

ACLARACIÓN N° 1

PRIMERA RONDA DE CONSULTAS

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

COMUNA DE ALGARROBO

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

1. ¿La cantidad de lotes y superficie de cada uno de estos es libre o debe ser similar a la indicada en el Plan Maestro de Loteo enviado?

Respuesta:

La cantidad de lotes y su superficie deberá ser definida por la EP en su propuesta. No obstante, deberá tener presente en su planteamiento lo siguiente:

- Las vías definidas como afecta y estructurantes (punto 2.4 de las BTA).
 - Los lotes habitacionales destinados a casas individuales y/o pareadas no podrán tener una superficie menor a 100 m² (punto 2.5.4 letra c) de las BTA).
 - La Entidad Patrocinante deberá considerar en su propuesta, un lote de cesión destinado a equipamiento del tipo educacional inicial, que deberá contar con al menos 1.000,00 metros cuadrados. (Numeral 2.5.8 de las BTA, según Res. Ex. N° 550).
2. Confirmar si el proyecto corresponde a un loteo con construcción simultánea, que es lo que se entiende con la imagen objetivo, y si dentro de este loteo se considerarán como condominios los lotes habitacionales resultantes, ej: en la imagen objetivo lote habitacional 09 y 10 se entienden como un condominio cada uno, aclarar.

Respuesta:

Se confirma que corresponde a loteo con construcción simultánea.

La definición de condominios dependerá de la propuesta de la EP, según las tipologías de vivienda proyectadas.

3. El certificado de informaciones previas indica altura de 3 pisos o 9 metros, sin embargo, las bases del proyecto hablan de edificios de cuatro pisos, aclarar.

Respuesta:

Según lo dispuesto en el numeral 2.1 de las BTA, el proyecto podrá acogerse a lo indicado en el artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que expone textual:

“A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

- *Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.*
- *Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.*
- *Zonas de riesgo.*
- *Uso de suelo.*
- *Dotación de estacionamientos.*
- *Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.*
- *Vialidad.*

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- *No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.*
- *No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menor, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.*
- *Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.”.*

4. Dentro de la imagen objetivo del proyecto se indica una vialidad estructurante en color rosado, se debe mantener el mismo trazado para el desarrollo del proyecto, o es posible mover, trasladar o modificar la forma de esa vialidad estructurante, comprendiendo que es obligatoria y que el proyecto debe contar con una vialidad estructurante.

Respuesta:

La trama vial definida como estructurante en el numeral 2.4 de las BTA, obedece a la necesidad de garantizar la proyección de vías con anchos suficientes para una adecuada conectividad vehicular y peatonal. En el caso de la calle identificada como “Calle Mirador Parque”, su emplazamiento además cumple un rol de buffer de protección ante incendios forestales que pudieran producirse en la quebrada.

En el caso de la calle identificada como “Entre Parques”, la EP podrá definir un nuevo trazado y emplazamiento, siempre que conserve la categoría de vía local o superior.

5. El área de protección de vegetación nativa considerada en la propuesta arquitectónica desarrollada por ustedes no coincide con la topografía, la cual se encuentra indicada en color verde en los PDF enviados. ¿Cuál esta correcta?

Respuesta:

En el plano de topografía adjunto en la carpeta digital denominada “2. Topografía”, se indican varios polígonos en verde que solo definen en forma general las zonas con vegetación (árboles) dentro del predio.

