cumplimiento de su obligación de velar porque en la construcción de la obra, se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la LGUC, su Ordenanza General, y se ajuste a los instrumentos de Planificación Territorial, planos y especificaciones del proyecto contratado, conforme a lo dispuesto en el artículo 143 de la citada ley.

El CONTRATISTA se obliga a pronunciarse y/o subsanar, en un plazo no superior a 15 días corridos, las observaciones y reclamos formulados por el SERVIU a través del FTO y Administrador de Contrato de Obras, las que deben ser detalladas en el Libro de Inspección respectivo y comunicadas por escrito al CONTRATISTA. Por cada día de atraso se aplicará la multa establecida en la cláusula "Multas y Retenciones" del presente contrato. En caso debidamente calificados por el SERVIU a través del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, este plazo podrá ser modificado.

Asimismo, cualquier requerimiento formal de SERVIU, será siempre a través de Libro de Inspección y/u Oficio, siendo responsabilidad del CONTRATISTA cumplir a cabalidad con los requerimientos y las instrucciones necesarias para la completa y correcta ejecución del proyecto encargado, con la calidad y estándares técnicos establecidos en el proyecto y para la total y oportuna aplicación de los subsidios otorgados por el MINVU. Debiendo aceptar los procedimientos internos del Servicio para el buen desarrollo de la obra.

DÉCIMA SEGUNDA Del Manual de Inspección Técnica de Obras

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 143 de la LGUC, el CONTRATISTA se obliga a disponer en obra, con visto bueno del FTO y Administrador de contratos de Obras, de las fichas, cartillas y listados para aplicar la metodología de control y gestión de calidad del Sistema de Inspección Técnica de Obras establecido en el MITO, en un plazo máximo de 30 días corridos a contar de la fecha del Acta de Entrega del Terreno.

Además, se obliga a cumplir con la permanencia de 100% en la obra del Equipo de Autocontrol, el cual debe estar compuesto según el siguiente criterio y según art.11.3.3 y 11.3.5 del MITO:

Tramo UF	Profesional Mínimo Requerido	Experiencia	Profesional calificado
Menos de UF 40.000	1	Al menos 2 años de experiencia en Control de Calidad de Obras Y Al menos 2 años de experiencia comprobada en edificación en altura y media altura.	Ingeniero Civil, Constructor Civil, Ingeniero Constructor Arquitecto.
Hasta UF 40.000	2		
Más de UF 40.000	2		

En el caso de existir bases de licitación o concurso oferta, el contrato primará por sobre éstas.

Profesionales que deberán ser autorizado por el SERVIU, durante el período comprendido entre la fecha del inicio de las obras, hasta que el FTO y Administrador de Contratos de Obras declaren en el Libro de Inspecciones del SERVIU que la obra se encuentra físicamente terminada, sin observaciones por parte de cada uno de ellos.

El CONTRATISTA se obliga a solicitar la autorización del SERVIU para el eventual reemplazo de cualquiera de estos profesionales. Por cada día en que conste que el Equipo Autocontrol no está en faena por causa no justificada, se aplicará la multa establecida en la cláusula 2.13 "Multas" del presente contrato.

Se debe cumplir también con el programa de ensayos, el cual debe contar con el visto bueno del Administrador de contratos de Obras, siendo facultad de este profesional, establecer los requisitos mínimos para este programa de ensayos.

DÉCIMA TERCERA

De la Recepción de Obras SERVIU

Según Oficio N° 0291 de fecha 24.04.2017, en su punto 1 letra b "Recepción SERVIU", establece que la comisión para la recepción final de las obras debe ser conformada por al menos 3 profesionales técnicos, siendo uno de ellos el Administrador de Contratos de la Obra SERVIU, un representante de la ENTIDAD y el o los asesores especialistas, los que se refieren a ingeniero civil estructural con experiencia en instalaciones de servicio.

La Comisión constituida levantará un acta firmada por sus integrantes, en la que se registrará la recepción conforme de la obra o se indicarán las observaciones, si las hubiere. En caso de que existieran observaciones, el CONTRATISTA tendrá un plazo de hasta el 10% del plazo total, el cual será imputable al plazo sobre postventa, establecido en la cláusula "Obligaciones del Contratista" del presente contrato, incluidas las ampliaciones de plazo contempladas en las respectivas modificaciones de contrato, el que será fijado de común acuerdo, pero que en ningún caso podrá ser superior a 30 días corridos, para efectuar la subsanación y reparaciones correspondientes.

Vencido dicho plazo y subsanadas las observaciones formuladas, las obras serán recepcionadas por la misma Comisión. En el caso que las reparaciones no se hubiesen efectuado o éstas fueren insatisfactorias, se podrá ampliar el plazo por un máximo de 10 días corridos y por una sola vez. Luego de vencido este nuevo plazo, y en caso de que las reparaciones no se hubiesen efectuado o éstas fueren insatisfactorias, ello será causal para invocar incumplimiento del contrato pudiéndose requerir por SERVIU y la Entidad el termino unilateral del contrato y hacer efectivas las garantías de fiel, total y oportuno cumplimiento de este que se encuentran en poder del SERVIU.

Finalmente, con informe del FTO y/o del Administrador de Contratos de Obras del SERVIU, el certificado de recepción municipal del DOM, acta de recepción SERVIU y todos los certificados relacionados a los servicios básicos y/o urbanísticos, se da paso a la recepción de las obras por parte de la ENTIDAD y el SERVIU, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente contrato.

DÉCIMA CUARTA

Obligaciones del Contratista

Son obligaciones del CONTRATISTA, entre otras, las siguientes:

- a) Ejecutar correcta y diligentemente el proyecto que por este instrumento se encarga.
- b) Dar inmediato aviso al SERVIU y a la ENTIDAD en el evento que incurra en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
- c) Cumplir con las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores, y con los trabajadores que estén bajo subcontratación laborando en la obra.
- d) Construir una vivienda piloto la que deberá estar recepcionada por el FTO y/o el Administrador de Contrato de Obras SERVIU, dentro de los 150 días corridos, contados desde el término de la habilitación del terreno (fundaciones de edificios a nivel de piso terminado NPT).
- e) Contar con un servicio de post venta de la obra y del proyecto en general, por un período mínimo de 120 días corridos a contar de la entrega material de las viviendas a las familias beneficiadas, durante el cual deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción que a juicio del COMITÉ, y/o SERVIU, le sean atribuibles, ello sin perjuicio de las responsabilidades del CONTRATISTA establecidas en la Ley General Urbanismo y Construcciones y en el Código Civil.
- f) Desde la fecha del inicio de las obras deberá mantener un profesional encargado de la obra, residente, hasta la entrega material de las viviendas a los beneficiados, el cual debe ser un profesional competente conforme a lo estipulado en la LGUC y en la OGUC, permitiendo liberar miembros del equipo de profesionales de acuerdo con los requerimientos del proyecto. En caso de ausencia del titular, deberá ser reemplazado de inmediato por otro profesional que cumpla con los requisitos aquí señalados, previa autorización de la ENTIDAD y del SERVIU. Esto es sin perjuicio, de lo señalado en la cláusula "Del Manual de Inspección Técnica de Obras" del presente contrato.
- g) Emplear en la ejecución de las obras los materiales especificados en el proyecto, respetando las normas técnicas respectivas, las instrucciones y recomendaciones de los mismos fabricantes, para su acopio, almacenamiento, manejo y colocación.
- h) Responder por el deterioro de las obras, producto de defectos en la construcción o vicios ocultos que quedasen de manifiesto, como consecuencia de eventos climáticos o telúricos.

- i)** Cualquiera sea la naturaleza que por motivo de las obras ejecutadas cause daños a terceros, será obligación del CONTRATISTA responder por el pago de las indemnizaciones correspondientes. El CONTRATISTA deberá presentar y entregar junto con boleta de garantía a que se refiere la cláusula "Garantías" del presente contrato, una póliza de seguro equivalente al 2,5% del monto del contrato. Esta garantía tendrá vigencia hasta sesenta (60) días contados desde el día siguiente a la fecha de acta de recepción final SERVIU.

La glosa del seguro antes referido deberá ser la siguiente:

"POLIZA DE SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRA DAÑOS A TERCEROS POR EL PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL".

