

**CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES
PROYECTO HABITACIONAL REÑACA ALTO**

COMUNA DE VIÑA DEL MAR

D.S. 49 (V. y U.) 2011

PRIMERA ETAPA DE CONSULTAS

A través del presente, se da respuesta a las consultas efectuadas por los interesados, de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.9.5 y 1.9.6 de las Bases Técnicas y Administrativas:

- 1. Se solicita clarificar el hito que describe el inicio de tramitación para la inscripción CRAT para las entidades fuera de la región. Entendemos que debería ser posterior a la selección, favor confirmar.**

Respuesta:

Para participar en el concurso el oferente deberá contar con Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) en la Región de Valparaíso y/o con otra región del país.

Aquellas entidades patrocinantes que tengan CRAT con otras regiones del país, deberán contar con CRAT con la Región de Valparaíso a la fecha de suscripción del Convenio para el desarrollo del proyecto, que de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.9.14, deberá efectuarse en un plazo máximo de 15 días hábiles contados desde la fecha de notificación de la adjudicación del concurso.

En caso de que, la Entidad Patrocinante adjudicada no cuente con Convenio Regional de Asistencia Técnica 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 a más tardar dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de adjudicación del concurso. Lo anterior, le otorgará un plazo adicional de 10 días hábiles para suscribir el convenio, es decir, dispondrá de un plazo de 25 días hábiles desde la fecha de notificación de la adjudicación del concurso para acreditar que cuenta con CRAT Región de Valparaíso y suscribir el convenio para el desarrollo del proyecto.

- 2. Dadas las fechas del concurso, entendemos que sin perjuicio de lo indicado por la profesional de registros técnicos en la presentación respecto de la aplicación del artículo 18 del DS 127 (V. y U.) y de la Circular N° 3 del 30/01/2024 y el Ord. 526 de 23/02/2024, sobre instrucciones y formatos para el análisis de capacidad económica, el 24 de junio del 2024 se emite un Ord. 213 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Sr. Carlos Montes Cisternas, donde se instruye suspender el plazo por un año de la aplicación de lo antes mencionado, en el espíritu del Plan de Emergencia Habitacional. Dicho lo anterior, solicito confirmar si para este concurso en particular se solicitará igualmente el cumplimiento de este requisito.**

Respuesta:

Efectivamente el Oficio N° 213 de fecha 24.06.2024, postergó por el plazo de un año a contar de esa fecha, la entrada en vigencia de la circular N°3 de fecha 30.01.2024, y Ord N°526 de fecha 23.02.2024.

Por lo tanto, a contar del 24.06.2025, la Subsecretaria y los SERVIU de todo el país al momento de realizar la calificación o selección definitiva de un proyecto financiado en todo o parte con subsidio habitacional, y al momento de autorizar el inicio de la ejecución de obra, deberá verificar que la empresa constructora cumpla con la capacidad económica disponible que estipula el art. 18 del DS N°127.

Del mismo modo los SERVIU y/o las SEREMI podrán verificar la capacidad económica de las empresas constructoras en cualquier momento desde la postulación al subsidio, hasta la recepción final de las obras, según lo estimen pertinente.

Por lo tanto, para efectos del concurso, también puede ser aplicable la circular N°3 ya que, el requisito de capacidad económica podrá ser solicitado en cualquier momento desde la postulación al subsidio hasta la recepción final de las obras.

- 3. El proyecto establece que se debe cumplir con la ley de copropiedad (Ley N°21.442), dado que es un proyecto DS49, es acogido a Proyecto de Viviendas Sociales, los cuales no pueden superar las 160 viv por Condominio. Se solicita confirmar que serán 2 lotes con accesos independientes de máximo 160 viv. cada uno con un tope total de 240.**

Respuesta:

Se confirma. Dos lotes resultantes, y no una subdivisión del terreno en forma previa al desarrollo que debe hacer la EP.

- 4. Respecto de los plazos de Desarrollo Se solicita confirmar que el plazo de desarrollo con tope de 150 días es desde la adjudicación hasta el ingreso formal del proyecto (CPI).**

Respuesta:

El plazo de 150 días corridos destinado al desarrollo del proyecto hasta el ingreso formal del proyecto (CPI), comienza a regir desde la fecha de tramitación de la Resolución que aprueba el convenio para el desarrollo del proyecto, suscrito entre Serviu y la EP.

