



ACLARACIÓN N° 1

PRIMERA RONDA DE CONSULTAS

CONCURSO DE ENTIDADES PATROCINANTES PROYECTO HABITACIONAL MIRADOR ZENTENO, COMUNA DE VIÑA DEL MAR

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

1. ¿Cuál es la entidad patrocinante? ¿O dónde obtengo esa información?

Respuesta:

De acuerdo a lo señalado en el artículo 52 del Decreto Supremo N° 49 (V. y U.) de 2011, se denominará Entidad Patrocinante toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

Para operar en el FSEV, las Entidades Patrocinantes deberán suscribir previamente un Convenio Marco regional con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el DS 49/11, así como también las labores a realizar, entre otras, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social descritas en el citado decreto, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes.

Para participar en el presente concurso, los oferentes deberán contar con Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica vigente en alguna de las regiones del país. En caso de resultar adjudicada, previo a la suscripción del Convenio SERVIU-EP para el desarrollo del proyecto, la EP deberá acreditar que cuenta con Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica vigente en la Región de Valparaíso, de acuerdo a lo indicado en numeral 1.9.14 de las Bases Técnicas y Administrativas que rigen el concurso.

2. Aclarar si es posible disminuir la cabida (Cantidades de viviendas) para mantener la calidad del conjunto en un terreno complejo (Topografía).

Respuesta:

No es posible disminuir cabida, el oferente deberá ajustarse a las condiciones establecidas en las Bases del concurso.

3. Aclarar si es posible bajar la dotación de estacionamientos a 1 cada 2 viviendas, considerando que el proyecto es de interés público y mediante previa solicitud fundada, el director de obras municipal podrá aprobar una dotación inferior de estacionamiento por características topográficas del terreno, como por ejemplo pendientes superiores al 8% que impliquen la reducción del terreno útil (Art 43 Reglamento Ley n°21.442).

Respuesta:

No es posible disminuir cantidad de estacionamientos, el oferente deberá ajustarse a las condiciones establecidas en las bases del concurso.



4. Las bases técnicas indican 58 m² edificados habilitados para entregar al postulante. Se solicita confirmar que pueden ser 55 m² de acuerdo con normativa DS 49, cuadro normativo e itemizado.

Respuesta:

Las viviendas deberán contar con una superficie mínima de 58 m² edificados habilitados para entregar al postulante, según se indica en numeral 2.5.4 de las Bases Técnicas y Administrativas.

5. Confirmar por favor si dentro para presentar la oferta se requiere contar con colilla de ingreso de Anteproyecto ante la Dirección de Obras.

Respuesta:

Para presentar oferta no se requiere la presentación de anteproyecto a la Dirección de Obras Municipales.

6. Se solicita por favor un listado detallado de entregables de la propuesta técnica que indique el requerimiento de plantas, cortes, elevaciones, detalles, etc. para todas las propuestas (arquitectónica, eléctrica, accesibilidad).

Respuesta:

Los documentos obligatorios a incluir en propuesta técnica son los siguientes:

- 1) Memoria Explicativa del proyecto, **que describa las directrices que fundamentan el diseño del proyecto.** Además, deberá contener una **reseña descriptiva del tipo de obras que se realizarán** y una **indicación textual y descriptiva de cuáles serán las soluciones de estabilización, cortes, muros, contenciones, evacuación de aguas lluvias y otras que se emplearán** y que serán las necesarias para hacer la propuesta técnicamente factible.
- 2) Presupuesto estimativo de gastos comunes por vivienda, considerando al menos:
 - a. Gastos Administrativos
 - b. Gastos de mantención
 - c. Gastos de uso y consumos
 - d. Gastos varios
 - e. Seguros legales
 - f. Otros, según particularidades de la propuesta.
- 3) Plano de anteproyecto de loteo, incluyendo:
 - a. Cuadro de superficies
 - b. Emplazamiento de viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes.
- 4) Planos de propuesta arquitectónica de la vivienda, incluyendo planta de cada tipología.
- 5) Planos de propuesta arquitectónica del equipamiento comercial.
- 6) Planteamiento general del proyecto en 3D (al menos 6 vistas), que muestre la relación volumétrica de las partes del proyecto y su relación con el entorno inmediato.
- 7) Planos propuesta anteproyecto urbanización eléctrica.
- 8) Planos propuesta anteproyecto de arquitectura de accesibilidad universal.
- 9) Formulario N° 6: Listado de profesionales a cargo del desarrollo del proyecto.
- 10) Formulario N° 7: Reseña del diseño general del conjunto, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando además:
 - Verificadores de atributos, tales como: esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.



