



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

TRABAJANDO
PARA USTED

APRUEBA TERMINOS DE REFERENCIA Y ANEXOS PARA CONVOCATORIA DE EP DEL DISEÑO Y CONSTRUCCION CNT COLON 8499, COMUNA DE HUALPEN
APRUEBA TERMINOS DE REFERENCIA Y ANEXOS PARA CONVOCATORIA DE EP DEL “DISEÑO Y CONSTRUCCION CNT COLON 8499, COMUNA DE HUALPEN”

HOY SE RESOLVIO LO QUE
SIGUE, 19 octubre 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 4071

VISTOS:

- a) **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;
- b) El **D.S. N°49 (V. y U.) de 2011** y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda;
- c) **Ley N° 20.450** de fecha **12.05.2022** que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional;
- d) El **plano S8R-44.0701, inscrito bajo el N°4242 del Conservador de bienes Raíces de Hualpén con fecha 14.06.2024**, correspondiente al Lote 1 Rol 3524-41 de una superficie de 12.704,16 m²
- e) **La resolución Exenta N° 388 de fecha 09.03.2026**, que “ESTABLECE LINEAMIENTOS, DIRECTRICES Y PROCEDIMIENTO PARA LA OPERACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN COMO ENTIDADES DE ASISTENCIA TÉCNICA Y REVOCA RESOLUCIÓN EXENTA n°8270 (V. y U.), DE 2017”, y que establece en su resuelto número 1 que aprueba los lineamientos, directrices y operatoria para la actuación de los Servicios de Vivienda y Urbanización como Entidad de Asistencia Técnica en los Programas Habitacionales.
- f) Los **términos de Referencia, y Anexos** para la convocatoria de Entidades Patrocinante “**DISEÑO Y CONSTRUCCION CNT COLON 8499, COMUNA DE HUALPEN**”, elaborados por el Area de Innovación y Gestión Urbano Habitacional del Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización de este Servicio;
- g) La **Resolución N° 36/2024** de la Contraloría General de la República y sus modificaciones posteriores;
- h) Las **facultades** conferidas en D.S. N° 355 de 1976 del MINVU Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en particular lo previsto en el artículo 16 que establece orden de subrogancia en ausencia o impedimento temporal del Director y la Resolución TRA 272/23/2024 de 12/06/2024 de la Subsecretaría de V. y U., que me nombra Jefe Departamento Programación, Física y Control;

CONSIDERANDO:

- a) Lo necesidad de hacer una Convocatoria de Entidades Patrocinantes a fin de dar solución habitacional a familias de la región en terrenos de propiedad SERVIU y que se encuentran disponibles;

- b)** La contratación deberá ceñirse a la legislación nacional y al Decreto Supremo N° 49, de 2022, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Bases Administrativas Generales para Contratos de Diseño y Ejecución de Obras que celebren los Servicios de Vivienda y Urbanización y al decreto supremo N° 236, de 2002, de la misma cartera, en forma supletoria, que se encuentren vigentes a la fecha de la publicación del llamado a licitación;
- c)** La necesidad de cubrir el déficit de viviendas de las familias más vulnerables de la población, entregando soluciones habitacionales en forma eficiente y oportuna, de manera de cumplir con las metas establecidas por el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2029, acogándose a la posibilidad de contratar diseño y ejecución de obras de manera simultánea según permite el D.S. N°49 de fecha 2022, se dicta la siguiente:

RESOLUCIÓN:

I APRUÉBANSE los “Términos de Referencia” indicadas en el Visto f) del presente acto, que a continuación se transcriben:

--

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA DE PROPUESTA PARA LA VINCULACIÓN DE FAMILIAS
BENEFICIARIAS Y/O POSTULANTES A UNA E.P.

"DISEÑO DE PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"



TERMINOS DE REFERENCIA

I. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

1. GENERALIDADES.

1.1 INTRODUCCIÓN.

La presente convocatoria de diseño de conjuntos habitacionales en terrenos de propiedad SERVIU Región del Biobío para Entidades Patrocinantes, acogida al programa D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, se fundamenta en lo siguiente:

- 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 supervisar 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 supervisar 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 executor 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, que en su Art. 19 inciso cuarto, señala que *"El SERVIU, conforme a las normas e instrucciones vigentes en la materia, podrá permitir la postulación de proyectos habitacionales en terrenos de su propiedad, para lo cual suscribirá una carta compromiso con el grupo postulante o con la Entidad Patrocinante, mediante la cual se autorice que el proyecto habitacional se desarrolle en dicho terreno, debiendo en este caso destinarse el total de las viviendas del proyecto a beneficiarios de este Programa, pudiendo obtener un Certificado de Calificación Definitiva. Mediante Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará la forma en que los SERVIU podrán comprometer con los grupos postulantes o las Entidades Patrocinantes el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad..."*.
- g) La Resolución Exenta N° 1.875, (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 y sus modificaciones.
- h) 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 DE PROYECTOS HABITACIONALES, EN TERRENOS SERVIU, COMUNA DE HUALPEN"**

1.2 GLOSARIO.

- a) **AlyGUH:** Área de Innovación y Gestión Urbano Habitacional del departamento Técnico de Construcciones y Urbanización de SERVIU, encargada de gestionar y administrar la convocatoria de Entidades Patrocinantes para el diseño y desarrollo del proyecto habitacional y el proceso de vinculación de familias.
- b) **E.P.:** Entidad Patrocinante.
- c) **PEH:** Plan de Emergencia Habitacional, es una estrategia desarrollada por el MINVU, para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, e ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado, para acceder a una vivienda de calidad, en plazos acotados.
- d) **Propuesta de imagen urbano - habitacional:** propuesta de diseño arquitectónico en un lote de propiedad SERVIU, 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. ASPECTOS DE LA CONVOCATORIA.

2.1 CONTEXTO DE LA CONVOCATORIA.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de los SERVIU tiene como misión contribuir al desarrollo de ciudades socialmente integradas, equitativas y sostenibles, promoviendo el acceso de las familias a viviendas dignas y de calidad, recuperando entornos para transformarlos en espacios más amables e inclusivos, así como también la reducción del déficit habitacional.

En cumplimiento de dicho objetivo, SERVIU Región del Biobío ha efectuado un proceso de identificación y evaluación de terrenos de su propiedad que presentan condiciones favorables para el desarrollo de

proyectos habitacionales, considerando aspectos de factibilidad urbana, normativa y de gestión, que permitan su materialización en el corto y mediano plazo.

La disponibilidad de suelo apto para fines habitacionales constituye un elemento estratégico para atender la demanda habitacional regional. En este contexto, SERVIU Biobío ha definido una cartera de terrenos susceptibles de ser incorporados a procesos de desarrollo de proyectos habitacionales, con el propósito de incrementar la oferta de viviendas y contribuir a la disminución del déficit habitacional.

Para los efectos de la presente convocatoria, se busca promover el desarrollo de una iniciativa habitacional que dé respuesta a las necesidades de vivienda de familias de la comuna y de la región, favoreciendo además la integración urbana y el uso eficiente del suelo disponible, para lo cual se ha considerado un terreno de propiedad de SERVIU emplazado en la comuna de Hualpén, en un sector de alta plusvalía, conectado a un entorno con servicios de transporte público, servicios, etc.

El producto de la convocatoria corresponde a una propuesta de diseño arquitectónico, entendida como una representación visual del proyecto habitacional, expresada mediante planos, renders y otros elementos gráficos, que sintetizan la visión del proyecto, su lenguaje arquitectónico y la solución espacial y funcional propuesta para el nuevo conjunto habitacional.

Esta propuesta de diseño constituye una guía orientadora destinada a motivar y conducir el desarrollo del diseño definitivo, con el propósito de que, posteriormente, se elabore y ejecute el proyecto seleccionado, en conformidad con las disposiciones establecidas en los Términos de Referencia respectivos y sus anexos, así como con la normativa vigente del D.S. N.º 49 de 2011 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones, el Itemizado Técnico y el Cuadro Normativo que lo rigen.

La convocatoria tiene por finalidad recabar diversas alternativas de proyectos habitacionales que den respuesta a los lineamientos técnico-administrativos definidos en estos Términos de Referencia. Este proceso contempla una primera etapa de evaluación y preselección de propuestas por parte de SERVIU. Posteriormente, las alternativas seleccionadas son sometidas a un proceso de votación por parte de las familias vinculadas a esta iniciativa, quienes elegirán aquella propuesta que mejor responda a sus necesidades habitacionales, urbanas y comunitarias.

Esta última instancia dará lugar a la posterior vinculación formal entre las familias beneficiarias y la Entidad Patrocinante cuya propuesta resulte seleccionada, permitiendo avanzar en el desarrollo del proyecto habitacional definitivo y su posterior materialización.

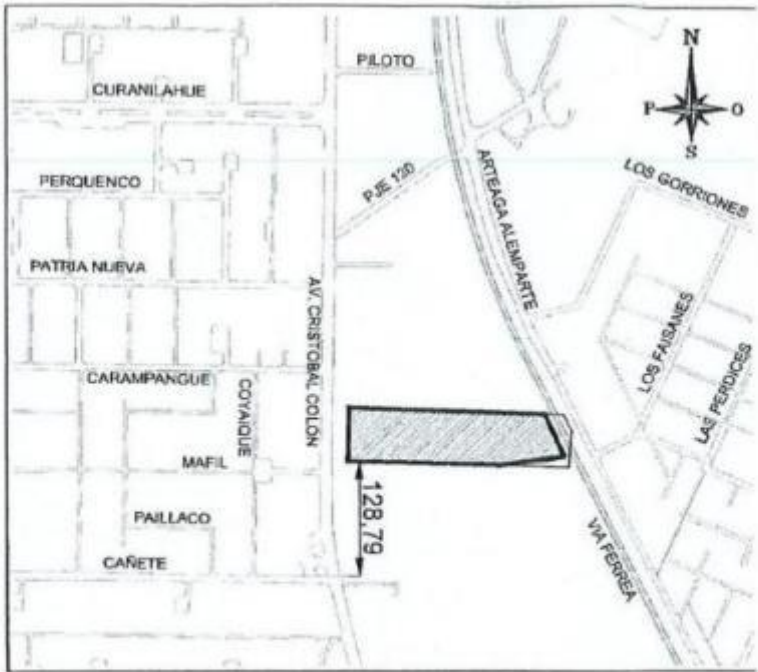


Imagen 1; Plano de Ubicación



Imagen 2; Polígono y situación de terreno.

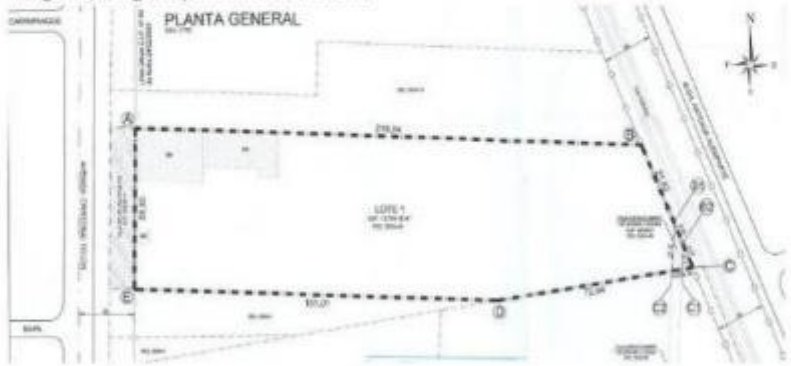


Imagen 3; Plano General con destintes y superficie.

El terreno individualizado contempla una superficie de 12.704,16m² (más arriba graficado) corresponde al lote resultante de la expropiación realizada el año 2024 y que se encuentra debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a fojas 4.422, N.º 1.871, año 2024, Conservador de Bienes Raíces de Hualpén, anexo 1.

Asimismo, el inmueble se encuentra gravado con una servidumbre de uso y goce para la conducción y evacuación de aguas lluvias, con una superficie de 55,65 m², de acuerdo con lo establecido en el Plano de Expropiación SBR N.º 44070-1, documento que forma parte integrante de las presentes bases y se acompaña como Anexo N.º 2.

