

TERMINOS DE REFERENCIA

PROCESO DE VINCULACIÓN DE FAMILIAS CON EP

CON PROPUESTA DE DISEÑO PARA PROYECTOS HABITACIONALES,

VILLA GEO CHILE, MODALIDAD CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO COLECTIVO, COMUNA DE PENCO

I. REFERENCIAS ADMINISTRATIVAS.

1. GENERALIDADES.

1.1 INTRODUCCIÓN.

La presente convocatoria tiene por finalidad impulsar el diseño de conjuntos habitacionales orientados a la reconstrucción del Conjunto Habitacional Villa Geo Chile, ubicada en la comuna de Penco, la cual resultó gravemente afectada por los incendios forestales ocurridos en enero del presente año. Dicho evento ocasionó la pérdida total de la capacidad funcional, estructural y de habitabilidad del sector.

El producto de la presente convocatoria es una propuesta de diseño arquitectónico como representación visual, la que se expresa en planos, renders entre otros, que sintetiza la visión, lenguaje arquitectónico, así como la solución espacial y funcional de los nuevos conjuntos conforme a los lineamientos de diseños expresados en los presentes términos de referencia.

Esta **propuesta de diseño 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.**

El proyecto se emplazará en los terrenos de los propietarios damnificados en modalidad construcción en **sitios propios colectivo**, de acuerdo con lo establecido en el Programa Habitacional **D.S. N° 49/2011** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La iniciativa busca otorgar una renovada imagen habitacional a las familias afectadas, incorporando además criterios de mitigación, resiliencia y prevención frente a futuros riesgos asociados a incendios forestales.

La presente convocatoria tiene sus fundamentos legales en lo que a continuación se señala:

- a) En el marco del desarrollo de incendios forestales en diversas localidades de la Región del Biobío, durante el mes de enero de 2026, el Ministerio del Interior publica en el Diario Oficial el 18 de enero de 2026, el Decreto N°3 que declara Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en la Región del Biobío, y en el Decreto N°5, de 2026, que declara zonas afectadas por catástrofe a las comunas de Concepción, Penco y Tomé, todas pertenecientes a la Región del Biobío, el que dispone en artículo N° 5 *"Que, en atención a la necesidad de que el Estado haga uso de todos los instrumentos que le otorga el ordenamiento jurídico, con el objeto de asegurar la integridad y seguridad de las personas, a fin de utilizar eficiente y eficazmente los recursos por parte de los distintos servicios públicos competentes, tanto durante los procesos de control de los incendios forestales antes señalados como en la posterior recuperación de los bienes y las personas afectadas..."*.
- b) La Ley N° 18.575 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, conforme a la cual la Administración del Estado está al servicio de la persona humana, su finalidad es promover el bien común atendiendo las necesidades públicas en forma continua y permanente, y fomentando el desarrollo del país a través del ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la ley, y de la aprobación, ejecución y control de políticas, planes, programas y acciones de alcance nacional, regional y comunal.
- c) La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a la cual dicha cartera tiene a su cargo la política habitacional del país y la coordinación de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio, ejerciendo, entre otras funciones, las de elaborar los planes de viviendas urbanas y rurales, equipamiento comunitario y desarrollo urbano; proyectar, ejecutar y supervigilar todas las obras necesarias para el cumplimiento de sus fines; y dictar ordenanzas, reglamentos e instrucciones generales sobre urbanización de terrenos, construcción de viviendas, obras de equipamiento comunitario, desarrollo y planificación urbanos y cooperativas de viviendas.
- d) El Decreto Ley N° 1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme al cual corresponde al MINVU formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y urbanística y las normas técnicas para su cumplimiento, como asimismo la administración de los recursos que se le hayan entregado

y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda y urbanismo. Le corresponderá, además, la coordinación y la supervigilancia de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio.

- e) El D.S. N° 355 (V. y U.) de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, conforme al cual el SERVIU es el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Corresponderá a dicho Servicio, en su ámbito jurisdiccional, el ejercicio de las funciones, derechos y atribuciones, y el cumplimiento de los deberes y obligaciones, sin perjuicio de las normas sobre coordinación interregionales que se dicten por el Ministerio. Para tal fin, el SERVIU estará encargado de adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones, proyectar y llevar a cabo remodelaciones, construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura y, en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio, pudiendo celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con las leyes, reglamentos e instrucciones vigentes.
- f) En los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en adelante PNDU, aprobada mediante D.S. N° 78 (V. y U.) del 16 de junio del 2013 y sus modificaciones, la que se centra en atender el déficit habitacional, enfoque cuantitativo, a una visión orientada a mejorar las condiciones de vida de las personas en el barrio y la ciudad, es decir, enfoque cualitativo. A partir de esta orientación, es donde los objetivos del PNDU se centra en generar condiciones para mejorar la calidad de vida de las personas, a través de un desarrollo sustentable, entendiendo este desarrollo como el aumento de posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos. Actualmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo promueve políticas de vivienda y desarrollo urbano centradas en la construcción de viviendas de calidad, barrios con mejores equipamientos y ciudades más inclusivas e integradas, que posibiliten una calidad de vida digna a todos los habitantes del territorio nacional, especialmente a los sectores más vulnerables de nuestra sociedad.
- g) El D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda y su respectivo itemizado técnico vigente, que regula el proceso de atención habitacional, otorgamiento de subsidio, diseño de las viviendas para familias postulantes.
- h) La Resolución N° 1875/2015 de V. y U. 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 2014, y sus modificaciones.
- i) Ley N° 21.450/2022, que aprueba la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en su Art. 15 del Capítulo II, establece que *"la coordinación general de los proyectos de gran escala, corresponderá al MINVU, a través de las SEREMIS y los SERVIU regionales, considerando la participación de otras instituciones o actores en la presentación y ejecución de los proyectos, tales como: municipios, gobiernos regionales, cooperativas de vivienda, entidades patrocinantes, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado"*.
- j) El D.S. N° 28 (V. y U.) de fecha 23.01.2026, que modifica el D.S. N° 47 (V. y U.) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el sentido de adecuar sus disposiciones a la Ley N° 20.582 que, modifica normas legales de urbanismo y construcción para favorecer la reconstrucción.
- k) La Resolución N° 235 de fecha 10.02.2026 del MINVU, que asigna 720 subsidios del D.S. N° 49 de 2011 y sus respectivos subsidios de albergue transitorio a familias propietarias de la Población Ríos de Chile.
- l) La Resolución N° 239 de fecha 11.02.2026 del MINVU que, establece exigencias extraordinarias a las que deberá ajustarse la construcción, reconstrucción y reparación de

edificios y la demolición de éstos en comunas de Penco y Tomé de la región del Biobío declaradas zona afectada por catástrofe derivadas de incendios de los días 17 y 18 de enero de 2026.

- m) La Circular DDU N° 532 de fecha 23.02.2026, "Formularios para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofes".
- n) La Resolución Exenta N° 478 de fecha 18.03.2026 que, Otorga 229 subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme al Artículo 27 , del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, modalidad construcción en sitio propio, a familias damnificadas, de las poblaciones GEOCHILE y VIPLA de la comuna de Penco, Región del Biobío, de los cuales 133 corresponden al conjunto habitacional Geo Chile.

2. **LLAMADO DE VINCULACIÓN DE ENTIDAD PATROCINANTE.**

En concordancia con los fundamentos indicados, SERVIU Región del Biobío, en adelante "SERVIU", llama a convocatoria para vinculación de Entidades Patrocinantes, en adelante "E.P.", para el **"Diseño de solución habitacional en sitio propio modalidad proyecto colectivo Villa Geo Chile de la comuna de Penco"**.

2.1 **GLOSARIO.**

- a) **AlyGUH** : Área de Innovación y Gestión Urbano Habitacional, encargada de gestionar y administrar la convocatoria.
- b) **Propuesta de imagen urbano - habitacional:** propuesta de diseño arquitectónico que deberán desarrollar las Entidades Patrocinantes que se presenten a la convocatoria, la que debe considerar los lineamientos de diseño urbano y habitacional señalados en las presentes bases.
- c) **E.P.** : Entidad Patrocinante.
- d) **E.C.** : Empresa Constructora.

2.2 **ANTECEDENTES GENERALES DEL CONJUNTO HABITACIONAL.**

Conjunto Habitacional	: GEOCHILE
N° viviendas	: 133 VIVIENDAS
Superficie original habitacional	: 35 m²
Superficie general sitios propios	: 9.944 m²
Provincia	: Concepción
Comuna	: Penco
Localidad	: Lirquén

El Conjunto Habitacional Vila Geo Chile, corresponde a un desarrollo habitacional, realizado para dar solución en vivienda a 133 familias de la comuna de Penco, fue construido entre los años 2008 y 2010, sector Lirquén; este se emplaza en laderas aterrazadas, sobre la cota de los cerros que configuran la bahía y puerto de Lirquén. Esta configuración del desarrollo del habitar corresponde a la natural expansión urbana, luego de agotar las terrazas más niveladas de los planos inferiores del sector, cercanos a la planicie costera y que formaron parte del núcleo fundacional de la ciudad puerto.



Imagen N°1: Imagen georreferencial del conjunto habitacional.

3. DE LA CONVOCATORIA DE DISEÑO.

La presente convocatoria de diseño está dirigida a entidades patrocinantes y busca mediante un proceso público facilitar la participación en la propuesta de soluciones habitacionales conforme a los lineamientos de diseños que se detallan en el presente documento. Además, deberá considerar la intervención a nivel de obra urbana para mejorar soluciones de evacuación de aguas lluvias, de contención y habilitación de terreno que permitan mitigar ciertos riesgos de deslizamientos de terreno.

