

ACLARACIÓN N° 1

PRIMERA RONDA DE CONSULTAS

CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL DS 49 (V. Y U.) DE 2011, FRAGATA LYNCH, ETAPAS 1 Y 2

COMUNA DE VIÑA DEL MAR

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

1. Se solicita acceso o envío del registro de la videoconferencia realizada sobre el concurso.

Respuesta:

No se dispone de la grabación de la videoconferencia, no obstante, la presentación expuesta ha sido subida en el enlace de descarga de antecedentes enviado a las Entidades Patrocinantes que solicitaron Bases.

2. Consultar si existe un formato tipo oficial para la elaboración de la Memoria Explicativa, o si este documento se puede entregar en un formato propio de la entidad.

Respuesta:

No existe formato tipo para elaborar la memoria explicativa del proyecto, la entidad podrá usar un formato propio, dando cumplimiento a lo señalado en el numeral 1.9.2.2 que indica: "Memoria Explicativa del proyecto, que describa las directrices que fundamentan el diseño del proyecto".

3. Se solicita acceso a la carpeta digital habilitada para realizar la carga de la presentación y la documentación requerida.

Respuesta:

Serviu solo provee el enlace para descargar antecedentes (Bases, formularios, anexos, etc.), la presentación de ofertas debe ajustarse a lo establecido en las Bases del Concurso, especialmente lo indicado en el numeral 1.9.1.

4. Área Geotécnica y Estructural
Incompatibilidad en la clasificación sísmica del suelo (Costo Estructural)

El estudio de geofísica de Moncada & Pedrals (2019) concluye que la velocidad de onda de corte promedio es de $V_{s30} = 456$ m/s, indicando expresamente que: "se deberá realizar el diseño estructural considerando el suelo como Tipo D". Por otro lado, el informe de RPG Ingeniería (2025) registra una velocidad de $V_{s30} = 555$ m/s y clasifica el terreno como Suelo Tipo C de acuerdo al D.S. N° 61. Se solicita que SERVIU aclare con precisión cuál es la clasificación sísmica oficial definitiva del terreno (Suelo Tipo C o Suelo Tipo D) sobre la cual deben diseñarse los edificios de departamentos. Considerando que el Suelo Tipo D aumenta significativamente las solicitaciones sísmicas de diseño, encareciendo el costo de las fundaciones y la estructura de hormigón armado, ¿existirá un ajuste presupuestario o

reajuste en las UF de la oferta si el Revisor Estructural o la DOM de Viña del Mar exigen calcular bajo los parámetros de Suelo Tipo D indicados en el informe de 2019?

Respuesta:

Dadas las dimensiones del terreno la velocidad de ondas de corte y por lo tanto el tipo de suelo puede variar entre un sector y otro, esto además considerando que los estudios de 2019 y de 2025 fueron desarrollados por consultores distintos.

La mecánica de suelos entregada debe considerarse como referencial, teniendo presente que la Entidad Patrocinante adjudicada deberá generar los estudios de suelos complementarios que requiera según las características de su proyecto.

En cuanto al financiamiento de estas obras, el DS 49 (V. y U.) de 2011 y la Res. Ex. 685 (V. y U.) de 2026 (referencial para este proyecto), contemplan el subsidio complementario de habilitación, que permite financiar: **a) Muros de contención y estabilización de taludes** cuando el estudio de mecánica de suelos indique la presencia de suelos especiales y el proyecto de obras civiles asociado establezca, a través de memoria de cálculo y planos de proyecto que se requieren de mayores dimensiones, refuerzos o condiciones de apoyo y/o anclaje de las obras de contención y/o estabilización. **b) Pilotajes profundos u otro tipo de fundaciones especiales:** Cuando el proyecto justifique la ejecución de fundaciones especiales, según estudio de mecánica de suelos y proyecto de ingeniería estructural, en el que quede establecido que el tipo de fundación resuelve la condición de apoyo para el suelo especial. **C) Obras asociadas a la construcción sobre suelos salinos:** Cuando en el proyecto se incorporen las indicaciones incluidas las resoluciones del MINVU o SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectivo, que aprueben el Itemizado Técnico Nacional, Regional de Suelos Salinos y/o incluidas en la NCh 3394, en materia de fundaciones y/o instalaciones sanitarias. **D) Rellenos Estructurales Masivos:** Cuando el proyecto requiera rellenos estructurales para poder lograr descargas gravitacionales a redes públicas aguas servidas y/o aguas lluvias, deberá ser acreditado mediante el respectivo proyecto topográfico, mecánica de suelos y de factibilidad de servicios respectivos. En caso que los rellenos se utilicen únicamente para posibilitar las descargas de aguas lluvias, se deberá acompañar además un informe suscrito por profesional competente que justifique técnicamente que no es posible la evacuación de las aguas lluvias vía infiltración en el terreno. Además, de existir algún tipo de interconexión con las redes de alcantarillado, se deberá acompañar un estudio suscrito por un profesional competente que justifique la descarga a dicha red desde un punto de vista técnico.

Finalmente, si estos montos siguen siendo insuficientes, se considerará la posibilidad de acceder al incremento del 30% señalado en el numeral 4.2 letra f) de la Resolución Exenta 685 (V. y U.) de 2026. Este incremento solo podrá ser utilizado para financiar obras de habilitación.

5. Área Geotécnica y Estructural

Presencia de napa freática e infiltraciones activas

El estudio de hidrología de BGE SpA (2024) y el informe de mecánica de suelos de 2019 descartan la presencia de napa freática en los primeros 4 metros de profundidad. Sin embargo, el informe geotécnico de RPG (2025) detecta filtraciones activas de agua a solo -3,6 m de profundidad en la Calicata N° 1, y un nivel freático a -11 m en el Sondaje N° 1.

