

CONSULTAS, ACLARACIONES Y RESPUESTAS

Términos de Referencia “Reconstrucción Villa Geo Chile/2026”

Aclaración general:

I.- Se hace hincapié en que la **propuesta de diseño a presentar** actuará como **guía para motivar y orientar el diseño final**, con el propósito que **con posterioridad se desarrolle y ejecute el proyecto seleccionado** en los terrenos disponibles, en conformidad a las disposiciones de los presentes términos de referencias, sus anexos y normativas del D.S. N° 49/2011 de V. y U., y sus modificaciones, su Itemizado Técnico y el Cuadro Normativo que lo rige. Lo anterior, de acuerdo a las 3 fases de desarrollo definidas en los términos de referencia:

Fase 1: participación en la convocatoria y desarrollo de la propuesta.

Fase 2: revisión de la propuesta por SERVIU y selección de la propuesta por las familias.

Fase 3: desarrollo de los proyectos seleccionados por las familias para ingreso a SERVIU para su revisión, calificación y ejecución con la respectiva Empresa Constructora vinculada en el proceso.

II.- Se agenda **visita a terreno voluntaria para lunes 18 de mayo**, junto a profesionales de SERVIU Región del Biobío, para aclarar dudas respecto a **obras de urbanización** a contemplar en el proyecto. El punto de encuentro será en la cancha del sector, ubicada en calle Balmaceda, a las **10:00 horas** (<https://maps.app.goo.gl/4qKchndWmJj2qTLt5>).

Preguntas y respuestas:

1.- **Respecto al acceso vehicular para camiones de alto tonelaje, analizada la ruta de 800 metros medidos de la ruta 150 sus primeros 500 metros no se aprecia un tramo fácil para este tipo de camiones pensando en que quizás haya que hacer cortes de tránsito. Es factible confirmar esto o si habrá facilidades por parte de las autoridades para enfrentar este tipo de cortes si fuera necesario?**

Respuesta: la vía está habilitada para el tránsito vehicular de camiones hormigoneros, camiones 3/4, retroexcavadoras, etc. A modo de ejemplo, posterior a la Villa Geo Chile, existe la Villa Miramar, la cual ya está siendo reconstruida por una empresa constructora, subiendo camiones con viviendas industrializadas y a la fecha no han existido problemas o reclamos. En el caso de ser necesario se realizarán gestiones con el municipio y otra entidad.

Le recomiendo que pueda visitar el sector y su emplazamiento.

2.- **La experiencia en reconstrucción suma puntos?**

Respuesta: La evaluación se realizará según lo indicado en el anexo 13 de los términos referencia.

3.- **En la reconstrucción de incendios forestales 2017, fuimos autorizados a operar como EP y constructora utilizando sólo el rut de constructora con un convenio exclusivo para esa reconstrucción, entonces mi consulta es: esta experiencia me puede sumar?**

Respuesta: La convocatoria va dirigida a Entidades Patrocinantes, por ende, en este caso no procede.

4.- **Actualmente no mantengo vigente el convenio en BIOBÍO, no se cuanto demora en renovar, se mantuvo vigente hasta hace un tiempo atrás, pero mantengo vigencia en región ÑUBLE Y MAULE, mi consulta es: ¿qué sucede si no alcanzamos a tener resuelto a la fecha límite?**

Respuesta: Lamentablemente queda fuera de los términos de referencia. La idea es que pueda gestionar su CRAT dentro de los plazos.

5.- **¿finalmente cuántos son los honorarios para las EP- EGR?**







Respuesta: Lo que señala la Res. Ex. N°1875 del 2015 y sus modificaciones.