Posteriormente, tras la revisión de las propuestas por parte de SERVIU, serán las familias organizadas quienes seleccionen aquella alternativa que mejor se ajuste a sus requerimientos para luego vincularse a la entidad elegida.

Esta convocatoria busca, seleccionar la propuesta que mejor se ajuste a los lineamientos de diseño urbano y habitacional establecidos por el SERVIU, en los presentes lineamientos de diseño, con la finalidad de desarrollar y ejecutar el proyecto seleccionado en los terrenos de los propietarios, en conformidad a las disposiciones normativas del D.S. N° 49/2011 de V. y U y sus modificaciones, su Itemizado Técnico y el Cuadro Normativo que lo rige.

Una vez cerrada la presente convocatoria y seleccionada la E.P. ésta deberá iniciar el desarrollo completo de los expedientes técnico, social y legal de los proyectos habitacionales, para posteriormente hacer su ingreso al banco de proyectos de SERVIU, con la finalidad de ser evaluados, calificados y finalmente ejecutados.

El desarrollo de la propuesta por parte de la E.P. la revisión y selección efectuada en este proceso de convocatoria, no reemplaza el proceso normativo formal de los requerimientos y disposiciones para el ingreso del proyecto a SERVIU, así como el proceso de revisión, regulado por el Decreto D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, el Cuadro Normativo y su Itemizado Técnico, entre otras normas que regulan el proceso de diseño y ejecución de un conjunto habitacional financiado bajo este programa y que las E.P. deben conocer en su integralidad. En el caso que no se pueda cumplir con el cuadro normativo, lo deberá declarar y aplicarán a las sus excepciones necesarias.

3.1 FASES DE LA CONVOCATORIA.

La presente convocatoria se divide en 3 fases, las que se componen y describen de la siguiente manera:

- 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.

DESCRIPCIÓN FASE 1:

- a) Desarrollo de una propuesta de imagen de tipologías habitacionales y en consecuencia de barrio, los lineamientos de diseño establecidos en presente el presente documento, el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su cuadro normativo, itemizado técnico y sus respectivas excepcionalidades y marco financiero indicado en las presentes bases.
- b) El SERVIU presenta en los presentes términos de referencia los lineamientos de diseño, que deberá tomar la E.P. como referente para desarrollar su propuesta.
- c) El requerimiento de presentación de la propuesta técnica se encuentra detallado en los presentes términos de referencia.
- d) El diseño del proyecto deberá enmarcarse en lo dispuesto en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, considerando el respectivo Cuadro Normativo e Itemizado Técnico y sus respectivas excepcionalidades

Los montos de subsidio se encuentran indicados en la Resolución Exenta N° 478 de fecha 18.03.2026 que, Otorga 229 subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, conforme al Artículo 27, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, modalidad construcción en sitio propio, a familias damnificadas, de las poblaciones GEOCHILE y VIPLA de la comuna de Penco, Región del Biobío, de los cuales 133 corresponden al conjunto habitacional Geo Chile. Los montos de subsidios asignados son montos preliminares, el monto final se definirá una vez que se desarrolle completamente el proyecto, para lo cual Serviú gestionará una AD complementaria para la total y correcta ejecución del proyecto, considerando obras habitacionales y de urbanización.

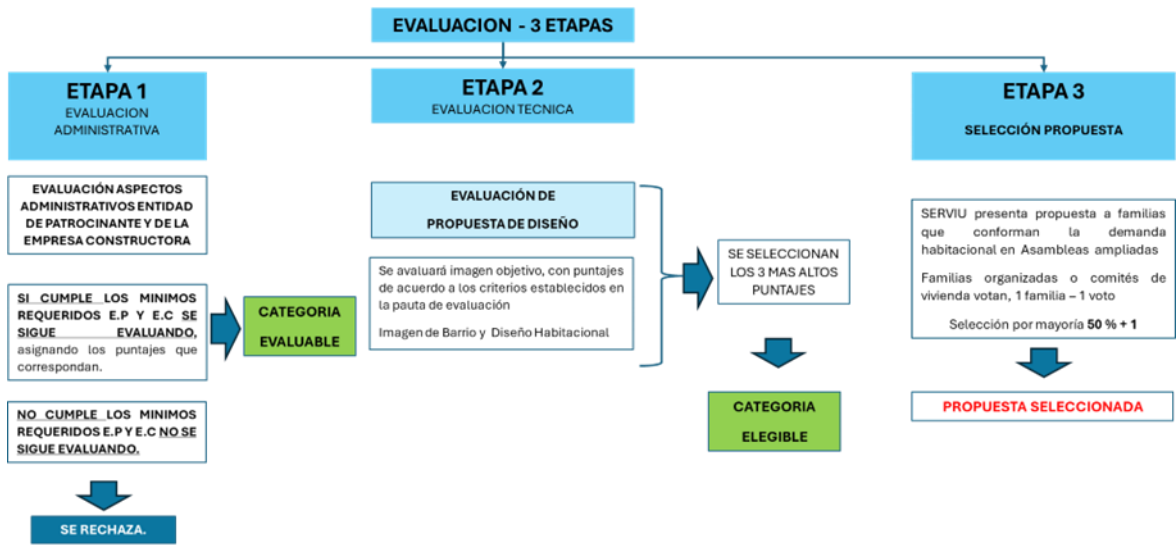
Los montos bases asignados a la fecha son los siguiente:

SUBSIDIOS HABITACIONALES		
N° Unidades Habitacionales: 133		
TIPO DE SUBSIDIO	MONTO INDIVIDUAL (UF)	MONTO TOTAL POR 133 VIVIENDAS (UF)
Subsidio Base	860	114.380
PDA	100	13.300
Habilitación	600	79.800
Construcción Sustentable	80	10.640
MONTO TOTAL	1.640	218.120
SUSIDIO HABITACIONAL (UF)		

- Al monto de los subsidios antes señalados, se podrá adicionar, cuando así proceda, lo siguiente:
- a) El subsidio complementario de grupo familiar al que se refiere la letra e) del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, de 100 Unidades de Fomento.
 - b) El subsidio complementario de discapacidad, a que alude el articulo 35 letra f) del D.S.

Nº49, (V. y U.), de 2011, ascendentes a 20 y 80 Unidades de Fomento, según corresponda. Estas medidas también podrán ser aplicadas por familias, que dentro de su núcleo familiar cuenten con algún integrante que presente alguna condición de neurodivergencia, tales como trastornos del espectro autista, cuya acreditación se efectúe mediante informes y diagnósticos médicos certificados por instituciones de salud distintas a la Comisión de medicina Preventiva e invalidez de la SEREMI de Salud correspondiente. En este último caso, el monto del subsidio complementario de discapacidad podrá alcanzar hasta 50 Unidades de Fomento. En aquellos casos de discapacidades diferentes a las físicas, el SERVIU podrá aceptar soluciones de diseño que permitan mejorar el uso de los recintos de la vivienda.

- e) Las etapas del proceso de evaluación y los criterios de evaluación de las propuestas son los establecidos en el punto 3.4..
- f) El proceso de evaluación consta de dos etapas. En la **Etapa 1**, se verifican los requisitos mínimos; su incumplimiento clasifica la propuesta como **rechazada**. Las propuestas que cumplen tienen categoría de evaluables y pasan a la **Etapa 2**, donde se califican el diseño. Finalmente, las **3 propuestas con mayor puntaje** serán categorizadas como **elegibles para ser seleccionadas por las familias**.
Se explica el proceso de evaluación en el siguiente diagrama.



En la etapa de Evaluación + selección de propuestas, SERVIU podrá seleccionar hasta 3 E.P. que cumplan requisito y que cuenten con los mayores puntajes, en el caso de ser más de 3 E.P. que igualen puntajes máximos, podrán ser más de tres las que participen en la siguiente etapa de presentación de propuesta a las familias beneficiarias y selección de propuesta, siendo finalmente las familias, mediante votación, las que elijan la mejor propuesta.

- g) Tal como señala el diagrama de evaluación, una vez seleccionada una propuesta por las familias, y por consiguiente su E.P., el SERVIU procederá a informar su selección primeramente por correo electrónico y posteriormente será formalizado por Oficio. Desde la notificación por vía de correo electrónico, la E.P. podrá iniciar el desarrollo del diseño técnico de los proyectos, sin necesidad de esperar la firma de carta compromiso con las familias, comité o grupo organizado.

DESCRIPCIÓN FASE 2:

- a) Una vez seleccionada la propuesta, la E.P. tendrá un plazo dispuesto por SERVIU, para el desarrollo e ingreso de los proyectos habitacionales al banco de proyectos de este Servicio, el que se especifica en el punto 3.4 de los presentes términos de referencia. El proceso de revisión del proyecto se realizará según lo establecido en la normativa vigente, así como también su posterior ejecución.
La E.P. deberá presentar avances mensuales de los proyectos, en las instancias denominadas mesas de prefactibilidad, de acuerdo con lo establecido en el punto 4 de

los presentes términos de referencia.

- b)
- La E.P. seleccionada, se comprometerá a la ejecución de los proyectos que son parte de su propuesta con la empresa constructora evaluada en el proceso para estos efectos. Además, se compromete en dar continuidad a los procesos descritos en las fases y en caso de desistir, este Servicio evaluará posibles sanciones de acuerdo con lo estipulado en las regulaciones vigentes.

DESCRIPCIÓN FASE 3:

Fase relacionada con la ejecución de las obras, para lo cual se dispone de plazos específicos para la de ejecución de las obras, los que precisan en los criterios de evaluación.

