

ACLARACIÓN N° 2

SEGUNDA RONDA DE CONSULTAS

CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011, LOS ALTOS DE ALGARROBO,

COMUNA DE ALGARROBO

Ante las consultas efectuadas durante el segundo periodo de consultas, se responde lo siguiente:

1. Espacio para escritorio y/o mesón de trabajo

En las bases se señala la exigencia de considerar un espacio para escritorio y/o mesón de trabajo. Al respecto, quisiera consultar:

- ¿Este espacio debe configurarse como un recinto claramente delimitado (por ejemplo, mediante tabiques), o puede resolverse como un espacio libre integrado a otro ambiente de la vivienda?
- ¿La exigencia corresponde a un único espacio que pueda funcionar como escritorio o mesón de trabajo, o se requiere proyectar ambos de manera diferenciada?
- En términos de definición funcional, ¿cuál es la diferencia que establece el concurso entre “escritorio” y “mesón de trabajo”? ¿El mesón de trabajo se entiende como una superficie de mayor tamaño o con un uso distinto al de un escritorio convencional?

Respuesta:

Los atributos indicados en la pauta de evaluación **no son obligatorios**. Los oferentes deberán, considerando el marco presupuestario, evaluar si incluyen o no las mejoras ahí señaladas, declarando en los formatos 6, 7 y 8, la forma en que abordarán cada uno de los atributos. En caso de no considerar uno o más atributos, deberán dejar el espacio en blanco.

Considerando lo anterior, con relación al atributo C10, “Propuesta programática de la vivienda y mobiliario doméstico”, en caso de que el oferente lo aborde, deberá describir lo que propondrá, por sobre el mínimo establecido en el DS 49/11, su itemizado técnico y cuadro normativo, pudiendo o no, delimitar recintos, generar otros espacios, etc.

Cabe señalar que los elementos señalados en el atributo c10 (escritorio, despensa, espacio para gestión de residuos domiciliarios, closets terminados (conformados), despensa (conformada), mueble de cocina, mesón de trabajo, etc) solo son ejemplos de mobiliario, pudiendo el oferente proponer otros de similar naturaleza.

2. Exigencia mínima de dormitorios

Respecto al programa habitacional, agradecería confirmar:

- ¿Cuál es la exigencia mínima de dormitorios para la vivienda estándar y para la vivienda destinada a personas con movilidad reducida?

- En el caso de proponer tres dormitorios construidos, ¿el tercer dormitorio debe dimensionarse obligatoriamente como dormitorio doble, o puede resolverse como dormitorio simple, considerando por ejemplo un dormitorio principal, un dormitorio secundario doble y un tercer dormitorio simple?
- Asimismo, en el escenario de proyectar dos dormitorios construidos y un tercer dormitorio proyectado a futuro, ¿existe alguna exigencia respecto a que dicho tercer dormitorio sea doble o simple?
- Señalar si dichas exigencias difieren o son complementarias al Cuadro Técnico del DS 49.

Respuesta:

- El número de dormitorios dependerá de la conformación de cada núcleo familiar, lo cual se definirá una vez entregada la nómina de familias a la Entidad Patrocinante adjudicada. No obstante, para efectos de la presentación de ofertas del concurso, deberá considerar 3 dormitorios para la vivienda estándar y al menos 2 dormitorios para la vivienda destinada a personas con movilidad reducida.
- Deberá considerar lo señalado en el artículo 43 del DS 49 (V. y U.) de 2011 y su Cuadro Normativo aprobado mediante Res. Ex. 7712 (V. y U.) de 2017.
- Ver respuesta anterior.
- Las exigencias son aquellas señaladas en el itemizado técnico y cuadro normativo del DS 49. No obstante, deberá tener presente lo señalado en el numeral 2.5.4 de las Bases Técnicas y Administrativas del concurso.

3. Subsidios:

Confirmar lo señalado en la visita a terreno con respecto a que el proyecto cuenta con Subsidio de Localización y se destinada a la construcción.

