

RESPUESTAS A CONSULTAS

CONVOCATORIA RIOS DE CHILE – COMUNA DE PENCO.

1. Cuanto tiempo demora el proceso de inscripción en el CRAT por parte de la EP, entendiendo que, como condición para ingresar la propuesta en el plazo indicado en las bases, se requiere que esté terminado el proceso de inscripción.

Respuesta: Si ya efectuó su ingreso, se encuentra en proceso y/o cuenta con todos los antecedentes necesarios, consultar directamente a registros técnicos SEREMI de Vivienda y Urbanismo, tal como se indicó en la Jornada de difusión de fecha 19.05.2026, gsepulvedaf@minvu.cl.

2. La EP y EC necesitan algún nivel de certeza al respecto para asegurar su participación, dado el nivel de inversión para realizar una propuesta.

Respuesta: No se puede asegurar la elección de la EP en el proceso.

3. Se solicita aclarar si existe un resumen de financiamiento preliminar con los subsidios aplicables, para evaluación financiera.

Respuesta: Los subsidios disponibles a la fecha son los indicados en la resolución exenta N° 235/2026.

Los subsidios indicados en la resolución señalada serán complementados con una asignación directa para llevar a buen término el proyecto, de acuerdo con el programa que lo rige y las excepciones que se debe tramitar según sea el caso.

1. Otórgase directamente **720** subsidios habitacionales del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, por un monto total de hasta **1.461.600 Unidades de Fomento**, desglosados a continuación, para ser aplicados en el proyecto habitacional denominado "Ríos de Chile", de la comuna de Penco, Región de Biobío:

N°	Tipo de subsidio	Monto por vivienda (UF)	N° de viviendas	Subtotal (UF)
1	BASE	765	720	550.800
2	ESTÁNDAR HIGROTÉRMICO	100	720	72.000
3	EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PÚBLICO	25	720	18.000
4	PLAN DE DESCONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA POR MITIGACIÓN	20	720	14.400
5	EQUIPAMIENTO POR IMIV	20	720	14.400
6	HABILITACION	300	720	216.000
7	HABILITACION ADICIONAL	320	720	230.400
8	SUBSIDIO DE LOCALIZACIÓN	200	720	144.000



9	DENSIFICACIÓN EN ALTURA	200	720	144.000
10	ESTÁNDAR DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE	80	720	57.600
	TOTAL			1.461.600

4. ¿Los costos del traslado de la Planta Sanitaria son financiados por los subsidios del Megaproyecto 1, por subsidio adicional o por la propia sanitaria?

Respuesta: El costo del traslado deberá cargarse al valor del mega proyecto 1.

5. ¿Es factible considerar modificar las etapas propuestas para cada MP? ¿Es posible considerar solo 1 etapa por MP? Para una constructora es diferente el presupuesto en función de la cantidad de viviendas y urbanización que se realice simultáneamente.

Respuesta: Tal como se indica en los términos de referencia, la EP puede proponer etapas distintas a la señalada en la cabida SERVIU, siempre y cuando tengan una secuencia constructiva y teniendo en cuenta que la primera etapa a iniciar obras debe ser la etapa 1 del megaproyecto 1 junto con la urbanización del megaproyecto, la que debe ser carga a esa etapa.

6. ¿Los megaproyectos deberán considerar desarrollo de Declaración de Impacto Ambiental?

Respuesta: El DS N° 28 /2026, señala lo siguiente para proyectos que sean parte de un plan de reconstrucción , como es Rios de Chile y aclarada en Circular N° 129 de fecha 05.03.2026.

Los permisos a los que se refiere el presente Capítulo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, salvo las contenidas en este Capítulo, o que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los proyectos de edificación o de regularización señalados en este Capítulo podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442, debiendo indicarse aquello, en la respectiva solicitud de permiso de edificación o reparación y cumpliendo en cada proyecto con las normas que corresponda para dicho fin.

La aplicación de la norma es para las zonas declaradas y afectadas por catástrofe.

SERVIU se encuentra en consulta al organismo respectivo.

7. ¿Los megaproyectos deberán considerar desarrollo de IMIV?

Respuesta: Estos aspectos se aclararán en el inicio de la Fase 3., en mesa de prefactibilidad.

8. Se solicita aclarar que normativa urbana es aplicable a la zona.

Respuesta: la normativa urbana es la señalada en el DS N° 28 /2026 y Circular N° 129 de fecha 05.03.2026.

9. ¿Existe Certificado de Informaciones Previas DOM.

Respuesta: No, no se cuenta con CIP.

10. ¿Existe plano topográfico de toda el área a considerar en los 2 Megaproyectos, con indicaciones de cotas de nivel y cortes?

Respuesta: la base de la topografía es la adjunta en el dwg. de la cabida SERVIU.

11. ¿Existe Mecánica de Suelos?

Respuesta: No. No hay mecánica de suelo.

12. ¿Existe factibilidad sanitaria de agua potable y alcantarillado? 8.2. ¿Existe Factibilidad eléctrica?

Respuesta: No se cuenta aún con factibilidades emitidas por las empresa sanitaria y eléctrica.

13. ZONAS DE RIESGO 9.1. ¿En la zona de intervención de ambos MP, existe algún área de riesgo?

Respuesta: El área donde se emplaza el Megaproyecto 2 es Zona ZER 1, zona que forma parte del área extensión urbana de la comuna de Penco. De acuerdo a lo señalado en la Ordenanza del PRC presenta condiciones especiales y los loteos deben adjuntar un estudio de riesgo, art 3.11 ordenanza local.