6.- **¿Cuántas propuestas tenemos que presentar?**

Respuesta: Mínimo una propuesta por tipología. En el caso de GEO Chile, tenemos tipología “Par” (Viviendas pareadas), y “Tren” con 5 tipologías. Se adjunta imagen:

TIPOLOGÍAS

133 LOTES

-  1 TREN DE 3 LOTES
-  2 TRENS DE 5 LOTES
-  1 TRENS DE 6 LOTES
-  4 TRENS DE 4 LOTES
-  4 TRENS DE 8 LOTES
-  33 PAR DE 2 LOTES



7.- ¿sobre los m2 construidos tenemos un mínimo y máximo definido?

Respuesta: Existe un mínimo según decreto e itemizado del DS.49/2011. El máximo en superficie es lo que pueda construir dentro del terreno, respetando las normas vigentes y presupuestos disponibles.

8.- ¿se puede saber cómo está compuesto cada núcleo familiar?

Respuesta: Existe una preevaluación de la composición del núcleo familiar. No obstante, la demanda definitiva deberá organizarla la EP que desarrolle el proyecto.

9.- ¿las propuestas deben considerar una vivienda totalmente terminada?

Respuesta: Se exigirá lo que señala el decreto e itemizado técnico. Sin embargo, se contemplan puntaje adicional por terminaciones (revisar anexo 13).

10.- ¿Se puede participar en la convocatoria como Entidad Patrocinante y ser la Empresa Constructora al mismo tiempo?

Respuesta: No.

11.- ¿Enviarán antecedentes existentes del lugar para tales como plancheta CAD, ubicación de lotes, levantamiento topográfico u otro, para elaboración de diseño del conjunto?

Respuesta: Se complementa información subida en el portal con el plano de loteo, PDF, del conjunto habitacional.

12.- ¿Se realizará visita a terreno, o se entregará algún antecedente, a fin de evaluar los volúmenes de demolición, magnitud las pendientes del lugar y obras de urbanización a diseñar?

Respuesta: Sí, se realizará visita, el lunes 18 de mayo, junto a profesionales de SERVIU Región del Biobío, para aclarar dudas respecto a obras de urbanización a contemplar en el proyecto. El punto de encuentro será en la cancha del sector, ubicada en calle Balmaceda, a las 10:00 horas (<https://maps.app.goo.gl/4qKchndWmJj2qTLt5>).

13.- El ingreso a Banco de Proyectos ¿se registrá por el Check List existente para D.S. 49 o se considera uno especial para la convocatoria?

Respuesta: Sí, se registrá por checklist DS49/2011 CSP.

14.- Considerando obras de urbanización y participación de organismos externos, en el caso de requerir ¿se podría solicitar ampliación de plazo o prorroga en la etapa de diseño, o subsanación de observación, según corresponda?

Respuesta: Si procede, se solicitará, evaluando cada situación.

15.- Antecedentes Individuales de las familias, tales como factibilidades o documentos de acreditación de propiedad y situación de roles da avalúo ¿Se encuentran ya requeridos o se considerar como a resolver en etapa de diseño?

Respuesta: Existe una preevaluación de la composición del núcleo familiar, no obstante, la demanda definitiva la debe organizar la EP que desarrolle el proyecto.

16.- Con respecto a los permisos de Edificación ¿se consideran gestionar con artículo especial para Reconstrucción, símil vivienda tipo u obra nueva en cada lote?

Respuesta: Deben gestionarse de acuerdo a Decreto Supremo N° 28 del 23.01.2026, R.E. N°239/2026 y normativas vigentes.

17.- ¿Cuál es el estado actual de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y pavimentos en ambos conjuntos?

Respuesta: Es parte de la evaluación que debe realizar la EP para el desarrollo de los proyectos definitivos, como parte de la Fase 3 de los términos de referencia.

18.- Si lo anterior se encuentra: Señalar alcances del diagnóstico y evaluación de las obras de urbanización.

Respuesta: Evaluar costos estimativos preliminares.

19.- ¿En qué etapa de propuesta se debe incluir diagnóstico y evaluación de las obras de urbanización?

Respuesta: En Fase 3.

20.- ¿Cómo operarán administrativamente los complementos de recursos para financiar obras de urbanización y paisajismo? (Quiero mi Barrio u otro programa).

