

RESPUESTAS Y ACLARACIONES
CONCURSO “PROYECTO HABITACIONAL LEGADO, DE ARRIENDO, EN BARRIO EL ALMENDRAL, COMUNA DE VALPARAÍSO”.

A continuación se presentan las respuestas y aclaraciones a consultas formuladas de acuerdo al periodo de consultas estipuladas en las B.A.E. Se presumirá conocimiento de ellas por parte de todos los proponentes.

CONCURSO “PROYECTO HABITACIONAL LEGADO, DE ARRIENDO, EN BARRIO EL ALMENDRAL, COMUNA DE VALPARAÍSO”.		
#	PREGUNTA	ACLARACIÓN
1	La asignación presupuestaria directa de 137.000 UF hacia la fundación beneficiaria es el monto total para el desarrollo y ejecución del proyecto. Este monto no está necesariamente acorde con algunos de los aumentos de costos de materiales durante el 2021, toda vez que acuerdo a información preliminar se señaló que el análisis de precios se realizó al inicio del 2021, pero el mismo Ministerio realizó ajustes a los financiamientos de proyectos DS49 en desarrollo en algunos lugares del país durante el mismo año ¿Existe la posibilidad de que en el marco del llamado y antes del 23 de enero, se proponga un reajuste de la asignación del presupuesto?	El monto informado en las presentes bases es Referencial, por tanto, contempla condiciones generales para su aplicación, por lo cual podría no considerar las condiciones especiales de este proyecto, en cuanto a los requerimientos de estacionamientos subterráneos y mayor superficie de equipamiento requerida en primer nivel, por lo tanto, los postulantes podrán proponer un monto superior en el presupuesto solicitado en el presente concurso. En estos casos, posteriormente a la selección de la Oferta, SERVIU deberá realizar una evaluación técnica-financiera que valide los montos presentados, que en cualquier caso quedará a discreción de las facultades ministeriales y/o recursos disponibles asignados para el desarrollo integral del Proyecto. En estos casos quedará también supeditada la celebración y suscripción del Comodato señalado en el punto 15 de las bases a la evaluación técnica- financiera ya indicada.
2	Dado que el formato de asignación de los subsidios es directa ¿Cuáles son los tiempos de aprobación de esta asignación de proyecto legado dentro del MINVU?	Los tiempos de aprobación de la asignación para financiamiento del proyecto tendrán un tiempo referencial de aprobación de 30 días, contados una vez seleccionada la oferta, y siempre cuando la evaluación técnica-financiera de Serviú, de ser ésta pertinente, (ofertas que superen valor referencial de las bases del concurso) y la firma de contrato de comodato, se efectúen dentro de estos plazos.
3	Dada la información que se ha entregado del proyecto se ha señalado que es de vital importancia mantener la “imagen urbana”. En ese sentido ¿Cuáles son los límites en el uso y tipo de materiales que no estén necesariamente regulados por el DS 49? Por ejemplo, los materiales de la fachada, las ventanas o los marcos de las ventanas.	El proyecto propone un estándar superior a un proyecto D.S. Nº 49, el cual podrá ser ajustado y revisado una vez adjudicado el concurso, en la etapa de desarrollo del proyecto y de común acuerdo con la Contrparte Técnica de SERVIU Región de Valparaíso.
4	El proyecto propuesto y aprobado en su anteproyecto incluye un subterráneo el cual estará destinado a estacionamientos y bodegas ¿Existe la posibilidad de financiarlo como obra de habilitación? Entendemos que esto fue una de las excepciones que se aprobaron en los llamados especiales durante el 2021 en algunas ciudades, como la RM.	Para efectos del concurso y entendiéndose que se podrá proponer un monto superior en el presupuesto solicitado por las condiciones especiales de este proyecto, y en especial por el requerimiento de subterráneo, los postulantes podrán presentar el financiamiento según establece el DS49 "Subsidio de Habilitación. En proyectos de Construcción, podrá aplicarse un subsidio de habilitación que podrá destinarse al pago de obras de mejoramiento estructural del suelo, rellenos estructurales compactados, muros de contención, estabilización de taludes, defensas fluviales, canalización..."