14. ¿En la zona de intervención de ambos MP, existe alguna servidumbre?

Respuesta: Existe un área una faja de seguridad por línea de media de tensión indicada en plano de cabida, ver dwg. SERVIU está en consulta a CGE para ver condiciones de restricción.

15. En el caso del diseño de las viviendas es posible considerar una tipología de 2 pisos mas mansarda??

Respuesta: Sí es posible.

16. Existe un techo para el presupuesto final de cada megaproyecto sobre lo indicado en pto. 1 de la Resolución Ex. N° 235 de fecha 11.02.2026??

Respuesta: El valor final de cada proyecto se define cuando el proyecto se encuentra totalmente revisado en todos ámbitos y sus presupuestos con visto bueno técnico.

17. En los términos de referencia se especifican 912 viviendas (92 viv en extensión), sin embargo la Res. Ex. 235 del 11.02.2026 otorga subsidios para 720 viviendas; la Res. Ex N° 138 de fecha 24.04.2026, aprueba nomina parcial de 12 viviendas y menciona que quedan pendientes 152. Pero si sumas las cantidades resulta 884. Aclarar si fue un error en el texto de la ultima resolución.

Respuesta: Se ha subido al banner de la publicación de la convocatoria una aclaración a la cabida final del proyecto. La cabida total del proyecto es de 1.020 viviendas, de acuerdo con el anuncio del Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.

200 vivienda en extensión y 820 departamentos.

Existe solo una resolución que asigna subsidios para la reconstrucción de la población Ríos de Chile y es la Res. Ex. 235 del 11.02.2026 que otorga subsidios para 720 viviendas. Los restantes subsidios se tramitarán posteriormente.

18. Dado que los Términos de Referencia (TDR) reconocen explícitamente que los montos del D.S. N° 49 no son suficientes para cubrir las obras de urbanización y habilitación compleja en ambos polígonos, ¿existe un límite máximo o un rango estimado para la Asignación Complementaria que SERVIU tramitará tras la validación técnica?.

Respuesta: El valor final de cada proyecto será definido una vez que éste se encuentre completamente revisado en todos sus ámbitos, contando para ello con el respectivo visto bueno.

Posteriormente, se gestionará una complementación de recursos mediante asignación directa del MINVU, con el objeto de asegurar el adecuado desarrollo y término del proyecto, conforme al programa habitacional que lo regula y considerando las excepcionalidades que resulten necesarias para su correcta ejecución.

19. Los TDR obligan a la constructora a garantizar el funcionamiento de salas de bomba y ascensores por 5 años si es que se proponen. ¿Se contempla el financiamiento de este mantenimiento mediante un subsidio de operación inicial o debe ser prorrateado íntegramente en el presupuesto de obra de la Propuesta Económica?.

Respuesta: debe ser prorrateado en el presupuesto de obra.

20. El estudio geofísico preliminar clasifica el sitio como Suelo Tipo E de forma conservadora por falta de sondajes a 30 metros de profundidad. ¿Realizará el SERVIU estos sondajes antes del ingreso a banco para evitar rediseños estructurales masivos y sobrecostos en fundaciones tras la adjudicación?.

Respuesta: los estudios de mecánica de suelo son de cargo de la entidad patrocinante y debe formar parte del proyecto que se desarrolle en la fase 3, de acuerdo a la Resol 1875/2015 MINVU.

21. El proyecto exige rehacer la urbanización completa del Polígono 1, incluyendo el ensanche de la calle Río Biobío de 11 a 19 metros. ¿Existe confirmación de las empresas sanitarias y eléctricas sobre la suficiencia de las matrices actuales para soportar la densificación de 912 unidades sin requerir obras de refuerzo externas al predio?.

Respuesta: La densidad del mega proyecto 1 es menor a la que existía previo al siniestro del mes de Enero del 2026.

22. Se exige una Zona Buffer de 30 metros y el uso de materiales con alta eficiencia térmica y propiedades ignífugas. ¿Se entregará un listado taxativo de especies vegetales permitidas o prohibidas para el "Paisajismo Defensivo" en el marco del Plan Maestro de Mitigación Urbana?.

Respuesta: ver documentos anexos, adjuntos a la convocatoria.

23. Los TDR permiten proponer una distribución de etapas distinta a la sugerida por SERVIU. ¿Existe un límite máximo de unidades por copropiedad para garantizar que la administración bajo la nueva Ley de Copropiedad sea funcional para familias de escasos recursos?.

Respuesta: La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 21.442, art. 70) establece un límite máximo de **160 unidades habitacionales** para los nuevos condominios de viviendas sociales. Esta medida busca evitar la segregación y garantizar una administración funcional, previniendo el colapso social y operativo de las comunidades.

24. Se requiere un 70% de familias adscritas para iniciar la ejecución. ¿Cuál es el estado actual de familias que ya han manifestado su opción por soluciones individuales, y cómo afectaría una baja en la demanda al diseño de cabida mínima de 912 unidades?.

Respuesta: el proyecto contará con la totalidad de las familias necesarias de acuerdo con la cabida requerida.

25. Se solicita destinar al menos un 10% de viviendas para personas con discapacidad. ¿Se dispone de un censo con el tipo de discapacidad (física, sensorial o movilidad reducida) para ajustar las plantas escala 1:50 a los requerimientos específicos de los beneficiarios reales?.