- j)** Contratar los seguros que se requieran para proteger la obra de incendios, inundaciones, terremotos, actos de terceros y otras catástrofes.
- k)** Los seguros mencionados en las letras i) y j) podrán ser fusionados bajo el amparo de una sola póliza, siempre y cuando los montos estén debidamente singularizados respecto a los requerimientos indicados.
- l)** Pagar las cuentas por los gastos fijos y consumos domiciliarios de la totalidad de las viviendas, tales como agua potable, alcantarillado, electricidad y gas, según corresponda, hasta la fecha de entrega a sus beneficiarios, certificada por la ENTIDAD y de todos aquellos gastos de análoga naturaleza que se produjeran durante la ejecución de las obras.
- m)** Proveer e instalar un letrero indicativo de la obra dentro de los primeros 45 días corridos contados desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno, según diseño y especificaciones técnicas entregadas por el SERVIU, en el lugar que al efecto señale el administrador de contrato SERVIU y/o FTO.
- n)** Asegurar, conforme a la normativa de tránsito correspondiente, y a su costa, el tránsito por las vías públicas que haya necesidad de desviar o modificar a causa de los trabajos en ejecución. Deberá efectuar la tramitación de permisos municipales cuando se requiera; asimismo, deberá procurar la seguridad del tránsito para vehículos y peatones, debiendo proveer, colocar y mantener letreros y señales de peligro, diurno y nocturno, durante todo el período de las faenas. Esta señalización de carácter provisional deberá ser retirada por el CONTRATISTA al término de la construcción de cada sector.
- o)** Despejar y retirar del sitio de las obras todos los materiales excedentes, obras provisorias, escombros y basuras de cualquier especie, al término de la obra, debiendo contar con la certificación de respaldo del botadero autorizado, otorgado por la Municipalidad respectiva. Durante la ejecución de las obras deberá mantener las vías de acceso limpias de todo material proveniente de la obra.
- p)** Deberá cumplir con las normas medioambientales existentes, minimizando tanto la contaminación acústica como la provocada por material particulado y derrame de líquidos tóxicos que pudieren ocurrir durante los trabajos.
- q)** Mantener en la obra en forma permanente el expediente técnico oficial con sus respectivas modificaciones aprobadas por el SERVIU, con todos los planos y antecedentes técnicos que lo conforman.
- r)** En un plazo de 30 días corridos desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno, proveer en la obra de una instalación de faenas que cumpla con al menos las exigencias mínimas en términos de servicios básicos (agua potable y cobertura de las necesidades básicas de higiene y aseo personal), baños, cierres perimetrales, vías de accesos, control de acceso de obra, control de vectores, bodega de materiales, bodega de sustancias peligrosas, bodega de residuos peligrosos y residuos no peligrosos, comedor, sala de cambio, luz, corriente eléctrica, internet, señalética en los casos que corresponda, sistema de prevención y control de incendios y que contemple una oficina de inspección SERVIU de 12 m² de superficie mínima, destinada al uso del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras, debidamente equipada, con a lo menos un escritorio por cada profesional, una silla tipo secretaria, luz, conexión eléctrica y mueble para archivar, estante o armario con llave. En el exterior de la Oficina se instalará un letrero, señalándola como "Oficina del FTO". Las conexiones provisorias sanitarias, deberán estar operativas en un plazo máximo de 90 días corridos desde el día hábil siguiente a la fecha del acta de entrega de terreno.
- s)** En el mismo plazo señalado en el párrafo anterior se deberá proveer en la obra de baños para personal de la obra y baño para personal técnico y FTO, y en general dar cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que regulan las condiciones sanitarias y ambientales en lugares de trabajo, en especial las dispuestas en el D.S. N° 594, del Ministerio de Salud, del año 1999.
- t)** Proveer al personal que labora en la obra de todos los elementos de seguridad necesarios para el buen desarrollo de los trabajos y en general dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley N° 16.744, que establece Normas Sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, y las fijadas en el DS N° 76, de 2006, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que establece normas en materia de seguridad y salud en el trabajo para obras, faenas o servicios en que laboren trabajadores sujetos al régimen de subcontratación.
- u)** Mantener y cuidar el Libro de Inspección en el que se dará cuenta de la marcha de los trabajos, observación y reclamos. Este libro debe ser devuelto al FTO o en su ausencia al Administrador Contrato de Obras SERVIU para su archivo final.

- v) Acogerse al Procedimiento de Calificación, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autorizar su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar el desempeño de la constructora en la ejecución de las obras que se encomiendan mediante el presente contrato.
- w) Mantener durante todo el periodo de ejecución de las obras una capacidad económica disponible, que le permita cumplir con la construcción de todas las obras que implica el proyecto encargado ya individualizado, dentro de los plazos establecidos y con la calidad exigida en el presente instrumento. El cálculo de la capacidad económica se realizará de conformidad con las instrucciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo imparta al respecto.
- x) Mantener vigentes las garantías asociadas al presente contrato.
- y) Contar con las inscripciones en Registros Especiales que se requieran para ejecutar determinadas obras de conformidad a la normativa vigente.
- z) El contratista debe tener una cuenta bancaria para realizar los pagos conforme exige el art. 8 ley de presupuesto.
- aa) Entregar mensualmente al administrador de contrato el listado de todos los trabajadores en obra, indicando; nombre empresa, nombre completo, Run, institución donde está afiliado en Salud y AFP. Esto con la finalidad de cumplir con la ley de Subcontratación.

DÉCIMA QUINTA Obligaciones laborales y previsionales del contratista

El COMITÉ, directamente o a través de la ENTIDAD o del SERVIU, hará siempre efectivo el derecho a ser informado y el derecho de retención a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo, ya que su decisión es asumir sólo la responsabilidad subsidiaria a que se refiere el artículo 183-D de dicho cuerpo legal, y por lo tanto ejercerá todos los derechos que la ley y el reglamento respectivo reconocen para estos efectos. En consecuencia, el CONTRATISTA deberá acreditar el cabal cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales que le afecten respecto de sus trabajadores y respecto de los trabajadores de los subcontratistas, durante todo el tiempo o período en el que los trabajadores se desempeñen en las obras que se contratan por este instrumento.

Será de cargo exclusivo del CONTRATISTA cualquier pago, multa o sanción pecuniaria, o indemnización de cualquier especie que éste deba pagar por causa o como consecuencia de omisión o incumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de las demás que se deriven de su calidad de empleador, respecto de sus trabajadores o de los trabajadores de los subcontratistas. En caso de que el SERVIU, y/o la ENTIDAD, se vieran obligados a cualquier desembolso por tales conceptos, queda expresamente establecido que tendrán derecho a reembolsarse de las cantidades que corresponda, deduciéndolas de las sumas que se deban pagar al CONTRATISTA, de las retenciones o de las garantías que obren en poder del SERVIU.

El SERVIU podrá exigir, previo a cursar cualquier pago, anticipo, o para devolver retenciones o garantías, que el CONTRATISTA acredite, mediante un certificado de la Inspección del Trabajo, tanto la no existencia de antecedentes de incumplimiento de obligaciones laborales y previsionales, como el cumplimiento de dichas obligaciones en el mes en que se ejecutaron las tareas que se están cobrando. Lo mismo operará respecto de los trabajadores subcontratados que se desempeñen en la obra.

En caso de que el CONTRATISTA o los subcontratistas de la obra, mantengan reclamos ante la inspección del trabajo o ante tribunales de justicia de que la ENTIDAD, y/o el SERVIU, tomen conocimiento de que no ha dado cumplimiento íntegro a sus obligaciones laborales y previsionales, el pago o anticipo deberá cursarse previo descuento de las retenciones a que hubiere lugar. La obligación del CONTRATISTA de acreditar que no existen reclamos laborales o previsionales y la facultad de retención se extiende también respecto de los trabajadores de los subcontratistas que se desempeñen en la obra.

DÉCIMA SEXTA De las Prohibiciones al Contratista

Conforme a la Resolución Exenta N° 1875, (V. y U.), de 2015, o al instrumento que la reemplace, estará prohibido al CONTRATISTA formular cobro alguno a las familias COMITÉ, por la realización de las labores, actividades, trámites y gestiones que impliquen tramitar la recepción de las obras de construcción y urbanización cuando corresponda, ante la D.O.M. respectiva y los organismos o instituciones correspondientes, las que deberá efectuar en coordinación con la ENTIDAD que elaboró los proyectos.

DÉCIMA SÉPTIMA De las obligaciones de la Entidad y del Comité

La ENTIDAD se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Convenio Regional de Asistencia Técnica y a acogerse al Procedimiento de Calificación, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autoriza su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar su desempeño.

La ENTIDAD, se obliga a gestionar ante SERVIU todo requerimiento que el CONTRATISTA realice, dentro de un plazo de 10 días corridos desde la fecha en que se recepcione la correspondiente solicitud escrita. Como igualmente, dar cumplimiento a los requerimientos plasmados en el numeral... de las bases de licitación, referentes a la gestión social con las familias vinculadas por cartas compromiso.

DÉCIMA OCTAVA

Facultades de SERVIU

El SERVIU deberá velar por la correcta aplicación de los subsidios habitacionales y emprender las acciones administrativas y judiciales que correspondan en caso de detectar su mal uso.

En caso de detectarse graves fallas constructivas, las partes facultan al SERVIU para adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- a) Enviar a la ENTIDAD un informe técnico oficial que dé cuenta del estado de construcción, de deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- b) Disponer la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas constructivos detectados.
- c) Ordenarle al CONTRATISTA la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
- d) Poner término anticipado al contrato con el CONTRATISTA, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan interponer directamente. La ENTIDAD declara que con esta sola instrucción bastará para dar por terminado anticipadamente el contrato.