Es decir:

- i. Se adjudica el concurso.
- ii. Se suscribe el convenio EP-Serviu para el desarrollo del proyecto.
- iii. Se tramita Resolución que aprueba Convenio para el desarrollo del proyecto.
- iv. Se informa a la EP adjudicada sobre la tramitación de la Resolución que aprueba convenio e inicia plazo para el desarrollo del proyecto.

- 5. Se solicita confirmar que el proceso desde el CPI hasta la calificación definitiva no está considerado dentro de los 150 días de desarrollo, ni dentro de los 540 días de construcción.**

Respuesta:

El proceso de evaluación Serviu desde el CPI hasta la calificación definitiva no está considerado dentro de los 150 días corridos para el desarrollo del proyecto ni en los 540 días corridos considerados para la ejecución de las obras.

- 6. Favor confirmar que el plazo para la obtención de permiso de edificación no está incluido dentro de los 150 días corridos, sino que su aprobación deberá estar dentro de plazo de la calificación Definitiva.**

Respuesta:

Se confirma.

- 7. Según se observa en las bases el plazo la tramitación de la Resolución de Adjudicación del presente concurso se efectuará a más tardar a los 30 días corridos contados desde la fecha de cierre de recepción de ofertas. Es decir, el 8/12/2024, lo que no dejaría tiempo para realizar las mediciones para el IMIV y el respectivo ingreso del permiso de edificación a la DOM. Se solicita aclarar plazos para tramitar el PON.**

Respuesta:

Todas las aprobaciones sectoriales deberán ser gestionadas por la EP adjudicada durante el plazo de desarrollo del proyecto.

Para participar en el concurso no se requieren aprobaciones.

8. Se solicita informar los plazos regulares de revisión SERVIU desde el ingreso del proyecto (CPI) hasta su calificación definitiva.

Respuesta:

De acuerdo a lo señalado en el artículo 13 del D.S. 49 (V. y U.) de 2011, una vez ingresado el proyecto, Serviu tendrá un plazo de **30 días hábiles** para evaluar los antecedentes que acompañan el proyecto habitacional o técnico. Si los antecedentes ingresados presentan observaciones y/o no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema informático a la Entidad Patrocinante, en un solo acto. La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un solo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de **60 días hábiles**. Si las observaciones no fueran subsanadas dentro de este plazo, el SERVIU podrá disponer el rechazo del proyecto, lo que será informado a la Entidad Patrocinante por escrito, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes.

En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta **15 días hábiles** desde su reingreso para reevaluarlas. Únicamente si subsistieren observaciones relacionadas con las familias postulantes que integran el proyecto, el SERVIU podrá otorgar a la Entidad Patrocinante un segundo período para resolverlas, de **20 días hábiles**, contando con un plazo máximo de **10 días hábiles** para su reevaluación, luego del reingreso por parte de la Entidad.

Si no se diere respuesta o no se resolvieren las observaciones formuladas, el proyecto será rechazado. Si el proyecto habitacional o técnico cumple a cabalidad con las disposiciones del presente reglamento, y sin observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de forma Condicional o Definitiva.

Destacar de lo señalado, que los plazos de respuestas pertinentes de la Entidad son máximos, por lo cual, y dado que el plazo es parte de la concursabilidad, esos 60 y 20 días respectivamente podrían ser rebajados en la oferta.

9. Se solicita aclarar si la Calle Lago Zenteno proyectada se encuentra en BNUP.

Respuesta:

La Dirección de Obras de Viña del Mar informa en CIP que la Vía Calle Lago Zenteno si es un Bien Nacional de Uso Público, con Clasificación de "Vía Local "(proyectada).

10. Se solicita aclarar si la Calle Lago Ranco proyectada se encuentra en BNUP.

Respuesta:

Al igual que la Respuesta anterior, la Vía Calle Lago Ranco es un Bien Nacional de Uso Público, con Clasificación de "Vía Pasaje" (proyectada).

