

CONCURSO OFERTA

CAPULLITO

Entidad Patrocinante
Serviu Los Ríos

Agosto 2026



SERVIU
Región de Los Ríos



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

TRABAJANDO
PARA USTED

CONCURSO OFERTA

PROYECTO
HABITACIONAL

Condominio
Capullito

El SERVIU Región de Los Ríos invita a **Entidades patrocinantes** y **empresas constructoras** a participar en el proceso de concurso oferta para el desarrollo del proyecto habitacional “Condominio Capullito”.



MÁS VIVIENDAS
MEJORES
COMUNIDADES

FECHAS IMPORTANTES



PRESENTACIÓN
DEL CONCURSO

07
AGOSTO

16:00 h - SERVIU
LOS RÍOS



PERIODO
CONSULTAS

08 al 15
AGOSTO



RECEPCIÓN
OFERTAS

11
OCTUBRE



ADJUDICACIÓN

01
NOVIEMBRE

MÁS INFORMACIÓN EN:
<https://serviulosrios.minvu.cl/>

Objetivo



Serviu Los Ríos, a través de su Entidad Patrocinante, ha elaborado las bases para la realización de un Concurso Oferta el cual busca llevar a cabo tanto **el diseño como la ejecución** de un proyecto habitacional denominado **“Condominio Capullito”**.

Este proyecto corresponde al diseño de un edificio de mediana altura emplazado en un sector habitacional consolidado de la comuna de Valdivia.

Con este diseño se busca la **integración en el tejido urbano existente a través de su arquitectura local y la implementación de estrategias sustentables**, para esto, se convoca a Entidades Patrocinantes del país y Empresas Constructoras con experiencia en el ámbito para llevar a cabo el diseño y la ejecución de este conjunto.

Concurso Oferta

Capullito







Ubicación



Calle General René Schneider N°296
Población Angachilla
Comuna de Valdivia

Entre pasajes

Superficie: 1.658,89m²



Concurso Oferta

Capullito



Financiamiento



Concurso Oferta

Capullito

N°	Tipo de Subsidio	Monto por vivienda (UF)	N° de Viviendas	Subtotal (UF)
1	BASE	660	30	19.800
2	EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO	50		15.000
3	EQUIPAMIENTO LEY DE APOORTE AL ESPACIO PÚBLICO (IMIV)	20		600
4	HABILITACIÓN (Incluye obras de urbanización, según corresponda)	300		9.000
5	HABILITACIÓN ADICIONAL	320		9.600
6	ESTÁNDAR DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE	60		1.800
7	LOCALIZACIÓN	200		6.000
8	DENSIFICACIÓN	250		7.500
9	PROYECTO DE ESCALA MEDIANA	150		4.500
10	PLAN DE DESCONTAMINACIÓN AMBIENTAL (PDA)	100		3.000
11	DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA	80	2	160
			TOTAL	63.460
N°	Subsidios Asistencia Tecnica			
1	SERVICIOS DE ASISTENCIA TECNICA			1.839
2	FISCALIZACIÓN TÉCNICA DE OBRAS			660
3	ARANCELES CONSERVADOR BIENES RAÍCES			60
			TOTAL	2.559
N°	Descuentos	Item	Valor (UF)	
1	LIMPIEZA Y CIERRO DEL TERRENO	HABILITACIÓN ADICIONAL	121,0788	
CUADRO RESUMEN MONTOS DISPONIBLES EN UF				
Total Subsidios de Obra			UF	63.339
Total Subsidiod de Asistencia Tecnica			UF	2.559