DÉCIMA NOVENA

Responsabilidades del artículo 18 LGUC

Para todos los efectos pertinentes, en especial los señalados en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las partes individualizan los profesionales proyectistas y constructores que intervendrán en la construcción del proyecto contratado, y que responderán personalmente al tenor de dicha norma:

- | | | |
|-----------------------|---|-------|
| • Arquitecto | : | - Run |
| • Calculista | : | - Run |
| • Revisor Calculista | : | - Run |
| • Sanitario | : | - Run |
| • Pavimentación | : | - Run |
| • Ingeniero de Suelos | : | - Run |
| • Eléctrico | : | - Run |
| • Gas | : | - Run |
| • Constructor | : | - Run |

VIGÉSIMA

De la Subcontratación

El CONTRATISTA podrá subcontratar parte de las obras que se le han encomendado, previo deber de información a la ENTIDAD, y al SERVIU, entendiéndose, en todo caso, que el CONTRATISTA es responsable de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, como asimismo del pago de todas las obligaciones laborales y previsionales que el subcontratista no efectúe respecto de los trabajadores que hubieren sido ocupados en la ejecución de las obras.

En caso de que la normativa vigente exija para la ejecución de determinadas obras la inscripción en Registros Especiales, el subcontratista que las ejecute deberá contar con la inscripción que corresponda.

Si durante el desarrollo del contrato, se determina que el CONTRATISTA ha suscrito uno o más subcontratos no informados, la ENTIDAD y al SERVIU, se encontrarán facultados para aplicar una multa de manera inmediata, equivalente a 100 UTM por cada subcontrato no informado. Situación que deberá ser normalizada en un plazo máximo de diez (10) días corridos, informando el contratista mediante oficio a la ENTIDAD y SERVIU; la razón social de la empresa subcontratada y la naturaleza de los servicios a prestar. De no regularizarse en el plazo indicado, se aplicará una multa complementaria, a partir del décimo primer día, por día de incumplimiento de acuerdo con la cláusula "Multas y Retenciones" del presente contrato.

En todo caso, la subcontratación de parte de las obras no podrá significar el traspaso de las obligaciones que asume el CONTRATISTA en virtud del contrato, encontrándose expresamente prohibido al CONTRATISTA traspasar, total o parcialmente y el presente contrato, a otra persona sea natural o jurídica, salvo las facultades expresamente establecidas en las bases de licitación referentes al trabajo coordinado mediante consorcios de ser procedente.

VIGÉSIMA PRIMERA

Garantías

El CONTRATISTA deberá entregar, previo al acta de entrega de terreno y a cualquier pago o anticipo por parte de SERVIU con cargo a los subsidios, una boleta bancaria de garantía, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, para responder del **fiel, oportuno y total cumplimiento del contrato y de las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores y subcontratos del/los Proyectos**, (señálese de manera textual en su glosa) la que le será rechazada en caso de no cumplir la formalidad requerida en la presente cláusula.

Esta boleta deberá tomarse por un plazo que exceda en 60 días el plazo fijado para el término de las obras, por un monto igual al 2,5% del precio del contrato, expresada en Unidades de Fomento.

Si 30 días corridos antes de la expiración de la vigencia de esta boleta bancaria de garantía aún estuviere pendiente la recepción de las obras por parte de la DOM correspondiente, el CONTRATISTA será responsable de renovarla o reemplazarla antes de su vencimiento. En caso contrario, el SERVIU tendrá derecho a hacer efectiva esta boleta.

Independientemente de lo señalado en el párrafo anterior, las partes facultan al SERVIU para hacer efectivos los documentos de garantía extendidos a su favor, en el evento que se declare el término anticipado del contrato por incumplimiento del CONTRATISTA.

Una vez recibidas las obras, el CONTRATISTA deberá entregar una boleta bancaria de garantía, extendida a nombre del SERVIU pagadera a la vista a su sola presentación, por un valor equivalente al 2,5% del monto total del contrato, expresada en Unidades de Fomento, para caucionar **la buena ejecución de las obras y su buen comportamiento del/los Proyectos**, , (señálese de manera textual en su glosa) la que le será rechazada en caso de no cumplir la formalidad requerida en la presente cláusula.

En cumplimiento de la caución anterior el SERVIU procederá a devolver la boleta de garantía de fiel cumplimiento del contrato.

La boleta de garantía que responde por el buen comportamiento de las obras tendrá una vigencia de a lo menos un año, contado desde la fecha de recepción de las obras por parte de la DOM correspondiente. Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que puedan interponerse en los plazos ahí establecidos.

La boleta señalada en el inciso anterior será devuelta al CONTRATISTA siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el CONTRATISTA, a satisfacción de los beneficiarios y del SERVIU respectivo. Si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el CONTRATISTA, el SERVIU podrá hacer efectiva dicha boleta de garantía, para reparar las fallas o defectos constructivos, sin perjuicio de la responsabilidad legal a que se ha hecho referencia en la presente cláusula.

En lugar de la boleta bancaria de garantía a que se refiere esta cláusula, el CONTRATISTA podrá entregar un Certificado de Fianza emitido por una Institución de Garantía Recíproca regida por la Ley N°20.179, clasificada en categoría A en el Registro respectivo que lleva la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, que cumpla con los mismos requisitos exigidos para la boleta bancaria de garantía.

Todo documento de garantía indicado en la presente cláusula deberá contar, para su aceptación por SERVIU, con la respectiva certificación ya sea de entidad bancaria, financiera o de seguros según corresponda, por cuanto es responsabilidad del contratista coordinar con su ejecutivo correspondiente la respuesta a SERVIU de la solicitud de certificación, de lo contrario no se procesarán los pagos.

Las prórrogas de garantías entregadas por parte del contratista deben ser entregadas con **5 días hábiles** anteriores al vencimiento de la garantía original.

Para certificación, por cada boleta que ingrese el CONTRATISTA, se debe adjuntar la información de contacto (correo electrónico) del ejecutivo bancario y/o aseguradora que gestionó su garantía para el proceso de autenticación correspondiente.

VIGÉSIMA SEGUNDA

Multas y Retenciones

Por este acto y, en razón de las facultades fiscalizadoras que detenta SERVIU, competencias técnicas como órgano supervisor de la obra que por este instrumento se contrata, y la calidad de mandante del contrato, queda facultado en este acto para aplicar, cobrar y hacer efectivas las multas derivadas del incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el presente contrato, equivalentes al 0,3 por mil del precio del contrato establecido en la cláusula TERCERA "Precio" del presente contrato, por cada día de atraso, previo informe fundado de SERVIU, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Valor multa/día} = \left(\frac{0,3}{1000} \right) \times [\text{Monto del Contrato UF}] \times [\text{Días de atraso}]$$

Los montos derivados de la aplicación de multas sólo podrán destinarse al proyecto encargado, financiándose a través de éstas mejoramientos del proyecto tales como, revestimientos cerámicos, muebles de cocina, juegos infantiles o cualquier otra que mejore el estándar o equipamiento de las viviendas o del proyecto en general.

La determinación de las obras que puedan ser consideradas mejoras, y que se financiarán con los montos derivados de la aplicación de multas, deberá contar siempre con el conocimiento y aprobación previa de los representantes de las familias vinculadas por carta compromiso, la ENTIDAD y del SERVIU.

Para estos efectos se deberá suscribir un Anexo de contrato que dé cuenta de las obras de mejoramiento, su costo asociado y el plazo de ejecución, conforme al plan de trabajo que el CONTRATISTA presente.

El SERVIU puede hacer efectivas las multas que se cursen al CONTRATISTA, sea deduciéndolas del monto de los anticipos o pagos que a éste le correspondan o de las garantías o retenciones que debe entregar y mantener de acuerdo con lo preceptuado en el D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

VIGÉSIMA TERCERA:

De las Facturas

Las facturas del proyecto deben ser emitidas a favor de SERVIU, RUT N° **61.814.000-8**, representado por su Director, su derecho a actuar como adquirente, beneficiario o consumidor del servicio exento de IVA en el Proyecto Habitacional ".....", conforme a lo establecido en las disposiciones tributarias, durante el periodo de ejecución y hasta la consecución y curse del último estado de pago del señalado proyecto.

El CONTRATISTA tendrá la obligación de informar vía correo electrónico a SERVIU Región de Antofagasta, al Jefe del Departamento de Finanzas y su subrogante, al Jefe de Programación y Control, al Jefe del Área de Proyectos y Obras Habitacionales y al administrador de contrato de Obras SERVIU, el mismo día de la emisión de la factura.

Las partes, de conformidad a lo dispuesto en el N° 2, del artículo 3°, de la Ley 19.983, y su modificación mediante circular N°04 de fecha 11 de enero de 2017 que Regula la Transferencia y Otorga Mérito Ejecutivo a la Copia de la Factura, acuerdan que el plazo para reclamar del contenido de las facturas que emita el CONTRATISTA, sea que las recepcione la ENTIDAD, y/o el SERVIU, será el máximo contemplado en dicha ley y su modificación, esto es hasta 8 días corridos contados desde la fecha de emisión de la misma.