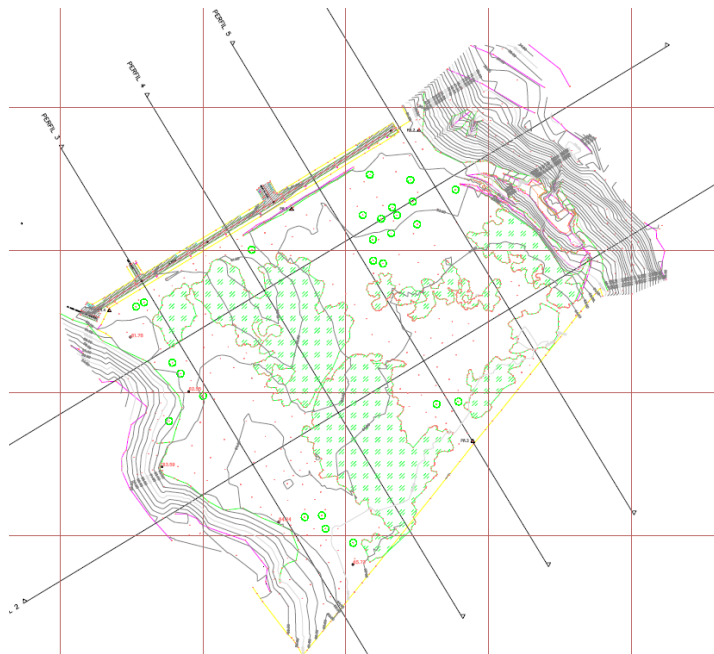


Figura N° 1: Levantamiento topográfico

Por otra parte, a partir del estudio de Flora y Fauna desarrollado por Simbiosis Servicios Integrales SPA, se elaboró una **propuesta** de zonas de protección y de amortiguación esclerófila, según se muestra en Cartografía de zonificación ambiental adjunta al Informe de Flora y Fauna:



Figura N° 2: Zonas de protección y de amortiguación esclerófila Estudio de Flora y fauna en lote 3D-5, Algarrobo

Finalmente, para elaborar la imagen objetivo, se consideró lo propuesto en modificación del plan regulador comunal, que aumenta la zona habitacional dentro del predio y por consiguiente disminuye las zonas de área verde, según se muestra en la siguiente figura:

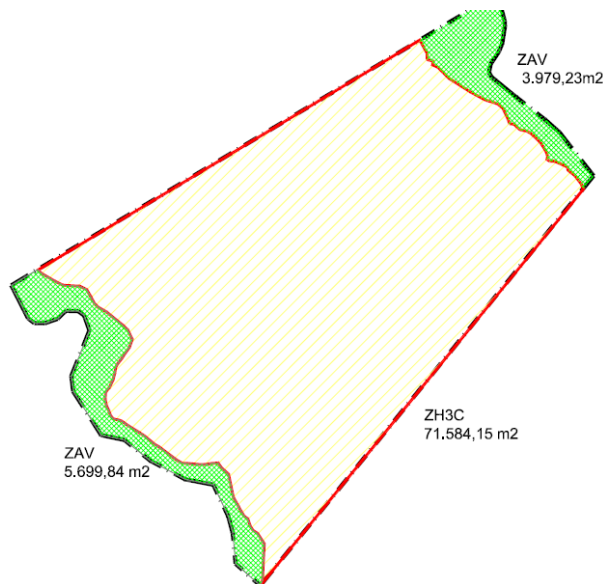


Figura N° 3: Zona Habitacional 3C y zonas de área verde, según modificación del PRC de Algarrobo.

6. En relación con lo anterior, la topografía tampoco coincide con la propuesta arquitectónica base en cuanto a la ubicación de las cámaras de inspección, los límites del terreno y las curvas de nivel.

Respuesta:

Efectivamente, la propuesta arquitectónica (Imagen objetivo) considera el trazado de Av. Alicia Monckeberg definido en plano de subdivisión inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (adjunto a los antecedentes) que coincide con la ubicación de la infraestructura sanitaria existente, sin embargo difiere del trazado indicado en la modificación del plano regulador comunal aprobada en octubre de 2025.

En beneficio del proyecto el oferente podrá definir un nuevo trazado para Av. Alicia Monckeberg, siempre que se respete el inicio y término definido en archivo dwg que se adjunta a la presente aclaración, y cumpla con las condiciones señaladas en el art. 2.3.2 de la OGUC, según su categoría (Colectora).

7. Consultar si existe un porcentaje límite exigido para áreas verdes y equipamiento social, en relación con los m2 totales del terreno.