Respuesta: En esta etapa debe desarrollar viviendas para movilidad reducida, dependencia sillas de ruedas. Una vez seleccionada la propuesta, se entregará la demanda habitacional y su características para realizar los ajustes necesarios.

26. Existe alguna restricción en cuanto a la materialidad estructural de los edificios?.

Respuesta: se prohíbe la utilización de madera en edificios en altura, como parte de la estructura y revestimientos exteriores.

En viviendas en extensión, sólo en segundos pisos como estructura soportante, no en revestimientos exteriores.

27. Se pueden proyectar soluciones de 4 pisos?

Respuesta: Sí, si se mantiene la cabida requerida de 1.020 unidades habitacionales.

Para Megaproyecto 1 se debe mantener un mínimo en 520 unidades habitacionales.

28. En documento “Términos de Referencia” en punto 5.1 letra a; se hace referencia a Anexo N° 19, el cual no se encuentra entre los antecedentes e insumos cargados en link.

Respuesta: se refiere al anexo 18 , cabida Serviu, se encuentran mal digitado el número en los términos de referencia.

29. En pág. 39, en punto 5.2 el número de unidades en Mega Proyecto 2 no coincide con total indicado en Imagen N°8 de Pág. 14. Se indica 484 unidades en total (392 departamentos + 92 casas) y 392 unidades (300 departamentos + 92 casas) respectivamente.

Lo anterior tampoco mantiene relación con cuadro n°2 de que indica un total de 430 en punto 5.2.

Respuesta: Se corrigió en aclaración N° 1 que se encuentra en la publicación, página web Serviu Biobío.

Se encuentra una nueva aclaración en la web, con la nueva cabida anunciada por el Sr, Ministro que suma un total de 1.020 viviendas.

30. Aclarar si Salas multiusos pueden ser proyectadas en cada copropiedad para mayor seguridad y sentido de pertenencia o estas deben emplazarse obligatoriamente en lote de cesión de equipamiento.

Respuesta: las salas multiuso no necesariamente pueden emplazarse en lotes de cesiones. Pueden estar proyectadas dentro de cada copropiedad. Si sería necesario proyectar una sala multiuso que sea parte de un lote de cesión de equipamiento en cada megaproyecto con la flexibilidad del programa descrita en TDR.

31. Aclarar que porcentaje del 10% destinado a familias con “algún tipo de discapacidad”, deben considerarse para Movilidad Reducida, esto es sumamente importante para configuración de edificios, conforme a lo indicado en ítem 5.8 letra n.

Respuesta: En esta etapa desarrolle viviendas para movilidad reducida, dependencia sillas de ruedas. Una vez seleccionada la propuesta se entregará la demanda habitacional y sus características para realizar los ajustes necesarios.

32. En plano se indica Lote de 762,00m2 para bomberos, ¿esta superficie debe compartirse con carabineros? Ya que no encontramos emplazamiento de estos últimos en Anexo 18.

Respuesta: Si, se podría compartir con lote de bomberos o lo puede proponer en otro sector.

33. Conforme a punto b.1, aclarar si es posible reemplazar ubicación de equipamiento como jardín infantil, conforme a propuesta y fundamento.

Respuesta: Sí, se podría proponer otro sector.

34. Se solicita aclarar si es estrictamente necesario cumplir con el N° de edificios indicados en tabla de punto 5.2, o puede quedar a criterio de propuesta, cumpliendo siempre con el total de dptos. requeridos.

Respuesta: Lo que se requiere es cumplir el número de unidades habitacionales, independiente de la cantidad de edificios.

Se podría aumentar el número de unidades en Megaproyecto 1 , pero no disminuir.

Si se aumenta el número de unidades en MP 1 se debe de ajustar el número de unidades en MP 2 para cumplir con el total requerido 1.020 unidades totales.

Las viviendas en extensión, 200 unidades, deben quedar emplazadas en Megaproyecto 2.

35. En tabla de puntajes de evaluación, en ítem “Diseño unidades habitacionales” en criterio “Diversidad de tipologías de unidades habitacionales” se indica puntaje máximo de 10 puntos si se presenta más de 2 tipologías, ¿esto corresponde a más de 2 tipologías en dptos. y adicionalmente en casas? Ya que se indica” y/o”.

Respuesta: El puntaje máximo es para mas de 2 tipologías de departamentos y más de 2 tipologías de casas.

36. Se solicita aclarar programa arquitectónico mínimo para casas, indicar claramente el número de dormitorios construidos a considerar, ampliación, etc.

Respuesta: Se debe ajustar a lo indicado en DS N° 49/2011 de V. y U. y sus exigencias.

37. Indicar, duración mínima /máxima y peso del video a presentar.

Respuesta: puede ser duración máxima 2 minutos.

38. Se solicita aclarar en que condición se encuentra vía “La Huasca” de 15,00m de ancho, la cual se grafica en PRC, sin embargo, entre antecedentes no se informa nada al respecto.

Respuesta: Vía la huasca no es parte de la propuesta.

39. Se solicita Certificado de Informaciones Previas, que indique condición de calle “La Huasca” para confirmar o descartar que terreno posea D.U.P.

Respuesta: Vía la huasca no es parte de la propuesta.

40. Se solicita indicar si es factible ajustar la distribución de unidades entre los megaproyectos, conservando el total final de 912 unidades del proyecto.

Respuesta: Se podría aumentar el número de unidades en Megaproyecto 1, pero no disminuir.

Si se aumenta el número de unidades en MP 1 se debe de ajustar el número de unidades en MP 2 para cumplir con el total requerido 1.020 unidades totales.

