



**TÉRMINOS DE REFERENCIA**  
**PROCESO DE VINCULACIÓN DE FAMILIAS CON ENTIDADES PATROCINANTES**  
**CON PROPUESTA DE DISEÑO PARA PROYECTOS HABITACIONALES,**  
**EL MORRO, TALCAHUANO**

VINCULACION DE ENTIDAD PATROCINANTE CON GRUPOS ORGANIZADOS

## I. REFERENCIAS ADMINISTRATIVAS.

### 1. GENERALIDADES.

#### 1.1 INTRODUCCION.

La presente convocatoria tiene como objetivo materializar el diseño de un conjunto habitacional destinados a disminuir el déficit habitacional que existe en la ciudad de Talcahuano, y que se emplazara en el sector El Morro, en terrenos de propiedad de SERVIU Región del Biobío.

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 del nuevo conjunto conforme a los lineamientos de diseños requeridos 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.

Con forme a lo anterior, el nuevo conjunto habitacional, materia de la presente convocatoria se desarrollará conforme a los estándares vigentes de calidad, diseño y habitabilidad establecidos en el Programa Habitacional D.S. N° 49/2011 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de restituir tanto los hogares como el tejido urbano. La iniciativa busca otorgar una renovada imagen habitacional y urbana a las familias, incorporando además los criterios de mitigación, resiliencia y prevención frente a futuros riesgos asociados a tsunamis.

Actualmente la propiedad del suelo es de SERVIU Región de Biobío y se encuentra ocupado en forma irregular por familias que se autodenominan campamento El Morro, las cuales serán erradicadas o radicadas acorde a su situación social, la cual este servicio analizará y verá la mejor solución a cada uno de ellos.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

- d) 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.
- e) En los principios de la Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada mediante D.S. N° 78 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.
- f) 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.
- g) 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, de 2014, y sus modificaciones.
- h) La Resolución exenta N°2013 del 10/06/2016 que acepta autorización para actuar como Entidad Patrocinantes para la contratación de estudios técnicos y desarrollo de proyecto habitacional CNT del FSV a emplazar en terreno de propiedad SERVIU, ubicado en el sector El Morro de la Comuna de Talcahuano.
- 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”*.

En concordancia con los fundamentos indicados, SERVIU Región del Biobío llama a Convocatoria de Entidades Patrocinantes para el **“DISEÑO DEL PROYECTO HABITACIONAL, EL MORRO, TALCAHUANO”**

## 1.2 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.

## 2. ANTECEDENTES GENERALES DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

CNT	: El Morro
Nº viviendas	: 240 departamentos o mas
Superficie terreno	: 9.158 m2
Provincia	: Concepción
Comuna	: Talcahuano
Localidad	: Talcahuano

El CNT “El Morro” está ubicado en el sector el Morro, comuna de Talcahuano, Región del Biobío, donde este proyecto busca disminuir el déficit habitacional de la Comuna de Talcahuano así como materializar la erradicación de campamentos de la Comuna, mediante la aplicación del DS-49.

**-El terreno en donde se emplaza es relativamente plano, muy cercano al centro de la ciudad y al mar, por lo cual presenta condiciones relevantes en su entorno a considerar a la hora de Diseñar.**

**-El terreno corresponde a un polígono irregular de 9.158 m2.**

**-El terreno tiene 2 vías de acceso, avenida Perez Gacitúa que se caracteriza por ser una vía Troncal de la trama urbana, y avenida Manuel Rodríguez.**



Imagen N°1: Imagen georreferencial del polígono.

### **3. DE LA CONVOCATORIA DE DISEÑO.**

La presente convocatoria de diseño que corresponde a un traspaso de Entidades Patrocinantes para dar solución habitacional y urbana en el polígono identificado como El Morro, conforme a los lineamientos de diseños que se detallan en el presente documento. Posteriormente, tras la revisión de las propuestas por SERVIU, serán las familias organizadas compuestas por familias de Campamentos, 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 SERVIU, en los presentes términos de referencia, con la finalidad de desarrollar y ejecutar el proyecto seleccionado en los terrenos disponibles, 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 firmar carta compromiso con las familias que se vinculen al proyecto, iniciar el desarrollo completo de los expedientes técnico, social y legal de los proyectos habitacionales para su ingreso al Banco de Proyectos SERVIU, con la finalidad de ser evaluados, calificados y finalmente ejecutados.

El desarrollo de la propuesta por parte de la Entidad Patrocinante, en adelante "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.

#### **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 :** Invitación de Serviu, participación de las E.P. en la convocatoria y desarrollo de su propuesta.

**Fase 2:** Revisión por parte del SERVIU y selección de las tres propuestas de diseño con mayor puntaje, las cuales serán presentadas a las familias para la elección de la propuesta final.

**Fase 3:** Desarrollo de los proyectos seleccionados por las familias para ingreso a banco, obtención de CPI, revisión, calificación y ejecución con la Empresa Constructora presentada en el proceso.

#### **DESCRIPCIÓN FASE 1:**

- a) invitación de SERVIU y desarrollo de una **propuesta de imagen urbano - habitacional de barrio**, donde se deberán desarrollar el o los conjuntos habitacionales, tomando como base los **lineamientos de diseño establecidos en el presente documento**, el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su Cuadro Normativo, Itemizado Técnico y marco financiero indicado en las presentes bases.
- b) Los lineamientos de diseño son los indicados en el punto II de los presente términos de referencia, junto con sus anexos técnicos.
- c) SERVIU pondrá a disposición toda la documentación que acredita la propiedad del terreno.
- d) El requerimiento de presentación de la propuesta técnica se encuentra detallado en el punto I, 4, del presente términos de referencia.

- e) El diseño del proyecto deberá enmarcarse en lo dispuesto en el Decreto D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, considerando el respectivo Cuadro Normativo e Itemizado Técnico.
- f) Los montos de subsidio son los que se definan en la circular del año de asignación del MINVU.
- g) Las etapas del proceso de evaluación y los criterios de evaluación de las propuestas son los establecidos en el punto I, 3.5, letra f) y punto I, 6 de los presentes términos de referencia.
- h) El proceso de evaluación consta de dos etapas:
  - 1) En la **Etapas 1**, se verifican los requisitos mínimos; su incumplimiento clasifica la propuesta como rechazada. Las propuestas que cumplen tienen categoría de evaluables, continúan el proceso.
  - 2) En la **Etapas 2** se calificará la propuesta técnica de diseño del proyecto.

Finalmente, las **3 propuestas con mayor puntaje** serán categorizadas como **elegibles para ser seleccionadas por las familias**.

- i) Una vez seleccionada una propuesta por las familias, y por consiguiente su Entidad Patrocinante, SERVIU procederá a informar su selección primeramente por correo electrónico y posteriormente por Oficio. Desde la notificación por correo, la E. P. podrá iniciar el desarrollo de los proyectos, sin necesidad de esperar la firma de carta compromiso con las familias, comité o grupo organizado y que por ser familias de Campamentos esta gestión será coordinada por el equipo de Asentamientos Precarios en todo su desarrollo social.

#### **DESCRIPCIÓN FASE 2:**

- a) Revisión y selección de las propuestas.

#### **DESCRIPCIÓN FASE 3:**

- 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 I, 3.5 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.
- 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.

Etapas asociadas al desarrollo material del proyecto, para la cual se establecen plazos esperables para el inicio de las obras y la finalización total de las obras, conforme a lo dispuesto en el numeral 3.5

### 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 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL ENCARGO.

CONJUNTO HABITACIONAL	: CNT El Morro
COMUNA	: Talcahuano
LOCALIDAD	: Talcahuano
PROVINCIA	: Concepción
SUPERFICIE TERRENO	: 9.158 m2
PLANO LOTEADO APROBADO	: Inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano bajo el Registro de propiedad del año 2013 y N°1166 e inscripción 2151 del 19.06.2013

### 3.4 REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Las Entidades Patrocinantes convocadas a presentar propuestas de desarrollo y ejecución de los proyectos habitacionales, son aquellas que posean **registro a nivel nacional o regional y que tengan Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente al momento de ingreso de sus propuestas en oficina de partes de SERVIU Region del Biobío, que hayan presentado y calificado en forma definitiva proyectos habitacionales CNT**, para programas habitacionales con atención de Conjuntos habitacionales en Nuevos Terrenos, en adelante CNT, con capacidad de atención de familias disponibles, de acuerdo a lo requerido en la presente convocatoria.

La Entidad Patrocinante deberá presentar una empresa constructora que cumpla con los requisitos establecidos en la presente convocatoria, y que, en conjunto con la propia Entidad Patrocinante, valide la factibilidad técnica y económica de los proyectos, comprometiéndose a su vinculación en el proceso de materialización de los mismos.

Respecto de las **Empresa Constructora que presente la Entidad Patrocinante** para la ejecución de los proyectos habitacionales, deberá acreditar estar inscrita y vigente, al menos en alguno de los registros que se indican a continuación y con contratos de Megaproyectos o CNTs sobre 100 unidades habitacionales en altura, construidos o en construcción a partir del año 2018.

**a) Registro Nacional de Contratistas D.S. N°127 (V. y U.) del 1977, en Grupo 1, A-1, 1° categoría,** 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, 1° Categoría,** debiendo acreditar su capacidad económica con los antecedentes requeridos en Ord. N°1701 (V. y U.) del 30.09.2025, numeral III, letra b).