5	<p>El proyecto propuesto y aprobado en su anteproyecto incluye un subterráneo el cual estará destinado a estacionamientos y bodegas ¿Es posible proponer una reducción de metros cuadrados del subterráneo y del número de estacionamientos? Lo anterior, cumpliendo las normas mínimas de acuerdo a la ordenanza local.</p>	<p>Siempre que se cumplan las normas establecidas por la Ordenanza Local y/o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se podrán reducir el número de estacionamientos y los metros cuadrados construidos en subterráneo. En el caso de la 'Propuesta de Ajuste de Anteproyecto' adjunto en las presentes Bases, se propone reducción en número de estacionamientos, con el objetivo de reducir los metros cuadrados de subterráneo construidos, la cual puede servir de referencia para su análisis.</p>
6	<p>A pesar de que el proyecto está ubicado en el centro de Valparaíso y que las factibilidades sanitarias se encuentran cerca del terreno ¿Es posible determinar con un mayor detalle los puntos de conexión de dichas factibilidades?</p>	<p>Los terrenos, con construcciones existentes, cuentan con acceso a servicios básicos, por lo que existen las redes necesarias para su factibilidad sanitaria. Se adjunta plano de interferencias de ESVAL en el sector, para entregar mayor detalle.</p>
7	<p>Dado que es necesario contar con el permiso de edificación aprobado para avanzar en una calificación definitiva en el SERVIU y que hay un puntaje que premia la potencial fecha de cumplimiento de dicha calificación ¿Cómo se va a evaluar esta fecha si llegaran a existir atrasos en las revisiones en la dirección de obras de Valparaíso?</p>	<p>La fecha se evalúa en virtud de la propuesta de plazos en el ítem "Desarrollo y Ejecución". Cualquier atraso en revisiones y/o aprobaciones durante el transcurso del diseño del proyecto, y que no dependan del adjudicado, eximirá de responsabilidad en el incumplimiento de los plazos acordados y comprometidos por la Entidad Patocinante.</p>
8	<p>Entendiendo que se entregarán 96 subsidios de un promedio de 1.435 UF y que ese valor incluye los montos de asistencia técnica ¿Cuándo y contra qué avance se pagan los montos de asistencia técnica? ¿Existe un primer pago al inicio de obras o luego de la calificación del proyecto, de tal manera que ahí se incluyan los gastos incurridos en el levantamiento de especialidades?</p>	<p>Los pagos de Asistencia se harán de acuerdo lo estipulado en la resolución exenta N°1.875 (V. y U.) de fecha 23 de mayo de 2015 y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica y jurídica a programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones. No se pagarán los servicios de Asistencia Técnica correspondientes al Plan de Acompañamiento Social.</p>
9	<p>Entendemos que la fundación será la "beneficiaria" de los subsidios para la construcción del proyecto piloto. En ese sentido, nos gustaría saber ¿cuáles son las responsabilidades legales de la fundación mientras dura el proceso de construcción? ¿La fundación es la mandante de la EP, la cual a su vez es la mandante del contrato con la constructora?</p>	<p>La Responsabilidad de la PSFL es transversal en ejecución e implementación del proyecto. En la etapa de construcción del proyecto, en su rol de comodatarío y mandante del Proyecto, sus obligaciones estarán definidas en el Contrato de Construcción que se suscribe con empresa contratista y en el contrato o convenio que pueda suscribir con EP para establecer el alcance de su relación. A su vez, una vez ejecutado el proyecto y recepcionado sin observaciones, la PSFL inicia su rol de administrador del edificio construido, con las responsabilidades y obligaciones señaladas en las bases del concurso.</p>



10	¿Es posible modificar los tiempos de duración del comodato para que sean 10 o 20 años en vez de 30 años? Entendemos que los 30 años corresponden a un criterio base del MINVU, pero nos gustaría saber si existirá una excepción en este caso piloto.	El contrato de Comodato está definido con una duración de 30 años en atención a lo establecido en la Resolución Exenta N°351 (V. y U.) de fecha 19 de marzo de 2021 que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 de vivienda asociada al subtítulo 33, ítem 01, letra I) de la Ley de Presupuestos del sector público del año 2021. En el Contrato se establecerán las cláusulas de salida anticipada y sus condiciones.