Las viviendas en extensión, 200 unidades, deben quedar emplazadas en Megaproyecto 2.

41. ¿El documento que debe adjuntarse para acreditar la experiencia de la empresa constructora corresponde a la Recepción Serviu emitida por el fiscalizador técnico de Obras (FTO)?

Respuesta: corresponde a recepción DOM .

42. ¿El documento para acreditar obras en ejecución de la empresa constructora, corresponde al acta de entrega de terreno del proyecto?

Respuesta: Permiso de edificación o recepción definitiva de la DOM + contrato de construcción

Experiencia E.C.		MINIMO REQUERIDO		permiso de edificación o recepción definitiva + control de construcción
<p>ATENCIÓN HABITACIONAL: Si presenta 1 E.C. por cada Mega proyecto , ambas deberán cumplir con el mínimo requerido. Y para adiconar puntaje, ambas deberán de cumplir con los conceptos expresados para obtener puntuación.</p> <p>Con Megaproyectos o CNTs sobre 100 unidades habitacionales en altura construidos o en construcción a partir del año 2018 a nivel nacional.</p>				
Con 2 Megaproyectos , 2 CNTs en altura sobre 100 unidades habitacionales y 1 DS N° 19 construidos o en construcción a partir del año 2018	10	10		
Con 2 Megaproyectos y 2 CNTs en altura , sobre 100 unidades habitacionales construidos o en construcción a partir del año 2018	8			
EC con 2 Megaproyectos en altura construidos o construcción a partir del año 2018	6			
EC con 2 CNT y 1 DS 19 en altura o mtkto sobre 100 unidades habitacionales construidos o construcción a partir del año 2018	4			
EC con 2 CNT en altura o mtkto sobre 100 unidades habitacionales construidos o construcción a partir del año 2018	2			

43. Con respecto a la acreditación de la experiencia de los profesionales de la EC, agradeceré se pueda precisar cuántos deben acreditarse. Asimismo, solicito confirmar la cantidad de contratos a firmar, ya que de ello depende el número de profesionales requeridos. ¿Se firmará un contrato por cada mega proyecto (2)? Cabe señalar que esto es independiente de la cantidad de profesionales que cada constructora estime necesarios para la ejecución de los proyectos.

Respuesta: Los profesionales de la empresa a declarar en esta etapa son los indicados en la tabla de los TDR, son los profesionales base que se requiere conocer, los que deberán ser parte del equipo profesional y administrativo en obra.

Es un contrato por cada megaproyecto, con ejecución por etapas .

44. ¿El proyecto contempla una DIA?, ya que no viene indicado en el cronograma.

Respuesta: El DS N° 28 /2026, señala lo siguiente para proyectos que sean parte de un plan de reconstrucción, como es Rios de Chile y aclarada en Circular N° 129 de fecha 05.03.2026.

Los permisos a los que se refiere el presente Capítulo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, salvo las contenidas en este Capítulo, o que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los proyectos de edificación o de regularización señalados en este Capítulo podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442, debiendo indicarse aquello, en la respectiva solicitud de permiso de edificación o reparación y cumpliendo en cada proyecto con las normas que corresponda para dicho fin.

La aplicación de la norma es para las zonas declaradas y afectadas por catástrofe.

Adicionalmente se indica que SERVIU se encuentra en consulta al organismo respectivo.

45. ¿El muro medianero de las viviendas en extensión puede considerarse en hormigón armado?

Respuesta: Sí, se puede considerar .

46. ¿Es posible usar las descargas de ALL existentes, considerando modificaciones de cauce ya aprobadas?

Respuesta: El proyecto tiene que contemplar la urbanización completa, junto con redes sanitarias, evacuación de aguas lluvias y redes eléctricas

47. ¿es posible usar redes de AS que cumplan con las nuevas rasantes y estén en buenas condiciones estructurales e hidráulicas?

Respuesta: El proyecto tiene que contemplar la urbanización completa, junto con redes sanitarias, evacuación de aguas lluvias y redes eléctricas.

48. ¿Siene sondajes en el terreno que pueda compartir?

Respuesta: No existen sondajes actualmente.

49. ¿Tiene estudios geofísicos que pueda compartir?

Respuesta: Se encuentra en carpeta anexos, en los archivos para descarga de la convocatoria.

50. ¿La demolición no considera muros de contención existentes, según lo anterior, se consulta si es posible utilizar los muros de contención existentes en la medida que cumplan con el nuevo proyecto de loteo?

Respuesta: El análisis de la idoneidad de los muros de contención existentes es materia de estudio de la EP, por cuanto si es necesario para el proyecto demoler y rehacer muros, se debe contemplar.

51. En página 9, en punto 3.1 hacen mención a que serán 3 propuestas con mayor puntaje las que pasarán a la etapa final, pero en la página 10, en la descripción de la fase 2 indican que sólo las 2 propuestas con mayor puntaje pasarán a la etapa final, favor aclarar.

Respuesta: Se subieron aclaraciones a la web con este punto.

La cantidad de propuestas a presentar a las familias son 2 con mayor puntaje en el proceso de evaluación.

52. ¿Quién elaborará los 720 informes sociales para la renovación de los subsidios de traslado transitorio? En caso de que sólo se elabore un informe por las 720 familias, ¿quién se hará cargo de la elaboración y tramitación de ese informe?