Dado que se proyectan edificios de hasta 8 pisos y obras de contención viales de gran envergadura, solicitamos aclarar si las obras especiales de drenaje, impermeabilización de sellos de fundación o desvíos de escurrimientos subterráneos producto de la napa freática detectada a -3,6 metros de profundidad en la Calicata N° 1 deberán ser financiadas con cargo al Subsidio de Habilitación regular (620 UF) o si se podrá postular a asignaciones complementarias de emergencia.

Respuesta:

La calicata N° 1 del estudio realizado en 2024, en la que se detectó la presencia de napa freática en el fondo de la excavación, fue ejecutada en la parte baja de la quebrada situada en el predio a expropiar, cercano a Av. Alessandri, a una profundidad de 3.6 m. En este sector no se proyecta la ejecución de edificios. Por otra parte, el sondaje N° 1, cercano a la Calicata N° 1, también se ubica en un sector donde no se proyectan edificaciones.

En los casos en que el monto del Subsidio de Habilitación establecido en la letra h) del artículo 35 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, resulte insuficiente para financiar la habilitación del terreno, habiéndose practicado la facultad dispuesta en el inciso final de la letra h) indicada, se considerará la posibilidad de acceder al incremento del 30% señalado en el numeral 4.2 letra f) de la Resolución Exenta 685 (V. y U.) de 2026. El citado incremento solo podrá ser utilizado para financiar obras de habilitación.

6. II. Área de Aprobaciones Sectoriales y Suspensión de Plazos (Riesgo Temporal)

Suspensión de plazos v/s aprobaciones de ESVAL y Dirección de Obras Hidráulicas (DOH)

Las bases señalan que ESVAL condiciona la aprobación de la extensión de las redes de agua potable y alcantarillado a la aprobación previa del "Proyecto de Modificación de Cauce" por parte de la DOH, trámite que actualmente se encuentra pendiente de pronunciamiento por dicho organismo. De no estar aprobado al iniciar, la EP debe rediseñar y tramitar por su cuenta. Las bases técnicas otorgan un plazo muy acotado de 210 días corridos para la Etapa 1 y 360 días corridos para la Etapa 2 para desarrollar proyectos y obtener el Certificado de Proyecto Ingresado (CPI). Debido a que la tramitación hidráulica en la DOH y la aprobación sanitaria en ESVAL son procesos externos que no dependen de la EP, se consulta: ¿Se suspenderán de manera automática (por el solo ministerio de la ley) los plazos de desarrollo de diseño ante cualquier demora o exigencia de corrección por parte de la DOH o ESVAL, sin que esto signifique multas, término anticipado del convenio o cobro de la boleta de garantía de 320 UF?

Respuesta:

Según se indica en numeral 1.11 letra b) de las Bases Técnicas y Administrativas, el plazo de desarrollo del proyecto podrá ampliarse si se encuentra pendiente algún informe o aprobación necesario que deba emitir algún organismo público o empresa imprescindible para el buen desarrollo del proyecto, situación que deberá ser calificada por SERVIU Región de Valparaíso, debiendo el adjudicatario solicitar la ampliación de plazo antes del vencimiento del plazo pactado para el ingreso del proyecto.

En este caso, la demora en la aprobación por parte de la DOH se constituiría como fundamento suficiente para otorgar una ampliación de plazo.

Ahora bien, los aumentos de plazo serán otorgados solo en aquellas situaciones en que las demoras obedezcan a razones ajenas a la gestión de la Entidad Patrocinante.

7. Área de Aprobaciones Sectoriales y Suspensión de Plazos (Riesgo Temporal)

Viabilidad de altura de edificación ante la DGAC

Con fecha 19 de mayo de 2025, la DGAC emitió una aprobación condicionada exclusivamente para el proyecto de pavimentación vial con una altura máxima de 9 metros. No obstante, los proyectos habitacionales contemplan edificios de hasta 8 pisos sin ascensor, lo que equivale a alturas que superan los 24 metros, requiriéndose una tramitación independiente ante la DGAC una vez diseñados. El terreno se encuentra bajo la zona de protección cónica del Aeródromo de Viña del Mar. En caso de que la DGAC rechace la altura de 8 pisos (~24 m de altura aparente de fachada) e imponga una limitación de altura inferior para los edificios habitacionales: ¿Permitirá el SERVIU modificar de forma proporcional la cabida obligatoria de 470 unidades (por ejemplo, autorizando viviendas en extensión o

edificios de menor altura, disminuyendo la cabida total) o se reubicará el proyecto en otro terreno fiscal, eximiendo de toda responsabilidad y cobro de boletas de garantía a la EP?.

Respuesta:

En virtud de las condiciones topográficas de los lotes destinados para los conjuntos habitacionales, y considerando las características de otros proyectos en altura situados en el cono de aproximación del Aeropuerto Torquemada, la altura de 8 pisos no sería suficiente como para generar restricciones por parte de la DGAC.

No obstante, si durante la etapa de diseño el proyecto debe modificarse por situaciones no previstas en la etapa de concurso, SERVIU podrá otorgar las ampliaciones de plazo que se requieran para que la EP realice los ajustes correspondientes, manteniendo la cabida obligatoria de 470 viviendas (320 en etapa 1 y 150 en Etapa 2).