Los interesados deberán considerar la existencia de dicha servidumbre para efectos del desarrollo de la propuesta, debiendo contemplar las restricciones y condicionantes que de ella se deriven en el diseño, emplazamiento y ejecución del proyecto habitacional.

A. INICIATIVAS URBANAS:

1. Se propone consolidar el sector mediante el desarrollo de un conjunto habitacional que contribuya a fortalecer el territorio como una zona residencial, incorporando áreas verdes, espacios de esparcimiento y equipamiento comunitario que favorezcan la calidad de vida de sus habitantes.
2. La iniciativa tiene por finalidad destinar a uso habitacional un terreno de propiedad de SERVIU Región del Biobío, resultante de un proceso de expropiación efectuado durante el año 2024, contribuyendo a la gestión eficiente del suelo público y al fortalecimiento del desarrollo urbano de la comuna.
3. El proyecto deberá promover la conformación de un polo habitacional de interés social de mediana altura y densidad, concebido a escala barrial, que fomente la integración social, la vida comunitaria, la apropiación de los espacios comunes y la interacción entre los residentes.
4. La propuesta deberá considerar criterios de diseño urbano que aseguren una adecuada inserción en el entorno existente y proyectado, resguardando aspectos tales como:
 - Relación armónica con el contexto urbano inmediato.
 - Conectividad y accesibilidad universal.
 - Funcionalidad y eficiencia en la organización del conjunto.
 - Calidad espacial de las viviendas, los edificios y de los espacios comunes.
 - Confort ambiental y habitabilidad.
 - Vigilancia natural y seguridad mediante el diseño.
 - Adecuada orientación de las edificaciones.
 - Integración urbana y cohesión barrial.
 - Incorporación de áreas verdes y espacios públicos de calidad.

B. INICIATIVAS HABITACIONALES:

- i. Diseñar un conjunto habitacional de carácter mixto, viviendas y edificios, acogidos al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N.º 49 (V. y U.), y sus modificaciones vigentes, acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria, con entrega en 2 etapas.
- ii. Desarrollar una propuesta arquitectónica y urbana que contribuya a reforzar la identidad e imagen del barrio, favoreciendo su integración con el entorno y aportando a la consolidación del sector.
- iii. Proponer soluciones habitacionales que promuevan la dignificación de la vivienda social, resguardando estándares de calidad arquitectónica, habitabilidad, accesibilidad y bienestar para sus futuros residentes.
- iv. Incorporar criterios de eficiencia energética y sustentabilidad en el diseño del proyecto, considerando estrategias pasivas y activas que contribuyan al confort térmico, la reducción del consumo energético y el mejor desempeño ambiental de las viviendas.
- v. Optimizar la orientación, distribución y espacialidad de las viviendas y espacios comunes, favoreciendo condiciones adecuadas de iluminación natural, ventilación, privacidad, confort y uso eficiente de las superficies disponibles.

- vi. Generar espacios comunitarios y áreas comunes que promuevan la convivencia vecinal, la integración social y el desarrollo de actividades comunitarias, fortaleciendo el sentido de pertenencia e identidad del conjunto habitacional.

2.2 DE LA CONVOCATORIA.

- Los presentes Términos de Referencia tienen por objeto convocar a Entidades Patrocinantes para la presentación de propuestas destinadas al desarrollo de un proyecto habitacional en un terreno de propiedad de SERVIU Región del Biobío, ubicado en el sector Colón de la comuna de Hualpén, conforme a los lineamientos urbanos, arquitectónicos y habitacionales establecidos en las presentes bases y en la normativa comunal.
- El terreno objeto de la convocatoria se emplaza en Avenida Cristóbal Colón N.° 8499, comuna de Hualpén, y cuenta con una superficie de 12.704,16 m², según plano S8R-44.0701, inscrito bajo el N°4242 al final del Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Hualpén con fecha 14.06.2024, correspondiente al Lote 1 Rol 3524-41 de una superficie de 12.704,16 m2, el cual se encuentra inscrito a fojas 4.422, N°1.871 del año 2024 del conservador de Bienes Raíces de Hualpén en favor de SERVIU Región del Biobío.
- Su destino será la ejecución de un proyecto habitacional que contribuya a la reducción del déficit habitacional y a la consolidación urbana del sector.

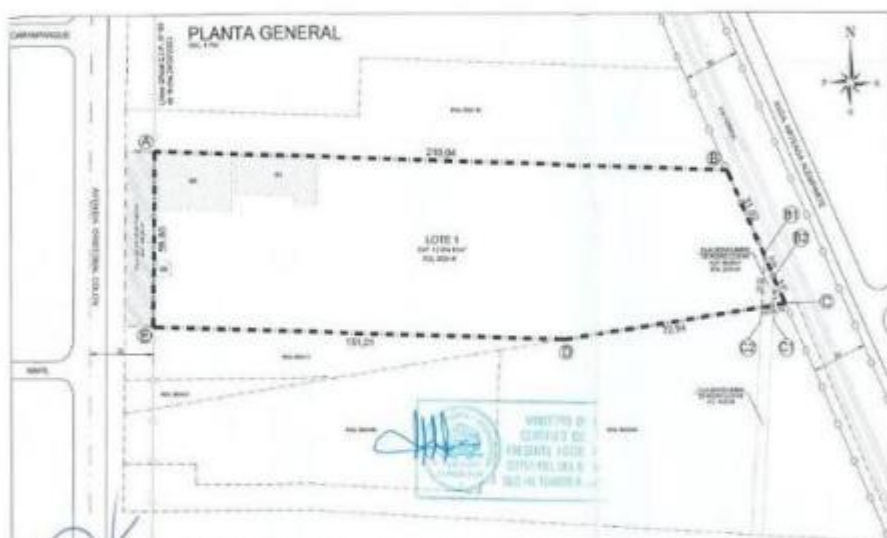


Imagen 04: Identificación y ubicación del lote objeto de la presente convocatoria de E.P.

- Esta convocatoria tiene por objeto seleccionar la propuesta que mejor responda a los lineamientos, criterios y objetivos de diseño urbano y habitacional establecidos por SERVIU Región del Biobío, en los presentes términos de referencia.
Lo anterior con el propósito de desarrollar y ejecutar el proyecto seleccionado en el terreno SERVIU dispuesto para tales efectos, 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, la normativa urbanística que corresponda y en general, todas las disposiciones que regulen el desarrollo del proyecto.
Las E.P. deberán desarrollar una propuesta habitacional en el lote graficado en la imagen 4, conforme a las presentes bases y los criterios señalados de diseño urbano, integración, diseño arquitectónico, entre otros.

2.3 DESARROLLO POSTERIOR A LA PROPUESTA SELECCIONADA.

Una vez cerrada la presente convocatoria y seleccionada la E.P., ésta deberá iniciar el desarrollo completo

de los expedientes técnico, social y legal de los proyectos habitacionales en el polígono dispuesto para tales efectos, 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 E.P., así como la revisión y selección efectuada en este proceso de Convocatoria, no reemplaza y no exime del cumplimiento, exigencias y requisitos del 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 y aplicar en su integralidad.

La presente convocatoria se divide en 2 fases, las que se componen y describen de la siguiente manera:

Fase 1, trabajo de las EP de una propuesta arquitectónica acorde a los lineamientos establecidos en los presentes T.R.

Fase 2, desarrollo de la propuesta seleccionada y calificación.

DESCRIPCIÓN FASE 1:

- a) Desarrollo de una **propuesta de imagen urbano - habitacional de barrio**, en el lote 1, donde se deberán desarrollar los edificios y viviendas, tomando como base referencial la **imagen de cabida referencial** elaborada por SERVIU. Además, la propuesta deberá enmarcarse en los **lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas**, el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su Cuadro Normativo, Itemizado Técnico y marco financiero indicado en los presentes términos de referencia.

Este conjunto habitacional, se emplazarán en terrenos de propiedad SERVIU, ubicados en la Comuna de Hualpén

- b) **Acciones pendientes relacionadas con el terreno:**

A la fecha de publicación de la presente convocatoria, el terreno presenta las siguientes acciones pendientes de ejecución:

- Restitución de deslindes del límite oriente del predio, actividad de responsabilidad de la Unidad de Gestión de suelos del Dpto. Técnico de construcciones y Urbanización de SERVIU,
- Se informa que aún no se ha efectuado la toma material del inmueble expropiado por SERVIU. Esta gestión se realizará en coordinación con las fechas de inicio del proyecto habitacional, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones (D.L. N.º 2.186).
- En este contexto, toda ocupación, corrimiento de cercos, restitución de deslindes o retiro de instalaciones será resuelta en el marco del procedimiento judicial correspondiente a la toma material del inmueble, de acuerdo con lo establecido en los artículos 21 y 22 del citado cuerpo legal.
- Actualmente, la instalación de faenas existente en el terreno se ajusta a la normativa vigente y tiene por finalidad resguardar el predio, evitando su ocupación por terceros y contribuyendo a la protección del inmueble mientras se concreta su entrega material definitiva.
- Una vez firmada la carta compromiso entre la EP y las familias se informará a la Unidad de suelos para que inicien el proceso de restitución

Las gestiones antes descritas, deben ser coordinadas con SERVIU con la debida antelación.



Imagen 5: Vista Aérea polígono y entorno

- c) El requerimiento de presentación de la propuesta técnica se encuentra detallado en los puntos 3 y 4 de los presentes términos de referencia.
 - d) Los contenidos o lineamientos de diseño de estos términos de referencia son los indicados en el punto 4 de los presentes términos Administrativos y las Bases Técnicas.
 - 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 y marco financiero aplicables son los establecidos en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, y como referencia los indicados en la Resolución Exenta N° 685 de fecha 05.05.2026 o el llamado vigente a la fecha de publicación de la presente convocatoria.
- Los valores finales de los subsidios habitacionales serán los dispuestos en el llamado vigente al momento de la calificación condicionada o definitiva de los proyectos, enmarcados en el Plan de Emergencia Habitacional.
- g) Los criterios de evaluación de las propuestas son los establecidos en el punto 5 de los presentes términos de referencia, punto I aspectos administrativos.
 - h) Los conjuntos habitacionales están orientados a familias vulnerables, cuya demanda se encuentra en definición por parte de SERVIU Región del Biobío.
 - i) Una vez seleccionada la propuesta de la Entidad Patrocinante, que mejor desarrolle los requerimientos que se establecen en los presentes Términos de Referencia, 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 del diseño técnico de los proyectos, teniendo presente los antecedentes referenciales de la composición de la demanda.

DESCRIPCIÓN FASE 2:

- a) Una vez seleccionada la propuesta, la E.P. tendrá un plazo dispuesto por SERVIU, para el desarrollo e ingreso de los proyectos habitacionales al Banco de proyectos de este Servicio, el que se especifica en el punto 2.6 de los presentes aspectos administrativos. El proceso de revisión del proyecto se realizará según lo establecido en la normativa vigente, así como también su posterior ejecución.
- La E.P. deberá presentar avances mensuales de los proyectos, de acuerdo con lo requerido por SERVIU y/o según las necesidades entre las partes, en las instancias denominadas mesas de prefactibilidad, de acuerdo con lo establecido en la letra l) del punto 2.6 de las presentes bases.
- b) La E.P. seleccionada, se comprometerá a la ejecución de los proyectos que son parte de su propuesta. 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.

2.3 ORGANISMO QUE CONVOCA.

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

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLARÁ EL ENCARGO.

Para esta convocatoria se dispondrá del terreno ubicado en Avda. Cristobal Colón N°8499 de una superficie de 12.704,16 m2, Inscrito a fojas 4422 número 1871 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024 del conservador de Bienes Raíces de la comuna de Hualpén.

El área de emplazamiento del proyecto, se grafica en el polígono adjunto en archivo dwg **anexo 10**, y conforme a lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas N° 63 del 24.02.2023 **anexo 6.-**

2.5 REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA.

Las Entidades Patrocinantes convocadas a presentar propuestas de desarrollo y ejecución de los proyectos habitacionales, son aquellas que mantengan vigente Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente en la Región del Biobío al momento del ingreso de las propuestas 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 y que no se encuentren con sanciones vigentes a la fecha de la selección del presente proceso.

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.** En apartado al Anexo N° 3 deberá declarar los conjuntos habitacionales 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 de vigencia y/o
- b) **Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, D.S. 63° (V. y U.) del 1997, 1° Categoría,** debiendo acreditarlo con certificado de vigencia.