3.2 ORGANISMO QUE CONVOCA.

El organismo que convoca es SERVIU Región del Biobío:

Razón Social	SERVIU Región del Biobío
RUT	61.820.004-3
Dirección	Prat N° 575, 1° Piso – Concepción

3.3 REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Las Entidades Patrocinantes (1°, 2° y 3° categoría) convocadas a presentar propuestas de desarrollo y ejecución de los proyectos habitacionales deberá:

1.
- Entidades Patrocinantes (1°, 2° y 3° categoría) con Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente suscrito en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío o con convenio en trámite resuelto al momento de ingreso de sus propuestas.
2.
- Deberá tener como mínimo un puntaje de calificación de 70 puntos, en cualquier proceso de calificación a nivel Nacional.
3.
- Al momento de ingreso de la propuesta a SERVIU la EP deberá acreditar experiencia en proyectos habitacionales de la modalidad Construcción en Sitio Propio (CSP) y/o Construcción en Nuevos terrenos (CNT), del D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, que en total sumen un mínimo de 50 unidades habitacionales con calificación condicional y/o definitiva desde el año 2023 en adelante.
4.
- Serán consideradas con puntaje adicional, aquellas EP que hubiesen gestionado, desarrollado y calificado proyectos con obras de urbanización, estabilización de taludes y muros de contención, canalización de aguas lluvias, entre otros, de acuerdo a lo requerido en el pto 1,2 letra A, de los presente términos de referencia, en cualquiera de los programas MINVU o de iniciativa Municipal, así como también aquellas EP que inscriban al proceso de postulación de EP, dentro de los 5 días hábiles contados desde el día siguiente del cierre del periodo de consultas y respuestas.
5.
- Adicional a lo anterior, las EP que postulen, deberán presentar los antecedentes de las Empresas Constructoras (EC) con la cual trabajaran.

Si la EP presenta más de una EC, esta podrá ejecutar el proyecto habitacional según su categoría y capacidad, **en grupos de similar cantidad de unidades habitacionales y/o tipologías, considerando la ejecución de obras de manera simultánea de todo el conjunto, consensuando la programación total de las obras, con equipo SERVIU de forma previa a la ejecución.**

La(s) Empresa(s) Constructora(s) presentada deberá acreditar estar inscrita y vigente, al menos en alguno de los registros que se indican a continuación:

- a) Registro Nacional de Contratistas D.S. N°127 (V. y U.) del 1977, debiendo acreditarlo con su Certificado RENAC Vigente (emitido por la Seremi), y/o,
- b) Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, D.S. 63° (V. y U.) del 1997, debiendo acreditar su capacidad económica con los antecedentes requeridos en Ord. N°1701 (V. y U.) del 30.09.2025, numeral III, letra b).

3.4 CRONOGRAMA Y PROCESO DE LA CONVOCATORIA.

Las fechas y actividades de la convocatoria son las definidas en el presente cronograma, se definen estos plazos como máximos y cualquier variación de estas fechas, será validado e informado por SERVIU Región del Biobío.

CSP - GEO CHILE					
ACTIVIDADES		PLAZO	INICIO	TÉRMINO	NOTAS
1	Invitación a EP convocatoria Diseño	0	04-05-2026	04-05-2026	
2	Recepción de consultas	2	05-05-2026	07-05-2026	
3	Envío de respuestas	4	08-05-2026	12-05-2026	
4	Desarrollo de las propuestas por las EP	30	04-05-2026	03-06-2026	
5	Ingreso propuestas por Oficina de Partes	0	04-06-2026	04-06-2026	
6	Apertura	0	05-06-2026	05-06-2026	
7	Informa adminsibilidad	0	06-06-2026	06-06-2026	
8	Evaluación propuestas	7	07-06-2026	14-06-2026	
9	Selección de EP por familias	0	15-06-2026	15-06-2026	
10	Informa resultado de convocatoria	0	18-06-2026	18-06-2026	
11	Presentación EP a familias	0	19-06-2026	19-06-2026	
12	SERVIU entrega demanda a EP	0	20-06-2026	20-06-2026	
13	Firma carta compromiso EP y familias	0	22-06-2026	22-06-2026	
14	Elaboración de proyecto para ingreso a Banco de Proyectos	62	22-06-2026	23-08-2026	Se inicia el proceso luego de que SERVIU entrega demanda a EP
15	Mesas de prefactibilidad técnica	21	22-06-2026	13-07-2026	Se inicia la mesa de prefactibilidad junto con el inicio de elaboración de proyecto
16	Ingreso a banco de proyectos CPI	0	24-08-2026	24-08-2026	
17	Revisión SERVIU (1° revisión)	20	25-08-2026	14-09-2026	
18	Subsanación EP	20	14-09-2026	04-10-2026	
19	Revisión SERVIU (2° revisión)	10	05-10-2026	15-10-2026	
20	Gestión permiso de edificación	30	24-08-2026	23-09-2026	Se considera junto con el ingreso de la 1° revision SERVIU, considerando la
21	Entrega de antecedentes finales proyecto	5	16-10-2026	21-10-2026	
22	Gestión AD complementaria (si corresponde) (gestión interna SERVIU 7 días + 35 días Gestión MINVU)	42	16-10-2026	27-11-2026	
23	Calificación Definitiva	2	30-11-2026	02-12-2026	Contra permiso de edificacion emitido y AD complementaria asignada
24	Envío a AITO expediente y reunión de traspaso	0	04-12-2026	04-12-2026	
25	Gestión de garantías y polizas	30	27-11-2026	27-12-2026	Inicia con la emisión de la resolución de AD.
26	Protocolización contrato	3	27-12-2026	30-12-2026	
29	INICIO y TERMINO DE OBRAS	300	30-12-2026	26-10-2027	

Cuadro N°4 Cronograma de trabajo.

Eventualmente, SERVIU podrá disponer de un plazo mayor para el proceso de evaluación de las ofertas, lo que será informado a las E.P. mediante correo electrónico, con el ajuste correspondiente del calendario informado precedentemente.

a) Invitación y publicación de la convocatoria:

Se convocara a las Entidades Patrocinantes (1°, 2° y 3° categoría) con Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente suscrito en la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío o con convenio en trámite resuelto al momento de ingreso de sus propuestas. La convocatoria se publica en la página web del MINVU y página WEB de SERVIU Región del Biobío, sin perjuicio de la difusión que pudiera realizar SERVIU, la SEREMI MINVU o MINVU. La Publicación se extenderá en el plazo señalado en el numeral 3.4 precedente.

Los presentes términos de referencia y antecedentes anexos estarán disponibles en la página web de SERVIU Región del Biobío, sin perjuicio de que puedan ser complementados.

En complemento a lo anterior, a los 5 días hábiles, o antes, contados desde el día siguiente del cierre del periodo de consultas y respuestas establecido en los Términos de Referencia, las EP interesadas en participar, enviarán a los correos Paula Retamal Pacheco (pretamalp@minvu.cl) con copia a, Rodrigo Manzo (rmanzo@minvu.cl) y Liliana Machuca (lmachuca@minvu.cl), su interés en participar, lo indicado le aportara 5 puntos extras en la evaluación, sin embargo las EP que no quieran inscribir previamente su participación, de igual forma pueden postular.

b) Período de consultas y respuestas:

Las EP interesadas podrán realizar consultas, respecto de los contenidos de la presente convocatoria al correo electrónico de Paula Retamal Pacheco (pretamalp@minvu.cl), con copia a Rodrigo Manzo (rmanzo@minvu.cl), para lo cual la EP se deberá individualizar con nombre formal de la empresa y rut. El período de consultas y respuestas es el mencionado en el cronograma.

c) Ingreso de las propuestas

Las EP deberán ingresar sus propuestas desde las 09:00 horas hasta las 13:00 horas del día indicado en el Cuadro N°04 de los presentes Términos de Referencia, A través de un correo electrónico a la Oficina de Partes Digital de SERVIU región del Biobío a ofpaserviubiobio@minvu.cl, con copia a Paula Retamal Pacheco (pretamalp@minvu.cl), Rodrigo Manzano (rmanzo@minvu.cl) y a Liliana Machuca Neira, (lmachuca@minvu.cl). Se deberá adjuntar al correo electrónico, una carta u oficio conductor dirigida a Paula Retamal Pacheco, jefa(s) del Área de Innovación y Gestión Urbana Habitacional de SERVIU región del Biobío, en la cual se deberá especificar con claridad los datos de la EP y los antecedentes que se presentan.

Los antecedentes de postulación deberán ser ingresados de dos formas:

- a) Incorporar un enlace con la totalidad de los antecedentes requeridos en los presentes términos de referencia.
- b) Ingresa en físico por oficina de partes lo siguiente, con Carta conductora :
 - 6 Imágenes en láminas tamaño A1 (3 imágenes 3D del planteamiento general y 3 láminas con imágenes 3D de detalles por modelo de vivienda, carpeta 2, pto. 4, los planos y laminas no deberán doblarse.

Todos los planos y laminas, deberá de presentarse sin logos ni referencia relacionadas con la Entidad patrocinante o constructora.