Respuesta:

Se confirma que para financiar el proyecto se cuenta con la autorización de la SEREMI MINVU Región de Valparaíso para la aplicación del subsidio diferenciado a la localización. En esta región, en los últimos llamados regulares, sólo para las comunas de Valparaíso y Viña del Mar el subsidio de localización es exclusivo para compra de suelo, en el resto de las comunas, el subsidio de localización financia cualquier tipo de obra.

4. Plan Maestro:

De acuerdo a lo establecido en el punto 2.4.- Imagen Objetivo del proyecto,

- ¿El Loteo debe considerar solo Condominio para las viviendas en departamentos?
- ¿Cómo se entiende el párrafo final, después de la Fig. n°9, que señala que la propuesta debe cumplir con lo indicado en la Ley 21.442 considerando una cabida de 353 Unidades Habitacionales?
- Puntualizando, ¿las viviendas en extensión deben ser consideradas bajo la modalidad de condominio para que aplique la Ley 21.442?

Respuesta:

- Dependerá de la propuesta de la Entidad Patrocinante.
- Se refiere a que en los lotes resultantes que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de dicha ley, especialmente lo dispuesto en su artículo 70, que establece que los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.
- Dependerá de la propuesta de la Entidad Patrocinante.

5. Requisitos para participar:

Una EP con CRAT en Primera Categoría en la región de O'Higgins y en Tercera Categoría en la Región de Valparaíso,

- ¿Puede participar en igual de condiciones?

Las Bases señalan: LA SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO REGIONAL DE ASISTENCIA TÉCNICA (CRAT) EN LA REGIÓN DE VALPARAÍSO CONSTITUYE UN REQUISITO ESENCIAL PARA SUSCRIBIR EL CONVENIO QUE EMANE DEL PRESENTE CONCURSO, POR LO TANTO, LOS OFERENTES, PREVIO A LA PRESENTACIÓN DE SU OFERTA, DEBERÁN VERIFICAR QUE CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA SUSCRIBIR EL CRAT (VER REQUISITOS EN ANTECEDENTE COMPLEMENTARIO "FICHA DE INSCRIPCIÓN CONVENIO DE ASISTENCIA TÉCNICA").

- ¿Una EP con CRAT en Primera Categoría en la región de O'Higgins y en Tercera Categoría en la Región de Valparaíso, en proceso de ampliación de su CRAT, en entiende que cumple con "VERIFICAR QUE CUMPLEN CON TODOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA SUSCRIBIR EL CRAT"?

Respuesta:

- Sí, no obstante, en el caso que la Entidad Patrocinante adjudicada no cuente con Convenio Marco Regional Vigente (con la Región de Valparaíso) a la fecha de cierre de recepción de ofertas, deberá acreditar que solicitó su incorporación a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de adjudicación del concurso. Lo anterior, le otorgará un plazo adicional de 15 días hábiles para suscribir el convenio. El plazo adicional de 15 días hábiles se suspenderá cuando, para la obtención de documentos requeridos para suscribir el CRAT, la Entidad efectúe tramitaciones con otros organismos (SEREMI, Notaría, CBR, Etc.), cuyos plazos no dependan de su gestión.
- Sí, una Entidad Patrocinante en primera categoría en la Región de O'Higgins y en tercera categoría en la Región de Valparaíso podrá participar en el concurso, sin embargo al momento de suscribir el convenio con Serviu, deberá presentar un Certificado que acredite que la EP cuenta con Convenio Marco Regional AT vigente con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso para operar como Entidad Patrocinante, en primera o segunda categoría.

Cabe señalar que el Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica de la Región de Valparaíso establece que las personas naturales no pueden optar al CRAT en primera o segunda categoría y por lo tanto, no podrán participar en el presente concurso.

- Según lo indicado en las BTA, se debe considerar un total de 353 unidades habitacionales, sin embargo la factibilidad existente es por 344 unidades. ¿Se cuenta con factibilidad actualizada por el número total de viviendas?

Respuesta:

No se cuenta con factibilidad actualizada para 353 viviendas. La EP adjudicada deberá efectuar la solicitud a la empresa sanitaria en función de su propuesta.