Será responsabilidad de la E.P. verificar la capacidad económica de la E. C. de acuerdo con lo establecido en el Of. 1701 del 30.09.2025, numeral III, letra b y en los cuerpos normativos que así lo detallen.

La EP podrá expresar su participación en la presente convocatoria mediante un correo electrónico dirigido a Roxana Oviedo (roviedo@minvu.cl) como Jefe de proyecto, con copia a Paula Retamal (pretamalp@minvu.cl) y a Liliana Machuca (lmachuca@minvu.cl), todas profesionales del Dpto. Técnico de Urbanismo y Construcción SERVIU Región del Biobío

2.6 CRONOGRAMA Y PROCESO DE LA CONVOCATORIA.

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

CRONOGRAMA CONCURSO EP COLON 8499- HUALPÉN	
ACTIVIDADES	Plazos esperables
Invitación a EP convocatoria Diseño	3 ra Semana Octubre 2026
Ingreso propuestas por.of. De partes	24 Noviembre 2026
Evaluación Propuestas	4ta sem. Nov. a 2da sem. Dic. 2026
Selección de EP por parte de las familias	2 da semana Diciembre 2026
Presentación EP a Familias y firma carta prestación de servicios.	3a semana Diciembre 2026
Desarrollo proyectos etapa 1 y 2	Diciembre 2026 a 2°trimestre 2027
Revisión BANCO DE PROYECTOS	3 er trimestre 2027
Calificación definitiva	4 to. trimestre 2027
Inicio de obras Etapa 1 (viviendas)	Enero 2028
Inicio de obras etapa 2 (edificios)	Febrero 2028
Termino de obras Etapa 1 (Viviendas)	2° semestre 2028
Termino de obras Etapa 2 (CNT completo)	2° semestre 2029

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

a) **Invitación:**

Se invita a las Entidades Patrocinantes con Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) vigente para programas habitacionales, con atención de Conjuntos habitacionales en Nuevos Terrenos, en adelante CNT, con capacidad de atención de familias disponibles, y que no se encuentren con sanciones vigentes a la fecha de la selección según lo requerido.

La convocatoria **se publica en la página WEB de SERVIU Región del Biobío y/o MINVU**, sin perjuicio de la difusión que pudiera realizar SERVIU, la SEREMI - MINVU Regional o el MINVU.

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

Las E.P. interesadas podrán realizar consultas, respecto de los contenidos de la presente convocatoria al correo electrónico roviedo@minvu.cl, jefe de proyecto, lmachuca@minvu.cl; pretamal@minvu.cl, para lo cual la E.P. deberá de individualizarse. El período de consultas y respuestas es el señalado en cronograma dispuesto en el punto 2.6 de las presentes bases.

c) **Ingreso de las propuestas:**

Las E.P. deberán ingresar sus propuestas, en formato físico, desde las 09:00 horas hasta las 13:30 horas del día indicado en el punto 2.6 de los presentes términos de referencia, mediante Oficina de Partes de SERVIU Región del Biobío, ubicado en Av. Prat N° 575, primer piso, Concepción. En el ingreso deberá acompañar una carta conductora, donde se deberá especificar con claridad los datos de la E.P. y los antecedentes que se presentan, así como el link para descargar los antecedentes ingresados en papel, esta debe dirigirse al Área de Innovación y Gestión Urbano Habitacional del Dpto. Técnico de Construcciones y Urbanización, con atención a Roxana Oviedo Martínez, jefe de proyecto.

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 y que pasarán a la evaluación de “Admisibilidad”. El Acta será firmada por los miembros de la comisión.

e) Evaluación y selección de las propuestas:

i. Comisión Evaluadora.

El SERVIU 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 que expresan los Términos de referencia. Una vez evaluados, se les asignará puntuación de acuerdo con la Pauta de Evaluación indicada en el punto 5 de los términos administrativos.

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, cuando la complejidad de las propuestas lo requieran podrá solicitar el apoyo de uno o más funcionarios del SERVIU 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.
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo "Identificación del Proponente".
- Que omitan la presentación de alguno de los documentos, correspondientes al archivo “Propuesta Económica”.
- Que omitan la presentación correspondiente al archivo “Propuesta Estrategia de Ejecución”.
- Que omitan la presentación de alguno de los ANEXOS solicitados en las presentes bases.
- Que la “Propuesta Económica” presentada, exceda ampliamente los montos referenciales fijados y que con ello se determine que no será posible financiar la propuesta.

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 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.

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 punto 5.

La comisión sesionará y emitirá un informe que contenga los puntajes de evaluación de cada proponente, conforme ponderaciones señaladas en el punto 5. 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.

En la **Etapla 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** tienen **categoría de evaluables** y pasan a la **Etapla 2**.

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

Ante empate, se dirimirá por quién obtenga el mayor puntaje de acuerdo al siguiente orden de prelación: **1° Imagen de Barrio, 2° Desarrollo Unidades Habitacional y 3° Experiencia EP**.

En caso de que la convocatoria sea declarada desierta, entiéndase por ello por la falta de presentación de propuestas o que no alcancen el puntaje mínimo requerido, es decir **55 puntos**, de acuerdo a los conceptos y puntajes señalados en tabla de puntajes, se efectuará una nueva convocatoria.

v. Selección de la propuesta.

Una vez seleccionadas las propuestas por parte de SERVIU, se convocará a las familias con el objeto de presentar las alternativas disponibles. En dicha instancia, las familias analizarán las propuestas y, mediante un proceso de votación definirán la propuesta técnica que mejor se ajusta a sus expectativas del proyecto habitacional.

Concluido el proceso de votación, se dará a conocer el nombre de la Entidad Patrocinante seleccionada. La selección se realizará por orden de prelación, resultando elegido aquella que obtenga la mayor cantidad de votos. Este resultado quedará consignado en un acta, acompañada por el correspondiente registro de asistencia y votación de las familias.

Posteriormente, SERVIU informará formalmente los resultados del proceso a las Entidades Patrocinantes que participaron del proceso.

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

- Que por razones externas o de fuerza mayor, y debidamente justificadas, la E.P. seleccionada por las familias desista de continuar con el desarrollo del proyecto en la Fase 2 descrita en las presentes bases, es decir en el desarrollo del proyecto para ingreso a Banco de proyectos y obtención de CPI, ésta deberá comunicar formalmente a SERVIU Región del Biobío, las razones que sustenta dicha decisión.
Posteriormente SERVIU informara a las familias quienes decidirán el camino a seguir, el cual podría ser seleccionar a la propuesta que obtuvo la segunda mayoría en la votación original de selección realizada por las familias, y si no hay interés, se deberá efectuar una nueva invitación a las Eps a un proceso de elección; o bien, también las familias podrán proponer una EP que será evaluada previamente
- En cualquiera de los casos anteriores, este Servicio evaluará posibles sanciones, de acuerdo con lo estipulado en las regulaciones vigentes.

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 y en forma posterior se enviará el Acta de selección.

A continuación, SERVIU comunicará directamente a EP seleccionada por las familias que deberá iniciar el proceso de vinculación entre su respectiva entidad y las familias

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

En esta instancia SERVIU Region del Biobío, realizará reunión con la EP seleccionada y 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, según determine SERVIU, este mismo podrá convocar a las familias, o podrá ser la Entidad Patrocinante, responsable de coordinar y convocar una primera reunión de asamblea, para la suscripción de la Carta de Prestación de Servicios entre las partes. El mecanismo que se determine será comunicado por SERVIU.

La demanda habitacional estará compuesta de la siguiente manera:

- 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 Hualpén.
- Familias que se encuentran inscritas en el Registro MINVU-CONECTA y correspondan a la comuna de Hualpén.
- Familias propuestas por SERVIU que sean parte de casos que reúnan condiciones de mayor criticidad social.
- 54 familias compuestas por el sector El Triángulo de Hualpén.

h) De la Nómina de Oferta de proyectos habitacionales.

La identificación y organización preliminar de la demanda habitacional será proporcionada por SERVIU, y de preferencia, corresponderá a familias de la comuna de Hualpén que cuenten con un subsidio habitacional del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) modalidad adquisición de Vivienda Construida sin aplicar y que hayan suscrito favorablemente su adherencia a la iniciativa habitacional presentada; adicionalmente también podrán ser parte de la demanda, aquellas familias inscritas en el registro MINVU-CONECTA que de preferencia sean de la comuna de Hualpén. De igual forma, podrán incorporarse familias que estén agrupadas en un comité habitacional con o sin personalidad jurídica de dicha comuna.

Adicionalmente, se reservará un 20% de la cabida total del proyecto, el cual será propuesto y seleccionado por SERVIU, de acuerdo con el mecanismo que se disponga para ello.

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

i) Desarrollo del proyecto e inicio de obras.

Con la suscripción de la carta de compromiso, se establecerán los siguientes plazos, responsables e indicaciones:

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 fecha de la Resolución que sanciona el resultado de esta convocatoria, pudiendo también iniciar en la fecha que se comunique la selección de la propuesta, mediante correo electrónico.

ii. Se indicará en la carta compromiso, los plazos establecidos en el cronograma de la oferta referente a los avances mensuales, a modo de acompañamiento técnico - social, para el correcto desarrollo del proyecto por parte de la Entidad Patrocinante seleccionada, hasta el ingreso al Banco de Proyectos. Sólo podrán ampliarse estos plazos, por razones de fuerza mayor no imputables a la E.P., de acuerdo a lo indicado en la letra m) del punto 2.6, de los Aspectos administrativos.

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

- iv. 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.
- v. El inicio de obra, deberá atenderse a lo señalado en el D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
- vi. La Empresa Constructora que firme la carta de compromiso con la Entidad Patrocinante, para ejecutar el proyecto habitacional, deberá contar con registro A1 primera categoría, del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N°127 (V. y U.) o estar en 1° Categoría del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, Regulado por el D.S. N°63 (V. y U.).
- 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) **Mesas de prefactibilidad.**
SERVIU Región del Biobío, designará a uno o más evaluadores del proyecto pertenecientes al Equipo Gestión Proyectos Habitacionales Nuevos Terrenos CNT y a profesionales del Área de Innovación y Gestión Urbano Habitacional como contrapartes de la Entidad Patrocinante seleccionada, para realizar mesas de trabajo mensuales, si la entidad patrocinante y SERVIU lo consideran necesario, con el propósito de realizar un acompañamiento técnico del proyecto, previo ingreso al Banco de proyectos.
- l) **Ampliación de plazo para 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.
- En el caso de establecerse un Aumento de Plazo, la E.P. seleccionada deberá ingresar una carta de *“Solicitud de aumento de plazo”*, a 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 de la solicitud.

INSTRUCCIONES PARA PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Presentación Propuestas	Las propuestas válidas, serán las presentadas materialmente a SERVIU Región del Biobío. No se aceptarán propuestas que se presenten por un medio distinto al establecido en los presentes Términos de referencia. Será responsabilidad de las E.P., adoptar las precauciones necesarias para ingresar oportuna y adecuadamente sus propuestas. SERVIU Región del Biobío no está obligado a considerar, para seleccionar la mejor propuesta, otros antecedentes distintos de los que se solicitan en las presentes bases. Se deberán entregar 4 sobres o envoltorios, según el siguiente detalle: 1) "Identificación de la Entidad Patrocinante", junto con una Declaración Jurada simple de la capacidad de atención disponible de beneficiarios según su categoría, que permita la atención de 300 familias. 2) "Propuesta Técnica", documentos, planos que se detallan en punto 4 de los Aspectos administrativos, en sobre y láminas envueltas en papel Kraft. 3) "Propuesta Económica". 4) "Propuesta Estrategia de Ejecución". Cada sobre debe contener la totalidad de los antecedentes señalados en las presentes bases y deberá venir con la identificación de la Entidad Patrocinante: - Nombre E.P.: - Representante legal: - Dirección: - Nombre de contacto: - Correo electrónico: - Teléfono:
Recepción de las Propuestas	Se efectuarán de acuerdo a lo establecido en el punto 2.6, letra c) de los Aspectos administrativos.
Contenido de los sobres de las Propuestas	Deberá estar sujeto a lo señalado en los Aspectos administrativos punto 4.

Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Identificación de la Entidad Patrocinante"	- Anexo N° 1: "Formulario de Presentación", presentación de la Entidad Patrocinante y Convenio CRAT, de acuerdo a lo dispuesto en las presentes bases. - Anexo N° 2: "Declaración Jurada Simple de Capacidad de atención de familias", que acredite la capacidad de atención de familias disponible en el caso que la categoría lo requiera. - Anexo N° 3: "Declaración Jurada Simple de Proyectos atendidos", declaración de proyectos atendidos o en atención, identificar la tipología de proyectos, en altura o extensión. - Anexo N° 4: "Declaración Jurada Simple de Conocimiento y aceptación de Bases de convocatoria de Entidades Patrocinantes", declaración de conocimiento y aceptación de las presentes bases, como de la normativa del programa D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011 y sus modificaciones.
Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Propuesta Técnica"	IMAGEN DEL CONJUNTO: - Anexo N° 5: "Reseña del Diseño General del Conjunto", junto a los antecedentes y documentos indicados en el punto 4.1.1 letras de la a) a la d). - Memoria del Proyecto. - Informe de Revisión de cumplimientos de normas urbanísticas. - Presentación en PDF de la propuesta técnica. • Planos Propuesta Arquitectónica – Imagen Objetivo de polígono. - Plano de emplazamiento – imagen de CNT, desarrollo de acuerdo a lo indicado en el punto 4.1.2 de los Aspectos administrativos. - Plano en planta por conjunto habitacional, de acuerdo a los polígonos que lo conforman. - Elevaciones de arquitectura del conjunto habitacional. - Planta de arquitectura de equipamientos y sala multiuso, si la EP lo estima relevante. - Elevaciones de arquitectura de equipamientos y sala multiuso, si la EP lo estima relevante. - 8 láminas tamaño A1: 2 imágenes 3D del planteamiento general, 2 láminas con imágenes 3D, de detalles del conjunto habitacional, en que se incluya la infraestructura comunitaria propuesta al interior de la copropiedad, ej.: plazoleta, quincho, espacios comunes, controles visuales u otro y 2 láminas máximo de tipologías habitacionales tipo presentación inmobiliaria

	UNIDADES HABITACIONALES: - Anexo N° 6: "Reseña de la solución de viviendas". • Planos propuesta Arquitectónica – Unidades Habitacionales. - Plantas de arquitectura de cada tipología de vivienda por nivel propuestas - Elevaciones. - Anexo N° 7: "Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas En Chile (CEV)", Compromiso de Habitabilidad y Eficiencia Energética. - Anexo N° 8: "Carta Compromiso Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCD)". - Anexo 11: "Declaración Jurada Simple de Profesionales que Participarán en el Desarrollo del Proyecto".
Antecedentes y Anexos a incorporar en el sobre "Propuesta Económica"	- Anexo N° 9: "Cuadro Resumen Presupuestos Generales", resumen por conjunto habitacional. - Anexo N° 10: "Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional", resumen por conjunto habitacional. - Anexo N° 12: "Declaración Jurada Simple de la Constructora, para Factibilidad Técnica y Económica del Proyecto", por conjunto habitacional.
Antecedentes y Anexos a incorporar en "Propuesta Estrategia de Ejecución"	La estrategia de ejecución que contiene: a) Cronograma y el plan de trabajo hasta la obtención del CPI del proyecto. b) Cronograma general de la ejecución de las obras.

4. CONTENIDOS DE LAS PROPUESTAS.

4.1 PROPUESTA TÉCNICA.

La propuesta arquitectónica debe desarrollar un conjunto habitacional acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria en un terreno de propiedad SERVIU y de una superficie total de 12.704,16 m2, donde se deberán disponer el emplazamiento en forma obligatoria de 54 viviendas en 2 pisos y como mínimo 70 departamentos en edificios de 5 pisos sin ascensor.

La EP deberá desarrollar un proyecto de arquitectura, estructura e ingeniería de detalle de todas las especialidades, del conjunto habitacional el cual se encontrará acogido a la alternativa de postulación colectiva, en tipología Construcción de viviendas en Nuevos Terrenos (CNT), según se establece en el D.S. N° 49/2011.

En su propuesta la EP deberá generar una **integración Social, Espacial y Volumétrica**.

Es importante señalar que será responsabilidad de la EP que resulte seleccionada, realizar la propuesta del conjunto en el terreno, donde deberá propender a respetar las condiciones

morfológicas de este y de su entorno. Además, el oferente deberá verificar que se cumplan con las restricciones que se definan en el CIP y la normativa que rigen al DS49.

El proyecto a desarrollar deberá tomar en consideración algunos aspectos relevantes como entorno inmediato (actual y futuro), funcionalidad, calidad espacial, confort interior, integración, vigilancia natural y orientaciones.

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

Es importante que el conjunto considere el diseño de un espacio público (áreas verdes y mobiliario urbano) que se integre con las áreas de esparcimiento próximas,

El proyecto deberá considerar dar cumplimiento a la normativa asociada a estacionamientos por unidad habitada, en especial para el caso de los departamentos.

4.1.1 Reseña del Diseño General del Conjunto - Anexo N° 5.

Documento en formato carta, deberá explicar la propuesta de diseño, en función de cómo considera los criterios establecidos en los presentes Términos de referencia y da cuenta de los atributos de: Imagen urbana, Integración, Seguridad, Confort Ambiental, Eficiencia y Pertenencia, así como también deberá explicitar la tipología de proyecto desarrollado, las cesiones viales, áreas verdes y equipamiento, destacando las propuestas de innovación y aquellas potencialidades urbanísticas y arquitectónicas que la propuesta entrega.

La memoria, deberá dar cuenta de la conceptualización del proyecto, la forma como lo aborda técnicamente, su sentido y como este da respuesta a lo indicado en párrafo precedente y al correcto entendimiento del proyecto, permitiendo facilitar la evaluación de la Propuesta Técnica. Para ello, se deberán explicar los contenidos y particularidades de la propuesta, tales como cesiones a BNUP si las contemplara, entre otros.

La memoria general, deberá contener un cuadro resumen con la siguiente información:

- Cuadro de Superficies.
- Cuadro de Cesiones, si corresponde.
- Cuadro de cumplimiento normativo y O.G.U.C.

La reseña general, deberá contener los siguientes apartados:

- a) Memoria del Proyecto:** se deberá presentar una memoria del proyecto, que considere superficies destinadas a áreas comunes (áreas verdes, áreas de permanencia, zonas vehiculares y áreas de equipamiento) y superficies edificadas de los bloques habitacionales, teniendo como referencia la Planta de Emplazamiento de la propuesta.
- b) Informe de Revisión de cumplimientos de Normas Urbanísticas:** se deberá presentar un Informe de Revisión, elaborado por el Arquitecto proyectista, que dé cuenta del cumplimiento normativo de las normas urbanísticas.
- c) Memoria de Áreas Verdes:** se deberá presentar una memoria resumen, que dé cuenta del cumplimiento del Itemizado Técnico, así como considerar también memoria del proyecto de paisajismo. La memoria deberá considerar un cuadro resumen que indique:
 - Las superficies contempladas en el proyecto tales como: áreas blandas, áreas semiduras, áreas duras, áreas destinadas para juegos infantiles, áreas destinadas para máquinas de ejercicios accesibles, área recreacional deportiva, áreas de permanencia, áreas con vegetación, áreas con superficies de sombra y áreas de juegos infantiles bajo sombra.

- Mobiliario urbano por tipo, distintos tipos de luminarias, juegos infantiles tipo a considerar, juegos infantiles tipo para discapacitados, máquinas de ejercicio, otro tipo de estructura pública si las hubiere.
 - Se deberá entregar un cuadro que indique el tipo de especies vegetales y arbóreas consideradas en el diseño.
 - Se deberá indicar las zonas donde se consultan especies arbóreas y/o arbustivas.
 - La sumatoria de superficies, deberá cuadrar con el total de área que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- d) **Presentación en formato PDF de la propuesta técnica:** la E.P. deberá adjuntar una presentación en formato PDF de un máximo de 8 láminas, la que tendrá por objetivo ser presentada a los potenciales beneficiarios, para su correspondiente adscripción.
- **Lámina 1 - Identificación de la Entidad Patrocinante:** Nombre de Fantasía de la Entidad, Categoría, Comuna, Experiencia en relación a la ejecución de proyectos CNT.
 - **Lámina 2 - Imagen Conjunto Habitacional:** Partida general de la propuesta, Planta de Conjunto y al menos 2 Renders generales del conjunto.
 - **Lámina 3 a 5 - Imagen Tipologías Unidad Habitacional:** presentar 1 lámina para cada tipología de vivienda prevista. Planta de la Unidad Habitacional, Elevaciones de la Unidad Habitacional, al menos 1 Render que dé cuenta de la espacialidad de la unidad.
 - **Lámina 6 - Imágenes Proyectuales Generales y/o Particulares:** Renders.
 - **Lámina 7/8 – tipologías de vivienda como presentación inmobiliaria, detalle de superficies, materialidad, planta inmobiliaria acotada.**

4.1.2 Planos de Propuesta Arquitectónica – Imagen del Conjunto.

- a) **Plano emplazamiento – Imagen del barrio del desarrollo del conjunto habitacional:** para visualizar como dialogan las propuestas y disposición de los espacios privados y públicos, así como las vías interiores y exteriores del conjunto en su macro y su relación con el entorno inmediato, conjuntos habitacionales aledaños y vialidades existentes. Se deberán de identificar las cesiones y las copropiedades resultantes de la propuesta si existiesen.
- b) **Plano planta de arquitectura del conjunto habitacional:** con simbología, cuadro de superficies y porcentajes destinados a vialidad, estacionamientos, cesión de áreas verdes y áreas verdes interiores, vivienda y equipamiento en relación al total del conjunto.
Se deberán presentar a escala adecuada, debidamente acotada e identificando la ubicación del terreno, emplazamiento general del conjunto, deslindes, norte, escala, los tipos de pavimentos con niveles de piso terminado y elementos de arquitectura como mobiliario urbano, entendiendo por este: luminarias, bici-estacionamientos, escaños, basureros, jardineras, tipos de juegos, equipamiento deportivo, sombreadores, Áreas Verdes, tipos de vegetación, arborización, etc.
La Planta General de Conjunto, deberá mostrar la arquitectura del primer piso del interior del edificio y las viviendas, así como la planta de los mismos dentro del conjunto según la propuesta presentada.
- c) **Elevaciones y Cortes de arquitectura del conjunto habitacional:** se deberá presentar las elevaciones del conjunto en todas sus caras y de preferencia un corte longitudinal y uno transversal del conjunto habitacional, en sectores relevantes para la comprensión del proyecto, mobiliarios, áreas verdes y especies arbóreas, cotas y niveles de piso terminado y medidas generales, escala 1:100.
- d) **Planta de arquitectura, cortes y elevaciones del equipamiento (Sede social u otro):** se deberá entregar Planta de arquitectura de él o los equipamientos, sala multiuso u otro considerado para el conjunto habitacional (equipamiento propuesto en interior y exterior de la copropiedad), se presentará a escala adecuada, debidamente acotado y con niveles de piso terminado. Se deberá incluir simbología que dé cuenta de las terminaciones propuestas en el recinto.
- e) **6/7 láminas tamaño A1 (1,10x 70 cm), Renders y/o fotomontajes:**
- 2 láminas planteamiento general de todo el paño y cómo el nuevo conjunto se inserta en él.
 - 2 láminas con detalles por conjunto habitacional, donde se visualice las condiciones y/o estándar del nuevo barrio.

- 1 lámina de la sede social, en que se incluya además la infraestructura comunitaria propuesta al interior de la copropiedad, ej.: plazoleta, quincho, u otro.
- **Lámina 6/7– tipologías de vivienda como presentación inmobiliaria, detalle de superficies, materialidad, planta inmobiliaria acotada.**

4.1.3 Reseña de la Solución de Viviendas - Anexo N° 6.

Documento en formato carta, deberá explicar el partido general de la propuesta habitacional que sustenta la propuesta de diseño habitacional, de viviendas y edificios de departamentos, en función de cómo ésta considera los lineamientos de diseño, los requerimientos normativos y da cuenta de los atributos que propone y a su disposición en el terreno.