Será responsabilidad de los proponentes adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas. No se recibirán propuestas fuera del horario y día indicado o en otra dependencia del Servicio.

d) Apertura de propuestas:

Una vez recepcionados los antecedentes de todos los proponentes, se realizará el Acto de Apertura. Este será un acto cerrado, en el cual la Comisión Evaluadora abrirá los links enviados por las EP participantes y descargará los documentos requeridos. Una vez efectuado el Acto de Apertura, se levantará un Acta indicando aquellas propuestas que fueron recibidas, revisando el cumplimiento de los documentos requeridos en el punto 4 de los presentes Términos de Referencia. En caso de cumplir, se considerará la propuesta como admisibles, en caso de no cumplir, será inadmisibles, no procediendo a la etapa de revisión. El Acta será firmada por los miembros de la Comisión Evaluadora.

e) Evaluación y selección de las propuestas:

i. **Comisión Evaluadora.**

El SERVIU como entidad convocante definirá una Comisión Evaluadora, la deberá revisar y evaluar los antecedentes presentados por las EP; siempre y cuando correspondan a lo solicitado; de acuerdo con los lineamientos de los presentes Términos de Referencia.

ii. **Período de evaluación y admisibilidad de las propuestas.**

Una vez realizada la apertura, la Comisión Evaluadora emitirá un acta declarando si las propuestas son admisibles o quedan fuera del proceso. Serán declaradas inadmisibles, las propuestas que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Que, la E.P. no tenga Convenio CRAT vigente.
- Que, omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo "Identificación del Proponente".
- Que, omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo "Propuesta Económica".
- Que, omitan la presentación correspondiente al archivo "Propuesta Estrategia de Ejecución".
- Que, omitan la presentación de alguno de los anexos solicitados en las presentes bases.

La Comisión Evaluadora, podrá sesionar las veces que sean necesarias, en función de la cantidad de propuestas a evaluar. Las sesiones de la Comisión Evaluadora serán realizadas sin la presencia de los proponentes.

La Comisión Evaluadora podrá solicitar la rectificación o aclaración de algún documento, sin embargo, esto le restará un punto por cada documento rectificado en la puntuación total de su evaluación. La aclaración o rectificación, se solicitará por correo electrónico y ésta se ingresará por correo electrónico por la Oficina de Partes digital de SERVIU región del Biobío, en la fecha requerida por la Comisión Evaluadora.

iii. **Comunicación de admisibilidad de las propuestas.**

La Comisión Evaluadora, habiendo evaluado la admisibilidad de las propuestas, notificará mediante correo electrónico a cada proponente, el resultado del análisis de admisibilidad. Informará sólo cuáles propuestas continúan en las siguientes etapas de la convocatoria. Aquellas propuestas que sean declaradas inadmisibles, quedarán fuera del proceso.

Los diseños elaborados de las propuestas declaradas admisibles no podrán ser exhibidos por los proponentes, en forma posterior a la fecha del "Acto de Apertura". El proponente que incurriera en la infracción descrita precedentemente dará derecho a SERVIU, a dejar fuera de la presente convocatoria a las Entidades Patrocinantes que publiciten o exhiban su propuesta o proyecto técnico, ya que ello atenta contra la igualdad de los proponentes.

iv. **Evaluación de las propuestas.**

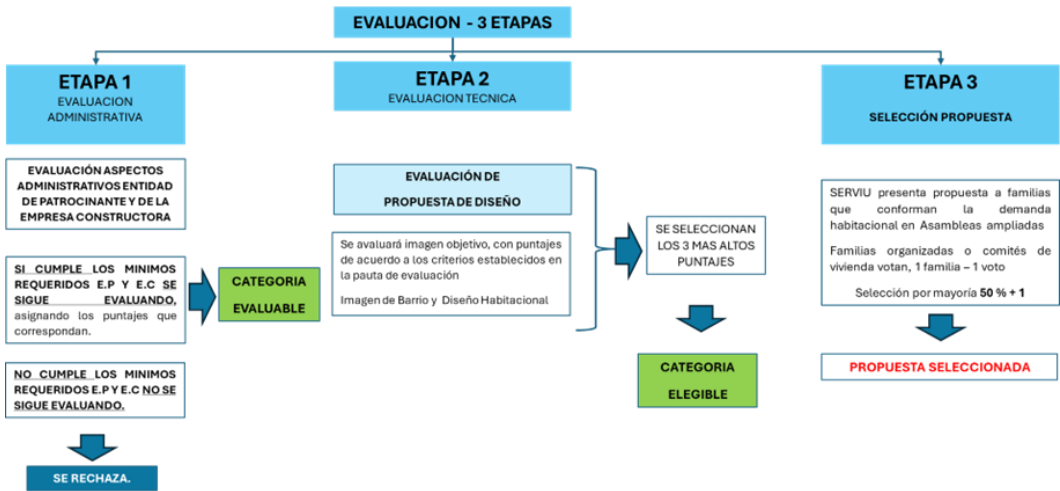
La Comisión Evaluadora, en los plazos fijados, evaluará las propuestas presentadas, considerando los criterios y los contenidos indicados en los presentes términos de referencia.

El proceso de evaluación consta de dos etapas:

En la **Etapas 1**, se verifican los **requisitos mínimos** según cuadro de criterios de evaluación singularizado en el presente documento; el **incumplimiento** por parte de la E.P. o de la E. C. hace clasificar la propuesta como **rechazada**. Las propuestas que **cumplen** tienen **categoría**

de evaluables y pasan a la **Etapa 2**.

En la **Etapa 2**, se califica el diseño. La Comisión evaluadora selecciona **las 3 propuestas con más altos puntajes o que iguallen puntajes máximos y que cumplan requisito y pasan a categoría de elegibles**.



En caso de que la convocatoria sea declarada desierta, entiéndase por ello por la falta de presentación de propuestas o que no alcancen el **puntaje mínimo** requerido, es decir **70 puntos**, se efectuará una nueva convocatoria.

v. Presentación y selección de propuestas con mayor puntaje a familias beneficiarias.

Si la cantidad de presentaciones lo permite, las 3 propuestas con el puntaje más alto puntaje (propuestas elegibles) serán presentadas por SERVIU a las 133 familias identificadas del proyecto, en una asamblea que contará con la participación del Ministro de Fe de SERVIU Región del Biobío y, como mínimo, el 70% de las familias señaladas. En esta instancia los beneficiarios analizarán las propuestas y luego por mayoría absoluta, es decir el 50% + 1 de los asistentes, y mediante votación secreta y ciega, decidirán la propuesta técnica que mejor se ajuste a sus necesidades (un voto por familia). Posteriormente, en el mismo acto, se develará la Entidad Patrocinante que desarrolló la propuesta seleccionada y, por consiguiente, desarrollará el proyecto habitacional. Esto deberá quedar formalizado en acta de selección que emitirá la Comisión Evaluadora.

En el acta de selección de la convocatoria, se estipulará adicionalmente lo siguiente:

- Que, por razones externas o de fuerza mayor, y debidamente justificadas, la E.P. seleccionada desista de continuar con el desarrollo del proyecto para ingreso a banco de proyectos y obtención de Certificado Proyecto Ingresado (CPI). Siendo así, ésta deberá comunicar formalmente a SERVIU Región del Biobío y a las familias, las razones que sustenta dicha decisión, y el SERVIU realizará las gestiones para las correspondientes sanciones.
- Que, por razones externas o de fuerza mayor, la E.P. seleccionada habiendo ingresado el proyecto al Banco de proyectos y obtenido CPI, se desista de continuar, ésta deberá comunicar formalmente a SERVIU Región del Biobío y las familias, las razones que sustenta dicha decisión familias y se evaluarán las sanciones correspondientes. Posteriormente se les propondrá a las familias seleccionar la 2º propuesta con mejor puntaje en el proceso de evaluación.

f) Notificación a la E.P. Seleccionada.

SERVIU notificará mediante correo electrónico dentro del día hábil siguiente a la emisión del Acta de Selección, los resultados de la convocatoria a todos los proponentes que participaron, incluidas aquellas Entidades Patrocinantes, cuyas propuestas fueron declaradas inadmisibles. Desde dicha notificación, la EP podrá iniciar el desarrollo del proyecto habitacional a espera de la firma de la carta compromiso con las familias.

g) Entrega de la demanda habitacional y Suscripción de carta de compromiso.

SERVIU Región del Biobío, posterior a la notificación de la selección, realizará una reunión con la EP seleccionada y hará entrega de los listados de familias asociados al conjunto habitacional. Posteriormente, SERVIU coordinará una reunión con las familias organizadas o directivas de los Comités, para realizar la presentación de la EP y de la EC, y junto con ello, realizar la firma de las Cartas de Compromisos de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social.

h) Desarrollo del proyecto e inicio de obras.

Luego de la notificación del resultado de selección de EP, el proponente, cuya propuesta sea seleccionada, deberá comenzar con el desarrollo de los proyectos definitivos señalados en los presentes Términos de Referencia, enmarcándose en las regulaciones del D.S. N°49 (V. y U.), 2011 y sus modificaciones, Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, y a las consideraciones especiales de diseño que rigen la presente convocatoria.

Los plazos establecidos en el cronograma de la propuesta, referente a los avances mensuales, y revisiones en mesa de prefactibilidad hasta el ingreso al Banco de Proyectos, sólo podrán ampliarse por razones de fuerza mayor no imputables a la EP.

La Entidad Patrocinante, deberá subsanar las observaciones que le sean formuladas, conforme a la regulación del Banco de Proyectos y a los requerimientos realizados por SERVIU.

El inicio de obra deberá atenderse a lo señalado en el D.S. N°49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, y a los plazos establecido en el Cuadro N°04 de los presentes Términos de Referencia.

La Empresa Constructora que firme la carta de compromiso con la Entidad Patrocinante, para ejecutar el proyecto habitacional, deberá contar con registro de 1° categoría RENAC (D.S. N°127 (V. y U.) del 1977.). Las Empresas Constructoras que firmen la carta de compromiso, deberán acreditar su capacidad económica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Ordinario N°2007 de fecha 30.09.2015.

i) Información y propiedad intelectual.