11. Se solicita confirmar si la Calle Lago Zenteno se debe ejecutar en media calzada.

Respuesta:

El Proyecto debe enfrentar a un BNUP materializado, por lo que el oferente en su propuesta deberá informar cual es la Vía que le da acceso al proyecto, este siempre deberá ser con la clasificación mínima para el tipo de proyecto, la cual deberá estar Materializada. (El predio no tiene Declaratoria de Utilidad Pública).

La normativa vigente, obliga a ceder y urbanizar solo la calle afecta que pasa al interior de su predio, y no respecto de urbanizar la vía que colinda, (DDU 371 de 29.08.2017). No obstante, la propuesta debe dar cumplimiento a los estudios tales como IMIV, además de cumplir con la Ley N° 20.958 de Aportes al Espacio Público.

12. Se solicita confirmar si la Calle Lago Ranco se debe ejecutar en media calzada.

Respuesta: Tal como se menciona en la respuesta de la consulta 11, el oferente deberá informar dentro del desarrollo de la propuesta cual es la vía de acceso del proyecto, la cual deberá estar debidamente materializada, agregando que esta vía no se encuentra dentro del predio.

Considerar que, si la propuesta requiere de esta vía para la circulación, deberá materializarse. No obstante, la propuesta debe dar cumplimiento a los estudios tales como IMIV, además de cumplir con la Ley N° 20.958 de Aportes al Espacio Público.

13. Se solicita informar si se requiere Plan de desforestación.

Respuesta:

De acuerdo a lo señalado en el numeral 2.5.8, en caso de requerirse, la Entidad Patrocinante deberá desarrollar un Plan de Manejo Forestal, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 20.283 sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal. El plan de manejo deberá contener información general de los recursos naturales existentes en el predio y deberá referirse a todas las zonas donde se contemple la apertura de nuevas calles, pasajes, trazados sanitarios, descargas de aguas lluvias, movimientos de tierra y la ejecución de proyectos habitacionales, en los cuales se requerirá el retiro de vegetación y/o especies naturales del territorio que califiquen como conformación de bosque nativo. Siendo todo esto parte del desarrollo del proyecto, una vez adjudicado.

14. Se solicita agregar un nuevo periodo de mesas Técnicas, dado que las actuales se encuentran muy cercanas a la fecha de entrega de oferta.

Respuesta:

Remitirse a cronograma del concurso.

15. Se solicita entregar Contrato tipo de construcción para el proyecto.

Respuesta:

Se adjunta el contrato de construcción tipo del DS 49 que debe ser ajustado de acuerdo a las Bases del presente concurso.

16. Se solicita informar si se pueden proponer nuevas materialidades de terminaciones en el proyecto, no se sean directamente las que aparecen en el ITC.

Respuesta:

En principio todos los materiales que configuren una propuesta de solución alternativa, deben responder a los acondicionamientos térmicos, de fuegos y acústicos establecidos por la norma vigente, si no hubiere acreditación, deberá obtenerse mediante los debidos ensayos.

- 17. Se solicita aclarar la restricción de 12 pisos se refiere a que estos deben ser habitacionales. Pueden existir subterráneos o placas adicionales que aumenten la cantidad total de pisos. Por ejemplo: 12 pisos habitacionales más placas de estacionamientos y un subterráneo.**

Respuesta:

Deberá considerar un máximo de 12 pisos destinados a viviendas, pudiendo proyectar adicionalmente estacionamientos subterráneos y placa destinada a equipamiento comercial.

- 18. Se solicita aclarar si se pueden colocar departamentos en las placas de estacionamiento que den a un área verde bajo el primer nivel habitacional.**

Respuesta:

El oferente deberá proponer la solución que estime pertinente, siempre que cumpla con la normativa vigente.

- 19. Se consulta si es posible complementar los antecedentes con los siguientes documentos, que creemos necesarios para cumplir los plazos solicitados si resultamos adjudicados:**

- 19.1 Adjuntar plano inscrito CBR que le da origen al lote o en su defecto plano subdivisión o plano loteo.

Respuesta:

Se adjunta.