Respuesta: En caso de que se requieran recursos complementarios, se solicitarán directamente desde SERVIU región del Biobío mediante una solicitud de asignación directa.

21.- ¿Se dispone de planos as-built de redes sanitarias existentes? ¿Las redes son de empresa concesionaria o del conjunto?

Respuesta: Son empresas concesionarias y en Fase 3 de los Términos de Referencia se define operación.

22.- ¿Se exige banda libre de vegetación entre el conjunto y predios forestales?. ¿Qué ancho mínimo sugiere el Plan Maestro de Mitigación Urbana (PMMU)?

Respuesta: Remitirse a lo señalado en ítem 6, II, 1.2 letra B) de los T.R.

23.- Favor aclarar si existirán exigencias especiales asociadas a mitigación de incendios forestales, tales como distancias de seguridad, franjas de protección, materialidades ignífugas o sistemas de abastecimiento de agua.

Respuesta: Remitirse a PRC, Fase 3 y para mayor precisión consultar a Municipios para determinar parámetros de mitigación.

24.- ¿Los muros de contención y obras de arte dañados serán reconstruidos por la EP como parte del proyecto, o existe una intervención previa de estabilización por parte de SERVIU?

Respuesta: Remitirse a lo indicado en los términos de referencia.

25.- ¿SERVIU proveerá levantamiento topográfico, estudio de mecánica de suelos, informe geotécnico de taludes o catastro de redes actualizado? ¿Cuándo estarán disponibles?

Respuesta: Remitirse a lo indicado en los términos de referencia.

26.- ¿La demolición de estructuras remanentes ya fue ejecutada? ¿Existe resolución de demolición de la DOM de Penco?

Respuesta: No hay obras de demolición ejecutadas. Éstas forman parte de las obras de habilitación a evaluar. Revisar R.E. N°239/2026.

27.- ¿Cuál es el procedimiento DOM para permiso de edificación en zona de catástrofe? ¿Cuál es el plazo real estimado de obtención?

Respuesta: Conforme a modificaciones incluidas en Decreto Supremo N° 28 del 23.01.2026 y normativas vigentes.

28.- ¿Se considera subsidio de albergue transitorio?

Respuesta: Sí.

29.- ¿Cuándo vence el subsidio de albergue transitorio de las familias? ¿Su vencimiento está alineado con el plazo de entrega de obras?

Respuesta: No necesariamente, pero se puede solicitar una prórroga.

30.- De no estar considerado lo anterior, ¿la ejecución se debe realizar con las familias en el terreno?

Respuesta: Los terrenos deben estar sin ocupantes.

31.- Se solita aclarar si la propuesta arquitectónica debe respetar la imagen original patrimonial del conjunto, o si se admitirán reinterpretaciones contemporáneas mientras mantengan coherencia urbana y volumétrica.

Respuesta: En el caso de GEO Chile, no son viviendas de interés o de carácter patrimonial, pero debe trabajar una imagen de barrio,

32.- Favor indicar si existen lineamientos obligatorios respecto a materialidad, alturas, pendientes de cubierta, cierres, colores o elementos patrimoniales que deban replicarse.

Respuesta: Remitirse a lo que se solicita en términos de referencia.

33.- Favor confirmar si será obligatorio mantener la ubicación exacta de implantación de las viviendas originales o si se podrán proponer ajustes para optimizar seguridad, asoleamiento, accesibilidad o mitigación de riesgos.

Respuesta: Dentro del lote, se puede diseñar respetando la normativa vigente y a su vez contemplar lo solicitado en los términos de referencia.

34.- Favor aclarar si existirán exigencias especiales asociadas a mitigación de incendios forestales, tales como distancias de seguridad, franjas de protección, materialidades ignífugas o sistemas de abastecimiento de agua.

Respuesta: Remitirse a PRC, Fase 3 y para mayor precisión consultar a Municipios para determinar parámetros de mitigación.