Requisitos EP y Constructora



Concurso Oferta
Capullito

Entidad Patrocinante	Empresa Constructora
4 Años con Convenio Regional de Asistencia Técnica vigente suscrito con alguna SEREMI del país.	Registro Nacional de Contratistas del MINVU en 1° o 2ª categoría en el Rubro A1 “Viviendas” vigente.
Convenio Regional de Asistencia Técnica suscrito con la SEREMI Región de Los Ríos, o podrá suscribirlo durante el desarrollo de la segunda fase.	EP asociada debe contar con 4 Años con Convenio Regional de Asistencia Técnica vigente suscrito con alguna SEREMI del país.
1°, 2° o 3° categoría en el Registro de Entidades de Asistencia Técnica del MINVU.	EP asociada debe contar con 1°, 2° o 3° categoría en el Registro de Entidades de Asistencia Técnica del MINVU.
Top 10 en la Calificación anual de Entidades Patrocinantes.	EP asociada debe contar con Convenio Regional de Asistencia Técnica suscrito con la SEREMI Región de Los Ríos, o podrá suscribirlo durante el desarrollo de la segunda fase.
Constructora asociada debe tener vigente Registro Nacional de Contratistas del MINVU en 1° o 2ª categoría en el Rubro A1 “Viviendas”.	EP asociada debe estar dentro del Top 10 en la Calificación anual de Entidades Patrocinantes.



Contenido de la oferta



Concurso Oferta

Capullito

Identificación del oferente	Oferta Técnica
Anexo 01 / Registros y certificados de EP y Constructoras	a) Memoria del proyecto
Anexo 02 / Capacidad técnica y económica de la Empresa Constructora.	b) Lámina 1 Propuesta Entorno
Anexo 03 / Declaración jurada simple de conocimiento y aceptación de las presentes bases	c) Lámina 2 Propuesta Edificio
Anexo 04 / Declaración jurada simple por presupuesto financiado Asistencia Técnica y proyecto habitacional.	d) Lámina 3 Propuesta Unidad Habitacional
Anexo 05 / Declaración Jurada Simple del Plan de Acompañamiento Social	e) Lámina 4 Propuesta Estrategia Sustentable



Oferta técnica



Concurso Oferta
Capullito

Oferta Técnica	Contenido
a) Memoria del proyecto	Documento formato carta letra Calibri tamaño 10, con breve descripción de la propuesta que explicita la tipología de proyecto, destacando las propuestas de innovación, así como también las potencialidades arquitectónicas de la propuesta entregada. El documento podrá ser complementado con imágenes, diagramas, ilustraciones, etc. detallando la información correspondiente para mayor comprensión de la propuesta.
b) Lámina 1 Propuesta Entorno	Deberá incluir plano de ubicación, planta de emplazamiento, simbología, cuadro de superficies y porcentajes destinados a: vialidad, estacionamientos, áreas comunes, unidades habitacionales y debe ilustrar la gráfica necesaria para el mayor entendimiento de la propuesta.
c) Lámina 2 Propuesta Edificio	Deberá incluir cortes y elevaciones del edificio y áreas comunes. Deberán presentarse 4 imágenes como mínimo. Se debe comprender claramente la propuesta arquitectónica, materialidades, usos de los espacios y su relación con el entorno.
d) Lámina 3 Propuesta Unidad Habitacional	Deberá incluir plantas de las unidades (considerando tipología para beneficiarios con discapacidad o movilidad reducida), cortes, detalles constructivos o escantillones relevantes, estudio en planta con ubicación de ventanas, tipologías de ventanas y espacios interiores donde se grafique el ángulo del sol en período de verano e invierno. La planimetría deberá estar debidamente acotada y con indicación de superficies. 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.
e) Lámina 4 Propuesta Estrategia Sustentable	Estándar de Construcción Sustentable de Chile: https://csustentable.minvu.cl/estandares-cs/