8. III. Área de Expropiaciones, Deslindes y Saneamiento Legal

Incidencias y retrasos en juicios de expropiación en proceso

El trazado vial de la Calle Fragata Lynch requiere de forma indispensable la expropiación de 4.586,4 m² distribuidos en dos predios de terceros (Lote R2 de Inmobiliaria Caleuche y Lote C de la Congregación Hermanitas de Los Pobres). Las bases solo estiman de manera optimista que el proceso "estará resuelto al momento de iniciar obras". Si al momento de firmar el acta de entrega de terreno para iniciar las obras definitivas el juicio de expropiación sigue en trámite o los propietarios han judicializado la toma de posesión material, impidiendo el ingreso de maquinaria: ¿Se paralizarán de inmediato los plazos de ejecución de obras (720 días corridos por etapa) de mutuo acuerdo y sin multas para la constructora?. Asimismo, ¿quién absorberá los costos de "gasto complementario, obras provisorias e instalación de faena" que se devenguen durante dicha paralización forzosa?.

Respuesta:

El proceso de expropiación se encuentra con un importante nivel de avance, estando pendiente la tramitación del decreto de expropiación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la posterior Resolución de expropiación por parte de SERVIU Región de Valparaíso.

Se estima que los terrenos serán de propiedad de SERVIU en el mes de diciembre de 2026.

9. III. Área de Expropiaciones, Deslindes y Saneamiento Legal

Costos de subdivisión predial y modificaciones del Plano de Loteo

El Plano de Loteo definitivo del lote original SERVIU fue aprobado por la DOM en diciembre de 2025. No obstante, el concurso exige ejecutar el proyecto en dos etapas físicas y desglosar el terreno en nuevos sublotos (Lote 1, Lote 4, Lote 5A, Lote 5B, Lotes 6 y 7), obligando a la EP adjudicada a tramitar las modificaciones respectivas ante la DOM y el Conservador de Bienes Raíces. Se solicita aclarar si los costos arancelarios municipales (DOM), notariales y de inscripción en el CBR de las subdivisiones, fusiones y mutaciones de loteo necesarias para materializar las copropiedades serán pagados directamente por SERVIU o si deben ser costeados por la EP con cargo a los honorarios de la Asistencia Técnica (D.S. N° 1875).

Respuesta:

El Loteo aprobado no se encuentra inscrito en el CBR, a la espera de los ajustes que deberán efectuarse conforme a lo dispuesto en las Bases del Concurso.

No obstante, una vez iniciado el diseño del proyecto, todos los costos arancelarios, notariales, de inscripción u otros que se requieran, deberán ser asumidos por la Entidad Patrocinante, con cargo a los honorarios de asistencia técnica, según lo dispuesto en la Res. N° 1875 (V. y U.) de 2015.

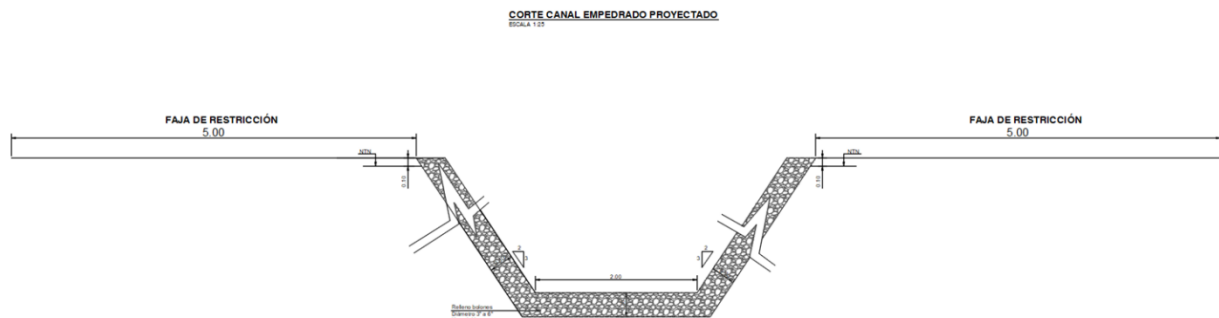
10. IV. Área Ambiental y Compatibilidad de Diseño

Intervención en fajas de exclusión ambiental v/s cabida de estacionamientos

El Informe de Flora y Fauna de la consultora ambiental señala que los fondos de quebradas (cursos de agua) exigen una zona de protección de 10 metros a cada lado, y las cárcavas (zonas de erosión severa) exigen 5 metros a cada lado de exclusión según el D.S. N° 82 de MINAGRI. Sin embargo, se exige obligatoriamente a la EP proveer al menos 1 estacionamiento por cada vivienda (totalizando 470 estacionamientos en superficie o plataformas). Dada la accidentada topografía del Lote 4A11 (con pendientes que superan el 40%) y la alta restricción de suelo útil que imponen las fajas de protección ambiental de cárcavas y quebradas: ¿Permitirá SERVIU que se proyecten muros de contención (TEM), rellenos estructurales u obras de drenaje vial dentro de los buffers de protección de 5 y 10 metros para poder configurar las plataformas de estacionamientos requeridas, o se debe respetar dicha exclusión de manera absoluta, lo cual haría físicamente imposible albergar los 470 estacionamientos exigidos por bases?.

Respuesta:

El proyecto de modificación de cauce, actualmente en proceso de aprobación por parte de la DOH, inhabilita la quebrada existente, y considera una faja de protección de solo 5 metros a cada lado en su nuevo trazado, según el siguiente detalle:



Para dar cumplimiento a la cuota de estacionamientos, la Entidad Patrocinante deberá considerar las soluciones constructivas que estime pertinentes, con estacionamientos en superficie, con plataformas, o subterráneos, generando las contenciones que se requieran.

11. V. Área de Formulación Económica y Presupuesto

Inconsistencia entre el Itemizado Técnico y los subsidios complementarios

Las bases establecen en el cuadro de "Ingresos Referenciales" (Formulario N° 10) valores fijos asignados por familia para subsidios de eficiencia higrotérmica (80 UF) y construcción sustentable (80 UF). Se solicita confirmar si para la formulación económica de la oferta en el Formulario N° 10, la EP y la constructora pueden dar por asegurados estos montos complementarios en su totalidad para el 100% de la cabida de 470 familias, o si la adjudicación de dichos

subsídios de estándar higrotérmico y sustentabilidad estará sujeta a una postulación y evaluación técnica posterior e independiente por parte del Departamento Técnico de SERVIU al momento de calificar el proyecto final.