### 3.5 CRONOGRAMA, PLAZOS 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.

Para todos los efectos el plazo máximo de entrega de las viviendas será el informado por la EP en su propuesta.

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

Los plazos de inicios de obras podrán desplazarse de lo proyectado por razones ajenas a la E.P o E.C.

En consecuencia, el cronograma de la convocatoria será el siguiente (días corridos):

<b>CRONOGRAMA TRASPASO EL MORRO - TALCAHUANO</b>			
<b>ACTIVIDADES</b>	<b>Plazo</b>	<b>Inicio</b>	<b>Termino</b>
<b>Correo de Jefatura a EP con invitación</b>	2	03-06-2026	05-06-2026
<b>Reunión con EP y presentación</b>	5	06-06-2026	11-06-2026
Recepción de consultas	10	06-06-2026	16-06-2026
Envío de respuestas	5	17-06-2026	22-06-2026
<b>Desarrollo de las propuestas por las E.P.</b>	30	23-06-2026	23-07-2026
Ingreso propuestas por.of. De partes	1	24-07-2026	25-07-2026
Apertura	1	26-07-2026	26-07-2026
Evaluación + acta de selección Eps	10	27-07-2026	06-08-2026
<b>Asamblea de selección EP</b>	5	07-08-2026	12-08-2026
<b>Firma carta de compromiso</b>	10	13-08-2026	23-08-2026
<b>Resolución selección EP</b>	20	24-08-2026	13-09-2026
Elaboración de proyecto para ingreso a banco de proyectos y Mesas de Prefactibilidad con Equipo Banco de proyectos CNT para ajustes a propuesta general	180	14-09-2026	13-03-2027
<b>Ingreso a banco de proyectos CPI</b>	0	14-03-2027	14-03-2027
<b>Revisión SERVIU (135 hábiles / 193 corridos)</b>	180	15-03-2027	11-09-2027
<b>Calificación condicionada</b>	5	12-09-2027	17-09-2027
Gestión permisos de edificación	40	18-09-2027	28-10-2027
<b>Calificación definitiva</b>	30	29-10-2027	28-11-2027
<b>Postulación Proyecto al llamado D.S. 49</b>	10	29-11-2027	09-12-2027
<b>Resolución selección proyecto y asignación de subsidios</b>	90	10-12-2027	09-03-2028
Publicación en el Diario Oficial subsidios	10	10-03-2028	20-03-2028
Ingreso de Garantías	15	21-03-2028	05-04-2028
Firma y Protocolización contrato	15	06-04-2028	21-04-2028
<b>Inicio de obras</b>	<b>540</b>	<b>21-03-2028</b>	<b>12-09-2029</b>
<b>PLAZO TOTAL</b>	<b>1313</b>		

**a) Invitación y publicación de la convocatoria:**

Se convocará a las Entidades Patrocinantes que operen en la región del Biobío o en otra región, con CRAT vigente suscrito en la SEREMI de Vivienda de la Región del Biobío (al momento de ingreso de sus propuestas) mediante correo electrónico de participación. Todos los antecedentes de los que este Servicio dispone serán entregados al momento del envío del correo electrónico de la convocatoria, sin perjuicio de que puedan ser complementados posteriormente.

**b) Período de consultas y respuestas:**

Las EP interesadas podrán realizar consultas, respecto de los contenidos de la presente convocatoria al correo electrónico de Roxana Oviedo Martínez (roviedo@minvu.cl) con copia a Liliana Machuca Neria (lmachuca@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 cronograma, a través de un correo electrónico a la Oficina de Partes Digital de SERVIU región del Biobío a ofpaserviubiobio@minvu.cl, dirigido Roxana Oviedo Martínez, roviedo@minvu.cl, con copia a Paula Retamal Pacheco [pretamalp@minvu.cl](mailto:pretamalp@minvu.cl), y Liliana Machuca Neria, 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. Además, se deberán enviar los antecedentes de postulación, debiendo incorporar un enlace con los archivos para descargar. Se deberá considerar que el tamaño total del correo electrónico no podrá exceder los 20 MB.

Adicionalmente se requiere el ingreso físico de los antecedentes por oficina de partes en el horario anteriormente señalado.

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 sobres denominados: “**Propuesta Técnica**”, “**Propuesta Económica**” y “**Propuesta Estrategia de Ejecución**”, y realizará una revisión preliminar.

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 numeral 4 de los presentes términos de referencia, **de cumplir con el ingreso de los documentos requeridos las propuestas son admisibles de no cumplir serán inadmisibles, no procediendo a la etapa de revisión.**

El Acta será firmada por los miembros de la comisión.

**e) Evaluación y selección de las propuestas:**

**i. Comisión Evaluadora.**

El SERVIU mediante Resolución, designará una Comisión Evaluadora de Propuestas que deberá estudiar los antecedentes presentados por las Entidades; siempre y cuando correspondan a lo solicitado; de acuerdo con los lineamientos los términos de referencia y evaluarlos conforme a lo definido en los criterios de evaluación establecidos en el punto I, 6 de los presentes términos de referencia.

La Comisión Evaluadora de Propuestas, estará constituida por a lo menos 3 funcionarios de SERVIU Región del Biobío. El SERVIU a petición de la comisión evaluadora, podrá solicitar el apoyo de uno o más funcionarios del SERVIU o SEREMI para analizar técnicamente las propuestas. En caso de que los funcionarios designados para integrar la comisión evaluadora se encontraran impedidos, o tuvieran intereses comprometidos que los inhabilitaran para participar en dicha comisión, deberán comunicarlo a SERVIU, dentro de las 24 horas

siguientes, en día hábil, a la notificación de la orden de servicio que lo designa como miembro integrante de la comisión, por escrito y de manera fundada, para efecto de que SERVIU Región del Biobío, en caso de acoger la imposibilidad o inhabilidad, proceda a dictar el acto administrativo que designe a otro funcionario en reemplazo. En caso de que, por motivos de fuerza mayor fundados, no puedan concurrir algunos de los miembros de la comisión evaluadora, a actos en que se tengan que pronunciar, no serán reemplazados, bastando que se encuentre la mayoría de los integrantes para validar el proceso.

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

Una vez realizada la apertura, la Comisión Técnica Evaluadora emitirá un informe fundado 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 suscrito en la región del Biobío al momento de presentación de las propuestas.
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al sobre "Identificación de la Entidad Patrocinante".
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al sobre "Propuesta técnica".
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al sobre "Propuesta Económica".
- Que omitan la presentación correspondiente al sobre "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 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 Oficina de Partes en forma digital, en la fecha requerida por SERVIU.

## 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 incurriere en la infracción descrita precedentemente, dará derecho a SERVIU, 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 el presente documento.

El proceso de evaluación consta de dos etapas:

En la **Etapa 1**, se verifican los **requisitos mínimos** según cuadro de criterios de evaluación singularizado en el punto I, 6 de los presentes términos de referencia; el **incumplimiento** por parte de la EP y/o de la E.C declarada por la EP como futura ejecutora de los proyectos habitacionales, hace clasificar la propuesta como **rechazada**. Las propuestas que **cumplen** tiene **categoría de evaluables** y pasan a la **Etapa 2**.

En la **Etapa 2**, se califica la propuesta técnica del proyecto. La Comisión evaluadora seleccionará las **3 propuestas con más altos puntajes y pasan a categoría de elegibles**.

En caso de que la convocatoria sea declarada desierta, entendiéndose por ello por la falta de presentación de propuestas o que no alcancen el puntaje mínimo requerido, es decir **52 puntos**, de acuerdo con los conceptos y puntajes señalados en tabla de puntajes, se efectuará una nueva convocatoria.

#### **v. Presentación y selección de la propuesta.**

Las propuestas declaradas elegibles serán presentadas por SERVIU, en asamblea, a las familias propietarias que conforman el conjunto habitacional instancia que contará con la participación del ministro de Fe de SERVIU Región del Biobío y, con la asistencia y participación de, al menos el 70% de las familias propietarias.

En dichas instancias los propietarios analizarán las propuestas presentadas y, mediante votación secreta y ciega, decidirán la propuesta técnica que mejor se ajuste a sus necesidades, otorgándose un voto por familia. Resultará seleccionada aquella propuesta que obtenga la mayoría absoluta, esto es 50% + 1 de los propietarios asistentes.

Posteriormente, en el mismo acto, se procederá a revelar la Entidad Patrocinante que desarrolló la propuesta seleccionada, la cual, en consecuencia, será la encargada de desarrollar el proyecto habitacional.

Todo lo anterior deberá quedar debidamente formalizado en acta de selección, la cual será emitirá por 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 Entidad Patrocinante seleccionada desista de continuar con el desarrollo del proyecto para su ingreso a Banco de proyectos y obtención de CPI. En tal caso, la EP deberá comunicar formalmente dicha decisión a SERVIU Región del Biobío y a las familias, exponiendo los fundamentos que sustenta dicha decisión, tras lo cual SERVIU evaluará la aplicación de las sanciones que correspondan.
- Que, por razones externas o de fuerza mayor, debidamente justificadas la EP. Seleccionada, habiendo ingresado el proyecto al Banco de proyectos y obtenido CPI, se desista de continuar, deberá comunicar formalmente su decisión a SERVIU Región del Biobío y las familias, indicando las razones que la fundamentan, procediéndose a la evaluación de las sanciones correspondientes.