Pauta de evaluación

PAUTA DE EVALUACIÓN

1.1. DISEÑO DEL ENTORNO

Factor Integración				
Criterio	Indicador	Escala	Puntaje	Verificador
Integración del proyecto con el entorno urbano	La propuesta está integrada al entorno inmediato en cuanto a:	Cumple con 1 de 3	2	Memoria Plano esquemático indicando sectores, ubicación del edificio, alturas y tipo de organización volumétrica. Imágenes, 3D, etc.
	1) Tratamiento de fachadas: La propuesta se integra a su contexto considerando aperturas hacia el exterior, donde el espacio interior del conjunto se conecta con el espacio público que enfrenta. La composición de llenos y vacíos proporciona el elemento de transición entre el contexto y el proyecto, enriqueciendo la calidad visual y arquitectónica del contexto.	Cumple con 2 de 3	5	
	2) Tratamiento de antejardines: La propuesta de antejardines se integra al entorno, generando espacios de transición entre el contexto y el proyecto, mediante el uso de superficies naturales y verdes, con un lenguaje de paisajismos que recoge características del entorno urbano y natural y cierres perimetrales con transparencias sin generar barreras visuales.	Cumple con 3 de 3	10	
	3) Tratamiento de aceras: La propuesta se integra al entorno inmediato en cuanto al tratamiento de aceras, considerando, por ejemplo, una propuesta de pavimentos que da continuidad al recorrido mejorando la experiencia peatonal, evitando obstáculos o barreras que impidan un tránsito peatonal fluido. Tratamiento de luminarias, paisajismo, arborización y mobiliario acorde a las actividades programáticas de sus bordes (comercio, servicios, institucionales, vivienda, mixto), generando espacios de permanencia y circulación seguros, potenciando actividades sociales y creando condiciones de concentración e integración de actividades.			
PUNTAJE TOTAL DISEÑO DEL ENTORNO			10 PUNTOS	



Concurso Oferta

Capullito

Pauta de evaluación

1.2. DISEÑO DEL EDIFICIO

Factor Habitabilidad				
Criterio	Indicador	Escala	Puntaje	Verificador
Posición y geometría del edificio	El diseño del edificio, en cuanto a posición y geometría, facilita el confort térmico en las unidades, en el equipamiento, espacio público y áreas verdes, a través de una estrategia de asoleamiento y sombra, según sus condiciones de localización.	Menos de 50% unidades cumple	0	Plano esquemático de análisis de asoleamiento del edificio, para el recorrido solar del 21 de junio (solsticio invierno) Imágenes
	Las unidades proyectadas reciben asoleamiento noreste, norte y/o noroeste en las fachadas medido en el mes de junio.	Entre 50% y 80% de unidades cumple	5	
		Sobre 80% de unidades cumple	10	
Integración de unidades con movilidad reducida	El proyecto presenta una oferta de viviendas para personas con movilidad reducida requerida por normativa o establecidas en las bases del concurso.	No cumple con cuadro normativo para movilidad reducida	0	Memoria Planimetría de tipología de vivienda, acotadas, graficando cuadro normativo.
	Cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario vivienda movilidad reducida.	Cumple con cuadro normativo para movilidad reducida	10	
Factor Sustentabilidad				
Retención de CO2 mediante uso de la madera	El edificio presentará uso de madera en su estructura y/o en revestimientos interiores y/o exteriores.	No presenta uso de madera	0	Memoria Imágenes del edificio, 3D, renders, etc.
		Presenta uso de madera	10	
PUNTAJE TOTAL DISEÑO DEL EDIFICIO			30 PUNTOS	