- En referencia a la tipología de vivienda y financiamiento. Para el caso de vivienda en extensión (casas),
 - ¿la tipología de viviendas deberá contar con el tercer dormitorio ejecutado?
 - ¿Existen familias en nómina que ocupen al subsidio de grupo familiar?

Respuesta:

- El número de dormitorios dependerá de la conformación de cada núcleo familiar, lo cual se definirá una vez entregada la nómina de familias a la Entidad Patrocinante adjudicada. No obstante, para efectos de la presentación de ofertas del concurso, deberá considerar 3 dormitorios para la vivienda estándar y al menos 2 dormitorios para la vivienda destinada a personas con movilidad reducida.

- b) Sí, no obstante el listado definitivo de familias y su conformación se entregará a la EP adjudicada según lo indicado en numeral 1.5 de las Bases Técnicas y Administrativas.

8. Referente al Plan de Manejo Forestal,

- a) ¿deberá estar aprobado al momento de ingresar la propuesta ganadora a revisión?
b) En caso de existir especies arbóreas protegidas dentro del área de intervención del proyecto, ¿Cuál es el procedimiento a seguir?

Respuesta:

- a) No, la aprobación del Plan de Manejo Forestal o Plan de Corta (según corresponda) es requisito para obtener la calificación definitiva, no obstante, al momento de ingresar el proyecto a evaluación a SERVIU para su calificación, deberá adjuntar a lo menos un comprobante de ingreso del expediente del profesional del área ante CONAF.
- b) Según lo indicado en el estudio de flora y fauna realizado en 2023 y adjunto a los Antecedentes del concurso, en el lote 3D-5 se constató la presencia de ejemplares de *Alstroemeria Marticorenae* (especie en peligro) en el matorral esclerófilo adyacente a la Quebrada Las Casas, específicamente en la parcela de muestreo N° 461 (ver KMZ denominado SBC-KMZ-LP8823_02012023 adjunto en el enlace de descarga). También se constató la presencia de ejemplares de *Citronella mucronata* (Naranjillo), especie catalogada como vulnerable, que se ubican en las parcelas 463 465 466 y 467, situadas en quebradas (ver KMZ denominado SBC-KMZ-LP8823_02012023 adjunto en el enlace de descarga). Si la propuesta se acoge a lo indicado en Informe de Flora y Fauna en cuanto a no intervenir la zona de amortiguación esclerófila (ver cartografía de zonificación ambiental del Estudio de Flora y Fauna), no se requerirá generar ninguna acción respecto de las especies indicadas.

Por otra parte, en caso de considerar obras que impliquen la corta, eliminación, destrucción o descepado estas especies, es decir, la alteración de su hábitat, el proyecto podrá acogerse a lo señalado en el Artículo 19 inciso segundo y siguientes de la Ley N° 20283, que expone textual:

“Artículo 19.- Prohíbese la corta, eliminación, destrucción o descepado de individuos de las especies vegetales nativas clasificadas, de conformidad con el artículo 37 de la ley N° 19.300 y su reglamento, en las categorías en peligro crítico, en peligro y vulnerables que formen parte de un bosque nativo, como asimismo la alteración de su hábitat. Esta prohibición no afectará a los individuos de dichas especies plantados por el hombre, a menos que tales plantaciones se hubieren efectuado en cumplimiento de medidas de compensación, reparación o mitigación dispuestas por una resolución de calificación ambiental u otra autoridad competente.

*Excepcionalmente, podrá intervenir o alterarse el hábitat de los individuos de dichas especies, previa autorización de la Corporación, la que se otorgará por resolución fundada, siempre que tales intervenciones no amenacen la continuidad de la especie a nivel de la cuenca o, excepcionalmente, fuera de ella, que sean imprescindibles y que tengan por objeto la realización de investigaciones científicas, fines sanitarios o **estén destinadas a la ejecución de obras o al desarrollo de las actividades señaladas en el inciso cuarto del artículo 7º**, siempre que tales obras o actividades sean de interés nacional.*

Para autorizar las intervenciones a que se refiere el inciso anterior, se requerirá del informe favorable del Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas, en el sentido que la intervención no amenaza la continuidad de la especie a nivel de la cuenca.