Respuesta:

El monto de subsidio de estándar higrotérmico será aplicable solo cuando se ejecuten obras de estándar higrotérmico o aquellas indicaciones del Plan de Descontaminación Atmosférica (PDA), siempre en cumplimiento de lo indicado en el instructivo del Oficio 1163 de la DITEC del MINVU. Por otra parte, el subsidio de construcción sustentable solo será aplicable si se proyectan:

- i. Sistemas solares fotovoltaicos, y sistemas solares térmicos. En este caso, se deberán aplicar las indicaciones dispuestas en el Itemizado Técnico, sólo para las partidas aquí mencionadas.
- ii. Sistema de manejo de aguas grises, según lo indicado en el DS N° 40, del Ministerio de Salud, de fecha 9 de mayo de 2024.
- iii. Manejo de residuos domiciliarios, según NCh 3.322 de 2013, y de acuerdo a lo descrito en el Anexo Técnico que estará publicado en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección Postulaciones a Subsidios (www.minvu.gob.cl/postulaciones).

Lo anterior, según lo dispone el resuelvo 4.1 de la Res. Ex. 685 (V. y U.) de 2026, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, en la alternativa de postulación colectiva para proyectos de construcción en nuevos terrenos.

Sin perjuicio de lo indicado, los montos indicados en el Formulario N° 10 se establecen como referenciales. Los montos definitivos y su aplicabilidad en el presente proyecto, se registrarán por el llamado vigente al momento de postulación del proyecto.

12. Modificación Llamado

Las siguientes consultas se formulan considerando la modificación introducida por la Resolución Exenta N° 9328, de 4 de septiembre de 2026, que reemplaza el Formulario N° 10 “Resumen Presupuestos Generales”. El nuevo formulario mantiene un financiamiento referencial total de 876.900,00 UF para 470 familias (1.865,74 UF promedio por vivienda) e incorpora expresamente la posibilidad de que la Entidad Patrocinante y la Empresa Constructora declaren que el proyecto requerirá financiamiento adicional, contemplando un incremento de hasta un 30% del valor total de los subsidios base y complementarios por vivienda, en los términos de la Resolución Exenta N° 685 (V. y U.) de 2026, cuando los montos disponibles resulten insuficientes para financiar las obras de habilitación del terreno.

Suficiencia del financiamiento frente al costo de la vialidad estructurante

El adjudicatario deberá desarrollar y ejecutar el proyecto correspondiente a la Prolongación Calle Fragata Lynch, cuyo presupuesto oficial asciende a 221.244,02 UF. Este monto representa aproximadamente un 25,23% del financiamiento referencial total de 876.900,00 UF y equivale a aproximadamente 470,73 UF por vivienda. A ello se agregan las condiciones de especial complejidad del Lote 4A11, con pendientes superiores al 40%, cárcavas y quebradas, importantes movimientos de tierra, estabilización de taludes, seis muros de tierra estabilizada mecánicamente (TEM) y faenas asociadas al Plan de Manejo Forestal. Considerando la modificación del Formulario N° 10 y la posibilidad de contemplar un incremento de hasta un 30%, ¿cuál será el mecanismo de financiamiento aplicable en caso de que el presupuesto definitivo técnicamente aprobado del proyecto exceda los subsidios regulares más el incremento adicional contemplado en la Resolución Exenta N° 685 de 2026?

Respuesta:

El presupuesto de UF 221.244,02 corresponde a un monto preliminar, que se deberá ajustar una vez obtenidas todas las aprobaciones pendientes.

Con relación al financiamiento, SERVIU ha iniciado las gestiones para solicitar a la División Política Habitacional del MINVU, que autorice excepcionar al Proyecto Habitacional Fragata Lynch en sus dos etapas, respecto de la restricción contenida en el Resuelvo 4.2 letra a) de la Resolución Exenta N° 685 (V. y U.) de 2026, que establece que en la comuna de Viña del Mar (entre otras), el subsidio de localización solo puede ser utilizado para la adquisición de terrenos y no para financiar obras. La citada autorización permitiría aumentar el financiamiento en UF 300 por cada vivienda.

13. Financiamiento específico de la Prolongación Calle Fragata Lynch

La vialidad estructurante exigida presenta una incidencia económica extraordinariamente relevante dentro del financiamiento referencial del proyecto y corresponde a una obra de conexión vial que excede la edificación propiamente tal de las viviendas. ¿El costo de 221.244,02 UF correspondiente a la Prolongación Calle Fragata Lynch deberá financiarse íntegramente con los recursos indicados en el Formulario N° 10, incluido el eventual incremento de hasta un 30%, o podrá ser objeto de financiamiento adicional o complementario por tratarse de una obra de vialidad estructurante exigida para el desarrollo del proyecto?

Respuesta:

El costo de las obras correspondientes a la Prolongación de Calle Fragata Lynch y Ramón Picarte (vías afectas) deberá financiarse íntegramente con los recursos indicados en el Formulario N° 10, incluido el eventual incremento de hasta un 30%.

Ver respuestas N° 4 y 12.