En cualquiera de los casos señalados, se les propondrá a las familias la selección de la 2º propuesta que haya tenido el mayor 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 la notificación la EP podrá iniciar el desarrollo del proyecto a espera de la firma de la carta compromiso con las familias.

#### **g) Entrega de la demanda habitacional vinculada a los proyectos habitacionales.**

En esta instancia SERVIU Region del Biobío, realizará reunión con la Entidad seleccionada y le hará entrega de la nómina de las familias a fin de que, de inicio a las labores de prestación de servicios de A.T.

En este contexto la Entidad Patrocinante, deberá coordinar y convocar una primera reunión de asamblea, para la suscripción de la Carta de Prestación de Servicios entre las partes y será responsable de velar por la asistencia de las familias y asegurar la participación de SERVIU Región del Biobío.

La demanda habitacional estará compuesta de la siguiente manera:

- 80% de familias beneficiadas de subsidios habitacional del D.S N°49, modalidad Adquisición de Vivienda Construida y familias que se encuentran inscritas en el Registro MINVU-CONECTA y correspondan a la comuna de Talcahuano.
- 20% de las familias será propuesto por SERVIU.

La Entidad Patrocinante seleccionada deberá trabajar de manera conjunta y coordinada con SERVIU en la construcción, revisión y validación de la demanda habitacional, considerando los siguientes aspectos:

- Los lineamientos de la Resolución Exenta N°235 de fecha 11.02.2026 y eventuales modificaciones, que regula el otorgamiento de subsidios habitacionales a familias de campamento que son parte de esta demanda.
- La verificación de cumplimientos de requisitos, inhabilidades y la correcta aplicación de excepciones contempladas en Res. de asignación para las familias de los registros Municipales y del 20% de familias como nómina de oferta de SERVIU.

#### **h) De la Nómina de Oferta de proyectos habitacionales.**

La Entidad Patrocinante seleccionada, podrá ingresar los Proyectos Técnicos desarrollados, sin la totalidad de los postulantes asociados, los que serán evaluados y calificados de acuerdo a lo indicado en el art. 16 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011. Los cuales, pasarán a formar parte de la Nómina de Oferta del Banco de proyectos.

La identificación de la demanda será proporcionada por SERVIU Región del Biobío y la organización será gestionada por la Entidad Patrocinante que sea seleccionada.

Para dar inicio a la ejecución del proyecto, será necesario contar con al menos el 70% de familias adscritas del total de las viviendas del proyecto, según lo indicado en el art. 17 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

#### **i) Desarrollo del proyecto, plazos de revisión e inicio de obras.**

**i.** El proponente, cuya propuesta sea seleccionada, deberá comenzar con el desarrollo de los proyectos definitivos exigidos en las bases y enmarcándose en las regulaciones del D.S. N° 49 (V. y U.), 2011 y sus modificaciones, Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, a partir de la comunicación del resultado de la selección.

**ii.** Podrá iniciar el desarrollo de sus proyectos una vez informada la selección de la EP por las familias.

**iii.** El plazo establecido para el desarrollo de los proyectos, hasta su ingreso al Banco de Proyectos, será de 120 días corridos. Dentro de este periodo, se consideran 180 días destinados a la mesa de prefactibilidad técnica, instancia en la cual el SERVIU Región del Biobío designará a uno o más evaluadores pertenecientes al Equipo de Gestión de Proyectos Habitacionales en Nuevos Terrenos, con el propósito de efectuar revisiones periódicas a la propuesta de emplazamiento y otros aspectos que se estimen pertinentes. Dichas revisiones tendrán por finalidad otorgar el visto bueno al partido general dentro del plazo señalado, permitiendo así el inicio de la elaboración del proyecto definitivo.

A estas instancias deberán asistir los proyectistas de todas las especialidades, representante de la EP de las áreas social - jurídica y profesional de la E. Constructora.

El término de la mesa de prefactibilidad se informará por oficio.

El proceso de elaboración de los proyectos será orientado en forma permanente por SERVIU, para lo cual deberá presentar un plan de trabajo conforme a lo requerido en los contenidos de la "Propuesta *Estrategia de Ejecución*".

Durante la etapa de desarrollo del proyecto definitivo, deberán establecerse reuniones periódicas entre la Entidad Patrocinante y los profesionales del SERVIU, con el objetivo de generar un acompañamiento constante en el proceso de desarrollo de la arquitectura y de las distintas especialidades. Lo anterior, con el fin de avanzar de manera progresiva y permanente en la subsanación de observaciones, optimizando los tiempos de revisión, facilitando la calificación del proyecto en el menor plazo posible y permitiendo el inicio de obras proyectado.

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

v. Los contenidos y exigencias específicas de los proyectos habitacionales, son las establecidas por el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, así como su Cuadro Normativo, Itemizado Técnico y las consideraciones especiales de diseño que rigen la presente convocatoria.

vi. La Empresa Constructora que firme la "Declaración jurada para factibilidad técnica y económica del proyecto y participación como empresa a cargo de la ejecución de las obras", deberá contar con Registro Nacional de Contratistas D.S. N°127 (V. y U.) del 1977, en Grupo 1, A-1, 1° categoría, debiendo acreditarlo con su Certificado RENAC Vigente (emitido por la Seremi), y/o Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, D.S. 63° (V. y U.) del 1997, 1° Categoría, debiendo acreditar su capacidad económica con los antecedentes requeridos en Ord. N°1701 (V. y U.) del 30.09.2025, numeral III, letra b) y el demás requisito establecidos en los presentes términos de referencia.

**j) Información y propiedad intelectual.**

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

SERVIU Región del Biobío, no hará uso intelectual ni publicitario de aquellas propuestas que no sean adjudicadas.

**k) Retraso en el ingreso de los proyectos al Banco de Proyectos.**

Se establece que, el plazo para la presentación del proyecto al Banco de proyectos podrá ampliarse en los siguientes casos:

i. Si SERVIU Región del Biobío, se extendiera en la tramitación de algunas acciones de su responsabilidad.

ii. Si se encuentra pendiente, algún informe necesario que deba emitir algún Organismo Público o Empresa y este no lo emita en tiempo prudencial y sea relevante para el desarrollo del proyecto y para dar cumplimiento con los plazos establecidos en punto 3.5 de los presentes términos de referencia.

En el caso de ser así se deberá informar por escrito a SERVIU región del Biobío, la E.P deberá ingresar una carta, través de la Oficina de Partes de SERVIU Región del Biobío, la cual deberá ir dirigida al Jefe del Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización de este Servicio, fundamentando los motivos del retraso.

#### 4. INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

<p><b>Presentación Propuestas</b></p>	<p>Las propuestas válidas, serán las presentadas materialmente a SERVIU Región del Biobío por oficina de partes en la fecha y horario señalado en el presente documento. No se aceptarán propuestas que se presenten por un medio distinto. Será responsabilidad de las E.P., adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas.</p> <p>SERVIU Región del Biobío no está obligado a considerar, para seleccionar la mejor propuesta, otros antecedentes distintos de los que se solicitan.</p> <p>Se deberán entregar 4 sobres, según el siguiente detalle:</p> <p><b>1) “Identificación de la Entidad Patrocinante”</b>, junto con una Declaración Jurada simple de la capacidad de atención disponible de beneficiarios.</p> <p><b>2) “Propuesta Técnica”</b>, documentos, planos que se detallan en punto 5.1 de los presentes términos de referencia en sobre y láminas envueltas en papel Kraft. A viñeta de planos y renders no señalarán el nombre de la EP o EC</p> <p><b>3) “Propuesta Económica”</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuadro resumen presupuestos generales-</li> <li>• Cuadro financiamiento subsidio habitacional</li> </ul> <p>Ambos documentos firmados por la EP y la EC.</p> <p><b>4) “Propuesta Estrategia de Ejecución”</b>.</p> <p>Cada sobre debe contener la totalidad de los antecedentes señalados en los presentes términos de referencia, y deberá venir con la identificación de la Entidad Patrocinante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre E.P.:</li> <li>- Representante legal:</li> <li>- Dirección:</li> <li>- Nombre de contacto:</li> <li>- Correo electrónico:</li> <li>- Teléfono:</li> </ul>
<p><b>Recepción de las Propuestas</b></p>	<p>Se efectuarán de acuerdo con lo establecido en los presentes términos de referencia</p>
<p><b>Contenido de los sobres de las Propuestas</b></p>	<p>Deberá estar sujeto a lo señalado en el punto 5 de los presentes términos de referencia.</p>