En el caso que el CONTRATISTA ceda o factorice cualquiera de las facturas que emita, deberá ajustarse estrictamente al procedimiento y formalidades establecidas en la ley que se ha señalado en la presente cláusula, debiendo la ENTIDAD y/o el mismo Contratista, comunicar por escrito dicha circunstancia al SERVIU, a más tardar, dentro de los tres días hábiles siguientes a que reciba la notificación de la cesión o factoring. El incumplimiento a esta obligación de informar los hará responsables de cualquier perjuicio que dicha falta le irroque al SERVIU.

SERVIU no será responsable de los plazos y pagos de los documentos cedidos en caso de que no se hubiere dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos contenidos en la normativa que regula el programa e interna del Servicio.

Será responsabilidad de la ENTIDAD, velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones señaladas en los incisos precedentes, y su inobservancia u omisión constituye un incumplimiento grave a las obligaciones del presente contrato.

La ENTIDAD, el COMITÉ, o el SERVIU en representación de éstos, podrán ejercer el derecho a reclamar del contenido de la factura, contemplado en el artículo 3°, de la ley 19.983, sea que ésta fuere presentada por el CONTRATISTA o por la persona natural o jurídica a quien se hubiere cedido o factorizado.

VIGÉSIMA QUINTA

Término Anticipado del Contrato

El incumplimiento del contrato por parte del CONTRATISTA dará derecho a las demás partes para dar por terminado el contrato unilateralmente en forma inmediata y sin más trámite, previo informe del FTO y/o Administrador de Contrato de Obras que declare y fundamente el hecho del incumplimiento, sin perjuicio del derecho a ejercer las acciones judiciales para solicitar la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento cause.

Sin que sea taxativa la enumeración siguiente, se entenderá que hay incumplimiento de contrato, por parte del CONTRATISTA en los siguientes casos:

- a) Si incurre en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997, Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, o el instrumento que lo reemplace.
- b) Por no dar inmediato aviso al SERVIU, al COMITÉ y a la ENTIDAD, de la circunstancia de encontrarse en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
- c) Por encontrarse en notoria insolvencia. Se presumirá notoria insolvencia del CONTRATISTA cuando tenga documentos protestados o registre retardo en el pago de sus obligaciones laborales, previsionales o tributarias, sea directamente por éste o por algún subcontratista.
- d) Si el CONTRATISTA fuere una sociedad, consorcio y ésta se disuelve o manifiesta la voluntad de disolverla, encontrándose pendiente la ejecución de las obras.
- e) Por la negativa del CONTRATISTA a la presentación de las cartillas de control exigidas por el Manual de Inspección Técnica de Obras.

- f) Si el CONTRATISTA se niega a renovar las garantías del contrato próximo a la expiración de su vigencia.
- g) En caso de ocurrir cualquier accidente, falla o acontecimiento inesperado en las obras contratadas, como consecuencia del proceso constructivo y el CONTRATISTA fuere incapaz o renuente a solucionar de inmediato tales hechos.
- h) Si se paraliza la obra sin causa justificada por más de 15 días corridos.
- i) Si la obra presenta, sin causa justificada, un retraso superior al 15% de diferencia entre el avance real y el avance programado de acuerdo con el programa de trabajo – Carta Gantt que se hubiera presentado de conformidad a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA “Del Programa de Trabajo y la ejecución del Contrato” del presente contrato.
- j) No dar cumplimiento a la capacidad económica establecida en este contrato.

La decisión de poner término anticipado al contrato por causa de incumplimiento del CONTRATISTA será notificada a éste mediante carta certificada enviada por la ENTIDAD y/o el SERVIU, con copia a todas las partes del contrato, como igualmente a las familias vinculadas al proyecto, y se entenderá resuelto el contrato de pleno derecho al quinto día de enviada dicha comunicación, facultándose al SERVIU para ejecutar la caución de fiel cumplimiento del contrato y las garantías con que se hubieren caucionado los anticipos, si ello fuere procedente.

VIGESIMA SEXTA

Indemnizaciones

El CONTRATISTA no tendrá derecho a cobrar indemnizaciones, ni pedir aumentos o reajustes del precio del contrato, por pérdidas, averías o perjuicios que la ejecución de las obras puedan causar, ni fundado en alzas que puedan experimentar el precio de los materiales o de la mano de obra, en la dictación de leyes generales o especiales que dispongan reajustes o aumentos de remuneraciones, bonificaciones, imposiciones previsionales o impuestos, ni por cualquier otra circunstancia no prevista en forma expresa por este contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA

Propiedad de las Obras

Se deja constancia que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 57, de la ley 16.391 y en el artículo 64, del DS N° 355, (V. y U.), de 1976, toda obra de construcción ejecutada con fondos del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo o del SERVIU, como asimismo, los terrenos en que las obras se levanten y todos los demás bienes muebles destinados a incorporarse a las obras se considerarán de propiedad y bajo posesión del SERVIU, aún en caso de no existir recepción de las obras por este último.

Además, en virtud de las disposiciones legales citadas precedentemente, las obras, construcciones, los terrenos en que éstas se levanten y todos los demás bienes muebles destinados a incorporarse a las obras o construcciones, se encuentran declaradas inembargables para todos los efectos legales.

VIGESIMA OCTAVA

Inscripción en Registros

Se deja constancia que el CONTRATISTA se encuentra inscrito en el Registro nacional de contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, y que su inscripción se encuentra vigente, según consta del certificado que se acompaña, el que se entiende formar parte integrante del presente contrato.

VIGÉSIMA NOVENA

Legislación Aplicable

Forman parte integrante del presente contrato las leyes vigentes al tiempo de su celebración, especialmente los decretos y resoluciones que regulan los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y bases de licitación aprobadas mediante resolución exenta N°, todas las demás normas que digan relación con la ejecución de las obras que se contratan, y que el CONTRATISTA declara conocer.

TRIGÉSIMA

Gastos

Todo gasto de índole administrativo, así como todos los impuestos legales y gastos derivados que graven este contrato, son de cargo del CONTRATISTA.

TRIGÉSIMA PRIMERA

Domicilio

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Antofagasta y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

TRIGÉSIMA SEGUNDA

Ejemplares

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor y fecha quedando un ejemplar en poder de cada parte: la ENTIDAD, el SERVIU y el CONTRATISTA.



TRIGÉSIMA TERCERA

Personerías

La personería de Don **Nombre Representante** en su calidad de representante legal de la ENTIDAD PATROCINANTE consta de escritura pública de fecha, otorgada por el Notario Público de, todos ellos documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes contratantes y las presentes a este acto.

La personería de Don **Nombre Representante** en calidad de representante legal del CONTRATISTA emana de escritura pública de fecha, otorgada ante el Notario Público de, todos ellos documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes contratantes y las presentes a este acto.

La personería de Don **Nombre Representante** en calidad de representante legal del SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA, consta en Decreto Exenta RA N°, todos ellos documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes contratantes y las presentes a este acto.





ANEXO N°11: CONTRATO TIPO MATRIZ

PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA D.S. N° 49 (V. Y U.) DE 2011

CONTRATO DE DESARROLLO DE PROYECTOS Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA OPERACIONES COLECTIVAS PLAN URBANO HABITACIONAL LA CHIMBA, ETAPA II, ANTOFAGASTA

Entre

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE ANTOFAGASTA

&

ENTIDAD PATROCINANTE "XXXX"

En Antofagasta, a XXX de XXXXXXXX de 2024, entre el SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE ANTOFAGASTA, en adelante, SERVIU Región de Antofagasta, persona jurídica de derecho público, Rut N° 61.814.000-8, representado por don xxxxxxxxx, cédula nacional de identidad número xxxxxx, en su calidad de Director Subrogante, según lo dispuesto en el artículo quincuagésimo noveno de la ley N° 19.882; el D.S. N° 355 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el reglamento de los SERVIU; las facultades que confiere el DL N° 1.305 (V. y U.) de 1975; D.S. N° 153 (V. y U.) de 1983 y sus modificaciones posteriores; y el Decreto Exento xxxxx de xxxxx, ambos domiciliados en calle Washington N° 2551, Antofagasta, en adelante, el SERVIU y, La Entidad Patrocinante "XXXXXX", RUT N° XX.XXX.XXX-X, en adelante también indicada como la "ENTIDAD" representada en este acto por Don XXXXXXXXXXXX, chileno, casado, Constructor Civil, cédula nacional de identidad N° XXXXXXXX, domiciliado para estos efectos en Calle XXXXXXXXXXXXXX, comuna de Providencia, Región Metropolitana; y la Empresa Constructora XXXXXXXXXXXXX, RUT N° XXXXXXXXXXX, en adelante también indicada como el "CONTRATISTA", representada en este acto por Don XXXXXXXXXXX, chileno, casado, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad N° XXXXXXXX, ambos domiciliados para estos efectos en Calle XXXXXXXXXXXXXX, comuna de XXXXXXXX, Región XXXXXX, han convenido en la celebración del siguiente contrato:

PRIMERA: Antecedentes Del Contrato:

Que, SERVIU Región de Antofagasta es el órgano de la Administración del Estado encargado de dar cumplimiento a los planes y programas impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El Decreto Ley N° 21.450 de fecha 20 de mayo de 2022, que aprueba la Ley sobre Integración Social y Urbana, que dispuso que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo presente al Congreso Nacional, un Plan de Emergencia Habitacional para implementar entre los años 2022 y 2025. El objetivo de éste es establecer la estrategia para abordar el déficit de viviendas, considerando metas físicas de producción por región y comuna.

El Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025, que tiene como objetivo recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura, ya sea, en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación.

La planificación habitacional desarrollada en la Región de Antofagasta, por parte de la SEREMI MINVU y de SERVIU ambos de esta Región, en el denominado Plan de Emergencia Habitacional respecto de la demanda, de los requerimientos habitacionales y de la identificación de terrenos en la comuna de Antofagasta, que permitan el desarrollo de Proyectos Habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, considerando los lineamientos estratégicos de la actual Política Habitacional.

El estudio de planificación territorial realizado por la SEREMI Región de Antofagasta en el sector nororiente de la ciudad de Antofagasta, que forma parte de las áreas de reserva para la futura expansión urbana de la comuna, a partir del cual, se encuentra vigente el "Plan de Emergencia Habitacional" correspondiente al Plan Urbano Habitacional (PUH) Alto la Chimba, Etapa II, el cual considera un polígono mayor cuya área es de 39,54 Há., y su uso de suelo es preferentemente residencial, según

modificación del instrumento Plan Regulador Comunal de Antofagasta publicado en el Diario Oficial de fecha 14 de julio del 2012 y enmienda publicada Diario Oficial de fecha 9 de febrero del 2016.

La Resolución Exenta N° 598 de fecha 13 marzo 2023, que otorga subsidios habitacionales del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme a lo establecido en el artículo 27, del D.S N°49 (V.Y U) de 2011, y sus modificaciones, a las familias integrantes de la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional La Chimba, de la Comuna de Antofagasta, Región de Antofagasta.

La Resolución exenta N°XX de fecha XX de XXX, de SERVIU Región de Antofagasta, que aprobó las Bases Técnicas y Administrativas del Concurso Oferta para Entidades Patrocinantes, para el desarrollo de proyectos regidos por el D.S. N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos de propiedad SERVIU, en etapa II del "Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba".

La Resolución exenta N° XXXX, de fecha XX, que adjudica concurso oferta entidades patrocinantes para el desarrollo de proyectos D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, en terrenos de propiedad SERVIU Región de Antofagasta conjuntos habitacionales plan urbano habitacional altos la chimba, etapa II, XX lotes habitacionales y sus propias obras de urbanización en terrenos de propiedad SERVIU, enmarcado en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SERVIU Región de Antofagasta.

SEGUNDA:

Alcance Del Contrato.

En virtud de lo expresado en las bases administrativas adjudicadas, y conforme establece el numeral 2.2., de la citada norma, el SERVIU, encarga a la Entidad Patrocinante "XXXX", quien acepta, desarrollar el proyecto denominado "Conjuntos Habitacionales Plan Urbano Habitacional Altos La Chimba, Etapa II, XX lotes Habitacionales y Obras de Urbanización en terrenos de propiedad SERVIU, enmarcado en el Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", correspondiente a XXXXXXX.

El encargo específico consiste en diseñar y mandar, conforme a los términos y condiciones de las bases antes señaladas, la construcción de Conjuntos Habitacionales en altura para sectores vulnerables que se enmarque en la Política Habitacional regulada y financiada por el Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, con inclusión de las obras de habilitación y urbanización, mediante los respectivos contratos de construcción conexos y además, la asistencia técnica, jurídica y social respectiva, conforme establece la resolución exenta N° 1875 (V. y U.) y sus modificaciones posteriores, las que deben cumplir las obligaciones señaladas en el numeral XXXX de las Bases del concurso y no se permite zonas del conjunto habitacional que no cuenten con intervención. El diseño de los conjuntos habitacionales incluye los proyectos de su propia urbanización, así como el diseño de las obras destinadas a la habilitación del terreno y de todas las obras complementarias que se consideren necesarias para obtener la recepción definitiva del proyecto según la propuesta adjudicada.

El desarrollo del proyecto habitacional no tiene restricciones respecto a los tramites de subdivisiones, fusiones o megaproyecto conforme Resolución Exenta N°XXX de fecha XXX y de acuerdo a lo señalado en la letra a) del artículo 9 y demás pertinentes del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda reglamentado por el D.S. N° 49, (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, con inclusión de sus propias obras de urbanización de cada proyecto, correspondiente a proyecto sanitario, alcantarillado y agua potable, alumbrado público y pavimentación, más unidades de departamentos, excluyendo áreas verdes centrales (cesión municipal).

Se deben explorar nuevas alternativas de tipologías inclusivas y sustentables para los conjuntos de viviendas para sectores vulnerables, dando respuesta a la necesidad según el número de familias, conforme a oferta adjudicada, sin perjuicio de la facultad de SERVIU, de autorizar el incremento de cabida por ajuste metodológico, todo en concordancia con el instrumento de planificación territorial, la que deberá ser materializada mediante un conjunto de unidades en altura, acogidos a DFL-2 y Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

La ENTIDAD deberá proyectar edificación en altura sin necesidad de requerimiento de ascensor, generando un conjunto de viviendas de interés público acogidos a la Ley N° 21.442, ya citada.

En la etapa XXX adjudicada a la Entidad Patrocinante XXX., la propuesta de los proyectos, deberán considerar como imagen objetivo, el desarrollo de proyectos habitacionales como Loteos con Construcción Simultánea, dentro de los cuales pueden existir diversos condominios tipo A, cuyos lotes dentro de las manzanas pueden o no fusionarse o subdividirse, para así desarrollar varios condominios dentro de la manzana XXX cumpliendo con Ley DFL-2 y de copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, con especial atención a considerar hasta un máximo de 160 unidades por condominio, según lo señalado en el artículo 70 de la ley mencionada y exigencias del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S.N°49 (V. y U.) del 2011 y sus modificaciones.

La Entidad debe formular su proyecto en base a los ejes que estructuran la iniciativa conforme a la propuesta adjudicada, y que se describen a continuación:



- a) Obras de Habilitación. El diseño y mandato de ejecución de las obras de urbanización de la etapa II-B, sector la Chimba Alto, Antofagasta, necesarias para habilitar y dar mejor accesibilidad a los terrenos, conforme a los proyectos urbanos que deberán aprobarse, y que deberán considerar, obras de pavimentación, señalética y demarcación, obras de alumbrado público, obras sanitarias y obras de habilitación de terrenos de la etapa XXX.
- b) Edificios sustentables en Altura. El diseño y mandato de ejecución de los proyectos habitacionales, los que deben considerar al menos la inversión en materialidades de mayor durabilidad y uso eficiente de la energía, a través de la instalación de dispositivos que permitan la reducción de consumo energético y eventualmente su generación, uso de materiales reciclados y/o valorizados, uso eficiente de energía y agua, hacer gestión de los residuos de demolición y construcción (RCD) en base a la normativa existente y propuesta adjudicada, resguardando igualmente los bajos costos para las familias.
- c) Gestión de la Copropiedad. El diseño y mandato de ejecución de los proyectos habitacionales deben considerar la incorporación y cesión de bienes comunes para la copropiedad, permitiendo la generación de ingresos futuros para su administración. Además, la formación de la comunidad deberá considerar el desarrollo de capacidades y entrega de herramientas para la buena gestión del conjunto habitacional, su mantenimiento de sistemas y bienes comunes y otros que determine la comunidad, según la propuesta adjudicada.
- d) Desarrollo y aplicación del plan de acompañamiento social, según propuesta adjudicada.
- e) Las Bases Técnicas y Administrativas del Concurso Oferta para Entidades Patrocinantes, para el desarrollo de proyectos regidos por el D.S. N°49 (V. y U.) 2011, en terrenos Fiscales, en etapa II del "Plan Urbano Habitacional Altos la Chimba", aprobadas por resolución exenta N°XX de fecha XX, son parte integrante del texto contractual.

TERCERA: Etapas De Ejecución Reguladas en el Llamado A Concurso Público

La entidad adjudicada debe dar cumplimiento a la resolución exenta N° XXX de fecha XXX, que aprueba las bases de licitación del llamado a concurso y conforme establece la resolución exenta N° 598 de 13 de marzo de 2023, y posteriores modificaciones, del MINVU, según corresponda que otorga subsidios habitacionales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda a las familias integrantes de la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional, La Chimba, de la comuna de Antofagasta.

Las obras que deberá diseñar y mandar construir la Entidad Patrocinante se llevarán a cabo en dos etapas. Una primera etapa correspondiente al diseño y mandato de ejecución de las obras del proyecto de habilitación del terreno y de urbanización. Luego, una segunda etapa, correspondiente al diseño y mandato de ejecución de las obras de los proyectos habitacionales.