14. Insuficiencia del incremento para habilitación y vialidad estructurante

El nuevo Formulario N° 10 permite declarar la necesidad de financiamiento adicional cuando los montos disponibles resulten insuficientes para las obras de habilitación del terreno. Sin embargo, por las condiciones topográficas y geotécnicas del predio, dicho incremento podría ser absorbido total o parcialmente por las obras de habilitación propiamente tales. En caso de que el incremento de hasta un 30% deba destinarse total o parcialmente a las obras de habilitación derivadas de las condiciones del terreno, ¿qué mecanismo contempla SERVIU para financiar la diferencia correspondiente a la vialidad estructurante si los recursos restantes resultan insuficientes?

Respuesta:

Ver respuestas N° 4 y 12.

15. Resguardo de la viabilidad financiera frente al llamado vigente al momento de postular

Las Bases establecen que los valores finales de los subsidios habitacionales serán los dispuestos en el llamado correspondiente al momento de la postulación al subsidio. Entre la adjudicación y dicha postulación deberán desarrollarse y aprobarse los proyectos definitivos, por lo que los montos y topes que estarán vigentes en ese momento no se conocen al formular la oferta. ¿Cómo se resguardará la viabilidad financiera del proyecto adjudicado frente a eventuales modificaciones de los montos o topes de financiamiento durante el período de desarrollo y aprobación de los proyectos, especialmente si el financiamiento efectivo resulta inferior al requerido para materializar las obras comprometidas?

Respuesta:

Si bien al momento de formular las ofertas no será posible conocer los montos de subsidios dispuestos para el próximo año, a los que posiblemente accederá este proyecto, históricamente la tendencia de los llamados ha sido mantener o mejorar los mecanismos de financiamiento, año tras año. En caso de, eventualmente, una rebaja en el financiamiento en el próximo llamado, se evaluará en su momento la manera de financiar el proyecto, ya sea con AD u otra fuente de financiamiento.

16. Terminaciones ofertadas, puntaje y eventual desfinanciamiento del proyecto

Las Bases asignan puntaje a las terminaciones y mejoras ofertadas por los proponentes, por lo que dichas condiciones pueden incidir directamente en la evaluación y adjudicación del concurso. Paralelamente, el presupuesto de 876.900,00 UF tiene carácter referencial y el nuevo Formulario N° 10 reconoce expresamente la posibilidad de insuficiencia de financiamiento. ¿Cómo deberá procederse respecto de las terminaciones comprometidas en la propuesta en caso de que, durante el desarrollo y calificación definitiva del proyecto, se determine que los subsidios disponibles —incluido el eventual incremento de hasta un 30% contemplado en el nuevo Formulario N° 10— resultan insuficientes para financiar conjuntamente las obras de edificación, habilitación, vialidad estructurante y las terminaciones ofertadas? En particular, ¿las terminaciones ofertadas y consideradas para efectos de la asignación de puntaje constituirán una obligación invariable para el adjudicatario, debiendo ser financiadas por éste aun cuando el proyecto presente un déficit respecto del financiamiento disponible, o podrán ser ajustadas durante el desarrollo definitivo del proyecto con el objeto de compatibilizarlas con el financiamiento efectivamente obtenido, sin afectar la adjudicación?

Respuesta:

La incorporación de partidas asociadas a terminaciones (adicionales a las obligatorias indicadas en itemizado técnico), es opcional y se podrán considerar solo si el marco presupuestario lo permite (sin incrementos). No obstante, la propuesta deberá ajustarse a lo señalado en el llamado establecido por Res. 685 (V. y U.) de 2026, que en su resuelvo N° 5.3 señala:

“Adicionalmente a los estándares mínimos dispuestos en el Itemizado Técnico de Construcción, aprobado en las resoluciones exentas citadas en el Visto h), el proyecto deberá contemplar las siguientes partidas de terminación al interior de la vivienda:

a. Terminaciones de muros interiores tales como pintura, papel mural impreso, fotolaminado, o similar, estucos pigmentados o texturizados, paneles de revestimiento del tipo PVC o aglomerados, pudiendo ser estos del tipo lisos o texturizados u otras soluciones equivalentes, junto con pintura en el cielo de las viviendas. Esta exigencia se extiende también a los muros interiores y cielos de los espacios de uso común en edificaciones colectivas. Se exceptúan de esta obligación aquellos casos en que el Serviú, en el proceso de evaluación, autorice terminaciones a la vista, tales como hormigón afinado, enchapes de materiales pétreos o cerámicos, u otras soluciones equivalentes, siempre que se justifique técnicamente su uso. Todas las alternativas de terminación deberán cumplir con los estándares técnicos y normativos vigentes, y serán evaluadas por Serviú, conforme a las especificaciones técnicas definidas en el proyecto y a las recomendaciones de los fabricantes, incluidas sus respectivas fichas técnicas...

b. Escaleras interiores de un ancho mínimo de 80 centímetros, cuando corresponda. Esta dimensión deberá ser libre y útil, no incorporando en ella guardapolvos, limones, pasamanos o cualquier otro elemento. Además, no será aplicable para aquellos proyectos que incorporen viviendas industrializadas tipo, aprobadas de acuerdo a lo dispuesto en la resolución exenta citada en el Visto k).”

Sin perjuicio de lo indicado, los montos definitivos y su aplicabilidad, así como las condiciones que deberá cumplir obligatoriamente el proyecto en cuanto a terminaciones, se regirán por lo que establezca el llamado vigente al momento de postulación del proyecto.