35.- En el plazo establecido en los términos de referencia, ¿se contempla la ejecución y recepción de las obras de urbanización?

Respuesta: Sí.

36.- ¿En qué etapa del programa se contempla el desarrollo de los proyectos de urbanización?

Respuesta: Remitirse a fase 3 de los términos de referencia.

37.- Respecto de los terrenos afectados: ¿Todos los lotes cuentan actualmente con rol y dominio regularizado? ¿Existen propiedades con sucesiones, posesiones efectivas pendientes o conflictos de dominio?

Respuesta: Existe una preevaluación, no obstante, la demanda definitiva debe organizarla la EP que desarrolle el proyecto como parte de sus funciones de asistencia técnica.

38.- ¿El incumplimiento de plazos tendrá multas, reemplazo de EP o pérdida automática de selección?

Respuesta: Existirán sanciones para las EP que se retiren del proyecto una vez seleccionadas por las familias, estando avanzado el proceso. El resto de las sanciones y multas asociadas será según lo regido por el D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 y por la Resolución Exenta N°1875 (V. y U.) de 2015, que "Regula la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a proyectos del DS N°49 (V. y U.) de 2011", modificada por la Resolución Exenta N°488 (V. y U.) de 2023. Así como en lo definido en CRAT suscrito por la EP.

39.- En el ítem 3.1 Fases de Convocatoria, letra d) se indica que al monto de los subsidios antes señalados se les podrá adicionar cuando aplique los subsidios complementarios de grupo familiar, y complementario de discapacidad. Se solicita enviar la información correspondiente para evaluar la incorporación de esos subsidios al Anexo 10.

Respuesta: **Preliminarmente y de manera referencial**, puede considerar para efectos de cálculo:

- 10 familias con subsidio complementario por movilidad reducida.
- 06 familias con subsidio complementario por discapacidad física o sensorial.
- 02 familias con subsidio complementario por neurodivergencia.
- 02 familias con subsidio complementario por grupo familiar.

40.- En el ítem 3.4 Cronograma y proceso de la convocatoria, se indica que el plazo de ejecución de las obras corresponde a 300 días corridos. Se solicita informar, cuáles son las penalizaciones o multas asociadas a un posible atraso en el cumplimiento de este plazo. Además, se solicita informar si existen penalizaciones o multas asociadas al no cumplimiento de las fechas y plazos indicados en ese cronograma por causas no imputables a la EP.

Respuesta: En relación al plazo de ejecución de obras, éste se regirá por el contrato de construcción definitivo, y se sancionará a la empresa siempre y cuando los atrasos sean de su responsabilidad. En relación al cronograma de la convocatoria, existirán sanciones para las EP que se retiren del proyecto una vez seleccionadas por las familias y avanzado el proceso. El resto de las sanciones y multas asociadas será según lo regido por el D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 y por la Resolución Exenta N°1875 (V. y U.) de 2015, que "Regula la Asistencia Técnica, Jurídica y Social a proyectos del DS N°49 (V. y U.) de 2011", modificada por la Resolución Exenta N°488 (V. y U.) de 2023, acorde a un proceso regular. Así como en lo definido en CRAT suscrito por la EP.

41.- Respecto a lo indicado en el ítem 5.3 Contenido de la carpeta 3, se indica la obligación de entregar los siguientes documentos:

- "Cuadro Resumen Presupuestos Generales" (Anexo N° 9): Se solicita informar si los montos a indicar en este anexo corresponden a la Estimación Total del Costo de la Construcción y obras complementarias de habilitación y urbanización, de la totalidad de las viviendas que considera el concurso. Respuesta: Sí, de manera estimativa.

- "Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional" (Anexo N° 10): Se solicita informar si los montos a indicar en este anexo corresponden a los subsidios aplicables según lo indicado en la Resolución Exenta N° 685, de fecha 05 de mayo de 2026, o se deben considerar los indicados en el ítem 3.1.1 Descripción Fase 1; Subsidios habitacionales. Respuesta: Para efectos de la convocatoria, debe considerar los montos indicados en ítem 3.1.1. de los T.R.