<p><b>Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Identificación de la Entidad Patrocinante"</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anexo N° 01: "Formulario de Presentación"</b>, presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo a lo dispuesto en los presentes términos de referencia.</li> <li>- <b>Anexo N° 02: "Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias"</b>, que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera.</li> <li>- <b>Anexo N° 03: "Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos"</b>, declaración de proyectos atendidos o en atención, identificar la tipología de proyectos, en altura o mixtos.</li> <li>- <b>Anexo N° 04: "Declaración Jurada Simple de Conocimiento y aceptación de los términos de referencia"</b>, 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.</li> </ul>
<p><b>Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Propuesta Técnica"</b></p>	<p><b><u>IMAGEN DEL CONJUNTO:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anexo N° 05: "Reseña del Diseño General del Conjunto"</b>, junto a los siguientes antecedentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Memoria del proyecto</li> <li>- Presentación en PDF de la propuesta técnica.</li> </ul> </li> <li>• <b>Planos Propuesta Arquitectónica – Imagen Objetivo de polígono.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de emplazamiento – imagen del conjunto habitacional.</li> <li>- Plano emplazamiento del conjunto habitacional, de acuerdo a los polígonos que lo conforman.</li> <li>- 1 planta tipo de cada departamento tipo propuesto y departamento discapacitados.</li> <li>- 1 Corte longitudinal y 1 corte transversal y 1 elevación relevante de arquitectura del conjunto habitacionales.</li> <li>- 5 láminas tamaño A1: 4 imágenes 3D del planteamiento general, y 1 lámina de la sede social por conjunto, en que se incluya además la infraestructura comunitaria propuesta al interior de la copropiedad, ej.: plazoleta, quincho, áreas comunes, accesos, relaciones con el entorno próximo u otro.</li> </ul> </li> </ul>

<p>Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Propuesta Económica"</p>	<p><b>UNIDADES HABITACIONALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anexo N° 06: "Reseña de la solución de viviendas". <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 planta por cada departamento tipo propuesto y 1 planta de depto. de discapacitados, escala 1:50.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Anexo N° 07: "Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)".</li> <li>- Anexo 08: "Declaración Jurada Simple de Profesionales que Participarán en el Desarrollo del Proyecto".</li> <li>- Anexo N° 09: "Cuadro Resumen Presupuestos Generales".</li> <li>- Anexo N° 10: "Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional".</li> <li>- Anexo N° 11: "Declaración Jurada Simple de la Constructora, de participación para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto"</li> <li>- Anexo N° 12 : antecedentes que respaldan <b>capacidad económica de la Empresa Constructora.</b></li> </ul>
<p>Antecedentes y Anexos a Incorporar en "Propuesta Estrategia de Ejecución"</p>	<p>La estrategia de ejecución que contiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Cronograma y el plan de trabajo hasta la obtención del CPI de los proyectos.</li> <li>b) Cronograma general de la ejecución de las obras y rutas críticas</li> </ul>



## TÉRMINOS TÉCNICOS

### “DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL DS-49, EL MORRO, TALCAHUANO, REGIÓN DEL BIOBÍO”.

#### 1. GENERALIDADES

Los presentes Terminos Técnicos tienen como objetivo establecer los lineamientos para la elaboración de la propuesta de Diseño de Arquitectura del Proyecto denominado “DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL DS-49, EL MORRO, TALCAHUANO”, el que permita el desarrollo del proyecto de arquitectura, sus especialidades y la posterior ejecución de las obras, amparado en el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 cuyo financiamiento esta por el Decreto que lo rige (DS49), que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones; y los Itemizados Técnicos Nacional y Regional (I.T.), Cuadro Normativo (C.N.) y toda la normativa vigente aplicable a la materia.

El Itemizado Técnico de Construcción que se exigirá para el presente concurso es el contenido en el anexo D que corresponde al Itemizado Técnico Nacional aprobado por RES. EX. N°7713 de fecha 16 de junio de 2017, así como el Cuadro Normativo Abreviado que será adjunto a los presentes Términos de Referencia aprobado por RES. EX. N°7712 Anex E y la Resolución del llamado del año en que se califique el proyecto.

Estas referencias técnicas fijan las condiciones mínimas a las cuales deberán acogerse las propuestas presentadas por parte de la Entidades Patrocinantes y además, definen el marco técnico y legal bajo el cual deberán regirse.

De las labores descritas, se desprende la tramitación de todos los permisos y autorizaciones, necesarias para la posterior licitación de las obras.

Los presentes Términos Técnicos se vuelven parte constitutiva de las propuestas presentadas; pudiendo dicha propuesta complementarse una vez adjudicado el contrato, manteniendo o mejorando lo propuesto, y siempre con la aprobación de SERVIU VIII Región del Biobío.

El terreno se entregará en las condiciones actuales tanto topográficas como de accesibilidad, por lo que se debe considerar la demolición de instalaciones o viviendas existentes dejadas por la erradicación del campamento que ocupaba el polígono.

#### 2. UBICACIÓN

El proyecto se desarrollará en un polígono de propiedad de SERVIU, ubicado en avda. Pérez Gacitua N°125, Región del BIOBIO y que alberga en la actualidad al Campamento El Morro, el cual será desalojado a fin de albergar las obras de construcción del proyecto que se desarrolle.

El área de desarrollo del proyecto se ubica entre las avdas. Perez Gacitua por el poniente y Manuel Rodríguez por el norte y por el sur y oriente poblaciones vecinas, en una superficie estimada de 9.158 m<sup>2</sup>, anexo B1 e inscrito en el Conservador de Bienes Raices de Talcahuano bajo el Registro de propiedad del año 2013 y N°1166 e inscripción 2151 del 19.06.2013, con un polígono irregular cuyo plano se adjunta, anexo B2. **Anexo 2**



Anexo B-1

Imagen 1 -Emplazamiento polígono

### 3. ACCESIBILIDAD

El terreno enfrenta la Avenida Perez Gacitúa por el oeste siendo esta una vía troncal y Manuel Ropdriguez por el norte como vía secundaria, por lo cual tiene 2 calles que le dan accesibilidad y además se encuentra en una zona con factibilidad de servicios.

### 4. DE LOS USOS DEL TERRENO

De acuerdo a lo indicado en el CIP DUI-CIP-N°52/18 de la Municipalidad de Talcahuano, Anexos C-1, C-2 y C-3 el polígono se emplaza en una Zona ZH-5, donde los usos permitidos son:

- Residencial.
- Equipamiento de toda clase.
- Areas Verdes de parques metropolitanos, parques urbanos, plazas, jardines y miradores.
- Infraestructura de Transporte Terrestre excepto de terminales de transporte terrestre, recintos o instalaciones marítimos, portuarios o aeroportuarios.

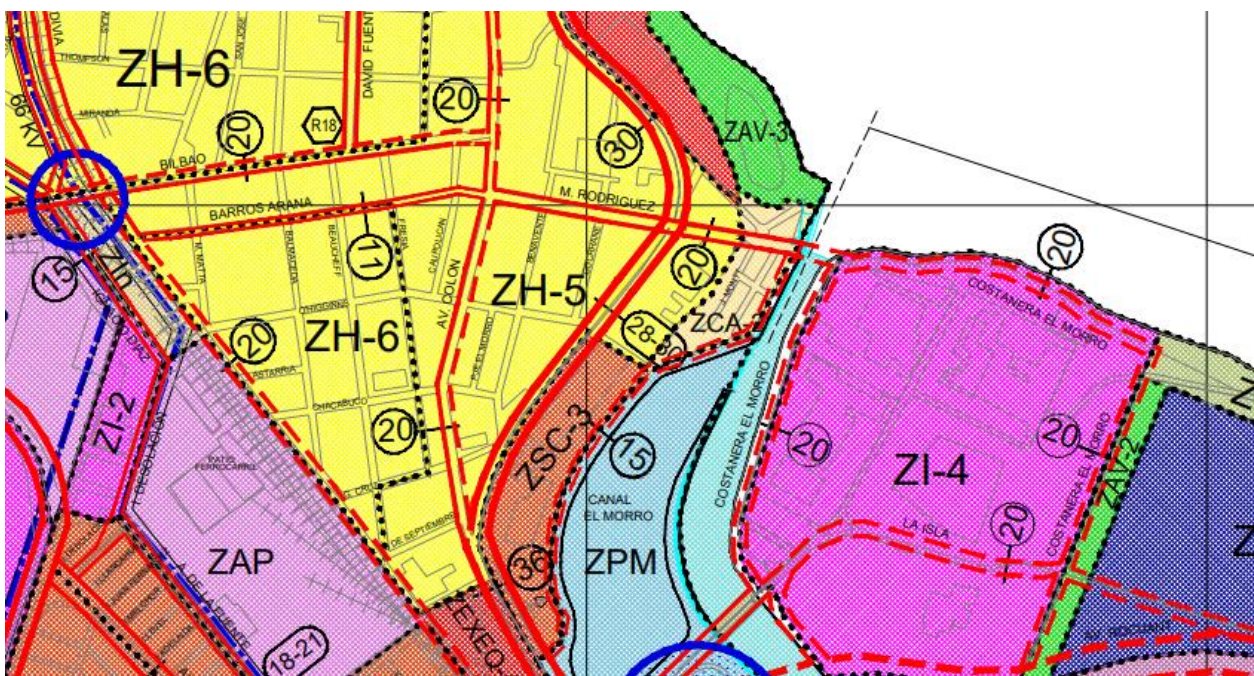


Imagen 2 -Usos del polígono

## 5. **REQUERIMIENTOS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA**

### 5.1 **Sobre el encargo en el Polígono de intervención y consideraciones de diseño**

Este proyecto emplazado en un terreno urbano con buena conectividad y próximo al centro de Talcahuano y rodeado de edificaciones habitacionales busca revitalizar la avda. Perez Gacitua, limpiando el sector de ocupaciones irregulares, campamentos, mediante la incorporación de placas de comercio y zonas residenciales, potenciando el sentido habitacional del sector, así como darle una nueva imagen urbana al área central de Talcahuano.