La información utilizada por la E.P., es de responsabilidad de esta E.P., sin importar su origen, incluso la que sea entregada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SEREMI – MINVU Región del Biobío y SERVIU respectivo.

El SERVIU, no hará uso intelectual ni publicitario de aquellas propuestas que no sean adjudicadas.

4. INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Las propuestas válidas, serán las presentadas materialmente a SERVIU. No se aceptarán propuestas que se presenten por un medio distinto al establecido en los presentes términos de referencia. Será responsabilidad de las E.P., adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas.

El SERVIU no está obligado a considerar, para seleccionar la mejor propuesta, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases.

Se deberán entregar 4 sobres o envoltorios, según el siguiente detalle:

<p>CARPETA 1</p> <p>Antecedentes y Anexos para incorporar en el sobre “Identificación de la Entidad Patrocinante y de la o las Empresas Constructoras “</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anexo N°1: “Formulario de Presentación”, presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, (Convenio regional de asistencia Técnica) o estar en proceso de suscripción, el cual deberá estar finalizado al momento del ingreso de la propuesta en SERVIU. - Anexo N°2: “Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias”, que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera. - Anexo N°3: “Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos”, que hayan ejecutado proyectos en CSP y/o CNT de DS49, mínimo 50 viviendas, con recepción DOM. - Anexo N° 4: “Declaración Jurada Simple de Conocimiento y aceptación de Bases de convocatoria de Entidades Patrocinantes”, declaración de conocimiento y aceptación de los presentes términos de referencia, como de la normativa del programa D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones. - Anexo 11: Declaración Jurada Simple de Profesionales que participarán en el desarrollo del proyecto habitacional - Anexo 12: Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del proyecto habitacional, con los recursos disponibles o adicionales que se requieran.
<p>CARPETA 2</p> <p>Antecedentes y Anexos para incorporar en el sobre “Propuesta Técnica”</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anexo N° 5: “Reseña del Diseño General del Conjunto”, - Planos Propuesta Arquitectónica – Emplazamiento propuesto para las tipologías en el loteo . - Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales todas las tipologías. - Antecedentes técnicos, propuesta de Urbanización, según lo indicado en pto. 1.2 (Requerimientos), letra A. - Imágenes 6 láminas tamaño A1: 3 imágenes 3D del planteamiento general, 3 láminas con imágenes 3D de detalles por modelo de vivienda. - Anexo 06: Reseña de diseño por tipología de vivienda: Documento en formato carta, deberá explicar la propuesta de diseño por cada tipología de vivienda, en función de cómo incorpora los criterios establecidos en la imagen referencial proporcionado por SERVIU.
<p>CARPETA 3</p> <p>Antecedentes y Anexos para incorporar en el sobre “Propuesta Económica”</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Anexo N° 9: “Cuadro Resumen Presupuestos Generales”, resumen por conjunto habitacional (Montos estimados). - Anexo N° 10: “Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional”, - Resumen por tipología (Montos estimados). - Resumen y valorización de obras de urbanización (Montos estimados).
<p>CARPETA 4</p> <p>Antecedentes y Anexos Para Incorporar en “Propuesta Estrategia de Ejecución”</p>	<p>La estrategia de ejecución que contiene:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Cronograma y el plan de trabajo hasta la aprobación de las tipologías de vivienda y obras de urbanización. b) Cronograma general de la ejecución de las obras, hasta la recepción final y entrega de las obras, de acuerdo con lo señalado en los presentes términos de referencia.

5. CONTENIDOS DE LAS PROPUESTAS.

5.1 CONTENIDO DE LA CARPETA 1.

Anexo 01: "Formulario de Presentación": Presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, (Convenio regional de asistencia Técnica) o estar en proceso de suscripción, el cual deberá estar finalizado al momento del ingreso de la propuesta en SERVIU.

Anexo 02: "Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias": Capacidad de atender y continuar de forma precisa la singularización (hecha por SERVIU) de la demanda social de tal forma que ello sea reflejo del encargo arquitectónico en tanto sea una respuesta conveniente a los procesos tanto de ejecución obras como de habitabilidad y uso de la misma, teniendo como base el estándar perdido por incendio.

Anexo 03: "Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos": Incluir por parte de EP vínculo efectivo de la o las EC que tenga intervención en cualquier programa MINVU.

Anexo 04: "Declaración Jurada Simple de Conocimiento y aceptación de Bases de convocatoria de Entidades Patrocinantes": Declaración de conocimiento y aceptación de los presentes términos de referencia, como de la normativa del programa D.S. N°49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.

Anexo 11: Declaración Jurada Simple de Profesionales que participarán en el desarrollo del proyecto habitacional

Anexo 12: Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del proyecto habitacional.

5.2. CONTENIDO DE LA CARPETA 2.

Anexo 05: "Reseña de diseño general del proyecto habitacional": Documento en formato carta, deberá explicar la propuesta de diseño, en función de cómo incorpora los criterios establecidos en la imagen objetivo proporcionado por SERVIU en los Términos de Referencia y de qué forma da cuenta de los valores patrimoniales morfológicos - tipológicos preexistentes y consiguientemente del mejoramiento y continuidad de atributos como Imagen, pertenencia, estabilidad, seguridad, habitabilidad, confort y eficiencia energética. La memoria, deberá dar cuenta de la conceptualización del proyecto, su sentido y como este da respuesta a lo solicitado por SERVIU, permitiendo facilitar la evaluación de la Propuesta Técnica.

Anexo 06: Reseña de diseño por tipología de vivienda: Documento en formato carta, deberá explicar la propuesta de diseño por cada tipología de vivienda, en función de cómo incorpora los criterios establecidos en la imagen objetivo proporcionado por SERVIU en los Términos de Referencia y de qué forma da cuenta de los valores patrimoniales morfológicos - tipológicos preexistentes y consiguientemente del mejoramiento y continuidad de atributos como Imagen, pertenencia, estabilidad, seguridad, habitabilidad, confort y eficiencia energética, además de señalar la distribución de los recintos interiores.

- Planos Propuesta Arquitectónica – Emplazamiento de Pareos y Pabellones propuesto para las tipologías en el loteo.
- Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales todas las tipologías de vivienda.
- Planos esquemáticos y breve memoria técnica descriptiva sobre obras de urbanización consideradas.
- Imágenes:

6 láminas tamaño A1: 3 imágenes 3D del planteamiento general.

3 láminas con imágenes 3D de detalles por tipología de vivienda.

El formato de las láminas debe ser A1 (841mm x 594mm). Deberá incorporar viñeta formato

SERVIU, el cual se proveerá dentro de los insumos. La información debe ser presentada en forma ordenada y clara, dentro de los formatos señalados. Además, deben venir firmados digitalmente y timbrados por el profesional responsable, señalando nombre y rut. Toda la planimetría deberá venir debidamente acotada, con letra y números legibles.

5.3. CONTENIDO DE LA CARPETA 3.

En la etapa de la Convocatoria, se deberá presentar un cuadro "Cuadro Resumen Presupuestos Generales" de acuerdo con lo indicado en Anexo 09.

Se presentará un cuadro denominado "Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional", donde se indicará el valor estimado de las obras, considerando los recursos que se encuentran dentro del marco de financiamiento disponible informado. Deberá entregar en forma diferenciada lo referido a las tipologías de vivienda y a las obras de urbanización solicitadas Anexo 10.

El presupuesto definitivo de obras, sólo se obtendrá al aprobarse la etapa de diseño. En virtud de lo expuesto, no se requerirá la elaboración detallada de Análisis de Precios Unitarios (APU), sino hasta la etapa de desarrollo del proyecto definitivo.

La Entidad Patrocinante deberá acompañar una "Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto", con la finalidad de garantizar la viabilidad de ejecución de los conjuntos habitacionales, de acuerdo con el Anexo 12.

5.4. CONTENIDO DE LA CARPETA 4.

Se deberá presentar un plan de trabajo en formato Carta Gantt, que describa las tareas que realizará desde el momento de la comunicación formal de la adjudicación, hasta la fecha de ingreso al Banco de Proyectos de SERVIU región del Biobío, que sea concordante con el verificador solicitado en Anexo 13.

La propuesta deberá ser respaldada con un cronograma general de ejecución de obras, en formato de Carta Gantt, de manera tal de poder asegurar la entrega de las viviendas en los plazos indicados en el cronograma señalado en el Cuadro N°04. Este documento deberá ser concordante con el verificador solicitado en Anexo 13.

Deberá considerar en la estrategia de ejecución obras de factores vinculados con aspectos sociales que tendrán prioridad en cuanto a flexibilizar rutas críticas presentando opciones de labores (partidas) que pudiesen reprogramar con antelación en función de eventos no controlados. El encargo en función del plan social tiene preponderancia por aquello que puede ser reprogramado.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

6.1. PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

La Comisión Evaluadora, asignará puntajes a las propuestas, en función de los Criterios de Evaluación y Tabla de Puntajes correspondiente al Anexo 13.

La ponderación de la evaluación es la que se señala continuación, los criterios de evaluación y tabla de puntaje quedan señalados en anexo 13.