Respuesta: La tramitación y la extensión de los subsidios de albergue serán de responsabilidad de SERVIU. Ver con OOHH

53. Si bien, las bases indican que se entregarán las nóminas de familias a la EP elegida. ¿Cuándo se realizará la entrega? ¿Se puede comprometer una fecha?

Respuesta: Se entregará nómina una vez que las familias seleccionen la propuesta ganadora.

54. La nómina de familias a considerar en el proyecto, ¿serán familias hábiles para postular?

Respuesta: Sí, serán familias hábiles para postular conforme a las excepcionales vigentes y a las que se tramiten posteriormente.

55. ¿Qué sucederá con los propietarios de Ríos de Chile y/o postulantes que NO son hábiles para postular? Por ejemplo, alguien que posea otra propiedad o que no tenga núcleo familiar.

Respuesta: Este proyecto no contempla un proceso de postulación con los mecanismos regulares.

Las excepciones que permiten que las familias sean hábiles bajo condiciones especiales se encuentran señaladas en la Resolución Exenta N° 235 de fecha 11.02.2026, adjunto en los anexos de la convocatoria.

56. En relación con la evaluación de la EP, ¿se sacará un promedio de notas? O ¿la última evaluación del 2026?

Respuesta: El puntaje mínimo exigido es de 70 puntos.

Se evaluará con un promedio de las 4 últimas calificaciones.

57. ¿Cómo se seleccionarán las familias que postularán a viviendas en extensión (casas)?

Respuesta: Es un tema que debe trabajar posteriormente la EP con el grupo organizado o comité, para buscar el mejor mecanismo y criterio para asignar las viviendas.

58. ¿Hay comités de vivienda conformados? De ser así, ¿Tienen RUT?

Respuesta: No existe comité conformado, solo un grupo organizado.

59. El decreto 28 del 23 de enero de 2026 art 7.2.3, exige a este proyecto de consultas a organismos públicos, ¿Implica entonces, que estos megaproyectos no están sujetos a DIA?

Respuesta: El DS N° 28 /2026, señala lo siguiente para proyectos que sean parte de un plan de reconstrucción, como es Rios de Chile y aclarada en Circular N° 129 de fecha 05.03.2026.

Los permisos a los que se refiere el presente Capítulo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, salvo las contenidas en este Capítulo, o que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los proyectos de edificación o de regularización señalados en este Capítulo podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442, debiendo indicarse aquello, en la respectiva solicitud de permiso de edificación o reparación y cumpliendo en cada proyecto con las normas que corresponda para dicho fin.

La aplicación de la norma es para las zonas declaradas y afectadas por catástrofe. En el entendido que la comuna de Penco es una zona que entra en esta tipificación, los dos polígonos están afectos a esta norma.

Seruiu se encuentra efectuando consultas al respecto.

60. ¿Se consultó a Essbio sobre el cambio en la ubicación de la presurizadora?, el terreno de emplazamiento original de esta también será expropiado a Essbio e integrado al lote para desarrollo?

Respuesta: El terreno donde se emplaza actualmente la presurizadora es de propiedad de SERVIU. Este lote se suma a la Etapa 1 del Megaproyecto 1 como superficie disponible.

SERVIU se encuentra actualmente sosteniendo reuniones de coordinación con la empresa sanitaria respecto de esta materia. Los avances y definiciones que se adopten serán informados oportunamente en el marco de la mesa de prefactibilidad.

61. ¿Está establecido el plazo para que Serviu provea los lotes perfeccionados? Mientras esto no ocurra, no habrá rol, los organismos públicos y privados, cómo tramitarán los requerimientos para el desarrollo, por ejemplo, IMIV, factibilidades, certificados, etc.

Respuesta: Estos aspectos se aclaran en el inicio de la Fase 3., en mesa de prefactibilidad.

62. Para la obtención del monto de Densificación en altura, se requiere el cumplimiento de localización, cómo se tramitará con los lotes aún no perfeccionados (sin rol, etc).

Respuesta: Estos aspectos se aclaran en el inicio de la Fase 3., en mesa de prefactibilidad.

63. De acuerdo con la Res.685 del 12 de mayo de 2026, es necesario conocer la cantidad de familias de núcleos unipersonales, ya que son departamentos de 2 dormitorios, entonces, ¿cuando se dispondrá de esta información?

Respuesta: La demanda habitacional se entregará una vez seleccionada la propuesta ganadora por las familias. Este proyecto debe contar con 3 dormitorios en edificaciones en altura, en todas sus tipologías.

64. En charla de convocatoria se indicó que se podrá estimar un 10 % de discapacidades, pero cuántas de ellas deberíamos considerar CON MOVILIDAD REDUCIDA?

Respuesta: En esta etapa desarrolle viviendas para movilidad reducida, dependencia sillas de ruedas. Una vez seleccionada la propuesta se entregará la demanda habitacional y su características para realizar los ajustes necesarios.

65. Considerando que existen bastantes cesiones de área verde, ¿los condominios de edificios deberán tener de igual manera, áreas verde interiores?

Respuesta: Sí, cada copropiedad debe tener sus áreas verdes interiores, pudiendo ceder algunas a BNUP.

66. Aun los terrenos no son propiedad de Serviu, ¿cómo se realizarán, por ejemplo, topografía y mecánica de suelos, estudios esenciales y primarios para el diseño del proyecto?

Respuesta: Los terrenos se encuentran en proceso expropiatorio. No existen inconvenientes con los propietarios para efectuar topografías y mecánica de suelo.