Para llevar adelante la intervención, el solicitante deberá elaborar un plan de manejo de preservación, que deberá considerar, entre otras, las medidas que señale la resolución fundada a que se refiere el inciso segundo precedente.

Para calificar el interés nacional, la Corporación podrá solicitar los informes que estime necesarios a las entidades del Estado con competencia para autorizar las obras y actividades señaladas en el inciso cuarto del artículo 7°.”

A su vez, el inciso cuarto del artículo 7 establece:

*“Cuando la construcción de caminos, el ejercicio de concesiones o servidumbres mineras, de gas, de servicios eléctricos, de ductos u otras reguladas por ley, según corresponda, implique corta de bosque nativo, el plan de manejo correspondiente deberá ser presentado por los respectivos concesionarios, titulares de servidumbres, o aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren tramitando el otorgamiento de estos derechos, quienes serán responsables del cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en él. **Lo establecido en el presente inciso será aplicable a los proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, cuando en dichos proyectos se considere la alteración del hábitat de especies en categoría de conservación; y deberá cumplirse con los restantes requisitos establecidos en el artículo 19.”***

9. En relación al cuadro de Financiamiento referencial:
- ¿Las casas podrán incorporar subsidio de densificación?
 - En atención al número de viviendas, de ser necesario ¿se podrá incorporar el subsidio para Declaración de impacto ambiental?

Respuesta:

- Los requisitos para optar al subsidio de densificación en altura están indicadas en el artículo 35 letra d) del DS 49 (V. y U.) de 2011. Cabe señalar que solo la edificación de tres pisos o más opta al subsidio de densificación en altura.
- Los subsidios a aplicar serán aquellos que disponga el llamado al que será postulado el proyecto.

10. De acuerdo a la modificación de bases s/ Res N°550 de fecha 13/01/2026,
- ¿el requerimiento de lote adicional se podrá materializar como parte de la cesión de equipamiento?
 - en atención a que existe una cesión máxima normativa, ¿las viviendas en extensión pueden quedar sin equipamiento sede social?

Respuesta:

- Sí. Ver respuesta N° 11 de la Aclaración N° 1.
- Las viviendas en extensión, tanto si se acogen a Condominio tipo B o no, deberán ejecutar el mínimo de áreas verdes y equipamiento según el artículo 35 letra g del DS49 (sobre subsidios complementarios de equipamiento y espacio público), y el artículo 6 de la resolución 7713 del 16 de junio del 2017 que rige el Itemizado técnico de construcción los subsidios del FSDV.

11. Indicar el procedimiento a seguir en caso de detectarse servicios existentes bajo cota de terreno que no se encuentren identificados en los antecedentes del proyecto. ¿Estos trabajos serán reconocidos y pagados como obras adicionales?

Respuesta:

Durante la etapa de desarrollo del proyecto, la entidad patrocinante adjudicada deberá realizar los estudios que considere necesarios para elaborar su presupuesto, el que deberá ajustarse a los montos de subsidio que se establezcan en el llamado al que postule.

Se recuerda que este concurso no corresponde a una licitación a suma alzada. Solo tiene por objetivo seleccionar a la Entidad Patrocinante que desarrollará el proyecto habitacional “Los Altos de Algarrobo”, según las disposiciones del DS 49 (V. y U.) de 2011, que reglamenta el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, su Itemizado técnico y cuadro normativo.

12. En los antecedentes no se incluye el detalle de las obras o medidas de intervención en las quebradas aledañas al área del proyecto. Favor indicar el alcance de dichas intervenciones y si estas deben ser consideradas dentro de la propuesta.

Respuesta:

El oferente deberá determinar el alcance de las intervenciones en las quebradas, pudiendo o no considerarlas en su propuesta.