PUNTAJE PROPUESTA		
PARÁMETRO DE MEDICIÓN	PONDERACIÓN	PUNTAJE PONDERADO
CALIFICACIÓN EXPERIENCIA EP	40%	40
PROPUESTA TÉCNICA	60%	60
TOTAL	100%	100

II. **REFERENCIAS TÉCNICAS.**

1. **LINEAMIENTOS DE DISEÑO .**

1.1 **GENERALIDADES:**

El Proyecto Original de la Villa Geo Chile, conforme al Certificado N°007 de fecha 15.04.2010 de la DOM de Penco, se recibe el Loteo en su totalidad, hito que permite iniciar el proceso de transferencia de dominios a las familias beneficiarias del proyecto.

Referente al proyecto técnico, este contempló la construcción de 133 viviendas, áreas verdes, equipamiento, obras viales, muros de contención, obras de arte, entre otros.

SUPERFICIES	TOTAL
Total Loteo Original	23.779 m
Lotes Habitacionales (133)	9.944,54 m
Áreas Verdes	7526,91 m
Equipamientos	562,9 m
Vialidades	4.989,82 m
Otros	754,83 m

Cuadro N°1: Cuadro resumen de obras ejecutadas.

a) **Tipología original de viviendas siniestrada y urbanización.**

El loteo original, contemplo la construcción de dos agrupaciones principales de lotes:

- 1. Viviendas pareadas de a 2 unidades habitacionales.
- 2. Viviendas pareadas de 4 a 8 unidades habitacionales (trenes).



Imagen N°4: Tipologías original de vivienda siniestradas

El Oferente deberá estudiar el lote habitacional, la superficie predial existente y su conformación como marco de diseño para su propuesta.

b) Resumen tipología de loteo original existente.

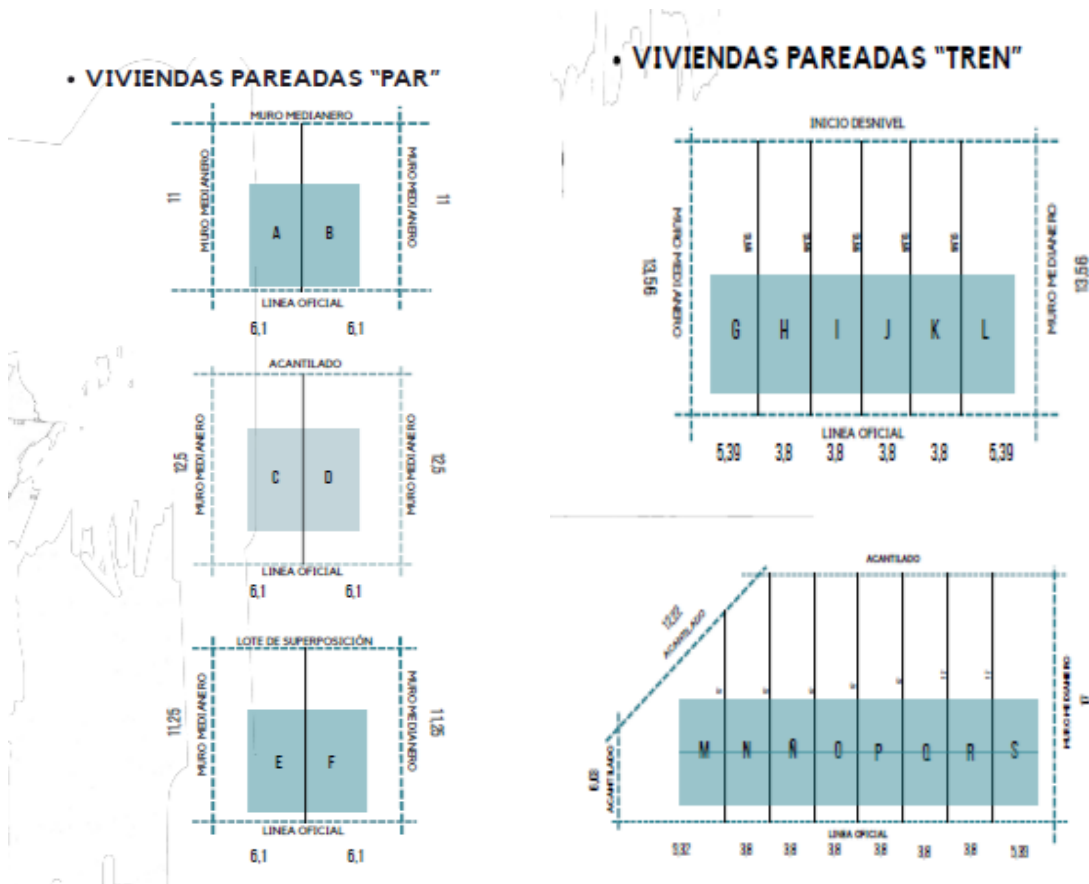


Imagen N°5: tipología de loteo original existente.

Referente a su urbanización, el polígono de intervención para dar vida al loteo Villa Geo Chile, se desarrolló en 2,3 hectáreas, en la cual se proyectó una vialidad estructurante central y vías secundarias conforme a normativa de la época en forma de pasajes.

Es apreciable en el sector, áreas de equipamiento y por sobre todo la gran cantidad de superficie destinada a áreas verdes, las cuales exceden con creces el mínimo solicitado por normativa, dando lugar a distintas zonas de esparcimiento y otras de taludes.



Imagen N°6: Plano de loteo original y existente.

A consecuencia de la catástrofe ocurrida, el Conjunto Habitacional fue afectado en su totalidad, arrasando con el 100% de las viviendas que allí se emplazaban, además se visualiza afectaciones en sede social, taludes, canalización de aguas lluvias (obras de artes), áreas verdes, entre otros.

En cuanto a las viviendas, se identifica que sólo quedó en pie la estructura principal de los inmuebles, entre estos, muros cortafuego y muros de albañilería del primer nivel, lo cual fue considerado como daño total:





Imagen N°7: Set de imágenes con situación actual del Conjunto Habitacional (**Imagen N°1: pareos de 8 viviendas, Imagen N°2: panorámica del sector y pareos de 2 viviendas, imagen N°3: sede social, imagen N°4: talud y obras de arte).**

1.2 REQUERIMIENTOS:

La propuesta arquitectónica debe **desarrollar tipologías habitacionales y obras de urbanización**, en donde la E.P. posterior a su selección deberá desarrollar proyectos de arquitectura, estructura e ingeniería de detalle de todas las especialidades, los cuales se acogerán a la alternativa Construcción en Sitio Propio en modalidad colectiva según se establece en el D.S. N° 49/2011.

La propuesta que desarrolle la E.P. adjudicada deberá contribuir positivamente a la imagen objetivo que se aporta, buscando siempre mejorar la imagen urbana del sector, potenciando que sea innovadora en su tipología morfológica, y que además dignifique la imagen de la vivienda social actual, incorporando criterios de sustentabilidad y eficiencia energética, siendo las mínimas aquellas exigencias de acondicionamiento térmico que establece el PDA y Reglamentación Térmica vigentes, además de incorporar criterios de durabilidad y mantención en sus materiales y un diseño e imagen que esté en concordancia con la identidad local y del sector.

A) Respecto de las obras de urbanización a considerar para la reconstrucción del sector.

Producto de un análisis realizado por este servicio, se concluye que será necesario efectuar mejoramientos a la urbanización existente. La EP que fuese seleccionada se le solicitará de manera complementaria al proyecto de reconstrucción de viviendas, el desarrollo del diseño de las obras 1 y 2 , con su presupuesto respectivo. Estas obras 1 y 2 serán financiadas con recursos complementarios y su ejecución será materia de recursos adicionales que el Ministerio gestionará oportunamente.

Por tanto, al término del diseño habrá 2 presupuestos, el de las obras de reconstrucción habitacionales material principal de esta convocatoria y un segundo presupuesto solo por las mencionadas obras 1 y 2 , cuyo financiamiento y ejecución es materia aparte o complementario según lo determine este Ministerio.

- Tratamiento de desniveles, muros de contención y contención de taludes.
- Canalización de Aguas lluvias.
- Contención de zócalos en frentes prediales que enfrentan vías públicas.
- Conformar e introducir paisajismo en áreas verdes.
- Contención en deslindes posteriores (Contrafachada).