17. Incorporación del 70% de las familias y mecanismo para completar la cabida total

Las Bases consideran para la conformación inicial del proyecto la incorporación de solo un 70% de las familias correspondientes a la cabida total, circunstancia que genera una incertidumbre relevante respecto de la conformación definitiva de la demanda y, especialmente, del financiamiento integral del proyecto. Considerando que la viabilidad económica se estructura sobre una cabida de 470 viviendas y que los subsidios y ahorros asociados a la totalidad de las familias constituyen una fuente indispensable para completar el financiamiento de las obras, se solicita aclarar cuál es el fundamento para exigir o considerar inicialmente solo el 70% de las familias y, particularmente, cuál será el procedimiento, responsable y plazo para incorporar el 30% restante. Asimismo, se solicita precisar si SERVIU garantizará la incorporación oportuna de las familias faltantes y cómo se resguardará la viabilidad financiera del proyecto en caso de que dicho saldo no se complete dentro de los plazos necesarios para su postulación, calificación o ejecución. En particular, ¿deberá la Entidad Patrocinante adjudicada captar o incorporar por su cuenta a las familias restantes, o éstas serán proporcionadas, asignadas o validadas por SERVIU? ¿Qué mecanismo se aplicará si no se logra completar la totalidad de las 470 familias, considerando que esa circunstancia podría generar un déficit de subsidios y ahorros que afecte directamente el financiamiento y la materialización del proyecto?

Respuesta:

El Artículo 16 del DS 49 (V. y U.) de 2011, establece que los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos podrán ser ingresados al SERVIU asociados a postulantes, en un número igual o menor al total de viviendas que contemple el proyecto habitacional, no pudiendo en este último caso reservarse un número inferior al 70% de las viviendas a sus postulantes asociados. El proyecto habitacional Fragata Lynch, en particular la Etapa 1 está vinculada a los Comités de Vivienda “Vivir con Dignidad” y “Vivir con Dignidad 2”, con un total de 320 familias, que representan el 70% del total de viviendas del proyecto. Estas familias ya se encuentran identificadas y habilitadas para postular al subsidio. Es decir, para la postulación de la Etapa 1, se dispondría del 100% de las familias.

En caso de que la EP considere el ingreso simultáneo de ambas etapas a calificación, dispondría del 70% de los postulantes, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 16 precitado. En este caso, el 30% de la cabida del proyecto (150 unidades) correspondiente a la Etapa 2 quedaría como Nómina de Oferta de Proyectos, que ServiU asignará previo a la calificación definitiva del proyecto.

18. Financiamiento Vialidad:

¿El proyecto vial (Prolongación Fragata Lynch) se financia con cargo a los subsidios del D.S. N° 49 o cuenta con financiamiento independiente? Se solicita precisar qué partidas del vial son de cargo de la Entidad Patrocinante (EP).

Respuesta:

El proyecto vial y las obras de urbanización, se deben financiar con cargo a los subsidios establecidos en el llamado vigente al momento de la postulación del proyecto, según lo indicado en respuestas N° 4 y 12.

19. Garantías de Oferta: Se solicita confirmar formalmente si se exige la presentación de instrumentos de garantía (boleto, vale vista o certificado de fianza) para la postulación a este concurso.

Respuesta:

No se requiere la presentación de garantías para participar en el concurso.

No obstante, la Entidad Patrocinante adjudicada, deberá considerar la presentación de la garantía señalada en el numeral 1.10 de las Bases Técnicas y Administrativas.

20. Mínimo Normativo (Puntajes A9, A13, C1): Para el cálculo del puntaje por superficie, áreas verdes y equipamiento sobre el mínimo normativo, ¿cuál es la norma de referencia aplicable (D.S. N° 49, OGUC o Instrumento de Planificación Territorial)?

Respuesta:

Para el otorgamiento de puntajes asociados a los atributos A9 y A13 se considerará lo establecido en el artículo 44 del D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, y las disposiciones aplicables de la OGUC y del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) correspondiente.

Por otra parte, para el otorgamiento de puntajes asociados al atributo C1, se considerará lo establecido en el artículo 43 del D.S. N°49 (V. y U.) de 2011, teniendo presente que según lo indicado en el numeral 2.5.4 letra d) de las Bases Técnicas y Administrativas, establece que cada departamento deberá disponer de una superficie mínima de 58m².

21. Restricción de Altura DGAC: ¿Existe una restricción de altura o número máximo de pisos en los lotes por la presencia del Aeropuerto Torquemada? ¿Existe una cota máxima aprobada por la DGAC para el polígono del proyecto?

Respuesta:

Ver respuesta N° 7.

22. Alcance en Áreas Verdes: Se solicita confirmar si el alcance del proyecto a desarrollar por la EP excluye la ejecución de las áreas verdes indicadas en el proyecto de loteo general.

Respuesta:

Se confirma. La Entidad Patrocinante solo deberá proyectar y ejecutar obras dentro de los lotes indicados en los numerales 2.5.1 y 2.5.4 letra c) de las Bases Técnicas y Administrativas.

23. Entregables y Formato BIM: ¿Cuáles son los formatos técnicos exactos exigidos por SERVIU para los modelos BIM en el dispositivo digital (USB)?

Respuesta:

Para la presentación de la oferta no se requiere adjuntar archivos nativos de softwares BIM.

En caso de considerar el uso de metodología BIM, para la presentación de la oferta solo deberá presentar el Formulario N° 9 y Formulario N°9A, dando cumplimiento a los demás requisitos señalados en el numeral 1.9.2 de las Bases Técnicas y Administrativas.

24. Revisores Independientes (Obras y Cálculo):

Para la asignación de puntaje, ¿basta con presentar la declaración en el Formulario N° 5, o se exige adjuntar certificados, patentes o contratos desde la oferta inicial?

Respuesta:

Para la asignación del puntaje indicado en el numeral 3.1 letra D de las Bases Técnicas y Administrativas, solo se revisará el Formulario N° 5.

Las patentes y certificados de los revisores serán exigidos a la Entidad Patrocinante que resulte adjudicada previo a la suscripción del Convenio para el desarrollo del proyecto, entre Serviu y la EP.