Pauta de evaluación

1.3. DISEÑO DE LA UNIDAD HABITACIONAL

Factor Habitabilidad				
Criterio	Indicador	Escala	Puntaje	Verificador
Calificación Energética de Viviendas	El diseño es sometido a una pre calificación provisoria obteniendo la Etiqueta de Eficiencia Energética Provisoria en al menos 3 unidades desfavorables.	Letra D o menor Letra C Letra B o superior	0 5 10	Presentación de las etiquetas
Vista al exterior	El diseño contempla vistas sin obstrucciones hacia el cielo o naturaleza exterior, en al menos un 75% de los recintos habitables de las unidades habitacionales.	No cumple Cumple	0 10	Plantas, elevaciones y cortes Imágenes
Diseño de la vivienda	El diseño estructural y arquitectónico de la unidad habitacional optimiza la superficie y el uso de los recintos, mediante: 1- La altura interior de los recintos considera una medida superior al mínimo normativo de 2,30 m. 2- Evita pareos entre recintos habitables, excluyendo pasillos, baño y cocina. O aumentar la calidad acústica de muros divisorios entre unidades. 3- Baño sin acceso directo a estar comedor	No cumple con ninguna Cumple con 1 pto de 3 Cumple con 2 ptos de 3 Cumple con 3 ptos de 3	0 2 6 10	Plantas, elevaciones, cortes. Imágenes Diagramas
Factor Sustentabilidad				
Estrategia Sustentable	La propuesta considera la implementación de criterios o estrategias de sustentabilidad que presentará el edificio. Como referencia se sugiere consultar el Estándar de Construcción Sustentable de Chile : https://csustentable.minvu.cl/estandares-cs/	No presenta estrategia Presenta 1 estrategia Presenta 2 o mas estrategias	0 3 10	Esquemas, croquis, renders, gráficos, diagramas o análisis que permitan visualizar y comprender la/s estrategia/s planteadas.
Artefactos y griferías de bajo consumo	Todas las unidades del proyecto cuentan con artefactos sanitarios y griferías de bajo consumo de agua potable, de acuerdo a lo indicado en: Estándar de Construcción Sustentable de Chile : https://csustentable.minvu.cl/estandares-cs/	No presenta Si presenta	0 10	Memoria Fichas técnicas de productos
PUNTAJE TOTAL DISEÑO DE LA UNIDAD HABITACIONAL			50 PUNTOS	



Ponderación



PARAMETRO DE MEDICIÓN	PONDERACIÓN
Diseño del entorno	20%
Diseño del edificio	35%
Diseño de la unidad habitacional + Sustentabilidad	45%
TOTAL	100%

Concurso Oferta

Capullito



Cronograma

PRIMERA FASE_ Concurso

Actividad	Comentario	Fecha
Publicación de la Convocatoria	Con la Resolución de las presentes bases técnicas.	29 Julio
Presentación del Concurso	Presencial y será con asistencia opcional.	07 Agosto
Periodo de Consultas	Iniciarán las consultas el día de la presentación del concurso.	08 - 15 Agosto
Respuesta y Aclaraciones de Consultas	Respuesta se publicarán en el sitio web de Serviu Los Ríos	16 - 22 Agosto
Recepción de las Ofertas	EP Serviu recibirá las ofertas y enviará a la Comisión Evaluadora.	11 Octubre
Periodo de Evaluación y selección	La comisión evaluadora sesiona.	11 - 21 Octubre
Resolución de Adjudicación	Dentro de los 10 días hábiles siguientes a la evaluación de ofertas.	01 Noviembre
Notificación a concursantes	Se notificará el día de la fecha de resolución de adjudicación.	01 Noviembre
Inicio de traspaso de Entidad Patrocinante	Elaboración de Resolución y convenio de Traspaso	01 Noviembre
Reunión de ajuste plan y cronograma	Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de adjudicación.	01 – 08 Noviembre



Concurso Oferta

Capullito



Cronograma



Concurso Oferta

Capullito

SEGUNDA FASE_ Desarrollo y aprobación del Proyecto

Actividad	Responsable	Plazo /días corridos
Ingreso preliminar del proyecto y entrega de convenio regional	Adjudicatario	120 (desde fecha Res.)
Revisión preliminar	Serviu	30
Subsanación de observaciones	Adjudicatario	30
Ingreso a la DOM y a Serviu	Adjudicatario	90
Calificación del proyecto	Serviu y Adjudicatario	120



Cronograma



TERCERA FASE_ Ejecución de obras		
Actividad	Responsable	Plazo /días corridos
Inicio de obras de ejecución	EP y Constructora adjudicados	Según contrato DS°49

Concurso Oferta

Capullito





Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

Esperamos sus ofertas !!

Gracias