- 11) Formulario N° 8: Reseña del Diseño de Equipamiento y Áreas Verdes, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando además:
 - Verificadores de atributos, tales como: esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.
- 12) Formulario N° 9: Reseña del diseño general de la vivienda, en el cual deberá indicar de qué forma su proyecto abordará cada uno de los atributos de calidad señalados (reseña), adjuntando, además:
 - Verificadores de atributos, tales como: esquemas explicativos, imágenes del proyecto o referenciales, gráficos, planos, etc.

Se aclara que el proyecto deberá contar al menos con el estándar técnico del DS 49 (V. y U.) de 2011, su itemizado técnico y cuadro normativo, además de los requerimientos específicos de las presentes Bases (superficie mínima, terminaciones, cabida, pisos, etc.). Por lo tanto, la incorporación de ventanas termopanel, o de sistemas de energías renovables no convencionales, u otros atributos que consideren elementos adicionales a lo requerido en el Decreto 49 y su normativa, tendrán el carácter de opcionales. Si por ejemplo, el oferente no considera sistema de energías renovables en su oferta, deberá señalar en su reseña (Formulario N° 9), que no considera Sistema de energías renovables. En ese caso, al momento de evaluar la oferta se otorgará la nota mínima en el atributo respectivo.

7. En el Certificado de Factibilidad Sanitaria del Lote 3B-4 Esva indica que el lote cuenta con factibilidad por Camino Internacional mediante servidumbre a través del predio vecino (Lote 3A). Por favor aclarar si dicha servidumbre ya se encuentra constituida.

Respuesta:

Se están realizando las gestiones para obtener información de las servidumbres vigentes. La información se dará a conocer a todos los oferentes a la brevedad posible.

Cabe señalar que existe servidumbre de aguas lluvias a favor de Lote 3B-4, a través de lote 3A colindante hacia el camino internacional, según consta en escritura de Servidumbre de acueducto, paso y tránsito de fecha 6 de octubre de 2022, protocolizada bajo el repertorio N° 33.203-2022, que se adjunta.

8. Considerando que SERVIU es quien realiza la organización de la demanda y el PAS en todas sus etapas ¿está dispuesto el Servicio a ceder el PAS en la etapa de diseño y ejecución a la Entidad Patrocinante? En caso de cederlo ¿será remunerado o sería solo ejecutar?

Respuesta:

El otorgamiento de los subsidios está condicionado a que Serviu efectúe directamente el PAS.

9. La administración del edificio, el cálculo de los gastos comunes, la comunicación de las familias ¿se incorpora en el PAS que ejecutará SERVIU Valparaíso?

Respuesta:

Sí.

10. ¿Cómo es la selección del grupo?



Respuesta:

De acuerdo a lo señalado en el numeral 1.6 de las Bases Técnicas y Administrativas, El 50% de la cabida del proyecto será destinada a la atención de familias que hayan resultado damnificadas en el incendio del mes de febrero 2024 en las comunas de Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar. La nómina será definida por el Equipo de Reconstrucción de Serviu. El 50% restante se definirá considerando los criterios de prelación señalados en la Resolución Exenta N° 2064 (V. y U.) del 31 de diciembre de 2024, que otorga los subsidios.

11. ¿Tienen campamentos asignados? Considerando la experiencia de TECHO en el incendio y el trabajo activo con las comunidades durante el año ¿Se puede trabajar en conjunto la nómina?