Para ello las EP deberán proponer un conjunto habitacional acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria en un terreno de propiedad SERVIU y de una superficie total de 9.158 m<sup>2</sup>, donde se deberán disponer el emplazamiento de edificios de 12 pisos, o más, y placa comercial, en donde se deberá desarrollar un proyecto que deberá considerar algunos aspectos relevantes como son el entorno inmediato (actual y futuro), funcionalidad, calidad espacial, confort interior, integración, vigilancia natural y orientaciones.

La propuesta de cabida que ha realizado SERVIU es referencial, de a lo menos 240 departamentos. No obstante, la Entidad Patrocinante podrá plantear una mayor cabida, emplazamiento y distribución o partido General, siempre resguardando la vida en Comunidad, los orígenes de los futuros habitantes, residentes de campamentos, y que este no se transforme en un **gueto** como lo generado en Santiago que ha transformado zonas en campamentos verticales e insalubres.

El Diseño deberá ajustarse a las condicionante y restricciones que establezcan los estudios de Mecánica de suelos, que serán encargados a los laboratorios reconocidos y registrados en el MINVU, así como a la normativa y reglamentación que se encuentren vigentes, así como las consideraciones que están contenidas en el DS-49, respecto de las áreas verdes y equipamiento.

### 5.2 **Densidad Habitacional**

De acuerdo a la cabida estimada que ha realizado este servicio se estima que esta debería fluctuar entre 240 a 250 unidades, con una altura de 14 pisos. Para el caso que la propuesta de diseño presentada sea menor a la estimada por SERVIU, deberá ser fundamentado técnico y normativamente por la Entidad Patrocinante.

### 5.3 **Distribución de los edificios**

En la estimación realizada por este SERVIU se consideran edificaciones en altura, estas deberán dar cumplimiento a la normativa actual asociada a distanciamientos, asoleamiento, estacionamientos y otros, así como a las vialidades existentes en el terreno y su estructura urbana.

La propuesta desarrollada por la EP deberá identificar claramente las áreas destinadas a edificaciones habitacionales, áreas verdes, equipamiento, estacionamiento y sesiones si las hubiera, además se deberá considerar un número de unidades habitacionales que facilite su administración posterior.

Las edificaciones propuestas de edificación en altura estarán acogidas a la Ley de Copropiedad inmobiliaria, Ley 21.442/2022 de V. y U.

### 5.4 **Ingreso al Banco de Proyectos e inicio de obras**

El proyecto deberá ingresar a Banco de proyectos para su revisión y aprobación de acuerdo al cronograma detallado en el **numeral 3.5**.

<b>Inicio de obras</b>	<b>540</b>	21-03-2028	12-09-2029
------------------------	------------	------------	------------

La EP deberá elaborar carta Gantt donde deberán quedar claramente indicadas las fechas del proceso del proyecto.

Para el desarrollo de la carta Gantt por parte de la EP se deberá tener en consideración lo señalado en el punto I, numeral 3.5, letras i) y k)

## **5.5 Operación del conjunto Habitacional**

La empresa constructora deberá asegurar y garantizar el correcto funcionamiento de la sala de bombas y de los ascensores (en el caso que se contemplen) , por un plazo no inferior a cinco (5) años, contado desde la recepción definitiva de las obras.

Por su parte, la Entidad Patrocinante, en aquellos proyectos que consideren la incorporación de ascensores y/o locales comerciales, deberá orientar a las familias y entregar una estrategia de desarrollo de iniciativas comerciales, con otros servicios públicos, por ejemplo, Sercotec, municipio, que permitan mitigar el costo de los gastos comunes.

## **6. LINEAMIENTOS DISEÑO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y DE LAS EDIFICACIONES.**

### **6.1 Imagen del nuevo barrio.**



Imagen 3 -Imágenes referenciales de espacios intermedios entre calles y edificaciones.

- Un Diseño contemporáneo e innovador
- Bordes estratégicos de amortiguación
- Materialidad Ignifuga y eficiencia Térmica
- Areas verdes y paisajismo Autóctono
- Seguridad mediante control visual
- Accesibilidad universal Garantizada

### **6.2 Imagen objetivo y fundamentos de Diseño del conjunto.**

El diseño del proyecto habitacional deberá considerar la integración del proyecto con su contexto y entorno inmediato, la calidad espacial, así como factores funcionales, normativos, medioambientales y morfológicos.

La propuesta que desarrolle la EP 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, morfología, y que además dignifique la imagen de la vivienda social actual, propiciando la generación del sentido de barrio, diseño de áreas verdes comunes-espacios públicos que promuevan y potencien la interacción vecinal y el desarrollo de vida en comunidad, 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 donde se emplazara esta edificación en altura.**

El proyecto deberá considerar dar cumplimiento a la normativa asociada a estacionamientos por unidad habitada y considerar una **Placa Comercial** en el primer piso que permita generar un plan de negocios que sustente los futuros gastos del edificio y que a su vez aporte a la economía del sector y de los nuevos polos de edificios que se están proyectando en el área.

### **6.3 Requerimientos Generales del Diseño del o los Edificios**

Como se indicará, el objeto de esta convocatoria es seleccionar una EP que desarrolle un conjunto habitacional acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, emplazado en un terreno de propiedad SERVIU y de una superficie total de 9.158 m<sup>2</sup>, donde se deberá disponer el emplazamiento de edificios de 12 pisos, o más, y placa comercial, en donde la EP deberá

desarrollar un proyecto de arquitectura, del conjunto habitacional el cual se encontrara acogido a la alternativa de postulación colectiva, en tipología Construcción de viviendas en Nuevos Terrenos (CNT) o Megaproyecto (MP), según se establece en el D.S. N° 49/2011.

El proyecto habitacional busca dar solución a la gran demanda habitacional que existe en la actualidad en la ciudad de Talcahuano, el cual consiste en proyectar como mínimo 240 Unidades Habitacionales con tipologías de 3 dormitorios, incluyendo unidades para discapacitados, Equipamientos, salas de basuras, oficina de administración, placa comercial y estacionamientos acorde a la normativa.; para esto se deberá proyectar una edificación considerando las exigencias normativas del D.S. N°49 de 2011, anexo H, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones; y los Itemizados Técnicos Nacional y Regional (I.T.), Cuadro Normativo (C.N.) y toda la normativa vigente aplicable a la materia.

#### **6.4 Consideraciones Técnicas**

En su propuesta, la EP deberá guiarse por los lineamientos de diseño de los presentes términos de referencia, debiendo declarar sus fundamentos de diseño a nivel de propuesta de barrios, de conjunto y sus edificaciones, así como también indicar de qué manera la propuesta recoge las recomendaciones de mitigación contra tsunamis y las vías de evacuación que deben ser consideradas.

Es importante señalar que la propuesta del conjunto deberá las condiciones morfológicas de este y de su entorno. Además, deberá verificar que se cumplan con las restricciones que se definan en el CIP, actualizado, el plan regulador y normativas vigentes.

El nuevo conjunto habitacional deberá considerar lotes habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022, donde existirán vías y áreas verdes que serán cedidas a BNUP y otras áreas destinadas a cesiones municipales. Esto permitirá minimizar la mantención de éstas, por parte de la comunidad.

Se deberá proyectar considerando las exigencias normativas del D.S. N°49 de 2011, anexo H, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones; y los Itemizados Técnicos Nacional y Regional (I.T.), Cuadro Normativo (C.N.) y toda la normativa vigente aplicable a la materia.

El Itemizado Técnico de Construcción que se exigirá para el presente concurso es el Itemizado Técnico Nacional aprobado por RES. EX. N°7713 de fecha 16 de junio de 2017, así como el Cuadro Normativo Abreviado aprobado por RES. EX. N°7712). y la Resolución del llamado del año en que se califique el proyecto.

La EP deberá considerar como mínimo obligatorio el estándar técnico exigido en los documentos antes mencionados, sin perjuicio de buscar proponer un estándar superior dentro de lo que permitan los recursos, con el fin de entregar soluciones habitacionales que superen el estándar mínimo y mejorando los criterios de Sostenibilidad y Eficiencia Energética, durabilidad, mantención y diseño e imagen con identidad local.

#### **6.5 Consideraciones Viales y de urbanización**

La propuesta realizada por la EP deberá contemplar las conexiones a las vialidades que la rodean y las características de estas, Avenida Perez Gacitúa identificada como vía Trocal y calle Manuel Rodriguez como vía Local, para la propuesta de accesos y salidas desde el polígono. Junto con est se deberá contemplar los proyectos de alcantarillado, agua potable, aguas lluvias y alumbrado, así como las obras anexas y complementarias que se requieran en el terreno por las características de su emplazamiento.

En la presentación de las propuestas la EP deberá proyectar y estudiar los costos estimativos de todas las obras de urbanización que requiera el proyecto presentado.

## **6.6 Consideraciones Sociales**

La demanda estará conformada por un 80 % de familias asociadas a campamentos y requerimientos de grupos organizados que tenga registrado el Municipio y que cumplan con los lineamientos para tal efecto y un 20% demanda SERVIU con nómina de oferta.