La memoria deberá simplificar y ayudar en la lectura correcta del proyecto, permitiendo facilitar la evaluación de la Propuesta Técnica. Para ello se deberán explicar los contenidos y particularidades propios del diseño técnico presentado.

Planos de Propuesta Arquitectónica – Unidades habitacionales:

- Plantas de Arquitectura:** se deberán entregar plantas de arquitectura de cada tipología de departamento y vivienda (considerando tipología para beneficiarios con discapacidad o movilidad reducida), debidamente acotada y con niveles de piso terminado. Deberán tener una escala que permita la correcta interpretación de los espacios interiores, de acuerdo a Cuadro Normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario.
- Cortes y Elevaciones de Arquitectura:** se deberá entregar al menos dos cortes y elevaciones de arquitectura de cada tipología de unidad habitacional proyectada, la planimetría deberá estar debidamente acotada y con indicación de superficies.

4.1.4 Plan de Gestión de RCD (Residuos de Construcción y Demolición) - Anexo N° 8.

Se deberá entregar una Carta de Compromiso, que comprometa una vez seleccionada la propuesta ganadora, el desarrollo por parte de la Entidad Patrocinante, de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, el cual deberá ser aplicado durante la construcción de los conjuntos habitacionales, por parte de la empresa constructora que ejecute la obra.

Este plan deberá contener al menos: clasificación y jerarquía de los residuos generados en obra, considerar los recursos para su implementación, así como las medidas de prevención de generación de RCD, persona responsable de la gestión de RCD en obra, estimar la cantidad de RCD que se generará en obra, programa de capacitación para el personal de la obra y subcontratos, medidas de clasificación de RCD, estrategias para el manejo y valorización de los RCD en obra, planos o croquis de las instalaciones y áreas previstas para el almacenamiento, manejo y separación de los residuos, cartillas, cotizaciones u otro documento que asegure la trazabilidad, manejo, clasificación y cuantificación de los futuros desechos generados desde la obra hasta su lugar de disposición final.

4.1.5 Declaración Jurada Simple de Profesionales - Anexo N° 11.

Declaración de los profesionales que participarán en el desarrollo de los proyectos.

4.2 PROPUESTA ECONÓMICA.

En la etapa de la Convocatoria, se deberá presentar un cuadro “**Cuadro Resumen Presupuestos Generales**” de acuerdo con lo indicado en **Anexo N° 9**.

Se presentará un cuadro denominado “**Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional**”, donde se indicará el valor unitario de cada uno de los subsidios que componen el proyecto a desarrollar y se calculará el valor unitario de cada solución habitacional, de acuerdo con el **Anexo N° 10**.

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

En función de lo indicado anteriormente, en la etapa de convocatoria, sólo se aprobará un formato de presupuesto estimativo (general), que el contratista adoptará para el presupuesto detallado definitivo y los Análisis de Precios Unitarios (APU) que ingresarán al Banco de proyectos.

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

4.3 PROPUESTA ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN.

- a) Deberá presentar un plan de trabajo escrito y en formato Carta Gantt, que describa las tareas que realizará desde el momento de la comunicación formal de la adjudicación, hasta la fecha de ingreso al Banco de proyectos SERVIU, incluyendo en este cronograma las mesas mensuales de trabajo indicadas en la letra l) del punto 2.6 de las presentes bases.
- b) La propuesta deberá ser respaldada con un cronograma general de ejecución de obras, en formato de Carta Gantt, de manera tal de poder asegurar la entrega de las viviendas en los plazos indicados en el cronograma señalado en el punto 2.6 de las presentes bases.
- c) La Carta Gantt deberá detallar la ejecución en etapas requerida, donde debe consignar como primera etapa de ejecución las viviendas y posteriormente los departamentos, salvo que la empresa proponga la ejecución en forma paralela dando cumplimiento a los plazos de entrega de la primera etapa, definidos en el cronograma punto 2.6 de ellos T.R.

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

5.1 PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

La Comisión Evaluadora, asignará puntajes a las propuestas, en función de los criterios de evaluación que se exponen en el presente numeral.

5.2 EVALUACIÓN PROPUESTA

Para la evaluación de la propuesta técnica, se tendrán en consideración todos los antecedentes solicitados y presentados de manera integral. Se calificará de acuerdo a lo estipulado en la Pauta de Evaluación con una ponderación de un 100%, bajo los parámetros que se indican a continuación:

PARÁMETRO DE MEDICIÓN	PONDERACIÓN
CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P.	25%
CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.C.	10%
DESARROLLO DE LA IMAGEN DE BARRIO	35%
DESARROLLO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES	30%
TOTAL	100%

a) CUADRO DE EVALUACIÓN Y PUNTAJE CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P. 25 %:

EVALUACIÓN PUNTAJES HUALPEN 8499						
PROPUESTA TÉCNICA			PONDERACIÓN 100%			
ATRIBUTO	1) CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.P.			PONDERACIÓN 25%		PUNTAJE ASIGNADO
EXPERIENCIA E.P.	PARÁMETRO DE EVALUACIÓN	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO PARCIAL	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICADOR	
	Experiencia	CATEGORÍA:		15	1) Convenio Regional de Asistencia Técnica. 2) Declaración jurada simple de capacidad disponible para atención de familias. Anexo N° 2.	15
		E.P. en 1ª categoría	15			
		E.P. en otras categorías	5			
		No cumple	0	20	Oficios de notificación de resultados de procesos calificatorios	20
		CALIFICACIÓN				
		Puntaje entre 0 - 69,9 puntos (PROMEDIO ULTIMOS 4 AÑOS)	0			
		Puntaje entre 70 - 80 puntos (PROMEDIO ULTIMOS 4 AÑOS)	5			
		Puntaje entre 80,1 - 90 puntos (PROMEDIO ULTIMOS 4 AÑOS)	10			
		Puntaje entre 90,1 - 100 puntos (PROMEDIO ULTIMOS 4 AÑOS)	20			
		ATENCIÓN HABITACIONAL:		15	3) Declaración jurada simple de proyectos atendidos o en atención, con identificación de la tipología de edificación. Anexo N° 3.	15
		Con atención de CNH en los últimos 8 años y desarrollo de proyectos de vivienda en altura o matos	15			
		Con atención de CNH en los últimos 4 años y desarrollo de proyectos de vivienda en altura o matos	10			
		Con atención de CNH en los últimos 8 y 4 años, sin experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda en altura	2			
		No cumple	0			

b) CUADRO DE EVALUACIÓN Y PUNTAJE CALIFICACIÓN EXPERIENCIA E.C. 10 %:

ATRIBUTO	2) EXPERIENCIA EMPRESA CONSTRUCTORA			PONDERACIÓN 10%		PUNTAJE ASIGNADO
	PARÁMETRO DE EVALUACIÓN	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO PARCIAL	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICADOR	
EXPERIENCIA EMPRESA CONSTRUCTORA	Experiencia	CATEGORIA:				
		La Empresa Constructora presentada deberá acreditar estar inscrita y vigente, al menos en alguno de los registros que se indican a continuación: a) Registro Nacional de Contratistas D.S. N°127 (V. y U.) del 1977, en Grupo 1, A-1, 1ª 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, 1ª Categoría.			Copia registro MINVU y certificado de Vigencia en el RENAC	10
		Empresa Constructora que se vincula a la ejecución del proyecto, tiene registro, A1 primera categoría, del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N°127 (V. y U.)	10	10		
		Empresa Constructora que se vincula a la ejecución del proyecto, tiene registro, A1 primera categoría, del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulado por el D.S. N°63 (V. y U.)	8			
		ATENCIÓN HABITACIONAL				
		Con 2 Megaproyectos, 2 CNTs en altura, sobre 100 unidades habitacionales construidas o en construcción.	10	10	permiso de edificación o recepción definitiva + control de construcción	10
		Con 1 Megaproyectos, 2 CNTs en altura, sobre 100 unidades habitacionales, construidas o en construcción.	8			
		EC con 3 CNT en altura sobre 100 unidades, construidas o en construcción.	6			
		EC con 2 Megaproyectos, construidos o en construcción.	4			
		EC con 2 CNT en altura sobre 100 unidades habitacionales construidas o en construcción.	4			
		EC con 1 CNT o 1 megaproyecto en altura sobre 100 unidades habitacionales construidas o en construcción.	2			

c) CUADRO DE EVALUACIÓN Y PUNTAJE DE LA IMAGEN DE BARRIO 35%.

3) DESARROLLO DE LA IMAGEN DE BARRIO				PONDERACIÓN 35%		
ATRIBUTO	PARÁMETRO DE EVALUACIÓN	CRITERIOS DE EVALUACIÓN	PUNTAJE MÁXIMO PARCIAL	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICADOR	PUNTAJE ASIGNADO
NORMATIVO	Cumplimiento D.S. N° 49, Cuadro Normativo y O.G.U.C.	La propuesta debe enmarcarse en las normativas urbanas y de diseño. Se evaluará por aplicación de la norma.		8	1) Planimetría general de los conjuntos habitacionales. Con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 2) Memoria del proyecto, de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". 3) Informe de revisión de cumplimiento de normas urbanísticas de acuerdo al acápite "Contenido de la Propuesta". 4) Memoria de áreas verdes de acuerdo.	8
		Cumple totalmente	8			
		Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente el diseño del proyecto para ser ingresado al Banco de proyectos y obtener CPI	5			
		No cumple	0			
DISEÑO	Diseño general del conjunto, referente Lineamiento de Diseño establecido en bases técnicas.	Este aspecto busca evaluar la disposición en el terreno de las zonas construidas y libres, las relaciones funcionales que se establecen entre las distintas áreas programáticas del conjunto y la relación espacial con los proyectos habitacionales vecinos.		10	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D.	10
		a) La disposición de las edificaciones contribuye a la conformación de frentes reconocibles desde las principales calles del conjunto y espacios públicos, generando fachadas discontinuas que entregan identidad propia al conjunto habitacional, permitiendo un diálogo y un lenguaje común (diseño) en la zona y del conjunto.	3			
		b) El diseño del conjunto, identifica una zona central (interior apropiada) que se integra espacial y funcionalmente con los accesos de todas las unidades del proyecto y propicia actividades propias de encuentro y vecindad, mediante un equipamiento comunitario.	3			
		c) La circulación vehicular da continuidad a la trama de la edificación y la zona en que se emplaza y la disposición de los estacionamientos no tiene un rol preponderante en el partido general de la propuesta.	3			
		d) La propuesta genera un tratamiento de los espacios públicos interiores de manera tal, que no se lean como espacios residuales.	3			
		Si contempla 2 de las variables propuestas anteriormente	6			
		Si contempla 3 de las variables propuestas anteriormente	8			
		Si contempla todas las variables propuestas (a + b + c + d)	10			
	Tipologías - volumetría	La ejecución del nuevo proyecto potencia al actual barrio, entregando diversas tipologías de imagen habitacional, promoviendo una imagen e identidad a escala de barrio, otorgando fachadas diversas y dinámicas. Se busca que las propuestas contribuyan a la consolidación de una imagen distintiva para el nuevo conjunto de vivienda.		6	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Reseña de la solución de viviendas. Anexo N° 6. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Planos, cortes y elevaciones de arquitectura. 5) Modelaciones 3D.	6
		No cumple	0			
		Propone 2 tipologías de edificios y casas, diferenciados por su diseño, solución de llegada al suelo, fachadas y expresión de la cubierta. La propuesta constituye una innovación en cuanto a volumetría general de el o los elementos que integran el conjunto.	3			
		Propone 2 tipologías de edificios y casas, diferenciados por juego de materialidad y color, presentando elementos de terminación y revestimientos exteriores durables.	3			
	Relación con el entorno inmediato	Si contempla ambas variables propuestas (a + b)	6			
		El diseño y zonificación del espacio común de la propuesta considera su relación con el entorno urbano inmediato, considerando en su propuesta relaciones armónicas entre áreas verdes, equipamientos y vitalidad interna y externas existentes.		8	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D.	8
		Cumple totalmente	8			
		Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente a los lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas, para ser ingresado al Banco de proyectos	6			
		No cumple	0			
	Relación con el entorno inmediato	La propuesta reconoce su entorno inmediato integrando en su diseño la apertura visual de sus áreas comunes hacia éste.		8	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D.	8
		Orienta sus áreas comunes hacia la calle y hacia el interior del conjunto, generando zonas más abiertas y otras más propias del conjunto.				
		Cumple totalmente	8			
		Cumple parcialmente y los ajustes requeridos no afectan sustancialmente a los lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas, para ser ingresado al Banco de proyectos	6			
	Control visual	No cumple	0			
		La propuesta permite tener un control visual permanente de los espacios comunes y áreas verdes del proyecto habitacional.		10	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 4) Modelaciones 3D.	10
		Los espacios comunes destinados al descanso y recreación tienen control visual desde dormitorios/estor - comedor por medio de ventanas, balcones o terrazas.				
		Entre un 60% a un 100%	10			
		Entre un 50% y 60% de la cantidad de departamentos proyectados	5			
DISEÑO	Espacios públicos que aportan a la propuesta.	No cumple	0	10	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Memoria de Áreas Verdes. 4) Planimetría general de los conjuntos habitacionales, con detalle de cuadro de superficies y cesiones. 5) Modelaciones 3D.	10
		Se busca que las propuestas aprovechen y den un adecuado tratamiento al espacio público, generando zonas que incentiven el encuentro y el uso por parte de la comunidad.				
		a) Incorpora zonas de mínimo 5 juegos infantiles, considera al menos 1 con características de inclusivo	2			
		b) Circuito deportivo de al menos 5 máquinas, 2 de ellas orientadas al adulto mayor	2			
		c) Lugar de encuentro equipado con mobiliario que incentive la permanencia, tales como: sombreros, espacios de estar, mesas de juego u otros.	2			
		d) El diseño de la propuesta de paisaje reduce la contaminación de las zonas de uso común, considera especies autóctonas de la zona de bajo consumo hídrico e incorpora sistema de riego eficiente	2			
		e) La propuesta incluye circulación peatonal accesible desde el interior de las edificaciones hacia las áreas verdes, uso de lenguaje común en pavimentos	2			
		Si contempla 2 de las variables propuestas anteriormente	4			
		Si contempla 3 de las variables propuestas anteriormente	6			
		Si contempla 4 de las variables propuestas anteriormente	8			
	La propuesta potencia el uso de los espacios comunes mediante la incorporación de zonas multiuso y bajo mantención, punto 8.2.	Si contempla todas las variables propuestas (a + b + c + d + e)	10			
		Cumple con lo requerido en los lineamientos de Diseño de l conjunto habitación definidos en los Aspectos técnicos del proyecto y lineamientos de Diseño		10	1) Reseña del diseño general del conjunto. Anexo N° 5. 2) Memoria del Proyecto. 3) Una planta de arquitectura de la sede local, debidamente acotada y amoblada. 4) Modelaciones 3D.	10
		Aporta diversidad arquitectónica a las áreas comunes y acondicionamiento climático de las áreas verdes y plantaciones, potenciando su uso.				
		Cumple totalmente	10			
		Cumple parcialmente a los lineamientos de diseño establecidos en las bases técnicas.	5			
		No cumple	0			