- 19.2 Adjuntar planos de servidumbre si las hubiera.

Respuesta:

De acuerdo a estudio de título no existen servidumbres grabadas en el terreno.

- 19.3 Adjuntar topografía en formato DWG que indique el polígono del terreno.

Respuesta:

Se adjunta topografía referencial en DWG.

- 19.4 Adjuntar Perfil en ESQUEMA de calles Lago Zenteno, Lago Rupanco y Camino Internacional según IPT.

Respuesta:

En relación a su consulta, informamos que los antecedentes solicitados se pueden descargar a través de la página del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, donde se encuentran las planimetrías del PRC de Viña del Mar vigente Fecha de Aprobación: 04-12-2002 Fecha de publicación D.O: 13-12-2002 bajo Decreto N° 10949, donde además se encuentra su Memoria, Ordenanza, las cuales se pueden descargar de forma libre desde el siguiente link: <https://instrumentosdeplanificacion.minvu.cl/5>.

Además, el Municipio cuenta con todos los IPT, en su página: <https://www.munivina.cl/plan-regulador-de-vina-del-mar/>.

De forma complementaria, adjuntamos una imagen referencial, la cual se encuentra el "Lote A" con la zonificación, con las vías que enfrentan las cuales son BNUP.

19.5 Adjuntar plano de Zonificación del PRC de la comuna de Viña del Mar con respectivo trazado de calles mencionadas en CIP y el terreno.

Respuesta:



19.6 Adjuntar plano de restricciones del predio, de acuerdo al PRC.

Respuesta:

Remitirse al CIP adjunto.

19.7 Adjuntar certificado de línea con los perfiles de las calles.

Respuesta:

Remitirse al CIP adjunto.

19.8 Adjuntar simulación categoría IMIV por parte del mandante.

Respuesta:

Es parte de lo que debe realizar el adjudicado.

19.9 Adjuntar factibilidad de gas.

Respuesta:

Es parte de lo que debe realizar el adjudicado.

19.10 Adjuntar escritura de la propiedad y copia inscripción del predio con sus respectivas notas al margen si hubiere.

Respuesta:

Se entregará a la entidad adjudicada.

19.11 Adjuntar certificado de hipotecas, gravámenes e interdicciones.

Respuesta:

Se adjunta.

19.12 Adjuntar respuesta de CONAF en relación a la necesidad de contar con plan de manejo forestal.

Respuesta:

Remitirse a respuesta N° 13.

19.13 Adjuntar Resolución Exenta N° 740 (V. y U.) de 2024, que ha otorgado directa e innominadamente 240 subsidios habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda

Respuesta:

Se adjunta al enlace de descarga de antecedentes del concurso.

20. ¿se debe materializar media calzada de las Calle Lago Zenteno?

Respuesta:

Remítase a respuesta N° 11.

21. ¿se debe materializar media calzada de las Calle Lago Rupanco?

Respuesta:

Remítase a respuesta N° 12.

22. ¿qué pasa con "vías" que aparecen en google earth como "Lago Huilipilún" y "Lago Maravilla"?

Respuesta:

No son BNUP en el área del predio. Remitirse al CIP.

23. ¿existe algún pronunciamiento de SERNAGEOMIN en relación a la pendiente del predio en relación a permiso de remoción de masas?

Respuesta:

No hay. Entendiendo que se trata de un predio situado en zona de interés público, urbana consolidada y con desarrollos inmobiliarios de similares características a lo que se espera en los terrenos colindantes y que enfrentan al Camino Internacional, no debiera existir ese riesgo. Los informes de estudios de suelo, tampoco lo alertan. Además, el CIP indica que el predio no se encuentra en área de riesgos de los IPT.

24. ¿existe algún pronunciamiento de DGA o DOH en relación a quebradas, quebradillas o cursos naturales de agua que atraviesen el terreno?

Respuesta:

No hay quebradas reconocidas en el plan maestro de aguas lluvias dentro del predio, se adjunta lámina del plan maestro.

25. ¿existe alguna matriz de agua potable o electricidad que atraviesen el predio?