11	¿Cuáles son los montos que están destinados a la demolición de lo que actualmente está construido?	Los montos destinados a la demolición son parte integrante de los montos de subsidios referencial indicado en las presentes Bases. Estos son parte de lo denominado Subsidio de Habilitación, según lo que se indica en el Art. 35 letra h) del D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones.
12	Haciendo un análisis básico del entorno y revisando la propuesta de imagen urbana entregada en las bases y las previsualizaciones, ¿es posible modificar la materialidad de la fachada, la cual aparentemente sería revestimiento tipo plancha zinc ondulado o Miniwave hunter Douglas?	Una vez adjudicado y durante el desarrollo del proyecto se podrán proponer materialidades, las cuales deberán ser acordadas y aprobadas por la contraparte técnica de SERVIU Región de Valparaíso.
13	Considerando la contingencia nacional, que ha afectado directamente el abastecimiento y stock de materiales, el incremento en el valor de la mano de obra junto a su disponibilidad, los nuevos precios de mercado de los materiales, las exigencias que el diseño arquitectónico propone para lograr la imagen objetivo, calidad y alto estándar (además de otros elementos como el equipamiento interior de los departamentos, ascensores, lavandería, etc) que considera el proyecto, la solución constructiva necesaria para la ejecución de un subterráneo, entre otros, ¿es posible acceder a un mayor financiamiento para el proyecto?	El monto informado en las presentes bases es Referencial, por tanto, contempla condiciones generales para su aplicación, por lo cual podría no considerar las condiciones especiales de este proyecto, en cuanto a los requerimientos de estacionamientos subterráneos y mayor superficie de equipamiento requerida en primer nivel, por lo tanto, los postulantes podrán proponer un monto superior en el presupuesto solicitado en el presente concurso. En estos casos, posteriormente a la selección de la Oferta, SERVIU deberá realizar una evaluación técnica-financiera que valide los montos presentados, que en cualquier caso quedará a discreción de las facultades ministeriales y/o recursos disponibles asignados para el desarrollo integral del Proyecto. En estos casos quedará también supeditada la celebración y suscripción del Comodato señalado en el punto 15 de las bases a la evaluación técnica- financiera ya indicada.
14	¿Es posible presentar un análisis técnico de costos que exceda la asignación presupuestaria del presente llamado?	La asignación presupuestaria presentada en el presente concurso es un monto referencial, por lo que los postulantes podrán proponer un monto superior en el presupuesto solicitado. En estos casos, posteriormente a la selección de la Oferta, SERVIU deberá realizar una evaluación técnica-financiera que valide los montos presentados, que en cualquier caso quedará a discreción de las facultades ministeriales y/o recursos disponibles asignados para el desarrollo integral del Proyecto.
15	Considerando el estudio de ascensores que define la cantidad de equipos, ¿será posible disminuir la cantidad proyectada?	Siempre que se cumplan las normas establecidas por la Ordenanza Local y/o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y cuando el estudio de ascensores y la normativa lo permita, se podrá disminuir la cantidad de equipos de ascensores proyectada.



16	¿El proyecto es considerado condominio de vivienda social?	El proyecto no se considera condominio de Vivienda Social.
17	¿El formato del análisis de costos será el formato Serviu o formato privado?	El análisis de costos deberá ser en formato SERVIU, según Presupuesto tipo programa D.S. 49, la cual se adjunta.