Respuesta:

A esta fecha el proyecto se encuentra sin nominar. La nominación de las familias será efectuada directamente por la SEREMI MINVU Región de Valparaíso, a partir de la nómina provista por SERVIU, considerando lo señalado en la Resolución Exenta que otorga los subsidios.

12. Se menciona que el 50% de la cabida se destinará a familias que hayan sido damnificadas en el incendio del mes de febrero de 2024 en las comunas de Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar. ¿Esto hace referencia únicamente a las familias que vivían en sus propias viviendas dentro de los campamentos afectados, o también se contempla a las familias allegadas que se encontraban en el mismo lugar?

Respuesta:

Ver respuestas N° 10 y 11.

13. ¿Da la cabida para hacer edificios de 5 pisos?

Respuesta:

El oferente deberá elaborar su propuesta, considerando un mínimo de 5 pisos y un máximo de 12.

14. ¿Se puede hacer una propuesta de edificio sin ascensor? ¿Podemos densificar sin incorporar ascensor? Por ejemplo, ¿entrando por el cuarto piso? ¿haciendo dúplex en los últimos?

Respuesta:

El oferente podrá proponer la solución alcanzando las 160 unidades habitacionales necesarias. Precisar, eso sí, que el monto de 400 UF de densificación en altura, por unidad, según Res Ex N° 2064 que da origen al concurso y los instrumentos de los cuales se referencia, están asociadas a la incorporación de dispositivo ascensor. La eliminación de tal elemento haría descender ese monto a 250 UF (montos que provienen de la Res Ex N° 325/2024, sobre la cual se respalda la Res Ex N° 2064).

15. ¿Hay una penalización si proponemos un sistema constructivo más lento? ¿un sistema tradicional? ¿o quedamos fuera del concurso?



Respuesta:

El oferente podrá considerar el sistema constructivo que estime, sin embargo su oferta no podrá sobrepasar los plazos establecidos en las bases del concurso, tanto para el diseño como para la ejecución de las obras.

16. ¿En qué está la subdivisión? ¿ya está aprobada? ¿quién llevará esa gestión en caso de que no esté realizada al momento de la selección?

Respuesta:

El proyecto de fusión está aprobado por la DOM de Viña del Mar y actualmente se encuentra en proceso de inscripción en el Conservador de bienes raíces. En caso de no estar totalmente tramitada al momento de la adjudicación, ServiU continuará con la gestión hasta su total tramitación e inscripción respectiva.

17. Consideramos que los 130 días de desarrollo del proyecto son acotados. ¿este plazo considera el tiempo de revisión del proyecto del servicio? ¿la subsanación de observaciones? ¿qué pasa si el desarrollo toma más tiempo? ¿hay alguna penalización para Entidad Patrocinante?.

Respuesta:

Los 130 días corridos para el desarrollo del proyecto no considera tiempos de revisión, evaluación y calificación del proyecto.

El incumplimiento en cuanto al ingreso del proyecto para su evaluación dentro del plazo establecido, facultará a SERVIU para dejar sin efecto la adjudicación, adjudicar a la segunda Entidad Patrocinante del listado priorizado de ofertas y hacer efectivo el cobro de la garantía indicada en el numeral 1.11 de las presentes BTA. Lo anterior, sin perjuicio de los aumentos de plazo que se puedan generar, de acuerdo a las causales señaladas en la letra b) del numeral 1.12 de las Bases Técnicas y Administrativas.

18. Durante el periodo de obra ¿operamos bajo las reglas del DS 49?

Respuesta:

Sí, considerando además las disposiciones del Manual de Inspección Técnica de Obras, aprobada mediante Decreto N° 85 (V. y U) de 2007.

19. ¿Se puede proponer otro estudio de cabida?

Respuesta:

El oferente no podrá modificar el número de viviendas indicado en las Bases de Licitación.

20. ¿pueden Entidades Patrocinantes de otras regiones participar en el concurso?