67. ¿Se podría fijar un cronograma con una reunión semanal presencial, para que, de alguna forma, se asegure que la duración de la mesa de prefactibilidad sea 1 mes?

Respuesta: La mesa de prefactibilidad es una actividad obligatoria, por cuanto se debe realizar. El cronograma lo debe de proponer cada EP de acuerdo a los requerimientos de los TDR

68. ¿Se permitirá ingreso a Banco de Proyecto, aun cuando no se cuente con la documentación solicitada en Check list?

Respuesta: Una vez iniciada la mesa prefactibilidad se informará la forma de ingreso a banco de proyectos. Se contará con las excepcionalidades necesarias para que esto sea efectivo.

69. Si bien se podría hacer un ingreso Técnico-Social a Banco de Proyectos, ¿cómo se logra calificar si la parte legal no se ha podido resolver a la fecha propuesta?

Respuesta: Una vez iniciada la mesa prefactibilidad se informarán las excepcionalidades que se deban requerir en el caso de ser necesario.

70. En atención a que las presentes Bases contemplan expresamente la posibilidad de participación mediante consorcio respecto de las Empresas Constructoras y considerando además el carácter excepcional, estratégico y de reconstrucción integral de la presente convocatoria, se consulta si resulta admisible que una Entidad Patrocinante 1 era categoría pueda complementar o acreditar experiencia técnica mediante asociación, colaboración formal, convenio de apoyo técnico o presentación conjunta con otra Entidad Patrocinante habilitada, para efectos de la evaluación del criterio “experiencia de la E.P.”, manteniéndose claramente definida una E.P. titular y responsable ante SERVIU del desarrollo y ejecución del proyecto.

Lo anterior, con el objeto de fortalecer las capacidades técnicas, profesionales y de gestión asociadas a propuestas de alta complejidad urbana habitacional, y social como esta, resguardando siempre la correcta identificación de responsabilidades y la continuidad operativa del proyecto.

Respuesta: en esta convocatoria de diseño no se aceptan asociaciones o consorcios de EP.

71. En caso de que lo anterior no resulte procedente respecto de la Entidad Patrocinante como persona jurídica, se consulta si la experiencia de profesionales, equipos técnicos permanentes o asesores estratégicos provenientes de otra Entidad Patrocinante podrá ser considerada dentro de la evaluación del criterio experiencia técnica de la propuesta, siempre que dichos profesionales formen parte efectiva del equipo comprometido para el desarrollo del proyecto y se reconozcan como integrantes de la Ep en el respectivo listado CRAT de profesionales habilitados

Respuesta: en esta convocatoria de diseño la experiencia de la EP es exclusiva de la entidad.

71. ¿Cuál será el criterio definitivo de densidad habitacional permitido para cada polígono?

Respuesta: e número de viviendas del proyecto de reconstrucción es de 1.020 unidades habitacionales.

Megaproyecto 1 : 520 unidades en altura.

Megaproyecto 2: 200 unidades en extensión y 300 en altura.

La cantidad de viviendas en altura del megaproyecto 1 puede aumentar, si fuera así debe ajustar la cabida en megaproyecto 2, para cumplir con las 1.020 requeridas.

72. ¿Existe una altura máxima definida preliminarmente para las edificaciones?

Respuesta: Máximo 5 pisos en edificaciones en altura.

73. ¿Se permitirá modificar la propuesta de etapamiento sugerida por SERVIU?

Respuesta: sí, se encuentra mencionado en los términos de referencia.

74. ¿Cuál será el estándar definitivo exigido para mitigación de incendios forestales?

Respuesta : consultar los anexos adjuntos de la convocatoria

75. ¿Se exigirán franjas de seguridad o cortafuegos dentro del diseño urbano?

Respuesta: este punto se encuentra ampliamente explicado en términos de referencia, consultar los anexos adjuntos de la convocatoria

76. ¿Qué exigencias especiales contempla la Resolución N°239/2026 para esta reconstrucción?

Respuesta: ver punto 5, punto 6.4 del referido documento y contenidos del DS N° 28/2026 MINVU.

77. ¿Cuál será el criterio para aprobación de vialidades interiores considerando las pendientes existentes?

Respuesta: Se debe ajustar a la reglamentación existente.

78. ¿Se contempla flexibilidad normativa OGUC para pendientes y movimientos de tierra?

Respuesta: No. Los movimientos de tierra siempre deben garantizar la estabilidad estructural.

79. ¿Qué estudios geotécnicos mínimos deberán desarrollarse además de la mecánica de suelos?

Respuesta: Todos los necesarios de acuerdo al proyecto que desarrolle y reglamentación vigente.

80. ¿El diseño deberá considerar futuras ampliaciones habitacionales?

Respuesta: remitirse a DS N°49/2011.

81. ¿Se puede usar subsidios de densificación en altura en casas?

Respuesta: Sí, pero bajo las condiciones dispuestas en DS 49/2011.

82. ¿Existe superficie mínima a considerar en la sesión de terreno, correspondiente al CECOSF?

Respuesta: la superficie de este lote se encuentra rotulada en el dwg de la cabida SERVIU

83. ¿Cuál es el estado actual del proceso expropiatorio del Polígono N°1 y N°2?

Respuesta:

polígono N° 1 en proceso expropiatorio, peritaje

polígono N° 2 en proceso de solicitud decreto expropiatorio

84. ¿Existe una fecha estimada para disponer materialmente de la totalidad de los terrenos?