d) CUADRO DE EVALUACION Y PUNTAJE DESARROLLO DE UNIDAD HABITACIONAL 30%.

4) DESARROLLO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES				PONDERACIÓN 30%		
ATRIBUTO	FACTOR A EVALUAR	CONTENIDO DE EVALUACIÓN	PUNTAJE	PUNTAJE MÁXIMO	VERIFICACIÓN	PUNTAJE ASIGNADO
NORMATIVO	Cumplimiento marco normativo	La propuesta debe enmarcarse en el marco normativo señalado en el punto 2 de los Bases Técnicas		10	1) Reseña de la situación de vivienda, Anexo N° 4. 2) Planteamiento general del conjunto con base en su perfil. 3) Planos de arquitectura unidades habitacionales.	10
		Se evalúa en por aplicación de la norma				
		Cumple con norma	10			
		Cumple parcialmente y no aplica la norma no aplica puntualmente al objeto del proyecto por lo que se otorga el punto de proyecto y desarrollo del DRI	5			
DISEÑO	Diversidad de tipologías de unidades habitacionales 1	Presenta 3 o más tipologías de departamentos. Se excluye la tipología para discapacitados con necesidad especial		10	1) Plano general de la vivienda habitacional, donde se visualice todos los módulos, así como su ubicación. 2) Plano de arquitectura para el DRI, de acuerdo al perfil de vivienda, debidamente actualizado y aprobado.	10
		3) Tipología o más	10			
		4) Tipología	5			
		No cumple	0			
		Reconstrucción departamental y áreas comunes y estacionamiento según DRI y normativa		10		10
		Considera la adecuación de terreno de edificación, Pértiga, cota y estado zona, suelo y topografía. Presentación de plan de áreas comunes y estacionamiento. Se debe enmarcar la construcción en áreas comunes, áreas verdes y DRI.	10			
		No Considera la adecuación de terreno de edificación	0			

El Total del Puntaje corresponde a la sumatoria de cada factor de ponderación.

Se considera como puntaje total la sumatoria de los puntajes obtenidos por cada factor evaluado, de acuerdo a lo indicado en la tabla de puntajes presentada.

II. ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO Y LINEAMIENTOS DE DISEÑO

II.1 GENERALIDADES:

Los presentes Aspectos Técnicos tienen como objetivo el desarrollo del Diseño de Arquitectura y Especialidades y posterior ejecución del Proyecto denominado “DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL DS-49 COLON 8499, HUALPÉN REGIÓN DEL BIOBÍO”, amparado en el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. N°49 (V. y U.) de 2011 cuyo financiamiento está contenido en el Decreto que lo rige (DS49).

Estos Términos de referencia fijan las condiciones mínimas a las cuales deberán acogerse las propuestas presentadas por parte de los oferentes, para el desarrollo del diseño materia de esta convocatoria, obtención de permisos y construcción, etc. A su vez, definen el marco técnico y legal bajo el cual deberán registrarse.

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

II.2 DE LA UBICACIÓN:

Para el desarrollo del proyecto SERVIU pone a disposición un terreno ubicado en Avda. Colon 8499 de la Comuna de Hualpén, dicho terreno fue adquirido el año 2024 mediante la modalidad de expropiación y se encuentra inscrito en el conservador de Bienes Raíces de Hualpén mediante Registro de Propiedad FS 4422 N°1871-2024.

El terreno de una superficie de 12.712 m2 se entregará en las condiciones actuales tanto topográficas como de accesibilidad, por lo que se debe considerar la limpieza del polígono.

El predio se localiza en el área central de la Comuna de Hualpén, inmerso en un entorno consolidado de predominancia habitacional, donde se observan conjuntos de viviendas en extensión y bloques de departamentos de 4 o 5 pisos de altura y en la actualidad se ha visto incrementado su carácter habitacional con la construcción reciente de edificios en altura de entre 12 a 15 pisos. También se encuentran en el sector, comercio, servicios y equipamientos a escala mediana.

En la actualidad se encuentra en etapa de análisis y reconstrucción la ejecución del corredor de transporte público que mejorara la conectividad y acceso al terreno.



Imagen 6. Situación Terreno

II.3 DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DEL TERRENO:

El terreno tiene accesibilidad por el Sur desde avda. Colon, via estructurante y conectora de la Comuna en si misma y con otras comunas como son la de Concepción y Talcahuano, también limita con la línea férrea a la calle Arteaga Alemparte, en una porción del terreno, teniendo como barrera natural un canal de aguas lluvias que se encuentra grabada en la esquina sur norte del terreno, Anexo 1.

La comuna de Hualpén cuenta con Plan Maestro de Aguas Lluvias.

El terreno se encuentra dentro del territorio operacional de ESSBIO.

El terreno se encuentra urbanizado y se puede visualizar una pendiente que va desde Avda. Colon hacia Arteaga Alemparte.

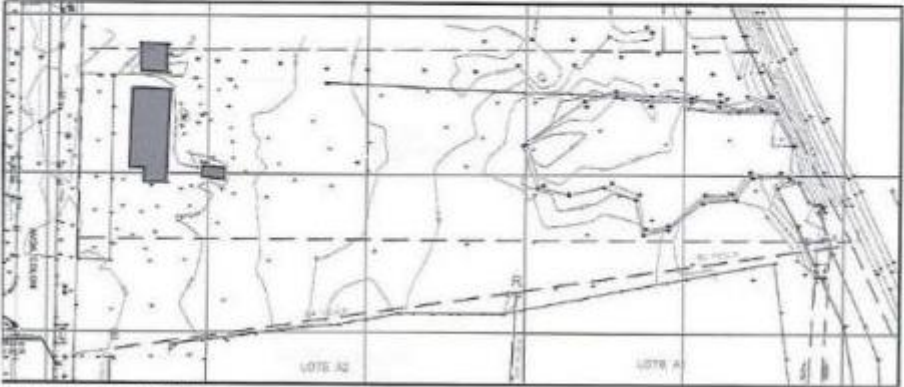


Imagen 7. Topografía Terreno

II.4 DE LOS USOS DEL TERRENO:

De acuerdo a lo indicado en CIP N°63 del 24.02.2023 de la DOM de Hualpén, anex. 3 el predio está emplazado en una zona Mixta y afecto a declaratoria de utilidad pública por calle Colón que ya se encuentra en ejecución.

1.-Uso del suelo			
Zona	Descripción		% del terreno emplazado en la zona
ZM-1	ZONA MIXTA 1 (eje colon, ciudad del niño)		100 %
2.-Densidad Máxima hab./ha	Libre, según condiciones especiales.	Cabida Máxima en viviendas	280 unidades Habitacionales (DS 19) 200 unidades Habitacionales (DS 49)
3.- Afectaciones y mermas (Utilidad Pública, Servidumbres, Riesgo)			
Tipo	Descripción		Superficie Afecta (%)
Ensanche	De acuerdo a Certificado de Informaciones Previas N°63 de fecha 24.02.2023, el rol 03524-041 se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche Avda. Cristóbal Colón, sin embargo, dicha área ya fue expropiada por Res. Exenta 4884 de 16.01.2017.		0
Condiciones Espacial Aeropuerto.	La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02.96. Conforme a plano PP-95-01, el predio se encuentra circunscrito en el Área "d", restricción de altura de edificación 45 metros.		100 %
Expropiación parcial de uso y goce	Propiedad afectada a expropiación parcial de uso y goce para mejoramiento de sistema de aguas lluvias, correspondiente a un polígono de 55.65 m2.		0,43 %

II.5 LINEAMIENTOS DE DISEÑO:

Se deberá contemplar en la propuesta de diseño, lo dispuesto y regulado por el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones, su Itemizado Técnico y Cuadro Normativo, además de las condiciones específicas que se indican en los Términos de referencia. Las Entidades participantes podrán adicionar o complementar, lo requerido en estos Términos de referencia que se presentan como el mínimo exigido.

La propuesta deberá ser un Condominio con 2 tipologías, vivienda y edificio, con un solo permiso de edificación, pero con recepciones diferidas, donde se deberá priorizar el inicio y la entrega de las viviendas en extensión.

El proceso constructivo responderá al concepto de eficiencia por lo que se podrán proponer construcción en albañilería, hormigo o industrializada, con las correspondientes certificaciones que emite SERVIU para validar sus diseños y cumplimientos normativos.

El proponente deberá considerar en su desarrollo la disposición de 54 viviendas en lotes de 125 m² siempre que esta no afecte la cabida mínima de departamento, en cuyo caso deberá fundar la menor superficie de los lotes, además de estar ajustado al decreto que rige este llamado. Estas se ubicarán en el paño en el área más cercana a calle Colón.

Para el caso de los departamentos estos se deberán emplazar en la parte posterior del paño y debe considerar como cabida mínima de 70 viviendas en altura de 5 pisos máximo y 54 viviendas de 2 pisos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022.

El diseño del proyecto habitacional deberá considerar la integración del proyecto con su contexto inmediato, su historia, la calidad espacial, la forma de habitar, las relaciones, así como factores funcionales, normativos, medioambientales y morfológicos.