Respuesta:



Para participar en el presente concurso, los oferentes deberán contar con Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica vigente en alguna de las regiones del país. En caso de resultar adjudicada, previo a la suscripción del Convenio SERVIU-EP para el desarrollo del proyecto, la EP deberá acreditar que cuenta con Convenio Marco Regional de Asistencia Técnica vigente en la Región de Valparaíso, de acuerdo a lo indicado en numeral 1.9.14 de las Bases Técnicas y Administrativas que rigen el concurso.

21. Fecha de entrega de levantamiento topográfico de la propiedad con curvas de nivel y toda la información atingente.

Respuesta:

El levantamiento topográfico se adjuntó al enlace de descarga con fecha 18 de febrero 2025.

22. ¿Se consideran anticipos? ¿Los pagos serán a través de estados de pago por avance?

Respuesta:

Así es, están regulados por el DS 49. El otorgamiento de anticipos está regulado en los Artículos N° 69 y N° 71 del DS 49 (V. y U.) de 2011.

23. ¿Factibilidad sanitaria emitida por ESVAL, indicando puntos de conexión, diámetros, etc?

Respuesta:

El terreno se encuentra en proceso de fusión, por lo tanto no se cuenta con Cert. de factibilidad actualizado, sin embargo, teniendo en consideración el Cert. de Factibilidad ESVAL del terreno de mayor superficie (Lote 3B-4), para agua potable, el punto de conexión a las redes de Esval S.A será: la cañería de HDPE de 110 mm de diámetro, ubicada en calle LAGO ZENTENO, o la cañería de HDPE de 200 mm de diámetro, ubicada en CAMINO INTERNACIONAL. Por lo tanto, el interesado debe construir la extensión de matriz que sea necesaria hasta la propiedad desde el punto indicado.

En cuanto al empalme de alcantarillado, el punto de empalme a las redes de Esval S.A será: la cañería de CEM. COMPRIMIDO de 400 mm de diámetro, con una profundidad estimada de 3,40 mt., ubicada en CAMINO INTERNACIONAL, mediante comunidad de desagüe o servidumbre de alcantarillado, debidamente establecida e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, a través de los lotes vecinos., o la cañería de PVC de 180 mm de diámetro, con una profundidad estimada de 2,60 mt., ubicada en calle JOSE ABELARDO NUÑEZ.

Se están realizando las gestiones para obtener información de las servidumbres vigentes. La información se dará a conocer a todos los oferentes a la brevedad posible.

24. ¿Estudio de mecánica de suelos del terreno?

Respuesta:

El estudio de mecánica de suelos del terreno está disponible en plataforma de descarga, cuyo enlace fue enviado a todos aquellos que han solicitado Bases del concurso, según lo indicado en numeral 1.9.2 de las Bases Técnicas y Administrativas.



25. Terreno aportado por SERVIU ¿considera algún monto a considerar? ¿o se aporta sin costo adicional?

Respuesta:

El terreno será cedido a título gratuito a las familias que integren el proyecto, de acuerdo a lo señalado en glosa 4 de la Partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley de Presupuestos año 2025.

26. ¿Existirán restricciones por tipologías? ¿O solo se debe cumplir con el cuadro normativo, independiente la cantidad de tipologías?

Respuesta:

El diseño de viviendas deberá acogerse a lo indicado en numeral 2.5.4 de las Bases Técnicas y Administrativas.

27. Se tiene certeza si, aparte de los aportes al espacio público, ¿la DOM solicitará algún TEP o similar?

Respuesta:

Tanto los aportes al espacio público como lo que exija la DOM para obras de mitigación vial al proyecto se dependerán de la propuesta que realice el oferente y en la medida que esta sea presentada a la DOM. Coordinaciones que serán realizadas en conjunto con la contraparte SERVIU.

Otras aclaraciones:

El Programa de Pavimentación Participativa del MINVU, tiene seleccionado en su llamado 34° el proyecto de pavimentación de calle Lago Zenteno, entre Lomas del Bosque y José Abelardo Núñez, cuya ejecución está programada para el segundo semestre 2025.

Valparaíso, 24 de febrero 2025.