25. Evaluación Ambiental: Se solicita confirmar si el proyecto se encuentra exento de ingresar al SEIA, ratificando que no requiere Declaración (DIA) ni Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Respuesta:

El proyecto no requiere DIA ni Estudio de Impacto Ambiental.

26. Formularios 6 al 8: Se solicita aclarar el alcance, contenido y forma de presentación de los Formularios N° 6, N° 7 y N° 8 del concurso.

Respuesta:

En caso de que la EP aborde uno o más atributos indicados en los Formularios N° 6, N° 7 y N° 8, deberá:

1. Redactar una reseña que describa de qué forma la propuesta aborda cada uno de los atributos, teniendo en consideración la descripción contenida en el numeral 3.1 letra A de las Bases Técnicas y Administrativas.
2. Referirse al medio de verificación (en la misma celda) o bien Indicar cual es el medio de verificación que la Comisión Técnica Evaluadora deberá revisar para evaluar y otorgar la calificación respectiva, en concordancia con la Reseña.

27. Solicitud de Prórroga: Debido a la complejidad técnica de la entrega (desarrollo de cabidas y modelación BIM), se solicita formalmente ampliar el plazo de presentación de ofertas en 15 días.

Respuesta:

Se acoge solicitud de aumento de plazo. Se ha postergado la fecha de cierre de recepción de ofertas para el día viernes 30 de octubre de 2026 a las 13:00 hrs.

28. Vigencia y validez de Certificados de Factibilidad:

En los anexos del concurso se adjunta el Certificado de Factibilidad N° 146506 de fecha 26 de junio de 2024. Sin embargo, el proyecto sanitario elaborado por el proyectista Marcelo Valenzuela Henríquez (Empresa Valenzuela Ingeniería Ltda.) incluye el Certificado de Factibilidad N° 152316 de fecha 27 de agosto de 2025, el cual contempla 20 edificios para un total de 400 departamentos.

Se solicita confirmar si, para efectos de la evaluación de la especialidad sanitaria, se debe considerar como válido este último certificado de fecha 27 de agosto de 2025.

Respuesta:

Se adjunta Certificado de Factibilidad N.° 333048, de fecha 30 de julio de 2026, el cual considera una solución sanitaria asociada a 11 edificios, con un total de 470 unidades habitacionales.

29. Alcance de las viviendas en el Proyecto Definitivo:

Considerando que el proyecto sanitario se encuentra actualmente en su última etapa de revisión ante la empresa sanitaria (a la espera de la aprobación del Proyecto de Modificación de Cauce por parte de la Dirección de Obras Hidráulicas - DOH).

Se solicita aclarar si está contemplado que el proyectista tramite el proyecto definitivo sanitario considerando el total de 470 viviendas, o si se debe mantener bajo la consideración del certificado anterior de 400 departamentos.

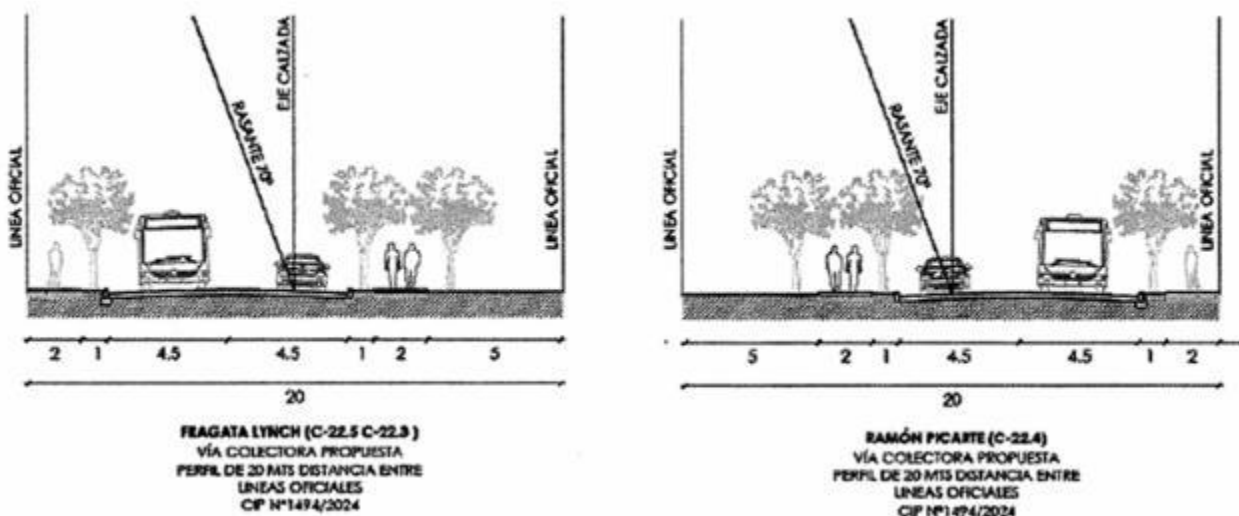
Respuesta:

De acuerdo a lo señalado por el especialista a cargo del proyecto sanitario, el proyecto cuenta con la capacidad suficiente para la dotación de 470 unidades habitacionales. La aprobación de ESVAL considerará un proyecto para 470 unidades.

30. Se solicita aclarar y precisar respecto al Plan Regulador Comunal (PRC) / Ord. N° 2078 del 30 de octubre de 2025 de la SEREMI MINVU Valparaíso:

Detalle Perfil Transversal calzada de acuerdo con el Ord N° 2078 SEREMI MINVU

Respecto a las 3 vías colectoras gravadas por el PRC vigente que consideran un ancho de faja fiscal mínimo de 20 metros entre líneas oficiales, y en atención a lo dispuesto en el Ord. N° 2078 del 30/10/2025 de la SEREMI MINVU Valparaíso (el cual autoriza una rebaja de exigencias según Art. 3.2.9 de la OGUC para una calzada pavimentada bidireccional de 9,00 metros y aceras mínimas de 2,50 metros de ancho variable).