La propuesta que desarrolle la EP seleccionada deberá contribuir positivamente a la imagen objetivo que se aporta, buscando siempre mejorar la imagen urbana del sector, **potenciando que sea innovadora en su tipología morfológica, y que además dignifique la imagen de la vivienda social actual, incorporando criterios de sustentabilidad y eficiencia energética, siendo las mínimas aquellas exigencias de acondicionamiento térmico que establece el PDA y Reglamentación Térmica vigentes, además de incorporar criterios de durabilidad y mantención en sus materiales y un diseño e imagen que esté en concordancia con la identidad local y del sector donde se emplazara esta edificación en altura, de 5 pisos y 2 pisos, respetando el entorno histórico de barrio y el espíritu recreacional del entorno.**

Es importante que el conjunto considere el diseño de un espacio público (áreas verdes y mobiliario urbano) que aporte al espacio común y potencie las relaciones interpersonales y grupales.

El proyecto deberá considerar dar cumplimiento a la normativa asociada a estacionamientos por unidad habitada.

La propuesta deberá considerar en su desarrollo:

1. La optimización de las obras de urbanización y su ejecución.
2. La existencia de zonas comunes o áreas verdes con acceso a todas las edificaciones
3. Orientación favorable para mejor asoleamiento.
4. Ejecución y entrega de las obras en 2 etapas, viviendas en primera instancia y posteriormente la ejecución de los edificios.
5. Las viviendas deberán ser pareadas en 2 niveles, en lotes habitacionales de una superficie de 125 m².
6. Dormitorio y baño en primer piso para todas las viviendas, dimensiones de acuerdo a cuadro normativo.



Imágenes eje colón 1996 y 2025

II.6 CONSIDERACIONES SOCIALES

La demanda habitacional estará conformada por familias que cuenten con un subsidio del programa D.S N°49, que preferentemente pertenezca a la comuna de Hualpén; así como también un porcentaje de familias, sin subsidio, inscritas en el registro MINVU CONECTA, de preferencia de la comuna de Hualpén y/o familias que pertenezcan a comités habitacionales y/o agrupaciones de la comuna y/o comunas

aledañas. Adicionalmente, se deja la reserva del 20% de la cabida para ser gestionada directamente por SERVIU

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 35, letra d) del Decreto Supremo N.º 49 (V. y U.) de 2011, en proyectos habitacionales de construcción en nuevos terrenos que apliquen el subsidio de densificación en altura, se deberá contemplar un tercer dormitorio con las características del "Dormitorio Construido Adicional", conforme al Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, referida en el artículo 43 del citado reglamento.

Cabe recordar que la obtención de este subsidio complementario excluye la posibilidad de acceder al Subsidio por Grupo Familiar regulado en la letra e) del mismo artículo.

Asimismo, en el caso del 10% de unidades destinadas a familias numerosas, se deberá considerar el tercer dormitorio conforme a la unidad denominada "Dormitorio Proyectado", según lo establecido en la Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario.

Para mayor claridad, se adjunta tabla:

1. ESPACIO Y USOS MÍNIMOS PARA VIVIENDAS Y EDIFICIOS			
1.1. DORMITORIOS			
REQUISITOS			
TIPO DE DORMITORIO	MOBILIARIO MÍNIMO	Superficie Mínima	Alto Mínimo
1- PRINCIPAL	1 Módulo A + 1 Puerta + 2 Closet Simple o 1 fusionado	14,3 m ²	260
2- SEGUNDO	2 Módulos B + 1 Puerta + 2 Closet Simple o 1 fusionado		220
3- CONSTRUIDO ADICIONAL	1 Módulo B + 1 Puerta + 1 closet Simple	4,5 m ²	160
4- PROYECTADO	2 Módulos B + 1 Puerta + 1 closet Simple	8 m ²	220

Lo indicado anteriormente no excluye las exigencias de cuadro normativo y tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario del programa DS N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones.

II.7 MARCO NORMATIVO:

El diseño y desarrollo del proyecto deberá considerar el cumplimiento de la normativa contenida en el anexo 4 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. Decreto N° 06/2018, establece Plan de Prevención y de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Concepción Metropolitana.
 - xvi. Resolución Exenta N° 1234/2019, que aprueba Manual de Procedimientos para la Calificación Energética de Viviendas en Chile.
 - xvii. Ley 21.442/2022, Aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - xviii. Ley 21.450/2022, Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
 - xix. Ley 21.558/2023, modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.
 - xx. NCh 3562 Gestión de residuos - Residuos de construcción y demolición (RCD) - clasificación y directrices para el plan de gestión.
 - xxi. Ley 19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente y Decreto N° 40 (reglamento impacto ambiental).
 - xxii. la Resolución Exenta N° 685 de fecha 05.05.2026 de Vivienda y urbanismo.

II.8 REQUERIMIENTOS GENERALES DEL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y LOS EDIFICIOS:

El proyecto habitacional tiene por objetivo contribuir a la solución de la alta demanda habitacional que existe en la actualidad en la Comuna de Hualpén. Para ello, se contempla **proyectar un estimado de 130 Unidades Habitacionales con tipología mixta, de 2 y 3 dormitorios en viviendas, en las acepciones que considera el decreto para familias numerosas y 3 dormitorios en departamentos en edificios en media altura, de 5 pisos, incluyendo unidades para discapacitados, Equipamientos, salas de basuras 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.

El Itemizado Técnico de Construcción que se exigirá para la presente convocatoria es el contenido en el anexo 5 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 las presentes bases** aprobado por RES. EX. N°7712, ambas del MINVU. Anex E y la Res 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 en sus especificaciones técnicas dentro de lo que permitan los recursos, con el fin de **entregar soluciones habitacionales que superen el estándar mínimo y que mejoren en criterios de Sostenibilidad y Eficiencia Energética, durabilidad, mantención y diseño e imagen con identidad local.**

- Dentro de los puntos de relevancia a desarrollar están:
 - Integración con el entorno urbano, favoreciendo la continuidad y articulación del proyecto con la estructura vial, equipamientos, espacios públicos y áreas residenciales existentes.

- Desarrollar una cabida para 54 viviendas pareadas en 2 pisos, 1 dormitorio y baño en 1º nivel y a lo menos 70 dptos. en 5 pisos, con inicio y ejecución en 2 etapas y recepciones diferidas. Primera etapa 54 viviendas. Podrá plantear entrega en un acto, teniendo presente que la fecha de entrega será la establecida para 1ª etapa de acuerdo con el cronograma señalado en el numeral 2.6.
- Orientación y asoleamiento, procurando condiciones adecuadas de iluminación natural y confort térmico para las viviendas y espacios comunes.
- Espacios de encuentro y convivencia comunitaria, que promuevan la integración social, la vida de barrio y la interacción entre los residentes.
- Sede social y equipamiento comunitario, concebidos como espacios de apoyo a la organización vecinal y al desarrollo de actividades comunitarias.
- Áreas de esparcimiento y recreación, destinadas a distintos grupos etarios y orientadas al uso activo e inclusivo de los espacios comunes.
- Estacionamientos, considerando una adecuada distribución, accesibilidad, funcionalidad e integración con el diseño general del conjunto.
- Seguridad mediante el diseño, incorporando criterios de vigilancia natural, visibilidad de los espacios comunes, accesos controlados y condiciones que favorezcan la percepción de seguridad.
- Iluminación de espacios exteriores, procurando condiciones adecuadas de seguridad, circulación y uso de las áreas comunes durante horarios nocturnos.
- Sustentabilidad y eficiencia ambiental, promoviendo soluciones orientadas al ahorro energético, el uso eficiente de recursos, la incorporación de áreas verdes, la gestión de aguas lluvias y la mejora del desempeño ambiental del conjunto habitacional.



- Las EP deberán desarrollar las siguientes especialidades para dar respuesta al encargo en la etapa del desarrollo del proyecto.
 - ✓ Estudios de Topografía
 - ✓ Estudio de Mecánica de Suelos
 - ✓ Proyecto de Habilitación de Terreno
 - ✓ Proyecto de Arquitectura
 - ✓ Proyecto de Estructuras y Cálculo Estructural
 - ✓ Proyecto de Aguas Lluvias
 - ✓ Proyecto Vial
 - ✓ Proyecto Eficiencia Energética
 - ✓ Proyecto de Accesibilidad Universal
 - ✓ Proyecto de Paisajismo
 - ✓ Proyecto de Instalaciones Sanitarias
 - ✓ Proyecto de Instalaciones de Gas
 - ✓ Proyecto de instalaciones eléctricas, iluminación y CCDD.
 - ✓ Proyecto de Seguridad contra incendio y Vías de evacuación
 - ✓ Proyecto de Seguridad y Vigilancia coordinado con proyecto Eléctrico

- ✓ Proyecto de Instalación de Ascensor/es (si lo considera)
- ✓ Proyecto de Extracción de Basura
- ✓ Proyecto de señaléticas y demarcaciones
- ✓ Especificaciones técnicas compiladas
- ✓ Presupuestos y A.P.U.
- ✓ Itemizado Técnico
- ✓ Carta Gantt Obra.
- ✓ Estudio de Costos del Proyecto
- ✓ Certificados de Factibilidad de todos los Servicios Básicos existentes.
- ✓ Certificado de Aprobación de Dirección de Obras de Permiso de Edificación.
- ✓ Certificado u otro documento oficial de Aprobación y Visto Bueno del Municipio a los proyectos de: Paisajismo, Riego, Iluminación, Señalización u otro, cuando corresponda
- ✓ Certificado u otro documento oficial de Aprobación de Proyecto de Modificación de Servicios Básicos, otorgado por la empresa suministradora. Para proyectos eléctrico y sanitario cuando corresponda.
- ✓ Todos los proyectos estudios y/o certificados que sean necesarios para la obtención de la calificación definitiva del proyecto, en todos sus ámbitos, conforme a las disposiciones del DS N° 49/2011 de V. y U .
- ✓ Etiqueta de Pre-calificación Energética de Vivienda e informe del sistema C.E.V. de cada departamento (cuando se considere en la oferta del consultor)
- ✓ El listado anterior no exime de las exigencias establecidas para ingreso de proyecto a banco de proyectos SERVIU.

II.8 IMAGEN DEL CONJUNTO.

II.8.1 De la configuración del conjunto habitacional.

- a) Con el propósito de diseñar y construir un proyecto habitacional, áreas verdes y unidades habitacionales con un alto estándar de calidad, es que la propuesta que la Entidad Patrocinante desarrolle deberá contribuir positivamente a la generación de una imagen de barrio para el sector. Una imagen contemporánea de vivienda social, que contribuya a desestigmatizar y dignificar la imagen estándar de la vivienda social actual.
- b) La imagen de cabida elaborada por SERVIU Región del Biobío es la que se expone a continuación y corresponde sólo a una **referencia de la imagen urbano - habitacional** que se desea de forma. Por lo tanto, será deber del proponente mejorar, complementar y ajustar la propuesta de diseño a la normativa vigente, de acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 49 de V. y U y sus modificaciones, su Cuadro Normativo e Itemizado Técnico, OGUC y todas aquellas disposiciones vigentes para el correcto desarrollo del encargo.



Imagen 8: Plano General poligono

El o los polígonos que componen la imagen objetivo del o los condominios, deberán contar con una cabida mínima total de **70 unidades habitacionales en tipología en altura (5 pisos) y 54 viviendas en 2 pisos**, cabida que podrá aumentar en la propuesta de diseño a presentar, considerando la normativa asociada a condominios.

Las imágenes referenciales, volumétricas son las siguientes:



Imagen 09,10,11 y 12: Imagen planimétrica y 3D de cabida referencial para terreno Colón 8499- Hualpén.
Fuente: Elaboración propia SERVIU Región del Biobío.

El nuevo conjunto habitacional por diseñar deberá considerar lotes habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022, donde existirán vías conectoras, áreas verdes, zonas de esparcimiento y encuentro de la comunidad así como sede social.

La propuesta debe considerar los siguientes aspectos:

- **Tipologías de vivienda:** diferentes tipologías de edificación en altura (5 pisos propuesto o el que la EP defina), que dinamicen la imagen del conjunto habitacional, con elementos que sean diferenciadores, por ejemplo: a nivel de fachadas, uso del color, materialidad, programa arquitectónico, distintas alturas, etc.