42.- Se solicita informar si el Contrato de Construcción se suscribe en los mismos términos que indica el D.S 49, es decir, entre la Entidad Patrocinante, la Constructora y las familias beneficiarias como un conjunto, o de manera individual con cada beneficiario.

Respuesta: El contrato será grupal, ya que la modalidad de atención obedece a proyecto de construcción en sitio propio colectivo.

43.- ¿Una vez adjudicada la Entidad Patrocinante, se debe entregar una Garantía asociada al cumplimiento del desarrollo y construcción del proyecto?

Respuesta: No, pero debe firmar las correspondientes Cartas de Compromisos de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social con las familias del proyecto.

44.- ¿Van a existir subsidios complementarios dependiendo del grupo familiar? ¿Se encuentran identificados?

Respuesta: Si se requieren, se solicitarán complementarios. Existe una preevaluación de familias, no obstante, la demanda definitiva la debe realizar la EP que ejecute el proyecto.

45.- ¿Existe nómina de familias beneficiadas?

Respuesta: Sí.

46.- ¿Hay identificación de familias que contemplen algún grado de discapacidad que condicione el diseño de la vivienda?

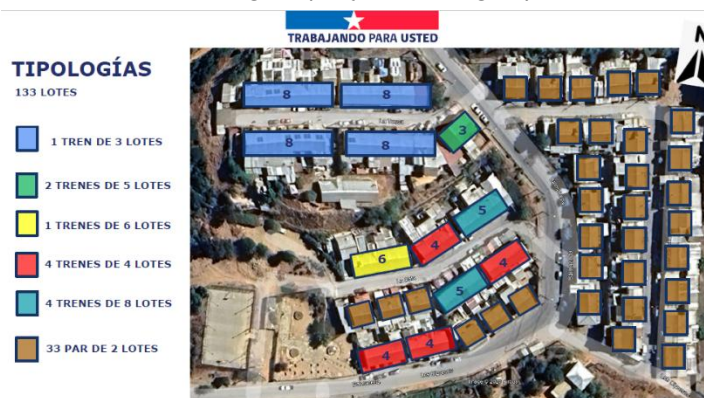
Respuesta: Existe una preevaluación, no obstante, la demanda definitiva la debe realizar la EP que ejecute el proyecto.

47.- De acuerdo a las bases, la superficie de las viviendas se regula por el cuadro normativos del D. S. 49 (V. y U.), sin embargo, ¿el tercer dormitorio debe estar proyectado o ejecutado?

Respuesta: Existe un mínimo según decreto e itemizado del DS.49/2011, el máximo en superficie es lo que pueda construir dentro del terreno, respetando las normas vigentes. El 3° dormitorio se debe proyectar.

48.- ¿Existe número mínimo de tipologías a desarrollar y cuáles serían sus requerimientos?

Respuesta: Mínimo una propuesta por tipología. En el caso de GEOChile, tenemos tipología "Par" Viviendas pareadas y "Tren" con 5 tipologías (Adjunto imagen).



49.- Indicar espacio para ubicar instalación de faena.

Respuesta: Se deberá ver en fase 3.

50.- Se tiene contemplado la habilitación de servicios (agua, electricidad) para la fase de ejecución.

Respuesta: Sí, se deberá ver en fase 3.

51.- Favor confirmar el mecanismo y plazos de pago para asistencia técnica, desarrollo de especialidades y ejecución de obras.

Respuesta: Se regularán por la Res. Ex. N°1875 del 2015.

52.- Aclarar el rol de SERVIU para con las familias durante el proceso.

Respuesta: Acompañamiento y fiscalización de obras.

53.- Se solicita formato editable de lámina de entrega.

Respuesta: el formato de lámina es A1(841 x 594cms), según términos de referencia. Anexo 05 y 06 carpeta 2.