Respuesta:

No existe información por parte de la empresa sanitaria que reconozca la existencia de algún atraveso sanitario.

26. ¿los pisos subterráneos para estacionamientos son parte de los 12 pisos máximos exigidos por base?

Respuesta:

Remítase a la respuesta de la pregunta 17.

27. ¿el equipamiento comercial de al menos 100 m2 debe ser proyectado para cada condominio?

Respuesta:

Como señala la Res Ex N° 740 que otorgó los recursos en resuelvo 10, cada una de sus etapas (que puede coincidir con los condominios) deberán contar con la ejecución de locales comerciales. En suma, deben superar los 100 m2.

28. ¿el equipamiento comercial puede estar fuera del polígono del condominio, es decir, en el BNUP como "lote equipamiento comercial" y que la adjudicación del bien sea endosada a cada comunidad de condominio?

Respuesta:

Debe ser parte de cada etapa y ejecutado.

29. ¿es factible considerar una menor cuota de estacionamientos?

Respuesta:

No es factible, debe remitirse a lo solicitado, por cuanto la norma lo hará exigible a partir del 2025.

30. ¿existe algún convenio por parte del SERVIU con alguna empresa abastecedora de servicios básicos: electricidad y gas, que permitan considerar un desarrollo sustentable en materia de eficiencia energética a menor costo para las familias?

Respuesta:

No.

31. ¿existe algún catastro sobre las especies arbóreas, herbáceas, flora y fauna que involucren un plan de manejo futuro?

Respuesta:

Remítase a respuesta N° 13.

32. ¿existe un pre informe arqueológico? ¿De no ser así, es necesario realizar?

Respuesta:

No. No es exigido. Conforme al Visor de Monumentos Nacionales: [VISOR Y MAP REL CMN \(arcgis.com\)](#) , El predio no se emplaza en zona con sitio: [Valparaíso | VISOR MON ARQ CMN \(arcgis.com\)](#)

33. ¿existe algún convenio con el municipio en relación al retiro de basura clasificada según su composición?

Respuesta:

No.

34. ¿existe algún requisito de identidad o pertenencia por parte de los grupos sociales preseleccionados que deba considerar el proyecto?

Respuesta:

No hay demanda preseleccionada. Será trabajada por SERVIU.

35. ¿existe algún aspecto cultural a nivel comunal, regional o de familias que deba ser considerado en el proyecto?

Respuesta:

No hay demanda preseleccionada. Será trabajada por SERVIU.

36. ¿cuál es el nombre del proyecto?, de no existir, ¿se puede proponer?

Respuesta:

Proyecto Habitacional Reñaca Alto.

37. ¿La urbanización eléctrica requiere soterramiento o puede ser aérea?

Respuesta:

Es parte de la propuesta técnica del oferente su definición.

38. La propuesta económica que se presenta no tiene ponderación en el puntaje. ¿Serviu lo toma en consideración para evaluar la mejor propuesta?

Respuesta:

No es una licitación de obras, es un concurso oferta donde la propuesta técnica debe enmarcarse dentro del marco financiero que tiene el proyecto.

39. Favor enviar avalúo Fiscal detallado del terreno

Respuesta:

Se adjunta.

40. Favor confirmar que el terreno, se debe subdividir para generar las 2 copropiedades o pueden ser un solo terreno, con 2 subadministraciones.

Respuesta:

Remítase a la respuesta de la pregunta 3.

41. ¿La superficie de los departamentos de 58 m2 incluyen la terraza?, sin descontar media terrazas, etc. Favor especificar.

Respuesta:

Deben completarse los 58 m2 normativamente, no interpretarlos como tal.

42. Favor confirmar si lago Zenteno se tiene que ejecutar en el frente predial, y si existe la opción de extender la calle por detrás de Gas Valpo para conectar con calle Zenteno existente, ya que será seguramente una medida de IMIV.

Respuesta:

Remitirse a respuesta N° 11.

OTRAS ACLARACIONES

1. El numeral 1.11 de las Bases Técnicas y Administrativas indica como título "PREENTACIÓN Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS", sin embargo, **debe decir:** "GARANTÍA POR EL CUMPLIMIENTO DE LA OFERTA."