Imagen 13: Ejemplo de heterogeneidad de alturas y tipologías de edificios de altura



Imagen 14: Ejemplo de integración de viviendas de 2 pisos y tipologías de edificios de altura y control visual.

- **Contexto y geografía:** reconocimiento del entorno geográfico y urbano, a una escala de barrio y escala comunal, contemplar el uso de elementos arquitectónicos mediante balcones, terrazas, miradores u otros, que pongan en valor las vistas.
- **Estacionamientos:** Deberán dar cumplimiento a la normativa vigente, los estacionamientos vehiculares y ciclistas deberán estar resueltos de manera adecuada al 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 y en cumplimiento a la normativa vigente 1 a 1 para el caso vehicular.



Imagen 15: Ejemplo de estacionamientos y control visual.

- **Espacios de encuentro social interior copropiedades:** Se deberán desarrollar espacios centrales frente a cada agrupación de edificaciones, que permita albergar actividades propias de encuentro y vecindad, en el que se contemple mobiliario, senderos peatonales accesibles que conecten todos los edificaciones con las áreas comunes, tratamiento de pisos y arborización, integrando con las áreas de estacionamientos, quedará a criterio del proponente buscar la mejor solución, tomando como referencia, si es su parecer, las imágenes graficadas a continuación.



Imagen 16: Ejemplo espacios interiores de encuentro y esparcimiento.

- **Seguridad en el espacio público:** se deberá considerar el control natural de los espacios, estrategia que apunta a reducir la oportunidad criminal, para ello se promueve el diseño de elementos arquitectónicos, a modo de umbrales que destaquen los accesos, creando la percepción de que hay un riesgo en elegir esa área, porque tiene un usuario específico, 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 17: Ejemplo de control visual y trabajo de fachadas en distintas alturas.

- **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 18: Ejemplo iluminación de espacios comunes y uso de la vegetación.

II.8.2 De las áreas verdes públicas.

El diseño deberá considerar las siguientes condiciones:

- a) **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 las edificaciones y las áreas de estacionamiento o de las vías interiores.
- b) **Zona de permanencia:** 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.
- c) **Zona de ocio:** 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.
- d) **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.
- e) **Zona de equipamiento comunitario:** El Conjunto deberá contar con una sala multiuso, para uso del conjunto habitacional. 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, si suma más superficie podrá tener mayor puntaje, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación.
- 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 del proponente buscar la mejor solución, tomando como referencia el programa arquitectónico señalado.



Imagen 19: Ejemplo espacios de integración, de circulaciones e inclusivos.

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, permite mayor adaptación al suelo y menor mantención. Utilizar como ejemplo: tapizantes, cubresuelos y/o elementos pétreos.
- 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 Mantención 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.

II.8.3 De las condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.

- a) **Sustentabilidad del conjunto habitacional y su entorno:** El diseño de espacios públicos o privados debe considerar el uso de materiales de fácil mantención, perdurable y antivandálica. Utilización de especies vegetales de bajo consumo hídrico, se deberán cumplir con las exigencias recomendadas en los "Estándares de Construcción Sustentable para Viviendas en Chile del MINVU".
- b) **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 de las viviendas y edificios, que disminuya el impacto de variables climáticas del sector, factor importante de considerar al momento 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 y viviendas con alta calidad ambiental y bajo consumo de energía y recursos, de modo que sus ocupantes cuenten con óptimas condiciones para su uso y con bajos gastos de operación.
- c) **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).
Se solicita destinar en la propuesta de diseño del conjunto habitacional, al menos un 10% de las viviendas a personas que presenten algún tipo de discapacidad.
- d) **Eficiencia Energética:** Asociado a los proyectos de electricidad, gas y calefacción, se debe realizar un estudio de eficiencia energética de las edificaciones proyectadas, 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 y viviendas con alta calidad ambiental y bajo consumo de energía y recursos, de modo que sus ocupantes cuenten con óptimas condiciones para su uso y con bajos gastos de operación.
El estudio podrá ser por modelo de vivienda y se recomienda que sea realizado por un "evaluador energético" acreditado por el MINVU. Mas información en www.calificacionenergetica.cl
Este proyecto deberá ser realizado por profesionales especializados y acreditados en estudios de eficiencia energética.
- **Cumplimiento Certificación De Vivienda Sustentable (Cvs):**
Para cumplir con la Certificación de Vivienda Sustentable (CVS), en su nivel "certificado", estándar actualizado a requerimientos del sistema CVS, a la fecha de la propuesta. El desarrollador del proyecto deberá buscar la certificación contratando los servicios de un Asesor CVS. Un Asesor CVS es un profesional del área de la construcción sustentable que cuenta con la experiencia y conocimientos necesarios para coordinar con el equipo de proyecto (arquitectura, instalaciones sanitarias, eléctricas, paisajismo, etc.) el cumplimiento de los requerimientos de la certificación. Además, se encargará de recopilar toda la evidencia de cumplimiento necesaria y ponerla a disposición para su revisión.
La relación contractual entre el mandante y un Asesor CVS, ocurre de manera independiente y bajo acuerdo entre dichas partes, sin intervención del ente administrador del sistema CVS.
Una vez que el Asesor CVS envía la documentación a revisión a través de la Plataforma de Gestión Documental, la entidad administradora deberá emitir su veredicto.
- **Estudio De Cumplimiento Plan De Descontaminación Atmosférica (Pda), Concepción Metropolitana:**
Se deberá considerar el estudio del cumplimiento del PDA, según decreto supremo N° 6 de 2018, que Establece Plan de Prevención y de Descontaminación Atmosférica para las comunas de Los Ángeles Metropolitan, acorde a la normativa vigente actualizada, y a la **Resolución Exenta N°2623 de fecha 25.07.2022 SERVIU Región del Biobío**.
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

El consultor deberá dar cumplimiento a la normativa vigente respecto de la calificación de las edificaciones, unidades de departamentos y normativas térmicas.

➤ **Proyecto de sistema fotovoltaico**

El consultor deberá 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.

- e) **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, viviendas 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.

- f) **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"*.

II.8.4 DESARROLLO UNIDADES HABITACIONALES.

El conjunto habitacional que se desarrollarán corresponde a un Condominio, con tipología de vivienda pareada en 2 pisos y Edificación en altura (de preferencia de 5 pisos) acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442/2022.

a) **Diversidad de tipologías:**

- Se solicita consultar dos o más tipologías de departamentos de una altura de 5 pisos, (sin ascensor) y viviendas en respuesta a factores como ubicación respecto de su entorno, orientación, composición de grupo familiar, adultos mayores, entre otros. No se incluye en esta evaluación, la tipología de vivienda habilitada para personas con discapacidad.

b) **Superficie Interior de las viviendas:**

- Se deberá considerar la establecida por el decreto vigente., Si la propuesta considera mayor superficie, esta no podrá ser justificación de mayores montos ni mayores plazos en la oferta.

c) **Terminaciones:**

Deberá como mínimo cumplir con lo establecido en el D.S. N° 49/2011 de V. y U. y sus modificaciones e Itemizado Técnico.

- Podrá contemplar terminaciones de piso en dormitorios, pasillo, estar y comedor, lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar pintura en muros y cielos de todas las zonas secas (al menos 1 mano de pintura), lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar tratamiento de juntas de planchas de tabiques, lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar conformación de closet, incluyendo zona de guardado, puertas y cajoneras, lo que permite tener puntaje en la evaluación.
- Podrá contemplar 2, 3 o todas las variables anteriores, lo que permite tener puntaje en la evaluación, ver tramo de puntuación en los criterios de evaluación.

LISTADO DE ANEXOS ADMINISTRATIVOS.

Anexo N° 1: Formulario de Presentación.

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

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

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

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

Declaración Jurada simple de proyectos atendidos o en atención.

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

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

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

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

Anexo N° 7: Carta Compromiso Informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas dn Chile (CEV).
Compromiso de habitabilidad y eficiencia energética de viviendas.

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

Anexo N° 9: Cuadro Resumen Presupuestos Generales.

Anexo N° 10: Cuadro Resumen Financiamiento Subsidio Habitacional.

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

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

LISTADO DE ANEXOS TÉCNICOS.

ANEXO 1	: Plano Topográfico
ANEXO 2	: Inscripción a fojas 4422 del 2024CBR Hualpén
ANEXO 3	: Certificado SIII Rol 3524-41
ANEXO 4	: Plano S8R-44070-1
ANEXO 5	: Plano general de Expropiación S8R-44.061
ANEXO 6	: Certificado Informaciones previas N°63 del 24.02.2023
ANEXO 7	: Informe técnico Geológico N°APH 026 del 06.03.2023
ANEXO 8	: Certificado Factibilidad ESSBIO 16.09.2020
ANEXO 9	: Certificado Dotación Servicios CGE 31.01.2023
ANEXO 10	: Cálculo referencial honorarios AT



Firmado
digitalment
e por Felipe
Salazar Ortiz

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



Firmado
digitalmente por
Paula Retamal
Pacheco
Fecha: 2026.10.08
15:38:36 -03'00'

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

Liliana
Machuca Neira

Firmado
digitalmente por
Liliana Machuca
Neira

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

Roxana
Oviedo
Martinez

Firmado digitalmente
por Roxana Oviedo
Martinez
Fecha: 2026.10.08
14:57:30 -03'00'

ROXANA OVIEDO MARTÍNEZ
Arquitecto – jefe de Proyecto
Área de Innovación y Gestión Urbano
Habitacional Dpto. Técnico de C. y U.
Serviu Región del Biobío

Concepción, septiembre del 2026



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

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

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	
CAPACIDAD DE ATENCIÓN DISPONIBLE	

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

ANEXO N°3: DECLARACIÓN JURADA SIMPLE DE PROYECTOS ATENDIDOS

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

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

- A. Declaro conocer, haber estudiado y aceptar los Término de Referencia, 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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"**

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"**

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

DECLARA:

1. Se compromete a elaborar, durante el periodo de desarrollo del proyecto técnico realizar un informe de Pre-Calificación Energética de Viviendas (CEV), elaborado por un Calificador Energético acreditado por el MINVU (www.calificacionenergetica.cl); para lo cual se seleccionarán los departamentos y casas más desfavorables del proyecto (uno por tipología de vivienda), justificando su elección y cumpliendo con la letra D, para el resto de las unidades habitacionales del conjunto.
2. Al momento del inicio de la obra, todos los departamentos y casas del conjunto, deberán contar con la Pre-Calificación de todas sus unidades habitacionales con la letra D o superior.

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

ENTIDAD PATROCINANTE	
RUT	
DOMICILIO	
INSCRIPCIÓN REGISTRO	
CATEGORÍA	

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

Firma Empresa Constructora

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

ANEXO N°9: CUADRO RESUMEN PRESUPUESTOS GENERALES

Conjunto habitacional: _____

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

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

Firma Empresa Constructora

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

ANEXO N°10: CUADRO RESUMEN FINANCIAMIENTO SUBSIDIO HABITACIONAL
Conforme a lo establecido en DS N° 49/2011 d eV. y u y resolución exenta N° 685/2026 de
Vivienda y Urbanismo

Conjunto habitacional en extensión y altura.

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
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

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

NOMBRE COMPLETO	RUT	PROFESIÓN	CARGO	FIRMA

Firma y timbre Representante Legal
Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.



CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES
"DISEÑO PROYECTO HABITACIONAL, COLON 8499,
HUALPEN"

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

Mediante el presente documento, la E.P. _____ evaluó con la empresa constructora _____, factibilidad técnica y económica de los conjuntos habitacionales emplazados en avda Colon 8499, comuna de Hualpén, para garantizar la viabilidad de ejecución de los proyectos.

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

DECLARA:

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

Firma y timbre Representante
Legal Empresa Constructora

Firma y timbre Representante
Legal Entidad Patrocinante

Firma Encargado de Postulación

CONCEPCIÓN, _____.

CARLOS RENÉ RIFFO ROMERO
DIRECTOR (S) SERVIU REGIÓN DEL BIOBÍO

ROM

DISTRIBUCIÓN:

- PAULA RETAMAL PACHECO



Firmado por Carlos Rene Rizzo Romero Fecha firma: 19-10-2026 17:24:23

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes
timbre y folio de verificación: Folio: 4071 Timbre: EACAUC2AEHEFYK En:
<https://validoc.minvu.cl>