Se informa, además, que el proyecto deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la Resolución de Llamado vigente al momento de su ingreso, garantizando el cumplimiento normativo y administrativo correspondiente.

## **6.7 Del desarrollo del conjunto habitacional y las edificaciones en altura.**

Dentro de los puntos relevantes a desarrollar se encuentran los siguientes:

### **a) Acciones ante Tsunami y evacuación:**

Incorporar criterios de evacuación y resiliencia ante Tsunamis, tomar consideraciones de las propuestas realizadas posteriores al terremoto y tsunami del 2010 y las reglamentaciones establecidas en el plan Regulador de Talcahuano y sus organismos competentes.

### **b) Contexto y geografía:**

- Reconocer el lugar con un mirado natural del entorno.
- Reconocer en su arquitectura el entorno y las condiciones geográfica donde se emplazan los edificios y el conjunto habitacional, contemplar el uso de elementos arquitectónicos, balcones, terrazas, miradores u otros, que pongan en valor las vistas y que se lean en la fachada como elementos predominantes – Fachada Mirador y que esto pueda ser reconocido también en las áreas comunes con elementos de observación, recorrido o apertura hacia el entorno.

### **c) Tipologías de edificios:**

- Considerar en su diseño y emplazamiento las condiciones topográficas, geográficas y del entorno y paisaje propias de su emplazamiento.
- Que las fachadas tengan un juego de materialidad y se destaquen balcones y/o vanos como miradores hacia el paisaje, mar, cerros.
- Considerar para la altura de los edificios la aplicación del Conjunto Armónico (OGUC Art 2.6.4) por condición de dimensión, que otorga un incentivo de 25% de altura opcional al máximo permitido por plan regulador, que para Talcahuano es de 30 mts.
- Considerar diversificar las tipologías de edificios, respecto del diseño de sus fachadas y/ o revestimientos exteriores.
- Orientación que favorezcan el asoleamiento.

### **d) Tipologías de departamentos**

Proponer más de una tipología de diseño de departamento, no se cuenta como tipología el depto. de discapacitados.

### **e) Terminaciones departamentos y áreas comunes de edificios:**

Se deberá contemplar, como obligatorio, terminaciones para los todos los espacios habitables, departamento y equipamiento y junto con ello considerar los requerimientos del itemizado técnico

- o Pintura cielo y muros zonas secas y húmedas,
- o Revestimiento de piso en zonas secas y húmedas.
- o Se deberá contemplar terminaciones en áreas comunes, cielo, pisos y muros

#### **f) Estacionamientos y equipamientos:**

Se deberán disponer, mayoritariamente en los bordes, para generar una zona de control natural. Deberán dar cumplimiento a la normativa vigente, los estacionamientos vehiculares y bicicleteros deberán estar resueltos de manera que aporten a la conformación del espacio interior del proyecto, su ubicación y distribución deberá ser accesible y segura, evitando la ocupación y obstrucción de circulaciones peatonales en el espacio público y espacios comunes. Deberán estar emplazados de tal forma que no bloqueen las vistas de las unidades habitacionales.



Imagen N° 4: esquema propuesta estacionamientos y disposición equipamientos

#### **g) Espacios de encuentro de los conjuntos habitacionales.**

Se deberán desarrollar espacios que permita albergar actividades propias de encuentro y vecindad, en el que se contemple mobiliario, senderos peatonales accesibles que conecten todos los edificios con las áreas comunes, tratamiento de pisos y arborización, integrando con las áreas de estacionamientos, quedará a criterio del proponente buscar la mejor solución, contemplando las condiciones de relieve que se puedan generar entre los lotes.



Imagen 5 – Imágenes espacios comunitarios y controles visuales.

#### **h) Seguridad en el espacio público:**

Se deberá considerar el control natural de los espacios, estrategia que apunta a reducir la oportunidad criminal, las principales recomendaciones consisten en:

- ✓ Conectar accesos directos con áreas observables y evitar colocación de accesos en áreas no observadas.
- ✓ Evidenciar mediante diseño (de arquitectura, pavimentos, iluminación y paisajismo) los accesos.
- ✓ Diseñar espacios que orienten a los usuarios, dando indicación natural de salida o de entrada y proveer un número limitado de rutas de acceso.
- ✓ Evitar generación de puntos y muros ciegos.
- ✓ Control de acceso, con iluminación y transparencia.



Imagen 6 -Enlace urbano social del conjunto.

**j) Iluminación:**

El proyecto debe contemplar estrategias de iluminación en estacionamientos, áreas verdes, circulaciones interiores y veredas, especialmente asociado a escaños, zonas de pausa, áreas de esparcimiento de manera de incentivar el uso de los espacios y generando condiciones para una circulación segura.

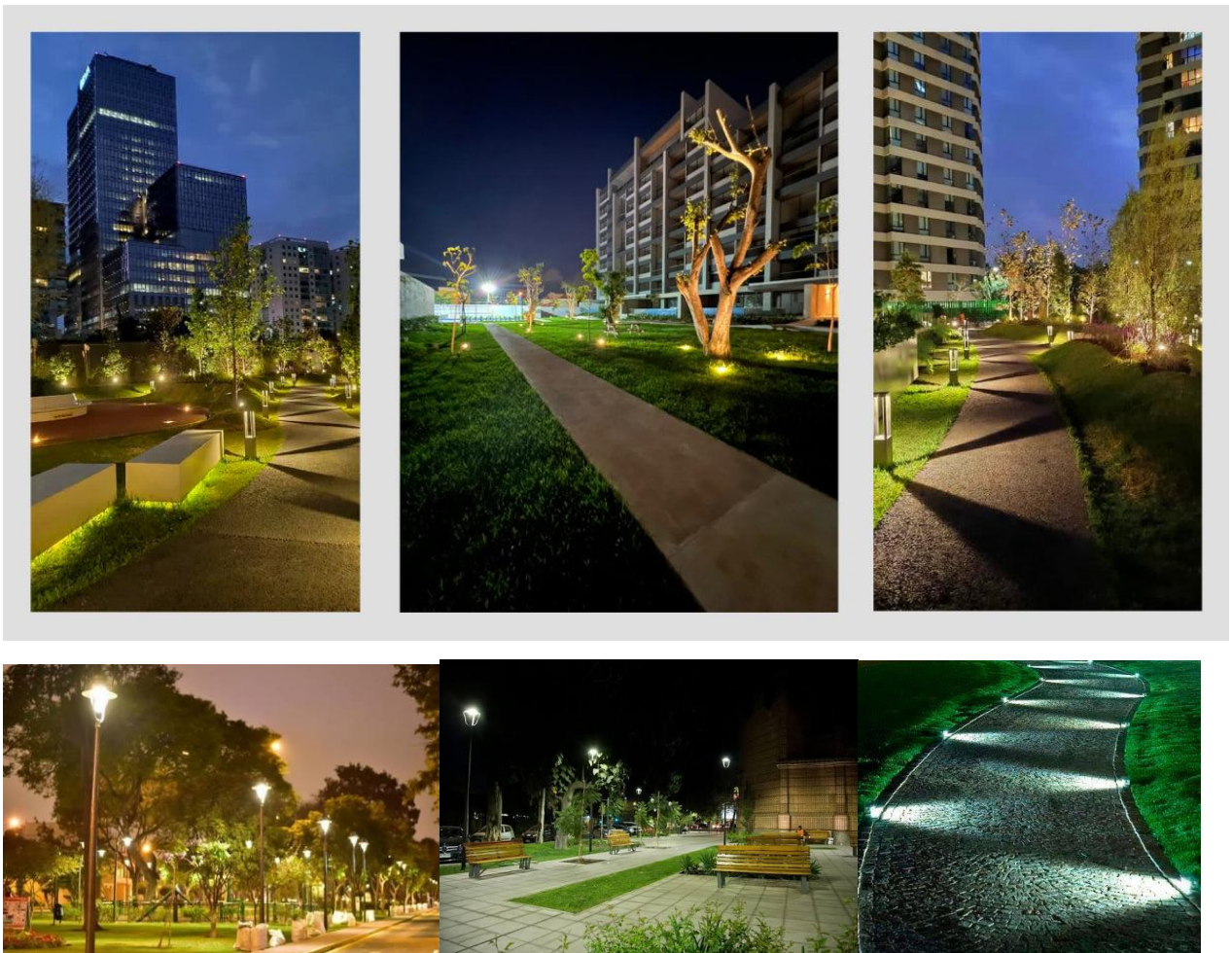


Imagen 7 -Propuestas de iluminación de espacios comunes.

### **j) De las áreas verdes públicas.**

El diseño deberá considerar las siguientes condiciones:

- **Zona de circulación:** Debe permitir los traslados peatonales en superficies apropiadas, otorgando mayor seguridad al peatón y una accesibilidad a personas en situación de discapacidad con movilidad reducida, es decir lisa sin resaltes (cumplir con normativa de accesibilidad universal y condiciones establecidas en Itemizado Técnico). Se requiere considerar zonas de circulación y permanencia entre los edificios y las áreas de estacionamiento o de las vías interiores.
- **Zona de permanencia y ocio:** Se deben generar espacios aptos para la permanencia y reunión de personas que propicien su uso, seguros e inclusivos. Diferenciar con texturas y materialidades las distintas zonas, acompañadas de mobiliario urbano. Se deberán implementar espacios que permitan realizar diversas actividades para la convivencia y el tiempo libre entre vecinos que considere los distintos grupos etarios, un espacio de calidad arquitectónica, paisajística, y con condiciones de seguridad.
- **Zona recreacional:** Se deberá considerar la implementación de juegos infantiles cuya estructura garantice su durabilidad en el tiempo y uso. La ubicación de estos juegos será de acuerdo al diseño, contemplando un área específica para éstos. Se solicita contemplar en el diseño, zonas diferenciadoras para distintos grupos etarios.