La ENTIDAD deberá velar porque la o las empresas contratistas mandatadas, inicien las obras de urbanización necesarias que habiliten la etapa XX del PUH Altos la Chimba, a contar de la fecha de aprobación de los proyectos de urbanización; pavimentación y habilitación de terrenos por parte de SERVIU Antofagasta, alcantarillado y agua potable por parte de Aguas Antofagasta y alumbrado público por parte de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, además de contar con la suscripción del respectivo contrato de construcción conexo y acta de entrega de terreno.

Se establece expresamente la facultad de SERVIU de autorizar obras de resguardo, obras de habilitación y servicios de asistencia técnica, que sean necesarios para dar inicio al proyecto, pudiendo otorgarse los anticipos conforme establecen las resoluciones exentas N°598/2023 y sus modificaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Será condición para la entrega del terreno destinado a la ejecución de las obras de habilitación, la adjudicación del concurso, suscripción del presente contrato y del respectivo conexo e ingreso de las garantías que exige el decreto.



CUARTA: Naturaleza del contrato de desarrollo de proyecto y mandato de ejecución a través de los contratos conexos.

El SERVIU Región de Antofagasta, encarga el desarrollo del proyecto y el mandato de la ejecución de las obras mediante la modalidad de proyecto técnico, a suma alzada, sin perjuicio de la intervención y opinión de las familias manifestada en el plan de acompañamiento social de la obra que se indicó en las bases del concurso, las que podrán ser incorporadas como parte de los contratos de construcción conexos, una vez nominados.

El presente contrato y los contratos de construcción conexos, permiten que la nómina de beneficiarios sea determinada hasta antes que el SERVIU realice la recepción de las obras del Proyecto, sin perjuicio de ello, los comités respectivos una vez nominados, pasarán a formar parte de los contratos de construcción Conexos conforme a las facultades establecidas en el D.S N° 49 (V. y U.) de 2011. Igualmente, se aprueba la adhesión, de forma unilateral, de familias beneficiadas con un subsidio, que asocien o adscriban al proyecto con posterioridad, ya sea por motivos de reemplazo, renunciadas, etc., conforme establece el artículo 29 del D.S N° 49 (V. y U.).

Los contratos de construcción conexos deben contener las cláusulas tipo que requiera SERVIU Región de Antofagasta establecidas en anexo 14 de las bases de licitación, las que se deben enmarcar en los requisitos de la oferta, por lo que, deben limitarse al número de megaproyectos que ofertó la Entidad Patrocinante, conforme a la siguiente distribución.

a) XXXXXXXX

Que, antes de la suscripción de los contratos de construcción conexo individuales, las partes pueden realizar ajustes metodológicos en beneficio del proyecto, consistente en una instancia de revisión y recomendación del proyecto técnico, que se realizará durante el periodo de adjudicación y calificación del proyecto, la que en ningún caso puede alterar el precio de la oferta propuesta por el adjudicatario.

QUINTA: Del Terreno

Los terrenos en que se emplazarán los proyectos habitacionales corresponden a parte de los lotes que conforman la etapa II del Plan Urbano Habitacional (PUH) Altos La Chimba, sub etapa XX, cuyo propietario actual es SERVIU Región de Antofagasta rola a fojas XXXX

En virtud de lo expresado en las cláusulas precedentes la ENTIDAD respectiva deberá encargar a la o las CONTRATISTAS la construcción de las obras mediante la modalidad de contrato general de construcción a suma alzada en los terrenos que se describen:

La obra de edificación estará ubicada en el XXX, de la comuna de Antofagasta en inmueble de propiedad de SERVIU ubicado en XXXXX

El inmueble de la etapa II según sus títulos tiene una superficie total aproximada de XXX metros cuadrados y la etapa XXX una superficie total de XXXX metros cuadrados individual por manzana conforme al siguiente detalle:

N° Lote	Manzana	Superficie Neta (m2)	Programa	Cabida	Considera Loteo con Construcción Simultanea

Su superficie y deslindes por manzana se describen a continuación:

- XXXXXXXX

Asimismo, El SERVIU declara que el terreno antes singularizado estará disponible al momento de iniciar la ejecución tanto del proyecto de habilitación y urbanización como de los proyectos habitacionales, debiendo otorgar las facilidades en coordinación con la ENTIDAD para permitir su accesibilidad, esto sin perjuicio de la responsabilidad que se debe exigir a la constructora o constructoras de resguardar las obras durante toda la obra hasta la entrega material a las familias beneficiarias de las viviendas.

La ENTIDAD declara expresamente que conoce y acepta que el terreno singularizado corresponde a aquél en que se emplazarán las obras que se le han encomendado, su cabida y condiciones físicas del terreno, su topografía, calidad del suelo y todas las demás características superficiales, naturales, geológicas, climáticas, factibilidad de servicios u otras que puedan afectar directa o indirectamente en



la ejecución de las obras, sin tener observación o reserva sobre el estado actual del terreno hasta la suscripción del acta de entrega del terreno, declarando además, que ha considerado la recomendación de densidad señalada en las bases administrativas, siendo responsable de exigir a la contratista a cargo, verifique las condiciones de terreno, abastecimiento de mano de obra, materiales, y vialidad de la zona, al inicio de la obra.

SEXTA: Monto total adjudicado

Conforme a la Resolución Exenta N° XXXXX del MINVU, el monto total adjudicado asciende a la suma de **XXXXX** Unidades de Fomento (UF) para un total de XXXX unidades de vivienda.

Conforme a la oferta económica presentada cuyo monto promedio por unidad de vivienda es de XXX Unidades de Fomento (UF), por lo que el valor final de contrato asciende a XXXXX, de acuerdo a las condiciones de financiamiento otorgadas por la resolución exenta N° 598 de 13 de marzo de 2023, y sus modificaciones según corresponda, del MINVU, que otorga subsidios habitacionales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda a las familias integrantes de la segunda etapa del Plan Urbano Habitacional, La Chimba, de la comuna de Antofagasta.

Se deja expresa constancia que la resolución exenta N°598 del 13 de marzo del 2023, aprobó la cantidad promedio de 1.443 Unidades de Fomento por vivienda, para un total de 1.208 unidades habitacionales. No se aceptará como fuentes de financiamiento la asignación de recursos de otros organismos e instituciones, en tanto tales compromisos no sean suscritos por esos organismos y acrediten tener la disponibilidad de tales fondos.

La conformación del precio señalado debe ser detallado en los respectivos contratos conexos individuales por proyecto, sin perjuicio de indicar en este acto el presupuesto considerado por la gestión de asistencia técnica y anticipos autorizados por el llamado.

El SERVIU, de conformidad a lo dispuesto en los Programas Habitacionales y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, pagará a la ENTIDAD los honorarios que correspondan por los servicios de desarrollo de proyecto, asistencia técnica, jurídica y social que efectivamente hubiere realizado. No obstante, como resultado del ajuste metodológico aplicado al proyecto, se construirán XXXX viviendas en circunstancias que previamente eran XXXX, Así las cosas, los valores de asistencia técnica disponibles al suscribir este contrato son los siguientes:

SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA	Total, UF
	Familias XXXX

En consideración a lo anterior la ENTIDAD se obliga a no formular ni efectuar, sea de manera directa o indirecta, cobro alguno, por cualquier concepto, y ningún cobro distinto al expresado a la persona que organice asista o asesore, ni cobro o aporte a ninguna otra persona natural o jurídica, por los proyectos u operaciones que realice al amparo de este contrato. La contravención a esta obligación será considerada una falta grave y acarreará las responsabilidades pertinentes que perseguirá el servicio con quien incurra en alguna de estas conductas.

Cabe destacar que previo al desarrollo y mandato de ejecución de los proyectos habitacionales, si la disponibilidad de caja lo permite, SERVIU podrá autorizar anticipos por concepto habilitación de terreno conforme letra h) del artículo 35 del D.S. N°49 (V. y U.) incluyendo otras obras, de acuerdo con la Resolución Exenta N°598 del 13 de marzo del 2023 en sus resuelvo N°1 y N°10 y sus modificaciones , de acuerdo con el siguiente resumen:



Ítems Presupuesto		TOTAL

El precio pactado no considera reajuste de ninguna especie, salvo el que experimente la UF.

Todos los pagos, se harán en pesos y en el equivalente a la Unidad de Fomento según su valor al día efectivo de pago por parte del SERVIU, a excepción del ahorro de los beneficiarios y/o aporte de terceros.

Asimismo, los valores indicados, no incluyen el costo del terreno, cuya propiedad es de SERVIU Región de Antofagasta, hasta la transferencia definitiva que se realice individualmente a los beneficiarios.

Se establecerá en los contratos conexos individuales, que los pagos se efectuarán a la contratista conforme al avance físico de las obras ejecutadas, según disponibilidad de caja y de acuerdo con los precios establecidos en el presupuesto aprobado por el SERVIU, según cláusula de "Anticipos y Préstamos" del presente contrato.

A las actividades económicas que se ejecuten con ocasión de este contrato se les aplicarán las disposiciones del DFL N°825 de 1975 que regula el impuesto al valor agregado según corresponda y ajustándose a las circulares y modificaciones actualmente vigentes.