Respuesta: se entregará información una vez que la propuesta sea seleccionada por las familias y se inicie en mesa de prefactibilidad,

85. ¿SERVIU entregará levantamiento topográfico oficial actualizado?

Respuesta: el levantamiento topográfico es el que se ucentra en plano de cabida. La confirmación topográfica es de responsabilidad de la EP .

86. ¿Se entregará información georreferenciada en formato CAD/GIS?

Respuesta: existe una superposición de ortofoto con cabida SERVIU en el dwg adjunto.

87. ¿Qué superficie efectiva urbanizable tendrá finalmente cada polígono?

Respuesta: es la indicada en plano de cabida.

88. ¿Las áreas BNUP desafectadas podrán utilizarse completamente como suelo habitacional?

Respuesta: las desafectaciones del polígono n° 1 se suman a lotes habitacionales, ver términos de referencia.

89. ¿Qué restricciones tendrán las zonas de equipamiento y áreas verdes?

Respuesta: Debe ajustarse a la OGUC y el itemizado.

En cuanto a las áreas verdes de mitigación, consultar el documento de zonas de mitigación

90. ¿Existe riesgo de modificaciones al polígono durante el desarrollo del proyecto?

Respuesta: No.

91. ¿Hay fecha estimada del cierre del proceso de desafectación?

Respuesta: se entregará información una vez que la propuesta sea seleccionada por las familias y se inicie en mesa de prefactibilidad,

92. ¿Se debe mantener la ubicación del trazado vial y sesiones de equipamientos?

Respuesta: Si, se debe mantener, se encuentra claramente señalado en términos de referencia y en presentación de jornada difusión.

93. ¿Cuál es el monto total estimado de subsidio por vivienda considerando complementos?

Respuesta: El valor final de cada proyecto se definirá cuando éste se encuentra totalmente revisado y sus presupuestos con visto bueno técnico. Posterior a ello se tramitará una complementación mediante asignación directa en el MINVU para llevar a buen término el proyecto, de acuerdo con el programa que lo rige, junto con las excepcionalidades necesarias.

94. ¿Qué partidas serán financiadas mediante asignación complementaria?

Respuesta: El valor final de cada proyecto se definirá cuando éste se encuentra totalmente revisado en todos sus ámbitos y con visto bueno técnico. Posterior a ello se tramitará una complementación mediante asignación directa en el MINVU para llevar a buen término el proyecto, de acuerdo con el programa que lo rige, junto con las excepcionalidades necesarias.

95. ¿SERVIU dispone de estimación preliminar UF/m² esperada?

Respuesta: El valor final de cada proyecto se definirá cuando éste se encuentra totalmente revisado y sus presupuestos con visto bueno técnico

96. ¿Cómo se financiarán las obras extraordinarias derivadas de topografía compleja?

Respuesta: el costo de las obras que se deriven del desarrollo de los proyectos habitacionales serán financiadas y con cargo al subsidio habitacional.

97. ¿Existirá financiamiento especial para obras de mitigación de incendios?

Respuesta: el costo de las obras que se deriven del desarrollo de los proyectos habitacionales serán financiadas y con cargo al subsidio habitacional.

98. ¿El urbanismo exterior será financiado íntegramente por SERVIU?

Respuesta: el costo de las obras que se deriven del desarrollo de los proyectos habitacionales serán financiadas y con cargo al subsidio habitacional, salvo un tramo vial que se encuentra indicado en los términos de referencia.

99. ¿Existe presupuesto estimado para equipamiento comunitario?

Respuesta: el valor del subsidio complementario respectivo y como referencia lo dispuesto en llamado vigente.

100. ¿Cuál será la ponderación específica entre diseño arquitectónico y experiencia técnica?

Respuesta: consultar términos de referencia administrativos , numeral 6.1.

101. ¿Se entregará pauta detallada de evaluación del Anexo N°17?

Respuesta: terminado el proceso de convocatoria, si usted lo requiere se le hará llegar.

102. ¿Cuáles son los criterios que tendrán mayor incidencia en el puntaje final?

Respuesta: se encuentra señalado en la tabla de puntaje, incluida en los anexos de la convocatoria. Revisar.

103. ¿Habrá instancia de presentación oral de las propuestas?

Respuesta: No. No habrá.

104. ¿Las observaciones de admisibilidad podrán subsanarse?

Respuesta: No.

105. ¿Cómo se evaluará la factibilidad económica de las propuestas?

Respuesta: La propuesta económica no se evalúa. Revisar términos de referencia.

106. ¿Se privilegiará rapidez de ejecución o calidad arquitectónica?

Respuesta: Revisar términos de referencia.

107. ¿Las familias conocerán autoría de las propuestas antes de votar?

Respuesta: No. Revisar términos de referencia.

108. ¿Existe posibilidad de ampliar plazos de desarrollo de propuesta?

Respuesta: No.

109. ¿Cómo se coordinarán las mesas de prefactibilidad técnica?

Respuesta: Revisar términos de referencia.

110. ¿SERVIU asignará contraparte técnica exclusiva para el proyecto?

Respuesta: Si.

111. ¿Se permitirá ingreso parcial por etapas al Banco de Proyectos?

Respuesta: Sí. Revisar términos de referencia.

112. ¿Qué ocurrirá si una etapa obtiene permiso antes que las demás?

Respuesta: son 2 mega proyectos, son 2 permisos de edificación, con ejecución por etapas , revise los términos de referencia.

113. ¿Se podrá iniciar urbanización antes de calificación total?