Se podrá considerar la cesión de algunos polígonos de las áreas verdes y / o áreas de recreación.



Imagen 8 -Manejo de áreas verdes en el espacio común.

### **k) Zona de equipamiento comunitario:**

Cada conjunto deberá de contar con el equipamiento requerido por decreto así como sus respectivas cesiones. Para el caso de las sala multiuso, su diseño debe permitir flexibilidad para distintas cargas de uso y actividades, tales como: biblioteca, ludoteca, sala de clases informal, charlas, cine, actividades culturales de pequeña escala, etc.

A continuación, se presentan consideraciones técnicas para su diseño:

- Superficie construida de acuerdo a Decreto.
- Debe tener accesos diferenciados desde el espacio público y desde el espacio común privado.
- Debe permitir flexibilidad espacial.
- Podrá considerar como programa arquitectónico lo siguiente: zona multifuncional y de actividad cultural, actividades colectivas, cine, biblioteca, ludoteca, sala de clases, espacios funcionales, bodega, baños, kitchenette, patio para actividades al exterior, estacionamiento de bicicletas, u otros.

Quedará a criterio de la EP buscar la mejor solución, tomando como referencia el programa arquitectónico señalado.

### **l) Paisajismo y riego:**

Se requiere para el desarrollo de los diseños, se estudie el arbolado y especies arbustivas existentes o se proponga arborización autóctona de la zona, de manera de tener las especies vegetales más adecuadas al clima existente, incorporar conceptos de mitigación en la elección de la arborización y distanciamiento en su plantación.

- Se solicita aplicar criterios de optimización de recursos hídricos en la elección de la arborización, tener un mínimo consumo junto al mejor aprovechamiento para las especies arbóreas.
- Se solicita analizar y ordenar la arborización acorde al nuevo diseño de zonificación espacios de actividades y pavimentos, incorporando especies que posean mejor adaptabilidad.
- Se podrá considerar en el diseño jardineras con arbustos o plantas ornamentales en el área de intervención, siempre y cuando estas cumplan alguna función dentro del diseño, como delimitación de áreas y no supongan ningún obstáculo que genere focos de inseguridad por la falta de visibilidad o constituyan lugares que sirvan para el ocultamiento de objetos.

Las especies se agruparán según color, textura y forma, con el fin de generar sensaciones distintas en las áreas que se proyecten de contemplación, permanencias, recorridos, etc.

La E.P. seleccionada, deberá entregar durante la etapa de proyecto definitivo, un "**Manual de Mantenimiento de Espacios Comunes exteriores**", lo más completo y simple posible, tomando en consideración las características de la intervención, lo cual deberá formar parte del plan de habilitación social.

### **m) De las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.**

- **Sustentabilidad de las unidades habitacionales:** El diseño del conjunto deberá considerar variables climáticas como **asoleamiento y viento**, entre otras, con la finalidad de definir la mejor estrategia de emplazamiento, que disminuya el impacto de variables climáticas sector, factor importante de considerar al momento de la definición de la definición de la tipología de ventanas, puertas, permeabilidad de las loggias y quincallerías.
- 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 edificios 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.

### **n) Seguridad y accesibilidad universal:**

La propuesta debe facilitar el acceso de personas con necesidades especiales (adultos mayores, personas que presenten discapacidad sensorial, física y/o movilidad reducida).

Para la presentación de la propuesta, se solicita destinar en cada conjunto habitacional y /o etapa, al menos un 10% de las viviendas a personas que presenten algún tipo de discapacidad.

El número final de unidades habitacionales de estas características se definirá posteriormente, de acuerdo con las características de las familias que se vinculen a los proyectos habitacionales.

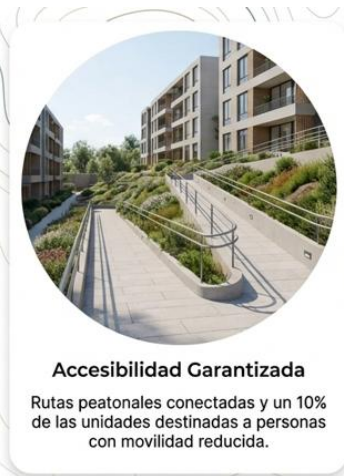


Imagen N° 9 : Imágenes referenciales de solución de recorridos accesible

### **ñ) 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 planteamiento de este proyecto deriva de la necesidad de diseñar y construir edificios 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.

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](http://www.calificacionenergetica.cl)

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

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

### **o) Proyecto de sistema fotovoltaico**

El consultor podrá evaluar y considerar la implementación de proyecto de sistema fotovoltaico bajo la modalidad on-grid, conectado a la red eléctrica que trabaje de manera colaborativa con el sistema eléctrico en departamentos y áreas comunes, incorporándose, arquitectónicamente a su perfil, para amortiguar el costo de los gastos comunes.

### **p) Seguridad Contra Incendio y Vías De Evacuación:**

El proyecto deberá desarrollarse acorde a las normativas vigentes en materia de protección contra incendios, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable y otorgando el mayor resguardo de la población que habitará el o los edificios y cualquier instalación que se levante en el polígono.

El diseño del proyecto debe facilitar la evacuación en cortos plazos de los habitantes identificando las rutas más seguras para su desplazamiento, reducir el riesgo de incendios, evitar la propagación del fuego, mencionar y ubicar los medios de extinción en sectores de fácil acceso para uso de los habitantes como también para los trabajos que sea necesario realizar por bomberos y las entidades de apoyo que acudan a la emergencia. Todos los elementos de detección, señalización, evacuación y medios de extinción deben cumplir con la normativa contra incendios aplicables.

Dar cumplimiento a la NCh2111.Of 1999: Protección contra incendios–Señales de seguridad: Establece la señalización de seguridad en relación con el campo de protección y combate de incendio. Se encuentra la pictografía más común utilizada para indicar medios de alarma, vías de escape, equipos de lucha contra incendios, entre otros.

Desde una perspectiva de instrumento de planificación territorial comunal de Talcahuano (PRCT), el polígono no tiene más restricción que los usos de suelo y lo que las normas urbanísticas establece. No obstante, la altura del NTN cercano al mar como todo Talcahuano que se encuentra bajo la cota 30 mts de zona segura, incide a adoptar en el diseño condiciones de resguardo ante la amenaza, tales como: protección de las edificaciones ante crecidas (Piso inhabitable), mejoramiento del suelo por relleno no controlados, y evacuación de los residentes a zonas seguras, consideraciones que el diseño debe considerar en su plan de evacuación.

#### **g) Protección del medioambiente:**

Se deberá considerar el reciclaje de desechos, en un área adecuada para esto, en contenedores independientes en un área clave de fácil acceso para este fin, considerando la extracción limpia y segura de los mismos. Se deberá cumplir con las exigencias recomendadas en los "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas en Chile del MINVU".

### **7. MARCO NORMATIVO.**

El diseño y desarrollo del proyecto deberá considerar el cumplimiento de la normativa contenida y los antecedentes que a continuación se detallan, sin perjuicio de que existan otras normas de aplicación obligatoria.

La E.P. podrá incluir o utilizar todas las Normas o Reglamentos extranjeros que crea conveniente, siempre que permitan desarrollar un aporte tecnológico y/o estético coherente con el listado de Normas previo.

- i. Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- ii. D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, que Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- iii. Resolución Exenta N° 7713 (V. y U.) de fecha 16.06.2017, que aprueba Itemizado Técnico de Construcción, para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.), 2011.
- iv. Resolución Exenta N° 7712 de fecha 16.06.2017, que aprueba Cuadro Normativo, Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario para proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.), 2011.
- v. Resolución Exenta N° 1874 (V. y U.) de fecha 20.03.2015, que establece factores multiplicadores del monto de subsidio base de acuerdo a las características específicas de cada tipología, para todas las comunas del país, conforme lo establecido en el inciso segundo del Art. 34 del D.S. 49 (V. y U.), de 2011.
- vi. Resolución Exenta N° 2478 (V. y U.) de fecha 14.04.2015, que establece densidad habitacional mínima para proyectos habitacionales de construcción, conforme a lo establecido en el literal d) del artículo 35, del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.
- vii. Resolución Exenta N° 5444 (V. y U.) de fecha 20.07.2015, que modifica Res. Exta. N° 2478 (V. y U.) de 2015.
- viii. Resolución Exenta N° 1875 (V. y U.), de 2015, que fija procedimiento para la prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social a Programa de Vivienda Aprobado por el D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011.
- ix. Circular FSEV N° 32 de fecha 18.08.2015, que aclara la aplicación del subsidio de equipamiento y espacios públicos en proyectos de construcción del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- x. Circular FSEV N° 34 de fecha 31.08.2015, aclara estándar técnico de acceso a estacionamientos en proyectos habitacionales regulados por el D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011.
- xi. Reglamento para instalaciones y obras de pavimentación "*Código de Normas y Especificaciones Técnicas de Obras de Pavimentación*".
- xii. Ley 20.422, Establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.
- xiii. D.S. N° 50 (V. y U.), de 2015, modifica decreto supremo N° 47, de vivienda y urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.422, sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