Respuesta:

La conformación del equipamiento, área verde y/o espacio público se registrará por lo señalado en el artículo 46 del DS 49 (V. y U.) de 2011.

Las cesiones deberán registrarse por lo señalado en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las Bases no establecen límite máximo para áreas verdes y equipamiento social.

8. Área afecta / ubicación real vs propuesta arquitectónica

En relación con el área afecta a utilidad pública indicada en el CIP y los planos de zonificación entregados en las bases, se solicita aclarar la ubicación exacta y definitiva de dicha área, considerando que:

- La delimitación del área afecta indicada en los antecedentes no conversa con la configuración propuesta en la imagen objetivo ni con la trama urbana representada en los planos de referencia.
 - La propuesta arquitectónica sugerida no logra una continuidad clara con la estructura vial y espacial definida en el plano de zonificación.
- ¿Debe entenderse el polígono de área afecta como inamovible en su trazado, o es posible ajustar su ubicación y geometría, siempre que se mantenga la superficie y el rol urbano definido en las bases?

Respuesta:

Ver respuesta N° 6.

El oferente deberá considerar que la Av. Alicia Monckeberg corresponde a una vía del tipo colectora, y por lo tanto deberá cumplir con lo establecido en el artículo N° 2.3.2 de la OGUC.

9. Coherencia entre imagen objetivo y plano de zonificación
- Considerando que la imagen objetivo del proyecto presenta una configuración espacial que no coincide completamente con la trama urbana definida en los planos de zonificación entregados, se solicita confirmar:
- ¿Cuál de los dos antecedentes debe prevalecer al momento de diseñar el anteproyecto:
- a) la imagen objetivo como criterio orientador flexible, o
 - b) el plano de zonificación como marco rígido de implantación?
- En caso de discrepancias entre ambos, ¿se permite proponer ajustes que mejoren la integración urbana del conjunto?

Respuesta:

La imagen objetivo indicada en el numeral 2.4 de las BTA solo debe considerarse como referencial.

El proponente deberá elaborar su propuesta considerando lo señalado en respuesta N° 6.

10. Vialidades estructurantes (Tierra del Fuego, Entre Parques, Mirador Parque)
- Respecto de las vialidades señaladas en las bases como referencia (calles Tierra del Fuego, Entre Parques y Mirador Parque), se consulta:
- ¿Es posible desplazar o ajustar levemente su trazado, manteniendo su continuidad, jerarquía y conectividad, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanas y arquitectónicas del proyecto?
- Se aclara que la consulta no apunta a eliminar dichas vialidades, sino a optimizar su ubicación dentro del diseño del conjunto.

Respuesta:

La trama vial definida como estructurante en el numeral 2.4 de las BTA, obedece a la necesidad de garantizar la proyección de vías con anchos suficientes para una adecuada conectividad vehicular y peatonal. En el caso de la calle identificada como “Calle Mirador Parque”, su emplazamiento además cumple un rol de buffer de protección de las viviendas ante incendios forestales que pudieran producirse en la quebrada, pudiendo desplazarse siempre que se mantenga esta condición de protección.

En el caso de las calles identificadas como “Entre Parques” y “Tierra del Fuego”, la EP podrá definir un nuevo trazado y emplazamiento, siempre que conserven la categoría de vía local o superior.

11. Equipamiento educacional – 1.000 m²
- En relación con los 1.000 m² de equipamiento asociados a educación indicados en las bases, se solicita aclarar:

– ¿Estos 1.000 m² son adicionales a la superficie de cesión de equipamiento calculada según el loteo, o forman parte de dicha cesión?

– En caso de no ser adicionales, ¿corresponde a la Entidad Patrocinante proponer la distribución y localización de estos m² dentro del total de equipamientos del proyecto?

Esta aclaración resulta relevante, considerando que la superposición de exigencias genera espacios residuales y áreas excesivamente acotadas.