Respuesta: se podría ver en mesa de prefactibilidad

114. ¿Cómo se coordinarán revisiones simultáneas de especialidades?

Respuesta: con los profesionales SERVIU designados para ello.

115. ¿Las Etapas de megaproyecto I se podrán ejecutar de forma simultaneas?

Respuesta: eso forma parte de su propuesta , revisar términos de referencia.

116. ¿Cuál será el mecanismo oficial de participación de las familias durante el diseño?

Respuesta: eso se indicará en la mesa de prefactibilidad.

117. ¿Existirá validación intermedia con los comités?

Respuesta: eso se indicará en la mesa de prefactibilidad.

118. ¿Cómo se resolverán diferencias entre requerimientos de familias y criterios técnicos?

Respuesta: eso se forma parte del trabajo de la EP.

119. ¿Qué porcentaje mínimo de adhesión efectiva requiere cada etapa?

Respuesta: No se entiende su consulta.

120. ¿Las familias podrán optar entre distintas tipologías habitacionales?

Respuesta: eso forma parte del trabajo posterior que debe desarrollar la EP con las familias.

121. ¿Habrá consideración de necesidades especiales o accesibilidad universal ampliada?

Respuesta: En esta etapa desarrolle un 10% de viviendas para movilidad reducida, dependencia sillas de ruedas. Una vez seleccionada la propuesta se entregará la demanda habitacional y sus características para realizar los ajustes necesarios.

122. ¿Qué nivel de detalle deben tener los renders solicitados?

Respuesta: los que usted estime necesario para que su propuesta sea comprensible, y potencialmente seleccionable por las familias.

123. ¿Cuál es el formato oficial requerido para láminas y archivos digitales?

Respuesta: ver términos de referencia.

124. ¿Existe límite máximo de cantidad de láminas?

Respuesta: ver términos de referencia.

125. ¿SERVIU entregará modelo base editable para presentación?

Respuesta: No.

126. ¿Se deberán incorporar recorridos virtuales o videos?

Respuesta: ver términos de referencia.

127. ¿Qué antecedentes deben incluirse exactamente en la “Propuesta Estrategia de Ejecución”?

Respuesta: ver términos de referencia.

128. ¿Qué sanciones contempla SERVIU ante desistimiento de la EP?

Respuesta: se evaluará en conjunto con la SEREMI

129. ¿Se contempla construcción simultánea de ambos megaproyectos?

Respuesta: eso es parte de su propuesta.

130. ¿Cómo se coordinarán las obras preliminares y accesos provisorios?

Respuesta: se resolverá en fase 3 de la convocatoria

131. ¿Existirá exigencia de contratación de mano de obra local?

Respuesta: no existe exigencia, pero puede ser parte de como usted desarrolla su contrato.

132. ¿Cuál será el mecanismo de inspección técnica durante ejecución?

Respuesta: lo establecido en el decreto DS N° 49/ 2011 y sus regulaciones y de acuerdo a normativa vigente, MITO.

133. Qué obras de contención subsisten en buen estado y cuáles deben demolerse completamente?

Respuesta: se resolverá en fase 3 de la convocatoria

134. ¿Cuál es el estado actual de las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad?

Respuesta: Es parte de la Fase 3.

135. ¿Existe catastro de daños de las redes enterradas?

Respuesta: No , no existe.

136. ¿El estudio de clasificación sísmica (Anexo N°20) cubre ambos polígonos con suficiente densidad de ensayos, o deberá complementarse en el diseño definitivo?

Respuesta: Será parte de la fase 3.

137. ¿En qué estado se encuentran las expropiaciones del polígono 2 y las desafectaciones de BNUP? ¿Hay riesgo de que algún predio no esté disponible dentro del plazo del proyecto?

EL polígono N° 2 en proceso de solicitud decreto expropiatorio y polígono n° 1 en proceso de desafectación los BNUP. Mas detalle en fase 3.

138. ¿Cómo se tramitará el permiso de edificación bajo el DS N°28 de zona de catástrofe?

Respuesta: se informará en mesa de prefactibilidad.

139. ¿La municipalidad de Penco ya tiene protocolo definido para estos casos?

Respuesta: se informará en mesa de prefactibilidad.

140. ¿Cuáles son los requerimientos exactos de la nueva planta de impulsión ESSBIO? ¿ESSBIO ya validó el emplazamiento propuesto en la cabida?

Respuesta: Es parte de la fase 3

141. ¿Cuál es el monto estimado de la asignación complementaria de subsidio que SERVIU tramitará? ¿Hay certeza de que cubrirá las obras de contención y urbanización, que son especialmente costosas en este terreno?

Respuesta: El valor final de cada proyecto se definirá cuando éste se encuentra totalmente revisado y sus presupuestos con visto bueno técnico. Posterior a ello se tramitará una complementación mediante asignación directa en el MINVU para llevar a buen término el proyecto, de acuerdo con el programa que lo rige, junto con las excepcionalidades necesarias.

142. ¿La vialidad B (conectora a Ruta 150, financiada por SERVIU) está coordinada con el inicio de obras del megaproyecto 2? ¿Qué ocurre si se retrasa?

Respuesta: iniciará antes del inicio del megaproyecto, 2

PAULA RETAMAL PACHECO

Jefa(s) Área de Innovación y
Gestión Urbano
Habitacional

LILIANA MACHUCA NEIRA

Coordinador Técnico
Área de Innovación y Gestión
Urbano Habitacional
SERVIU Región de Biobío

28 DE MAYO DE 2026