54.- Entregar anexos en formato editable.

Respuesta: Los antecedentes son los proporcionados en la web.

55.- Respecto a la letra d) de la descripción de la Fase 1) párrafo 4, en lo relativo a los subsidios complementarios de discapacidad, existirá flexibilidad real por parte de los revisores a las condicionantes de los proyectos para Movilidad Reducida, en el entendido que tenemos Lotes con un ancho de 3,80 mt y 6,10 mt, dónde en una prueba rápida se hace imposible cumplir con el cuadro normativo aplicado a estas viviendas.

Respuesta: Se evaluará caso a caso, según se requiera.

56.- Respecto a la letra d) de la descripción de la Fase 1) párrafo 4 en la letra a) habla de que el subsidio complementario de grupo familiar es de 100 UF; ¿Está correcto el monto? Ya que el decreto habla de 70 UF.

Respuesta: Revisar Res. Ex. N°478 del 18.03.26 otorga subsidios. Letra a)

- a) El subsidio complementario de grupo familiar al que se refiere la letra e) del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011 y la Resolución Exenta citada en el Visto i), de **100 Unidades de Fomento**,

57.- Respecto al punto iv. Evaluación de las propuestas, se indica que la comisión evaluadora selecciona las 3 propuestas con más altos puntajes o que igualen puntajes máximos; ¿podrán ser menos propuestas elegidas debido a pocos oferentes; o en ese caso se declara desierto el concurso?

Respuesta: Según lo señalado en términos de referencia, se realizará una nueva convocatoria. Punto 3.4 letra IV).

58.- Respecto a la letra h) Desarrollo del proyecto e inicio de obras, en el párrafo 5 se indica que la capacidad económica de las empresas constructoras se realizará con el procedimiento establecido en el Ordinario N°2007 de fecha 30.09.2015; ¿no aplica el Ordinario Circular N°1701 de fecha 29.09.2025 DITEC?

Respuesta: Sí aplica.

59.- Respecto al punto 1.2 letra c) Diseño de las viviendas, en consideraciones para los dormitorios; indica que se debe contemplar la disposición de un dormitorio en 1° nivel, el que será proyectado con la capacidad de disponer una cama o más.

Realizado el análisis planimétrico en los lotes de 3,80 mt y teniendo en consideración la exigencia de estacionamiento, no es viable técnicamente esta solicitud, salvo que se empiecen a trasgredir las normas de habitabilidad; ¿Es obligatoria esta condición del dormitorio en el primer piso (aunque sea proyectado)?

Respuesta: No es obligatorio, pero sí es una solicitud a ponderar en el diseño. Revisar actualización de Anexo 13.

60.- En lo relativo a la letra f) Plan de acompañamiento Social, al ser un proyecto de reconstrucción ¿puede ser replanteado en forma completa?, haciéndolo más atinente a la situación o debe apegarse 100% a lo establecido en la R.E. N°1875 MINVU (se entiende que en coordinación con el área Social de SERVIU).

Respuesta: El plan de acompañamiento social debe ajustarse a lo requerido en normativa vigente.

62.- Respecto al financiamiento referencial de 600UF para habilitación, se refiere solo a la habilitación para cada vivienda; o de este subsidio se financiaría en parte o totalmente las obras de urbanización que hubiera que reponer o reconstruir.

Respuesta: Las 600 UF corresponden a habilitación por cada vivienda. En el caso de obras especiales de urbanización, se solicitarán y gestionarán recursos adicionales a nivel central del ministerio de vivienda.

63.- Respecto al financiamiento, para la reconstrucción de áreas verdes y equipamiento se dispondrá del Subsidio de Equipamiento y Espacio Público de la letra g) del artículo 35 del D.S. N°49/2011 (V. y U.)

Respuesta: No, necesariamente. Sin embargo, de ser necesario SERVIU, realizará las gestiones para la obtención de los recursos adicionales.