18	¿Cuáles son las responsabilidades y funciones que cumplirá la Entidad Patrocinante y la PSFL?	<p>La Responsabilidad de la PSFL es transversal en ejecución e implementación del proyecto. En la etapa de construcción del proyecto, en su rol de comodatario y mandante del Proyecto, sus obligaciones estarán definidas en el Contrato de Construcción que se suscribe con empresa contratista y en el contrato o convenio que pueda suscribir con EP para establecer el alcance de su relación. A su vez, una vez ejecutado el proyecto y recepcionado sin observaciones, la PSFL inicia su rol de administrador del edificio construido, con las responsabilidades y obligaciones señaladas en las bases del concurso.</p> <p>Las responsabilidades y funciones que cumplirá la Entidad Patrocinante son las que se establecen para las Entidades Patrocinantes en el D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones, exceptuando la aplicación de Plan de Acompañamiento Social, el cual no está considerado dentro de la Asistencia Técnica para este proyecto en particular.</p>
19	¿Con qué hito termina el trabajo de la Entidad Patrocinante?	Las responsabilidades de la Entidad Patrocinante e hitos de término están definidos por el D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones, en el marco de sus servicios por Asistencia Técnica, los cuales están detallados en la resolución exenta N°1 .875 (V. y U.) de fecha 23 de mayo de 2015 y sus modificaciones, exceptuando la aplicación de Plan de Acompañamiento Social, el cual no está considerado dentro de la Asistencia Técnica para este proyecto en particular.
20	¿Cuáles son los hitos que se deberán cumplir para el pago de la asistencia técnica y en qué porcentaje?	Los hitos que se deberán cumplir para el pago de Asistencia se harán de acuerdo lo establecido en la resolución exenta N°1 .875 (V. y U.) de fecha 23 de mayo de 2015 y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica y jurídica a programa de vivienda aprobado por el D.S. N° 49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones.
21	¿El presupuesto será un monto global a utilizar o vendrá separado por ítems como habilitación, edificación, urbanización, etc.?	El presupuesto deberá ser presentado según lo indicado en la letra b) del punto 9.2.1 y según formato SERVIU por ítems.
22	En el proceso de evaluación para la calificación del proyecto ¿se solicitarán los proyectos de especialidades (agua potable, alcantarillado, pavimentación y aguas lluvias, basuras, etc.) aprobados o en carácter de informativo? Ya que esto afecta el plazo de calificación.	Se solicitarán los proyectos de carácter informativo.
23	En el ítem requerimientos generales de diseño de conjuntos habitacionales se habla de la exigencia de logia, sin embargo, el anteproyecto no considera en ninguna tipología de departamentos. ¿El director ha eximido de esta exigencia reemplazando las logias con la lavandería?	Los departamentos, según lo regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), 2011, indica requerimiento de Logia para poder optar al Subsidio de Densificación en Altura, o en su defecto, deberán cumplir con las exigencias que permitan eximirse de ésta y que estarán establecidas en la Resolución de Asignación de Recursos, conforme a la letra i) de la glosa 03 de vivienda, para la construcción de Viviendas para el Arriendo.



24	En el punto 13.3 del llamado se explicita el sistema de puntaje para la evaluación de un subfactor A, que refiere a los plazos de Calificación SERVIU del proyecto, pero no hace referencia al subfactor B que se enuncia pero no describe en la tabla de ponderación del punto 13.2. ¿En qué consiste el subfactor B? ¿Es el Documento explicativo al que se hace referencia en el párrafo 1 del punto 9.3.1?	Para la evaluación de los Plazos de Calificación SERVIU se considerará solo el SUBFACTOR A al cual se hace referencia. Dicho SUBFACTOR B que se indica en la tabla ha sido eliminado de la Evaluación, por lo que se presentará cuadro de resumen de ponderación modificado adjunto a las presentes respuestas.
25	En el punto 13.6 sobre evaluación de la empresa constructora, se plantean dos subfactores A, ¿Para la ponderación de este punto se promedian ambos?	Para la evaluación y la ponderación de la experiencia de la Empresa Constructora se reemplaza texto "SUBFACTOR A: SUMA DE METROS CUADRADOS RESIDENCIALES EN AL TURA CONSTRUIDOS" del punto 13.6 de las bases por el siguiente texto "SUBFACTOR B: SUMA DE METROS CUADRADOS RESIDENCIALES EN AL TURA CONSTRUIDOS". Para la ponderación de ambos, SUBFACTOR A y SUBFACTOR B, éstos serán promediados.