13. Favor aclarar si la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) será tramitada por el Mandante o si debe ser gestionada por la Empresa Constructora. En caso de que la ejecución de los requerimientos exigidos implique costos superiores a los montos cubiertos por el subsidio, ¿estos serán reconocidos y pagados como obras adicionales?

Respuesta:

Los subsidios a aplicar serán aquellos que disponga el llamado al que será postulado el proyecto. En caso de requerirse DIA, al no existir un financiamiento específico para ello en el DS 49 (V. y U.) de 2011, SERVIU gestionará la obtención de recursos para financiar y contratar el estudio. La EP estará obligada proveer toda la información técnica necesaria respecto del proyecto habitacional que requiera el consultor que se contrate para formular la DIA.

14. No se incorpora el TEP dentro de la documentación entregada. ¿Favor aclarar si se debe incluir un monto en la propuesta económica? En caso de que la ejecución de los requerimientos exigidos implique costos superiores a los montos cubiertos por el subsidio, ¿estos serán reconocidos y pagados como obras adicionales?

Respuesta:

No se requiere incluir monto en propuesta económica. Los subsidios a aplicar serán aquellos que disponga el llamado al que será postulado el proyecto, que corresponderá al llamado vigente 2026, y cuyos montos no distarán mucho del 2025.

15. Una vez aprobado el IMIV, en caso de que la ejecución de los requerimientos exigidos implique costos superiores a los montos cubiertos por el subsidio, ¿estos serán reconocidos y pagados como obras adicionales?

Respuesta:

Los subsidios a aplicar serán aquellos que disponga el llamado al que será postulado el proyecto. Todos los últimos llamados han considerado hasta 20 UF por medidas de mitigación de ley de aportes e IMIV y con ello se debiera trabajar para las obras, más otros subsidios bases y complementarios que puedan ser usados para estos efectos. Para evitar lo que se está formulando en la consulta, se sugiere (y así lo han hecho las entidades en los concursos),

categorizar inmediatamente el IMIV y en caso de resultar adjudicado, comenzar a trabajar en su aprobación en forma previa al permiso.

16. ¿Se encontrará disponible el sondaje geotécnico del proyecto?

Respuesta:

No se dispone de sondaje geotécnico.

17. Al momento de ingresar el proyecto, ¿se podrá actualizar el resumen financiero de acuerdo a la resolución vigente?

Respuesta:

Al momento de ingresar el proyecto a Calificación, el presupuesto se deberá ajustar a los montos de subsidio del llamado vigente en esa fecha.

18. Se solicita evaluar un aumento del plazo de entrega de la propuesta, considerando la cantidad y complejidad de los antecedentes requeridos.

Respuesta:

A la fecha de emisión del presente documento no se contempla la posibilidad de postergar la fecha de cierre de recepción y apertura de ofertas.

19. indicar el detalle del subsidio de localización, aplica en este caso el máximo de subsidio, existen resolución SEREMI

Respuesta:

La resolución de Seremi está disponible en el enlace de descarga enviado a todos los oferentes que solicitaron bases.

20. Valor final de construcción por Unidad

Respuesta:

El valor final de construcción por unidad dependerá de la tipología de vivienda y de los montos de subsidios que disponga el llamado vigente a la fecha de postulación del proyecto.

21. Informar número generales de personas con movilidad reducida y neuro divergentes

Respuesta:

Ver respuesta N° 18 de la Aclaración N° 1.

22. Favor precisar cuántas láminas deben entregarse, su formato y los antecedentes que debe incluir cada una.

Respuesta:

En el numeral 1.9.2 de las Bases Técnicas y Administrativas se indica el detalle de los documentos y planos obligatorios a incluir en la oferta.



No existe un número máximo de planos a entregar ni un formato en específico. El oferente deberá adjuntar las láminas que estime necesarias para exponer de mejor forma su propuesta.

23. En caso contrario, confirmar si la entrega es de libre composición y sin límite de láminas.

Respuesta:

Ver respuesta anterior.

Valparaíso, 5 de febrero de 2026.