Se podrá considerar financiamiento vía subtítulo 32, dando cumplimiento a las resoluciones ministeriales sobre otorgamientos de préstamos para la construcción, conforme exige la normativa.

SÉPTIMA

Anticipos y Préstamos

La Entidad Patrocinante, declara conocer el procedimiento interno para cursar los estados de pago de los proyectos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda aprobado por SERVIU Región de Antofagasta mediante resolución exenta N° 613 de fecha 16 de mayo de 2022, y sus actualizaciones, y compromete sujetarse al mismo para el mejor desarrollo, diligencia y frecuencia presupuestaria del proyecto, siempre en el marco regulatorio del Decreto Supremo N°49 (V. y U.), obligación que debe imponer en los contratos de construcción conexos a las respectivas contratistas.

En general la normativa señalada en la presente cláusula le es aplicable a cada contrato individual de construcción conexo.

OCTAVA:

Desarrollo del Proyecto: Plazos.

La Entidad Patrocinante, salvo lo dispuesto expresamente en este contrato, se registrará por los plazos indicados en la Resolución Exenta N°XXXX, que adjudica la oferta para mandar el inicio de las obras, los plazos indicados en las Bases Administrativas para ingresar el desarrollo del proyecto propuesto a SERVIU, y actos administrativos posteriores que se refieran a ella, para su evaluación acorde a lo indicado en el D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011, su Itemizado técnico de construcción para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, aprobado por Res. Exenta N° 1287/2020 (V. y U.) y sus modificaciones, y Res. Exenta SERVIU N° 1304/2017 que Aprueba Itemizado Técnico de Construcción regional para proyectos del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, esto es con anteproyecto aprobado o permiso de edificación.

De esa forma, las obras de habilitación y urbanización que corresponden a la etapa XX se iniciarán luego de la firma del presente contrato, de haberse aprobado el respectivo permiso de obras de urbanización, que se acredite la disponibilidad del financiamiento y haberse celebrado el contrato conexo respectivo. Las obras correspondientes a la Etapa XX, es decir, la ejecución de las obras de edificación de los proyectos habitacionales, se iniciarán una vez que se cumplan las siguientes condiciones copulativas:

- Se acredite que se encuentra aprobado el financiamiento completo del monto adjudicado;
- Los proyectos habitacionales cuenten con calificación definitiva por parte del Serviu.
- Se haya celebrado el respectivo contrato de construcción conexo; y
- Una vez firmado el acta de entrega del terreno.

Los plazos de ejecución de las obras de habilitación, urbanización y proyectos habitacionales, indicados en la Resolución Exenta N°XXX, comenzarán a computarse una vez cumplidas todas y cada una de las condiciones señaladas en el párrafo anterior. Conforme a lo anterior, dichos plazos se definirán en el o

los contratos conexos de obras de habilitación y de los proyectos habitacionales que se suscriban al efecto.

En conformidad al numeral XXX de las bases administrativas, es posible ampliar el plazo de la etapa de desarrollo de los proyectos para obtener el certificado de proyecto ingresado (CPI), en los siguientes casos:

a) XXXX

La Entidad Patrocinante, deberá fijar en los contratos de construcción conexos individuales de cada proyecto, el plazo de ejecución de las obras habitacionales, el que deberá comenzar a regir a contar del día hábil siguiente a la fecha del cumplimiento de las condiciones antes referidas, de lo cual se dejará constancia mediante anotación en el respectivo libro de inspección.

NOVENA: Desarrollo del Proyecto: Ajuste Metodológico:

En el proceso de evaluación, conforme se señaló en el numeral XX, numeral XX de las Bases Administrativas SERVIU y/o la Entidad Patrocinante se reservan el derecho a optimizar el proyecto en los aspectos que consideren que vayan en beneficio de proyecto habitacional hacia las familias, las que en ningún caso pueden implicar alterar el precio de la oferta de la entidad.

DÉCIMA: Modificaciones del Proyecto

Conforme establece el numeral XXX de las bases administrativas, en el evento que, durante la ejecución del contrato matriz y conexos de construcción, se determine por parte de la ENTIDAD, la necesidad de modificar el proyecto encargado, disminuyendo o aumentando las obras contratadas o agregando obras nuevas o extraordinarias, la o las CONTRATISTAS deberán presentar el requerimiento a la ENTIDAD, la cual debe corroborar que exista justificación técnica, y de corresponder, confeccionará un informe técnico detallado que deberá presentar al Administrador de Contratos SERVIU, quien, analizará, evaluará y, en caso de proceder otorgará visto bueno para efectuar ingreso formal de la solicitud mediante oficina de partes.

DÉCIMA PRIMERA: Fiscalización técnica de las Obras.

Conforme a lo señalado en el numeral XX de las bases administrativas, el SERVIU supervisará la correcta ejecución de las obras contratadas, lo que desarrollará a través de un FTO y/o Administrador de Contrato de Obras SERVIU, cuya función será cautelar los intereses del Estado mandante en este contrato y asegurar la calidad del proyecto, vigilando que las soluciones habitacionales, equipamiento, urbanización y demás obras entregadas sea consistente con la calidad, estándares y especificaciones del proyecto contratado y normativa vigente. La Entidad debe exigir en los contratos conexos con las CONTRATISTAS, el deber de obligarse expresamente a dar el máximo de facilidades para permitir el acceso de la fiscalización técnica a las obras durante su desarrollo y a cumplir las obligaciones que para con ella le correspondan.

DÉCIMA SEGUNDA De la Recepción de Obras SERVIU

La recepción de la obra, sus condiciones y presupuesto se establecerán en los respectivos contratos de construcción conexos y conforme lo establece el numeral XX de las bases administrativas del concurso oferta.

DÉCIMA TERCERA: De las obligaciones de la Entidad

Conforme establece el numeral XXX de las bases administrativas, la ENTIDAD se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Convenio Regional de Asistencia Técnica y a acogerse al Procedimiento de calificación, dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autoriza su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar su desempeño.

Igualmente, la Entidad se obliga a cumplir el mandato y obligaciones establecidas en las bases administrativas y técnicas del concurso oferta aprobado por la resolución exenta XXXX.



La ENTIDAD, se obliga a gestionar ante SERVIU todo requerimiento que la o las CONTRATISTAS realicen, dentro de un plazo de XX días corridos desde la fecha en que se recepcione la correspondiente solicitud escrita.

La ENTIDAD deberá velar por el correcto cumplimiento de los contratos de construcción conexos y las disposiciones del decreto supremo N°49 (V. y U.), del 2011 que rige el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda que ampara el desarrollo y ejecución del proyecto.

DÉCIMA CUARTA

Facultades de SERVIU

Conforme establece el numeral XX de las bases administrativas; el SERVIU deberá velar por la correcta aplicación de los subsidios habitacionales y emprender las acciones administrativas y judiciales que correspondan en caso de detectar su mal uso.

En caso de detectarse graves fallas constructivas, SERVIU está facultado para adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- e) Enviar a la ENTIDAD un informe técnico oficial que dé cuenta del estado de construcción, de deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- f) Disponer la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas constructivos detectados.
- g) Ordenarle a la o las CONTRATISTAS la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
- h) Instruir a la ENTIDAD y/o a los COMITÉS que ponga término anticipado al contrato con la o las CONTRATISTAS, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan interponer directamente. La ENTIDAD y los COMITÉS declaran que con esta sola instrucción bastará para dar por terminado anticipadamente el contrato.

Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de las facultades consagradas en el Manual de Inspección Técnico de Obras, establecido en el Decreto N° 85 de 13 de abril de 2007 que aprueba el nuevo manual de inspección técnico de obras y deroga el D.S. 1317 del MINVU y las disposiciones del D.S. N°49 (V. y U.) del 2011.

DÉCIMO QUINTA:

Registro del Contratista

Se debe exigir que la o las CONTRATISTAS, que ejecutarán el proyecto encomendado se encuentren inscritos en el Registro nacional de contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, y que su inscripción se encuentra vigente, según consta del certificado que se acompaña, el que se entiende formar parte integrante del presente contrato.

DÉCIMO SEXTA:

Legislación Aplicable

Forman parte del presente contrato las leyes vigentes al tiempo de su celebración, especialmente los decretos y resoluciones que regulan los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las bases administrativas y técnicas del presente concurso oferta, la ley 19.880 que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado y todas las demás disposiciones legales que digan relación con la ejecución de las obras que se contratan, y que tanto la ENTIDAD como las empresas CONTRATISTAS, en su caso, deben declarar conocer.

DÉCIMO SEPTIMA

Gastos

Todos los gastos administrativos que irrogue este contrato, así como el pago de todos los impuestos legales y gastos derivados que graven este contrato, serán de cargo de la entidad respectiva.

DÉCIMO OCTAVA

Domicilio

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Antofagasta y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.



DÉCIMO NOVENA

Ejemplares

El presente contrato se firma en un único ejemplar que deberá ser suscrito ante notario para ser protocolizado, con firma de ambas partes, documento que deberá ser ingresado por oficina de partes de Serviu Antofagasta.