26	En el punto 13.8 define que ante un empate el primer criterio de desempate en el orden de prelación es "Oferta Técnica" ¿Pueden confirmar que este criterio sería los puntajes asignados en lo que se describe en punto 9.3.1 exclusivamente?	El criterio para la orden de prelación "Oferta Técnica" corresponde al puntaje asignado en el punto 9.3.1 de las Bases del presente concurso.
27	En el requisito mínimo A del número 9.2.1 Memoria, se dice que la memoria deberá incluir un diagnóstico y la formulación de mejoras al proyecto. ¿Esto limita futuros cambios o mejoras al proyecto? Consideramos que el plazo de la propuesta no permite una evaluación y desarrollo consistente de este requerimiento. Por otra parte, se plantea en el mismo punto integrar a la memoria la imagen objetivo y anteproyecto ¿A que se refiere ese requerimiento en términos de producto entregado? ¿Es una descripción de los cambios propuestos o se debe entregar planos de anteproyecto modificados e imágenes que representen esa imagen objetivo modificada?	La Memoria propuesta busca que el oferente genere un análisis con respecto al Anteproyecto de Edificación presentado, con el objetivo que se puedan proponer mejoras. Esta Memoria no limita ni determina los cambios o mejoras que se puedan presentar en el futuro una vez adjudicado el concurso y en la etapa de diseño y desarrollo del proyecto. Para esto se solicita que se considere y se integren a la propuesta de memoria, las Imágenes Objetivo y el Anteproyecto presentados, pero en ningún caso se pide una nueva propuesta de Anteproyecto o nuevas Imágenes Objetivo por parte de los Oferentes para efectos del concurso.
28	En las Especificaciones Técnicas, en el punto 5, referente el Modelo de Administración, Operación y Mantenimiento, se indican una serie de tareas que el MNVU tiene como expectativa que sean abordadas por la entidad que se adjudique la licitación. Respecto a la mantención, las tareas que se mencionan hacen referencia principalmente a espacios comunes del Edificio, pero no se menciona la mantención de los departamentos propiamente tal. ¿Es necesario considerar la mantención de los departamentos como parte de las gestiones a realizar?	En el Modelo de Administración, Operación y Mantenimiento se plantea en el punto 5.2 Funciones De La Institución Administradora letra i) Implementación del plan de mantenimiento exterior (e interior) , letra k) Recepción y habilitación de departamentos para reemplazo de usuarios; y las que se considere.
29	En las Especificaciones Técnicas, en el punto 5.3 se menciona un proceso de reinversión anual. El monto para esta reinversión, ¿Se obtiene de los saldos restantes de los cobros por arriendo de departamentos (copagos), espacios comunes y comercio, una vez cubiertos los gastos de operación?	Los montos de reinversión Anual indicados en el punto 5.3 de las Especificaciones Técnicas de las presentes Bases se obtendrá de los saldos de los cobros por arriendo de Departamentos, Espacios Comunes y Comercio una vez cubiertos los gastos de operación.
30	En las primeras semanas de operación, es altamente probable que solo una parte de los departamentos se encuentren arrendados. Por ende, la recaudación de copagos no será suficiente para cubrir los gastos de operación. ¿Existe algún fondo adicional para cubrir estas primeras semanas de operación?	No se considera fondo adicional para cubrir las primeras semanas de operación. La programación de los ingresos será de responsabilidad de la entidad Administradora, por lo tanto previa a la entrada en operación, ésta entidad deberá hacer selección de los futuros arrendatarios, para que una vez entrada en operación la ocupación sea la máxima posible.
31	En el punto 5.5.8 de las Especificaciones Técnicas se muestran unas tablas con la Renta de Arrendamiento. Por favor aclarar si esos montos se refieren al copago que realizará cada familia y que podrán ser parte de los ingresos para cubrir la gestión de administración y operación del edificio.	Los cuadros de rentas de arrendamientos indicados en el punto 5.5.8 Ingresos Arriendo residencial , corresponden a los montos mensuales que pagarán los arrendatarios, los cuales a su vez deberán ser beneficiarios del subsidio D.S. Nº 52. Estos ingresos corresponden a los recursos destinados a la ejecución del Plan de Administración Operación y Mantenimiento del edificio, junto con los posibles ingresos comerciales que existan indicados en el punto 5.5.9 Ingresos Arriendo comerciales .