Respuesta:

El lote destinado a equipamiento del tipo educacional inicial deberá considerarse en la cesión de equipamiento del loteo.

La ubicación del lote destinado a equipamiento del tipo educacional inicial deberá ser definida por la Entidad Patrocinante, considerando las orientaciones indicadas en el numeral 2.5.8 de las Bases Técnicas y Administrativas (modificadas mediante Res. Ex. 550).

12. Flexibilidad en la distribución de equipamientos y áreas verdes

Dado el tamaño del predio y la coexistencia de áreas ZH3-C, ZAV y ZPCP, se consulta si existe flexibilidad en la distribución espacial de equipamientos y áreas verdes, siempre que:

- se cumplan las superficies exigidas,
- se respete la normativa vigente, y
- se asegure una adecuada accesibilidad y uso público.

¿O se espera una localización específica y predeterminada según la imagen objetivo?

Respuesta:

La distribución espacial de equipamientos y áreas verdes deberá ser definida por la Entidad Patrocinante.

13. Plano Alcantarillado

¿Es posible que nos envíen plano de colector de alcantarillado de Esval que ingresa al terreno, que indique la profundidad de las cámaras?

Respuesta:

No se cuenta con plano de colector de alcantarillado.

14. Inclusión de PEAS

En caso de que no se pueda hacer descarga gravitacional a cámaras existentes, ¿se puede considerar P.E.A.S. del tipo pública? ¿tienen algún requisito al respecto?

Respuesta:

En caso de ser necesario, la propuesta podrá considerar PEAS, que deberá cumplir con los requisitos que establece la empresa sanitaria y la normativa aplicable.

15. ¿Existe algún número de láminas e información que deben contener para presentar al Concurso?

Respuesta:

El contenido mínimo de las ofertas se indica en el numeral 1.9.2 de las Bases Técnicas y Administrativas.

16. En el caso de departamentos con densificación en altura, los 3m² adicionales son sobre los 55m², es decir quedarían en 58m²?

Respuesta:

Sí.

17. Los bonos de captación tendrán algún requisito extra o será tal como lo indica el DS49?

Respuesta:

El proyecto habitacional “Los Altos de Algarrobo” corresponde a un proyecto enmarcado en el DS 49 (V. y U.) de 2011 que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que no considera Bonos de Captación (los bonos de captación aplican en proyectos del DS 19 (V. y U.) de 2016).

18. Respecto de las viviendas para familias con discapacidades distintas a la Movilidad Reducida, existirá algún criterio estándar para su revisión? o será iniciativa de la ED su adaptación?

Respuesta:

Según lo indicado en numeral 2.5.4 letra b) de las Bases Técnicas y Administrativas, para la presentación de la oferta deberá considerar 22 viviendas destinadas a personas con movilidad reducida y 34 viviendas destinadas a personas con discapacidad del tipo sensoriales y/o neurodivergentes.

En el caso de las viviendas destinadas a personas con discapacidad del tipo sensoriales y/o neurodivergentes, no se requerirá definir su adaptación en esta etapa.

La adaptación de las viviendas deberá ser definida por la EP adjudicada una vez entregada la nómina de familias vinculadas al proyecto, durante la ejecución del Plan de Acompañamiento Social, según lo dispuesto en el párrafo II del Capítulo V del DS 49 (V. y U.) de 2011.

19. ¿Hay restricciones para el desarrollo de pequeños locales comerciales?

Respuesta:

Dado que el reglamento del DS 49 (V. y U.) 2011 no regula la incorporación de equipamiento comercial, la incorporación de locales comerciales en el proyecto dependerá de lo que indique el llamado vigente del DS 49/11 a la fecha de postulación del proyecto.

Las Bases Técnicas y Administrativas no establecen restricciones sobre la inclusión de locales comerciales en la propuesta.



20. El terreno a ceder para equipamiento educacional es parte de las cesiones obligatorias que se establecen en la OGUC?

Respuesta:

Sí (ver respuesta N° 11).

Valparaíso, 22 de enero de 2026.