VIGÉSIMA

Personerías

La personería de don xxxxxxxx, RUT N° xxxxxx, en su calidad de Director de SERVIU Región de Antofagasta, consta en el Decreto Exento xxxxx de xxxxx; documento que no se insertan por ser conocidos de las partes contratantes y las presentes a este acto.

La personería de don XXXX

Nombre y Apellidos

XX.XXX.XXX-X

ENTIDAD PATROCINANTE

Nombre Entidad.

Nombre y Apellidos

XX.XXX.XXX-X

SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

REGIÓN DE ANTOFAGASTA





ANEXO N°12: CAPACIDAD ECONÓMICA DEL OFERENTE

REF:	PROPUESTA N°
	NOMBRE
	COMUNA
	ID N°

CAPACIDAD ECONÓMICA DEL OFERENTE. - (consta de 2 hojas)

NOMBRE CONTRATISTA: _____
CATEGORÍA DE INSCRIPCIÓN: _____
CAPITAL ACREDITADO EN LA INSTITUCIÓN: _____
PROPUESTA EN LA QUE DESEA PARTICIPAR: _____
CAPACIDAD ECONÓMICA (Capital comprobado): _____

Las informaciones en el presente formulario acerca de capital, obras y saldos de obras actualizadas de las mismas deberán ser absolutamente fidedignas.

Las empresas constructoras que llenen en forma errónea e incompleta el presente formulario serán suspendidas del Registro de Contratistas que tengan vigentes en el Ministerio, hasta UN AÑO por Resolución de la Secretaría Ministerial del MINVU Región de Antofagasta.

NOTAS:

El saldo actualizado de las obras se calculará para su inclusión de la siguiente forma:

- Si el contrato es en \$ (pesos), se aplicará el factor de reajustes según I.P.C. desde la fecha del contrato hasta la presentación de este formulario al SERVIU.
- Si el contrato es en U.F., C.A., u otra unidad reajutable, se convertirá en \$ (pesos moneda nacional al valor que la Unidad tenga a la fecha de presentación de este formulario).

REGLAMENTACIÓN QUE RIGEN LAS PRESENTES DISPOSICIONES:

Decreto N° 127/77 (MINVU), Art. 18, modificado por D.S. N° 835/78(MINVU), publicado en D.O. el 16 de enero de 1979.

La empresa constructora, deberá llenar los cuadros que se insertan a continuación. En caso de que dicha empresa no tenga saldos de obras en algunos de ellos, deberá dejarlo así establecido, bajo su firma en el o los cuadros que correspondan.

1°.- CONTRATOS CON SERVIU:

LOCALIDAD	NOMBRE DE LA OBRA	VALOR CONTRATO ACTUALIZADO	N° RES. COTT.	SALDO ACT. \$
SUB - TOTAL 1 \$				

2°.-CONTRATOS CON OTRAS INSTITUCIONES O PARTICULARES:

LOCALIDAD	NOMBRE DE LA OBRA	VALOR CONTRATO ACTUALIZADO	N° RES. COTT.	SALDO ACT. \$
SUB - TOTAL 2 \$				

CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE + RESUMEN DE VALORES.

- A.- CAPITAL COMPROBADO : \$
- B.- SALDOS OBRAS ACTUALIZADOS (1+2) : \$
- 1.-CON SERVIU : \$
- 2.-CON OTRAS INSTITUC. O PARTIC. : \$
- C.- 15% SALDO DE OBRAS = (0,15 X B) : \$
- D.- CAPACIDAD ECONÓMICA DISPONIBLE (A-C) : \$

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025



ANEXO N°13: CERTIFICADO DE CAPITAL COMPROBADO
ART. 16 del D.S. N° 127 (V. Y U.) de 1977

LOGO BANCO

Fecha,

CERTIFICADO DE CAPITAL COMPROBADO
ART. 16 del D.S. N° 127 (V. Y U.) de 1977

El Banco _____, Sucursal _____, certifica que la empresa _____, RUT. _____, es cliente de esta Institución desde el ____ de ____ del año _____, siendo titular de la cuenta corriente N° _____, que según Balance de Situación referido al año _____, que obra en nuestro poder y antecedentes proporcionados por el cliente a través de su Declaración de Impuestos Anuales a la Renta correspondiente al Año Tributario _____, su situación financiera es la siguiente:

ACTIVO	M\$ xxxxxxxxx
PASIVO	M\$ xxxxxxxxx
PATRIMONIO	M\$ xxxxxxxxx
CAPITAL SOCIAL	M\$ xxxxxxxxx
RESERVAS	M\$ xxxxxxxxx
UTILIDAD	M\$ xxxxxxxxx

Hasta la fecha no ha registrado protestos con nuestra institución.

Se deja constancia que las cifras y antecedentes indicados, se basan exclusivamente en la referida información proporcionada por el cliente.

Se extiende el presente certificado, a petición del interesado, para ser presentado en SERVIU, sin ulterior responsabilidad para este Banco.

p.p. Banco Nombre Agente
Firma

ANEXO N° 14: IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

Nombre / Razón Social	
RUT	
Dirección	
Comuna	
Región	
Encargado / Rep. Legal	
Teléfono	
Correo	
Nombre Empresa Constructora Asociada	
RUT	
En caso de Consorcio: Nombre Empresa Constructora	
RUT	

Firma Oferente o Representante(s) Legal(es)

Antofagasta de..... 2025



**ANEXO N°15: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE CESIÓN
DE DERECHOS DE AUTOR SOBRE LOS
ANTEPROYECTOS**

Yo,.....,Cédula Nacional de Identidad
N°.....,domiciliado en....., en
mi calidad de oferente o representante legal de.....,
declaro que en caso que la Entidad Patrocinante a la cual represento, sea adjudicada
mediante el presente Concurso Oferta, en nombre de los profesionales que suscriben
dichos anteproyectos, se ceden a SERVIU Región de Antofagasta, los derechos de autor,
de propiedad intelectual y de publicidad de los anteproyectos, solo para efectos de la
realización del proyecto habitacional "CONJUNTOS HABITACIONALES, EN ETAPA II DEL
PLAN URBANO HABITACIONAL ALTOS LA CHIMBA, LOTES 5-A DE MZ-11 y 5-A DE MZ-12,
ENMARCADOS EN EL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL DEL MINISTERIO DE
VIVIENDA Y URBANISMO", sector La Chimba, comuna y región de Antofagasta.

Firma Oferente o Representante (s) Legal (es)

Antofagasta de..... 2025.

- III. **PUBLÍQUESE** el presente concurso oferta en un diario de circulación nacional y de circulación regional, así como en la Página web de SERVIU región de Antofagasta y los canales de difusión de este servicio regional.
- IV. **INSTRÚYASE**, al DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIÓN DE SERVIU región de Antofagasta, dictar la resolución respectiva que designa la Comisión Receptora de ofertas, Comisión Técnico Evaluadora de ofertas que se presenten al Concurso Oferta, y Ministro de Fe en acto de apertura de ofertas, conforme a los requisitos establecidos en las presentes Bases Técnicas y Administrativas que por este acto se autorizan.
- V. **INSTRÚYASE**, al DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SERVIU, coordinar con las Unidades Técnicas respectivas la concreción, revisión y aprobación del contrato de construcción referido en las Bases Técnicas y Administrativas que por este acto se autorizan.
- VI. **INSTRÚYASE**, al DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, coordinar con las Unidades Técnicas respectivas el seguimiento, revisión y custodia de las garantías y cauciones que indican las Bases Técnicas y Administrativas que por este acto se autorizan.
- VII. **INSTRÚYASE** que, para la ejecución de lo dispuesto en el presente acto, las partes se obligan a dar cumplimiento a cada una de las obligaciones descritas.
- VIII. **INSTRÚYASE**, que a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución Exenta N°347 de 20 de febrero de 2025, que el presente acto administrativo debe ser publicado en el Sistema de Transparencia Activa de SERVIU Región de Antofagasta, dentro del plazo de 10 días contados desde su formalización, para ello la encargado/a del Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización deberá ingresarlo al portal www.documentos.minvu.cl, y remitirlo junto con planilla Excel respectiva a la Unidad de Informática de este Servicio Regional.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

**VÍCTOR EDUARDO GÁLVEZ ASTUDILLO
DIRECTOR DE SERVIU REGIÓN DE ANTOFAGASTA**

MRS/NDL/REC/NRR/MMT

DISTRIBUCIÓN:

- DIRECTOR SERVIU VICTOR GALVEZ ASTUDILLO VEGALVEZ@MINVU.CL
- JEFA DEPTO JURIDICO MONSERRATT MARTINEZ MMARTINEZT@MINVU.CL
- CONTRALORIA INTERNA NFROJASR@MINVU.CL
- JEFE S DEPTO TECNICO RESPEJO@MINVU.CL
- JEFA DEPTO OO.HH CGODOYE@MINVU.CL
- ENCARGADO UNIDAD PROYECTOS Y COSTOS NDIAZLE@MINVU.CL
- COORDINADORA PUH MARJOLAINE RIOS S MRIOSS@MINVU.CL
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G