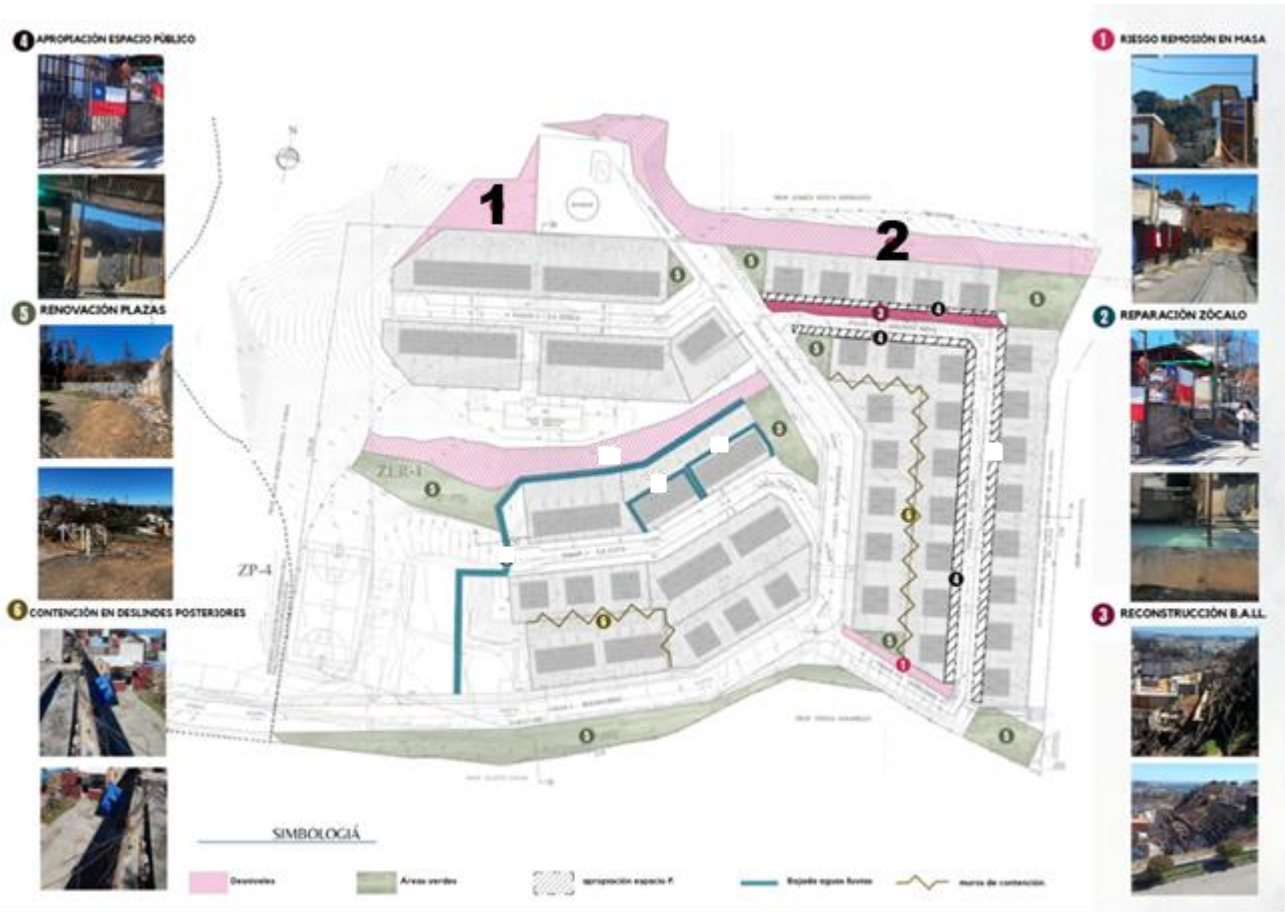


Imagen N°8: Plano con sectores a intervenir con obras varias.

B) Diseño con criterios de mitigación y resiliencia ante el fuego para los conjuntos habitacionales y obras de edificación.

Las estrategias de diseño físico-espaciales para atenuar el riesgo de incendios forestales en los conjuntos o las estructuras edificadas no extinguen los efectos adversos sobre las estructuras, pero contribuyen a reducir la velocidad de propagación del fuego, para ello ese estima necesario considerar las siguientes recomendaciones entre otras señaladas en el Plan Maestro de Mitigación Urbana elaborado por la Gobernación de la región del Biobío, se adjunta.

- Se deberá proporcionar un diseño que al menos cuente con el primer nivel en albañilería/H.A.

- Evitar la disposición de árboles en los bordes contiguos a los predios forestales.
- Consultar materiales que tenga una alta resistencia al fuego.
- Evitar techumbres planas y procurar techumbres con pendientes que permitan que las pavesas se deslicen. Evitando que sean continuas entre viviendas.

C) Diseño de las viviendas , consideraciones:

Deberá elaborar la propuesta sobre la base de los denominados "sitios propios" es decir la cabida de cada lote existente, contemplando los dos sistemas de agrupamiento;

-Casas Pareadas de 2 Unidades Habitacionales (ver figuras precedentes)

-Casas Pareadas en 4 a 8 Unidades Habitacionales, tren (ver figuras precedentes)

Se recomienda estudiar los lotes más pequeños en ambos casos de agrupación, para proponer una superficie edificada y su volumetría asociada, estudiando los "modelos referenciales" del presente documento.

Materialidad: Es requisito que al menos el primer nivel de la vivienda sea de materialidad albañilería reforzada u/o Hormigón Armado. Esta materialidad deberá contemplarse para el muro de pareo (cortafuego).

Para la techumbre, se pide contemplar un diseño de envolvente metálica, pendiente sobre los 60°.

Baño: en el primer nivel, el emplazamiento en planta del baño no deberá proyectarse al sector del frente o acceso a la vivienda, sector ocupado por el estar-comedor de la vivienda.

Superficie y Niveles: la superficie mínima es la dispuesta por el DS49/2021 I y el aumento de su propuesta será premiada con un mayor puntaje conforme a la pauta de puntajes. Los niveles de pisos dependerán de su propuesta de diseño para alcanzar la superficie propuesta.

Estacionamientos: en el primer nivel, conforme al estudio de la volumetría de este, se pide contemplar un estacionamiento para auto familiar estándar.

Patio: en el primer nivel, conforme al estudio de la volumetría de este, se pide contemplar un espacio abierto en su contrafrente.

Dormitorios: Se requiere contemplar la disposición de un dormitorio en 1º nivel, el que será proyectado con la capacidad de disponer de una cama o más, espacio que deberá de cumplir con las dimensiones establecidas en cuadro normativo.

En caso de que su propuesta no cumpla con lo indicado en cuadro normativo del DS N° 49/2011 de V. y U., deberá justificarlo y se aplicarán las excepciones necesarias.

D) De las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.

- Respecto al asoleamiento, considerar orientación adecuada a la zona y optimización de sombras en espacios comunes. El diseño del conjunto, en cuanto a disposición y geometría de los edificios, facilita el confort térmico en viviendas y en el equipamiento, espacio público y áreas verdes, a través de una estrategia de asoleamiento y sombra, según sus condiciones de localización, lo que favorece el ahorro en el consumo de energía.
- El planteamiento de este proyecto deriva de la necesidad de diseñar y construir VIVIENDAS con alta calidad ambiental y bajo consumo de energía y recursos, de modo que sus ocupantes cuenten con óptimas condiciones para su uso y con bajos gastos de operación.
- Eficiencia Energética:

Asociado a los proyectos de electricidad, gas y calefacción, se debe realizar un estudio de eficiencia energética de los edificios proyectados, que determine finalmente cuál o cuáles serán los sistemas para utilizar en las diferentes especialidades antes descritas.

El estudio podrá ser por modelo de vivienda y se recomienda que sea realizado por un "evaluador energético" acreditado por el MINVU. Mas información en www.calificacionenergetica.cl

Este proyecto deberá ser realizado por profesionales especializados y acreditados en estudios de eficiencia energética.

E) **Plan de Gestión de RCD (Residuos de Construcción y Demolición).**

- Se deberá entregar una carta de compromiso, que respalde una vez seleccionada la propuesta ganadora, el desarrollo por parte de la entidad patrocinante, de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el cual deberá ser aplicado durante la construcción de las viviendas, por parte de la empresa constructora que ejecute la obra.
- Este plan deberá contener al menos: clasificación y jerarquía de los residuos generados en obras, considerar los recursos para su implementación, así como las medidas de prevención de generación de RCD, persona responsable de la gestión de RCD en obra, estimar la cantidad de RCD que se generará por vivienda, medidas para su clasificación y cuantificación de los desechos generados desde la obra hasta su lugar de disposición final.

F) **Plan de acompañamiento Social.**

- EL proyecto debe contemplar un Plan de Acompañamiento Social, que considere apoyo Psicosocial para las familias afectadas por la catástrofe, incluir talleres para que las familias estén preparadas para enfrentar emergencias. (Plan Familia Preparada)
- Creación de protocolo de emergencia y seguridad frente a la ocurrencia de sismos, incendios, entre otros, dependiendo de la realidad de cada comunidad. Estos planes deben tomar en cuenta vulnerabilidades y capacidades de hombres, mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad.

G) **Diseño referencial propuesto.**

• **LOTES “PAR”**

Como ejercicio de diseño, considerar Unidad Pareada en Lotes de 6,1m x 11 m., estructurados en dos niveles más un techo habitado.

El volumen se desplaza respecto del costado no pareado para optimizar el antejardín con acceso vehicular, y mantiene una distancia del deslinde posterior para resguardar la seguridad estructural frente a la pendiente, conformando el sector de patio.

De esta forma resulta importante ajustar la volumetría del primer nivel, teniendo mayor libertad de diseño y dimensiones en el segundo nivel para arriba, explorando voladizos bien estructurados.

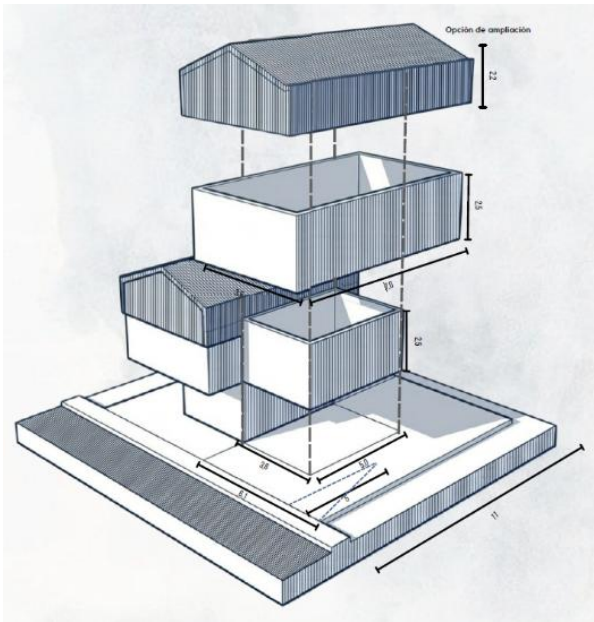


Imagen N° 9: Propuesta volumétrica referencial de modelo de vivienda para Lote Par.