32	TIPOLOGÍAS: En este sentido se solicita reconsiderar la posibilidad de afectar el Número de departamentos por tipologías con el objeto, de mejorar las condiciones de habitabilidad, confort, eficiencia, asoleamiento entre otras, variando la planta y la cantidad de departamentos por tipologías, sin afectar la proporción relativa de cada tipología, es decir que exista una mayor cantidad de unidades de 2 dormitorios, luego de 1 dormitorio y que la menor cantidad de unidades sean de 3 dormitorios.	La modificación de la composición tipológica del edificio no podrá ser modificada en principio. Una vez adjudicada y en la etapa de desarrollo del proyecto, se podrá analizar la posibilidad de modificación la cual ésta nunca podrá superar un porcentaje mayor de cambio de un 10% del total, la cual deberá ser acordada y aprobada por la contraparte técnica de SERVIU Región de Valparaíso.



33	VOLUMETRIA: Una nueva distribución de unidades y ajustes en las circulaciones, (así como asignación de tipologías), puede permitir un reordenamiento en planta que, podría no afectar en términos generales la volumetría hacia las calles ni la imagen urbana, pero sí existiría una relación de llenos y vacíos interiores con variaciones en relación al proyecto referencial. En este sentido se solicita especificar si existe alguna holgura para modificar la planta con el objeto de ofrecer una propuesta más atractiva y eficiente en términos de habitabilidad y confort. Junto con resolver temas estructurales y de continuidad de shaft que posee el proyecto referencial.	Una vez adjudicado y en la etapa del desarrollo del proyecto, se podrán plantear modificaciones de reordenamiento interno de la planimetría, siempre cuando no afecten la volumetría y la imagen urbana del proyecto. Estas modificaciones deberán ser acordadas y aprobadas en conjunto con contraparte técnica de SERVIU Región de Valparaíso.
34	PERMISOS: Se solicita explicitar si se considera como un monto adicional extra el pago de Permisos municipales	El pago de los Permisos debe considerarse dentro de los montos para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto.
35	FORMATO: Se solicita adjuntar un formato de presentación para desarrollar el presupuesto con los contenidos mínimos exigidos	El análisis de costos deberá ser en formato SERVIU, según Presupuesto tipo programa D.S. 49, la cual se adjunta.
36	ANÁLISIS DE COSTOS: precisar si son los costos asociados a la inversión, o al modelo de administración, o ambos.	Para el ítem Análisis Técnico de Costos del punto 9.2.1 Propuesta Técnica, se debe hacer análisis de los costos asociados a la inversión, es decir al desarrollo (diseño) y ejecución del proyecto.
37	MONTO ASISTENCIA TÉCNICA Y SOCIAL. Se solicita incrementar el monto de asistencia técnica y social dada la fricción que existirá en el territorio por su centralidad del terreno.	Los montos de Asistencia Técnica han sido incrementados con respecto a un proyecto del D.S. Nº 49, según lo indica tabla en punto 9.2.1.B. Análisis Técnico de Costos de las Bases del presente Concurso. No se pagarán los servicios de Asistencia Técnica correspondientes al Plan de Acompañamiento Social.
38	PLAZOS DE EJECUCIÓN: Definir el plazo en que se estiman se desarrollen las labores establecidas para la ejecución del proyecto.	Los plazos de ejecución de obras deberán ser propuestos por el concursante una vez adjudicado, y deberá estar indicado en el contrato de construcción, así como lo indica el Artículo 29 del D.S. Nº49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones.
39	MONTOS CONSIDERADOS PARA ADMINISTRACIÓN: Se solicita incorporar un monto referencia para el modelo de administración. Definir y establecer cómo se regula esta relación entre el PJSJ y el Mlnvu, así como los años en que se debe ofrecer este servicio de administración.	Los montos disponibles para el modelo de Administración debe construirse en Base a las cuadros de las rentas de arrendamientos indicados en el punto 5.5.8 Ingresos Arriendo residencial de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS de las Bases del presente Concurso, montos los cuales serán los ingresos para la Administración del edificio, junto lo que se proponga para el punto 5.5.9 Ingresos Arriendo comerciales .