Grafica contenida en Ord N° 2078 SEREMI MINVU

Se solicita a la comisión evaluadora:

Rectificar o detallar la distribución definitiva del perfil transversal (calzada y aceras) que se debe considerar para el desarrollo del proyecto, conforme al Ordinario citado.

Aclarar el desfase geométrico, ya que las dimensiones indicadas actualmente no suman los 20 metros requeridos y el eje se encuentra descentrado.

Respuesta:

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del Ord. N.° 2078, de fecha 30 de octubre de 2025, se deberá respetar el ancho de 20 metros entre líneas oficiales establecido para las vías.

Para efectos de precisar la configuración y emplazamiento de las vías, se adjuntan archivos en formato DWG, correspondientes al proyecto de loteo y al proyecto de diseño geométrico, en los cuales se encuentra representada la solución vial propuesta.

La distribución del perfil transversal se encuentra graficada en los archivos en formato DWG que se adjuntan, correspondientes al proyecto de loteo y al proyecto de diseño geométrico.

Con relación al desfase geométrico, se aclara que el ancho de la solución de diseño geométrico deberá desarrollarse dentro de la faja de 20 metros definida entre líneas oficiales, conforme a lo establecido en el Ord. N.º 2078.

Respecto del desfase geométrico observado, este responde a las condiciones morfológicas y topográficas del terreno, particularmente a la presencia de taludes y a las condiciones de emplazamiento de la vía. en el caso de los ejes estos deben quedar centrados al eje de la calzada y no del ancho entre líneas oficiales de 20 metros.

Finalmente, se aclara que la Comisión Evaluadora se constituirá solo para la evaluación de las ofertas.

31. Se solicita aclarar y precisar respecto al Formulario N° 10 Resumen Presupuesto General:

Aplicación de Subsidio por Densificación en Altura:

En el detalle de ingresos referenciales del llamado vigente, se proyecta el Subsidio por Densificación en Altura de 250 UF para la totalidad de las 470 viviendas del proyecto. Sin embargo, el diseño contempla que 30 de estas unidades corresponden a tipología de casas (viviendas unifamiliares) y no a departamentos.

Se solicita aclarar si dicho subsidio de 250 UF es aplicable e integrable también a las 30 casas, o si debe excluirse de su cálculo de ingresos.

Respuesta:

Si durante la etapa de diseño la Entidad Patrocinante determina que existen fundamentos técnicos y presupuestarios que evidencian una falta de financiamiento para la construcción de las casas, previa verificación de SERVIU, excepcionalmente y solo para este proyecto, se evaluará la posibilidad de asignar el subsidio de 250 UF a las casas que cuenten con 2 pisos, esto en virtud de la facultad contenida en el artículo 35 letra d) del DS 49 (V. y U.) de 2011. La revisión de antecedentes y su verificación será efectuada por el Departamento Técnico y posteriormente sometida a la decisión del Jefe Superior del Servicio, quien determinará si autoriza o no el citado aumento.

32. Validación de Incremento de Subsidio por Habilitación:

Tras evaluar la alta complejidad técnica del terreno, se determinó que los montos regulares son insuficientes para financiar las obras de habilitación. Por lo tanto, el proyecto acogerá un incremento de hasta el 30% del valor total de los subsidios base y complementarios por vivienda, según lo facultado en el Resuelvo 4.2 letra f). Tomando como base un subsidio estimado de 1.865,74 UF por vivienda, el incremento calculado es de 559,72 UF adicionales por unidad.

Se solicita al SERVIU ratificar si este procedimiento de cálculo y la aplicación del tope del 30% se ajustan estrictamente a los criterios de evaluación del presente llamado.

Respuesta:

El resuelvo N° 4.2 letra f) de la Res. Ex. N° 685 (V. y U.) de 2026, establece que el incremento del 30% se calcula considerando los subsidios base y complementarios por vivienda del proyecto. Es decir, Subsidio Base, Subsidio Incentivo al ahorro, Subsidio de densificación en altura, Subsidio de Equipamiento, Subsidio Habilitación, Subsidio

Complementario de Habilitación, Subsidio de estándar higrotérmico, Subsidio Ley de Aporte e IMIV, Subsidio Construcción Sustentable y Subsidio discapacidad (si corresponde).

33. Mecanismo para Déficit de Financiamiento en Habilitación y Efecto en Puntaje:

En caso de que se demuestre técnicamente que los costos de habilitación del terreno superan los montos disponibles, incluso aplicando el incremento máximo del 30% indicado en el Resuelvo 4.2 letra f), se solicita aclarar:

- a) ¿En qué sección de la propuesta o formato de presentación se debe exponer y fundamentar este déficit presupuestario extremo?

Respuesta:

La oferta deberá ajustarse a lo indicado en Formulario N° 10, sin modificar el formato.

Considerando que el acotado plazo para el desarrollo del anteproyecto a presentar en el concurso no es suficiente para estimar los costos del proyecto con exactitud en virtud de las diversas complejidades que lo afectan, si durante el desarrollo del proyecto la Entidad Patrocinante, con fundamentos técnicos y presupuestarios determinare que el proyecto no se financia con los subsidios base, complementarios e incremento dispuesto en el llamado, se evaluará la posibilidad de acceder a vías complementarias de financiamiento.

- b) ¿La presentación de un proyecto con un déficit financiero remanente (post-incremento) generará un castigo o resta de puntaje en la evaluación técnica o económica de la propuesta?

Respuesta:

Ver respuesta anterior.

Valparaíso, 25 de septiembre de 2026