• **LOTE “TREN”**

Como ejercicio de diseño, considerar Unidad Pareada en 4 o más unidades, en Lotes de 13,56m x 3,8m., estructurados en dos niveles más un techo habitado.

Dado el ancho predial (3,8m) considerar pareo a ambos costados, retranqueando el volumen del primer nivel hacia el interior para optimizar el antejardín con acceso vehicular. Mantener una distancia del deslinde posterior para resguardar la seguridad estructural frente a la pendiente, conformando el sector de patio.

De esta forma resulta importante ajustar la volumetría del primer nivel, teniendo mayor libertad de diseño y dimensiones en el segundo nivel para arriba, explorando voladizos bien estructurados.

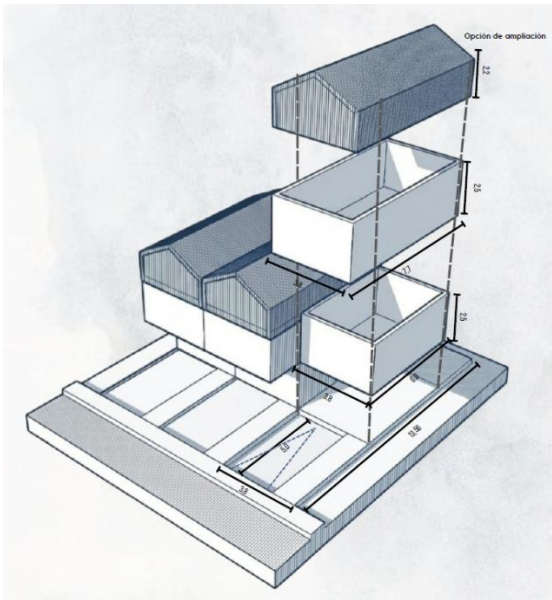


Imagen N° 10: Propuesta volumétrica referencial de modelo de vivienda para Lote Tren.

RODRIGO MANZO VELASQUEZ
Arquitecto
Área de Innovación y Gestión Urbano
Habitacional Dpto. Técnico de C. y U.
Serviu Región del Biobío

JONATHAN ARIAS CASTRO
Ingeniero Constructor
Área de Innovación y Gestión Urbano
Habitacional Dpto. Técnico de C. y U.
Serviu Región del Biobío

FELIPE SALAZAR ORTIZ
Jefe Departamento Técnico
de Construcciones y Urbanización
Serviu Región del Biobío

LILIANA MACHUCA NEIRA
Jefe(s) Área de Innovación y
Gestión Urbano Habitacional
Dpto. Técnico de C. y U.
Serviu Región del Biobío

6 LISTADO DE ANEXOS.

Anexo N° 1: Formulario de Presentación.

Presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes bases.

Anexo N° 2: Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias.

Declaración Jurada simple, que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera.

Anexo N° 3: Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos.

Declaración Jurada simple de proyectos atendidos o en atención.

Anexo N° 4: Declaración Jurada Simple de Conocimiento y Aceptación de Bases de Convocatoria de Entidades Patrocinantes.

Declaración Jurada simple de conocimiento y aceptación de las presentes bases, como de la normativa del programa D.S. N° 49/2011 de V. y U., y sus modificaciones.

Anexo N° 5: Reseña del Diseño General del Conjunto.

Anexo N° 6: Reseña de la Solución de Viviendas.

Anexo N° 7: Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas en Chile (CEV).

Compromiso de habitabilidad y eficiencia energética de viviendas.

Anexo N° 8: Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).

Anexo N° 9: Cuadro Resumen Presupuestos Generales.

Anexo N° 10: Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional.

Anexo N° 11: Declaración Jurada Simple de Profesionales que participarán en el desarrollo del proyecto.

Anexo N° 12: Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto.

Anexo 13: Criterios de Evaluación y Tabla De Puntajes.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°1: FORMULARIO DE PRESENTACIÓN DATOS DE LA ENTIDAD PATROCINANTE

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
NOMBRE DE FANTASÍA	
RUT	
DIRECCIÓN	
COMUNA	
TELÉFONO	
REGIÓN	
NOMBRE DE CONTACTO	
CORREO ELÉCTRÓNICO	

ENCARGADO DE POSTULACIÓN

Encargado de Postulación

Rut

Dirección

Teléfono

Correo electrónico

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°2: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CAPACIDAD DE ATENCIÓN DE FAMILIAS

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	
CAPACIDAD DE ATENCIÓN DISPONIBLE	

Declaro tener la capacidad de atención de familias necesarias para acompañar en el proceso de diseño y ejecución de los proyectos requeridos en la presente convocatoria. Lo anterior de acuerdo con las regulaciones vigentes.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°3: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROYECTOS ATENDIDOS

AÑO	CÓDIGO PROYECTO	NOMBRE DEL PROYECTO	CANTIDAD DE FAMILIAS	TIPOLOGÍA ALTURA / EXTENSIÓN	ESTADO EN ATENCIÓN ENTREGADO

Declaro haber atendido o tener en atención las familias vinculadas a los proyectos señalados y en las tipologías declaradas.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°4: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE BASES DE CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- A.

Declaro conocer, haber estudiado y aceptar las Bases Administrativas, Técnicas, Antecedentes Generales, que rige la presente convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- B.

Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona, que permitan materializar el encargo solicitado.
- C.

Estar conforme con las condiciones y requisitos de la presente Convocatoria.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°5: RESEÑA DEL DISEÑO GENERAL DEL CONJUNTO

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño y medios de verificación:

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°6: RESEÑA DE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDAS

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño y medios de verificación:

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de
Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°7: CARTA COMPROMISO INFORME DE PRE-CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDAS EN CHILE (CEV)

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

1.

Se comprometo a elaborar, durante el período de desarrollo del proyecto técnico realizar un informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas (CEV), elaborado por un Calificador Energético acreditado por el MINVU (www.calificacionenergetica.cl); para lo cual se seleccionarán los departamentos y casas más desfavorables del proyecto (uno por tipología de vivienda), justificando su elección y cumpliendo con la letra D, para el resto de las unidades habitacionales del conjunto.
2.

Al momento del inicio de la obra, todos los departamentos y casas del conjunto, deberán contar con la Pre-Calificación de todas sus unidades habitacionales con la letra D o superior.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACION
GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°8: CARTA COMPROMISO PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y
DEMOLICIÓN (RCD)

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

Se comprometo a desarrollar, durante el período de desarrollo del proyecto técnico, un Plan de Gestión de Residuos Construcción y Demolición, según lo indicado en la Norma NCh 3562 sobre *Gestión de residuos — Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y Clasificación y directrices para el plan de gestión*, el cual deberá ser aplicado posteriormente durante la construcción del proyecto por la empresa constructora que ejecute la obra.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°9: CUADRO RESUMEN PRESUPUESTOS GENERALES

Conjunto habitacional: _____

PRESUPUESTO	MONTO TOTAL UF	PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO TOTAL
Costo Total del Proyecto Habitacional		
Costo Total de las Obras Complementarias de Urbanización		
Costo Total del Proyecto de Áreas Verdes		
Costo Total del Proyecto Urbano Habitacional.		100%

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°10: CUADRO RESUMEN FINANCIAMIENTO SUBSIDIO HABITACIONAL

Conjunto habitacional: _____

N°	TIPO DE SUBSIDIO	MONTO UF	N° DE FAMILIAS	MONTO MÁX. UF SI CUMPLEN TODOS LOS REQUISITOS
1	S. Base			
2	S. Aporte al Espacio Público			
3	PDA Concepción Metropolitano			
4	Área Latente o Saturada			
5	S. Incentivo al ahorro y Premio al ahorro adicional			
6	S. Equipamiento y Espacio público			
7	S. Cesión de Áreas Verdes art. 2.2.5 OGUC			
8	S. Mediana Escala			
9	S. Habilitación Base			
10	S. Habilitación Adicional			
11	S. Diferenciado a la Localización			
12	S. Disc. Movilidad Reducida			
13	S. Disc. Sin Movilidad Reducida			
14	S. Grupo Familiar			

Firma y timbre Representante
Legal Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°11: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARÁN EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Mediante el presente documento, el (los) profesional (es) que suscribe(n), comprometen integrar el Equipo Profesional durante el desarrollo del Proyecto Habitacional, referido en la presente convocatoria:

NOMBRE COMPLETO	RUT	PROFESIÓN	CARGO	FIRMA

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES POBLACIÓN GEOCHILE, COMUNA DE PENCO

ANEXO N°12: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE LA CONSTRUCTORA,
PARA FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO

Mediante el presente documento, la E.P. _____ evalúo con la empresa constructora _____, factibilidad técnica y económica de los conjuntos habitacionales emplazados en **Población GeoChile, comuna de Penco**, para garantizar la viabilidad de ejecución de los proyectos.

NOMBRE / RAZÓN SOCIAL E. CONSTRUCTORA	
RUT	
DIRECCIÓN	
COMUNA	
TELÉFONO	
REGIÓN	
NOMBRE DE CONTACTO	
CORREO ELECTRÓNICO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- A. Declaro conocer, haber estudiado y aceptar las Bases Administrativas, Bases Técnicas y antecedentes generales, que rige la presente convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- B. Haber evaluado financieramente los proyectos habitacionales, enmarcándose en el marco presupuestario del D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, que permitan materializar el encargo solicitado.
- C. Estar conforme con las condiciones y requisitos de la presente convocatoria.

Firma y timbre Representante
Legal Empresa Constructora

Firma y timbre Representante
Legal Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.