40	ESTÁNDAR: se indica que el estándar de la construcción es similar al DS 49, esto es obra gruesa habitable, sin embargo este edificio es para renta. ¿Cómo se considera alcanzar un mejor estándar de habitabilidad? ¿Esto se debe considerar en el modelo de administración? ¿habrá recursos destinados a una partida de terminaciones con el objeto de reducir los costos de mantención? se solicita explicitar estándar mínimo para la recepción	El financiamiento para el desarrollo y ejecución del edificio proviene del D.S. Nº 49, (V. y U.) de 2011, y sus modificaciones, por lo tanto se encuentra regulado por este decreto. Sin perjuicio de ello se ha propuesto y se exige un estándar de construcción y terminaciones superior a éste, el cual está indicado en el punto 3. ESTANDAR: TERMINACIONES DEL PROYECTO A DESARROLLAR de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS de las Bases del presente Concurso, y que tiene como objetivo reducir los costos de mantención futuros. El estándar para la recepción del edificio, será el que se defina una vez aprobado y Calificado el proyecto en SERVIU Región de Valparaíso y que deberá fijarse en base a los estándares indicados anteriormente.
41	ALTA DEMANDA DE SUBSIDIOS Y BAJA OFERTA: Se considera algún apoyo adicional a las familias que provengan de estas unidades con el objeto de acelerar su inserción en proyectos o que puedan existir llamados especiales para familias de arriendo con el objeto de contar con los subsidios de vivienda dado la alta demanda de éstos y la baja oferta de subsidios y vivienda.	Los plazos de ejecución de obras deberán ser propuestos por el concursante una vez adjudicado, y deberá estar indicado en el contrato de construcción, así como lo indica el Artículo 29 del D.S. Nº49, (V. y U.) De 2011, y sus modificaciones.



42	TERRENO: ¿Se considera una modificación de deslindes?	Según punto 2.1 Antecedentes del Terreno último párrafo "Los proponentes deberán siempre hacer referencia a la superficie establecida en los instrumentos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. A modo referencial se pueden consultar la DDU-Específica N°46/2009, DDU 18/1997. En caso de existir una discrepancia entre la cabida real y la declarada el oferente deberá - previa autorización del SERVIU - rectificar dicha situación, con anterioridad a la ejecución del proyecto o durante su ejecución si las circunstancias lo permiten y aconsejan."
43	TERRENO:¿el Terreno se encuentra libre de ocupantes?	Serviu Valparaíso, realizará entrega del terreno libre de ocupantes.
44	¿Los departamentos deben considerar loggia?	Los departamentos, según lo regulado por el D.S. N° 49, (V. y U.), 2011, indica requerimiento de Loggia para poder optar al Subsidio de Densificación en Altura, o en su defecto, deberán cumplir con las exigencias que permitan eximirse de ésta y que estarán establecidas en la Resolución de Asignación de Recursos, conforme a la letra i) de la glosa 03 de vivienda, para la construcción de Viviendas para el Arriendo.
45	¿Cuántos departamentos para personas con discapacidad se requiere? y con qué tipología 1D- 2D- 3D?	Se han proyectado 5 y se requerirán un mínimo de 3 departamentos para personas con discapacidad, los cuales deberán ser de tipología 2D.

Junto con la respuestas y aclaraciones a las consultas se adjuntan los siguientes documentos:

- Los anexos en formato digital para facilitar la edición y su presentación a los postulantes, en archivo descargable 'Anexos formato Editable'.
- Presupuesto formato SERVIU, en archivo descargable ' PPTO-tipo-DS-49.-v2020.'
- Plano de Interferencias de ESVAL en el sector del terreno, en archivo descargable 'ANEXO B N° 24'.





TOMAS OCHOA CAPELLI
DIRECTOR SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