- xiv. Ord. N° 967 de fecha 22.12.2016, que instruye a Directores SERVIU a incorporar condiciones de accesibilidad universal, según D.S. N° 50 (V.y U.) en términos de referencia, para intervenciones en espacios públicos que consideren niñas, niños y adolescentes.
- xv. D.S. N° 18 (V. y U.), de 2017, que aprueba el reglamento del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales.
- xvi. Decreto N° 06/2018, establece Plan de Prevención y de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Concepción Metropolitano.
- xvii. Resolución Exenta N° 9519 del 22.11.2018, selecciona conjuntos habitacionales de vivienda social en las regiones de Valparaíso, Metropolitana, Biobío y la Araucanía, para el desarrollo del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.
- xviii. Resolución Exenta N° 1234/2019, que aprueba Manual de Procedimientos para la Calificación Energética de Viviendas en Chile.
- xix. Resolución Exenta N° 601 de fecha 13.05.2021, aprueba condiciones y procedimientos especiales, para que los SERVIU comprometan la postulación y/o desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, ubicados dentro de polígonos de casos asociados al Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales.
- xx. Resolución Exenta N° 315 de fecha 09.05.2022, Aprueba el Plan Maestro de Regeneración del Conjunto Habitacional Michaihue, de la comuna de San Pedro de La Paz.
- xxi. Ley 21.442/2022, Aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- xxii. Ley 21.450/2022, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- xxiii. Ley 21.558/2023, modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
- xxiv. Resolución Exenta N° 663/2023, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa FSEV D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).
- xxv. NCh 3562 Gestión de residuos - Residuos de construcción y demolición (RCD) - clasificación y directrices para el plan de gestión.
- xxvi. Ley 19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente y Decreto N° 40 (reglamento impacto ambiental).
- xxvii. Y todas aquellas necesarias para el desarrollo del proyecto bajo las normativas actuales aplicables.

## 8. LISTADO DE ANEXOS .

- Anexo N° 1 : Formulario de Presentación.
- Anexo N° 2 : Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias.
- Anexo N° 3 : Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos.
- Anexo N° 4 : Declaración Jurada Simple de Conocimiento y Aceptación de Bases de Convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- Anexo N° 5 : Reseña del Diseño General del Conjunto.
- Anexo N° 6 : Reseña de la Solución de Viviendas.
- Anexo N° 7 : Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Anexo N° 8 : Declaración Jurada Simple de Profesionales que Participarán en el Desarrollo del Proyecto".
- Anexo N° 9 : Cuadro Resumen Presupuestos Generales
- Anexo N° 10 : Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional
- Anexo N° 11 : Declaración Jurada Simple de la Constructora, de participación para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto
- Anexo N° 12 : Capacidad económica de la Empresa Constructora
- Anexo N° 13 : Propuesta recursos profesionales y administrativos Empresa Constructora
- Anexo N° 14 : Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas en Chile (CEV).
- Anexo N° 15 : Recomendaciones de diseño del Plan de mitigación contra incendios
- Anexo N° 16 : Recomendaciones de diseño del Plan de mitigación ante Tsunamis

---

**FELIPE SALAZAR ORTIZ**

Jefe Departamento Técnico  
de Construcciones y  
Urbanización  
Serviu Región del Biobío

---

**PAULA RETAMAL PACHECO**

Jefe Área de Innovación y  
Gestión Urbano Habitacional  
Dpto. Técnico de C. y U.  
Serviu Región del Biobío

---

**LILIANA MACHUCA NEIRA**

Coordinador Técnico Área de  
Innovación y Gestión Urbano  
Habitacional Dpto. Técnico de  
C. y U.  
Serviu Región del Biobío

---

**RODRIGO LEAL ZAMBRANO**

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

Concepción, junio 2026



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

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

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

**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  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

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

<b>ENTIDAD PATROCINANTE</b>	
<b>RUT</b>	
<b>DOMICILIO</b>	
<b>INSCRIPCIÓN REGISTRO</b>	
<b>CATEGORÍA</b>	
<b>CAPACIDAD DE ATENCIÓN DISPONIBLE</b>	

**DECLARA:**

- A. 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 a las regulaciones vigentes.

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de  
Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°3: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROYECTOS ATENDIDOS**

<b>AÑO</b>	<b>CÓDIGO PROYECTO</b>	<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	<b>CANTIDAD DE FAMILIAS</b>	<b>TIPOLOGÍA ALTURA</b>	<b>ESTADO DE ATENCIÓN ENTREGADO EN EJECUCION</b>

**DECLARA:**

- A. 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**  
**CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

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

<b>ENTIDAD PATROCINANTE</b>	
<b>RUT</b>	
<b>DOMICILIO</b>	
<b>INSCRIPCIÓN REGISTRO</b>	
<b>CATEGORÍA</b>	

**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  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**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  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**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**  
**CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°7: CARTA COMPROMISO PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)**

<b>ENTIDAD PATROCINANTE</b>	
<b>RUT</b>	
<b>DOMICILIO</b>	
<b>INSCRIPCIÓN REGISTRO</b>	
<b>CATEGORÍA</b>	

**DECLARA:**

1. Se compromete 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  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°8: 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:

<b>NOMBRE COMPLETO</b>	<b>RUT</b>	<b>PROFESIÓN</b>	<b>CARGO</b>	<b>FIRMA</b>

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°9: CUADRO RESUMEN PRESUPUESTOS GENERALES**

Conjunto habitacional: \_\_\_\_\_

<b>PRESUPUESTO</b>	<b>MONTO TOTAL UF</b>	<b>PORCENTAJE DEL PRESUPUESTO TOTAL</b>
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.		<b>100%</b>

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**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				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante  
Legal Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°11: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE LA CONSTRUCTORA,  
PARA FACTIBILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO Y PARTICIPACION COMO  
EMPRESA A CARGO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

Mediante el presente documento, la E.P. \_\_\_\_\_ evalúo con la empresa constructora \_\_\_\_\_, factibilidad técnica y económica de los conjuntos habitacionales en **el sector El Morro** , para garantizar la viabilidad de ejecución de los proyectos.

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

**DECLARA:**

- A. Declaro conocer, haber estudiado y aceptar los términos de referencia y antecedentes generales, que rige la presente convocatoria de Entidades Patrocinantes.
- B. Haber evaluado financieramente los proyectos habitacionales, que permitan materializar el encargo solicitado.
- C. Comprometer la ejecución de las obras.
- D. 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, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°12 : CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA**

Mediante el presente documento La E. C, adjunto documento necesarios que respaldan capacidad económica para ejecutar las obras relacionadas con los proyectos de la presente convocatoria, conforme a la inscripción en los registros técnicos MINVU

---

Firma y timbre Representante  
Legal Empresa Constructora

---

Firma y timbre Representante  
Legal Entidad Patrocinante

---

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°13: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARÁN EN  
EL PROYECTO**

Mediante el presente documento, la EC. \_\_\_\_\_ declara los Profesionales que participarán en el proyecto:

<b>NOMBRE PROFESIONAL</b>	
<b>RUT</b>	
<b>PROFESIÓN</b>	

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante  
Legal Empresa Constructora

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante  
Legal Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°14: CARTA COMPROMISO INFORME DE PRE-CALIFICACIÓN  
ENERGÉTICA DE VIVIENDAS EN CHILE (CEV)**

<b>ENTIDAD PATROCINANTE</b>	
<b>RUT</b>	
<b>DOMICILIO</b>	
<b>INSCRIPCIÓN REGISTRO</b>	
<b>CATEGORÍA</b>	

**DECLARA:**

Se compromete 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](http://www.calificacionenergetica.cl)); para lo cual:

Deberá presentar un Informe de Calificación Energética de Viviendas con una evaluación "C" o superior, En esta instancia, se podrá considerar el informe con la evaluación de las viviendas más desfavorables del conjunto, las que corresponderán a lo menos a una vivienda por tipología.

Deberá quedar consignado el compromiso de la entidad patrocinante de mantener la evaluación "C" o superior, para todas las viviendas del conjunto al obtener el Permiso de Edificación (presentando la Precalificación Energética del proyecto), y al obtener la Recepción Municipal (presentando la Calificación Energética Definitiva del proyecto). El Serviu deberá verificar que dicha evaluación se mantenga y se corrobore en los hitos descritos anteriormente.

\_\_\_\_\_  
Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

\_\_\_\_\_  
Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°15: CRITERIOS DE DISEÑO PARA MITIGACIÓN CONTRA INCENDIOS**

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño:

---

Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

---

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.



**CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES  
PROYECTO CNT EL MORRO, COMUNA DE TALCAHUANO**

**ANEXO N°16: CRITERIOS DE DISEÑO PARA MITIGACIÓN CONTRA TSUMANIS**

La propuesta incorpora los siguientes criterios de diseño:

---

Firma y timbre Representante Legal  
Entidad Patrocinante

---

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, \_\_\_\_\_.