

ACLARACIÓN N° 2

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. Formato de láminas de la Propuesta Técnica (numeral 1.9.2.2): Se solicita indicar si existe un formato obligatorio para las láminas del anteproyecto (plano de loteo, plantas por tipología, planteamiento 3D y planos de accesibilidad universal), precisando: a) tamaño de lámina (A0, A1 u otro); b) escalas mínimas exigidas para loteo, conjunto y plantas de vivienda; c) número máximo de láminas o páginas; d) si existe viñeta tipo; y e) si cada lámina debe presentarse como un PDF independiente o se admite un único PDF por ítem. En caso de no existir exigencias, se solicita confirmar que el formato es de libre elección de la Entidad Patrocinante.

Respuesta:

El formato es de libre elección siempre que se visualice adecuadamente, sin embargo, los archivos deberán ser entregados sin encriptación, codificación ni restricciones que impidan su apertura, lectura o revisión. Asimismo, se solicita considerar un tamaño de archivo que permita su óptima lectura y visualización.

2. El proyecto contempla edificios de 8 pisos sin ascensor. Se solicita indicar como serviu respalda esta tesis; y si cuenta con visto bueno municipal. en caso contrario, como se financiara los ascensores .

Respuesta:

Para considerar la opción de 8 pisos, la propuesta deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 4.1.11, numeral 3, de la O.G.U.C.

3. Reubicación de servidumbre eléctrica en Lote 4, se consulta: a) si se admite que la propuesta considere la reubicación de dicha servidumbre hacia la faja vial de la Prolongación Fragata Lynch, liberando la superficie del lote; b) si el costo de la reubicación puede financiarse con cargo al Subsidio de Habitación o su incremento; c) si SERVIU gestionará o respaldará la solicitud ante la empresa distribuidora y si la demora de ésta constituye causal de ampliación de plazo según el numeral 1.11 letra b); y d) se solicita aclarar cuál es la empresa distribuidora titular de la red, dado que las Bases mencionan a Chilquinta y la factibilidad adjunta es de CGE.

Respuesta:

- a) Sí, sin embargo su factibilidad deberá ser evaluada durante el diseño definitivo del proyecto.
- b) No, el costo de modificaciones de servicios debe ser cargado al subsidio base o complementarios que permitan el financiamiento de obras de este tipo.

- c) Serviu apoyará en la gestión de reuniones y/o coordinaciones con empresa de servicios para el avance del proyecto. La ampliación de plazo prevista en el numeral 1.11 se otorgará siempre que el inicio de las tramitaciones cuyos plazos no dependen de la entidad, se realice oportunamente.
- d) La empresa distribuidora es CGE.

4. Se solicita confirmar si es posible fusionar lotes de acuerdo al punto 2.4.5 de las bases

Respuesta:

Para dar cumplimiento al numeral 2.5.1 de las Bases, se podrá considerar la fusión de los lotes identificados en las Bases como destinados a uso habitacional, una vez aprobado el loteo correspondiente e inscrito ante el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

La gestión y tramitación de la fusión será responsabilidad de la Entidad Patrocinante, debiendo dar cumplimiento a los requisitos y procedimientos establecidos por los organismos competentes.

5. Existe la posibilidad de considerar mas plazo

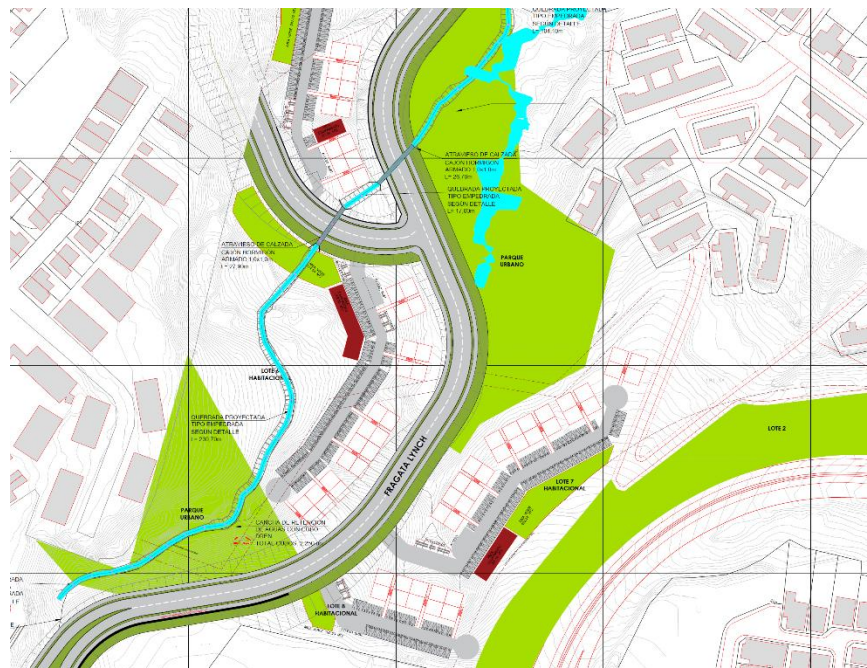
Respuesta:

La fecha de cierre de recepción de ofertas se postergó para el día 30 de octubre de 2026 a las 13:00 hrs.

6. Clasificación urbanística de zonas verdes (Parque Urbano)

En el plano del proyecto de **Modificación de Cauce** (REG-314-010-PL-HID-CP-PLT-A-01.pdf), las áreas destacadas en verde figuran bajo la denominación "parque urbano". ¿Dichas áreas se encuentran definidas por plan regulador u otro documento normativo de la zona? O es parte de la propuesta (imagen objetivo) por serviu?

Respuesta:

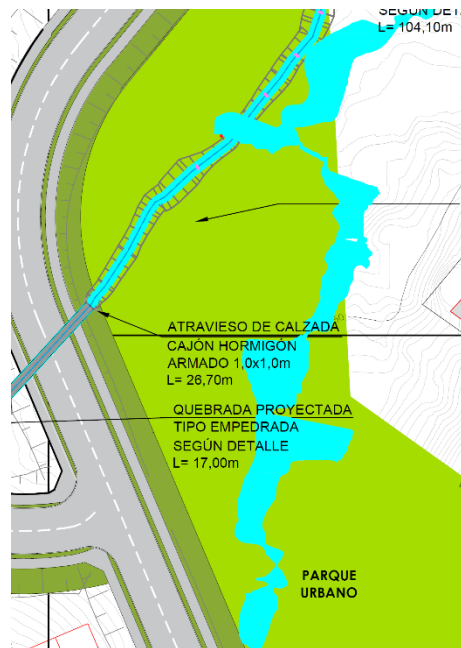


Los lotes correspondientes a cesiones de áreas verdes municipales, son aquellos que se indican en el plano de loteo aprobado por la DOM de Viña del Mar adjunto a los antecedentes del concurso.

Las áreas destacadas en color verde en la imagen adjunta a la consulta, corresponden a una propuesta inicial desarrollada por la consultora y, por lo tanto, deberá respetarse lo indicado en el numeral 2.4.5 y 2.5.1 de las Bases.

7. Delimitación de zonas celestes (Fuera del trazado del cauce)

En la misma lámina de Modificación de Cauce, existen zonas demarcadas en celeste que exceden la línea de proyección del cauce principal. ¿Estas áreas corresponden a estanques, Lagunas u otras acumulaciones de agua complementarias? ¿es posible edificar en lote 8 que presenta dicha condición?



Respuesta:

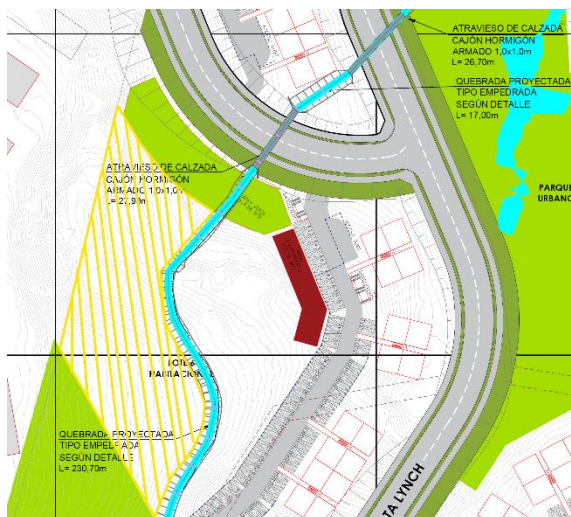
El polígono graficado en color celeste, que se extiende más allá de la línea de proyección del cauce principal, corresponde al resultado del cálculo del período de retorno de 100 años, asociado a las áreas de inundación de la quebrada sin nombre. Dicha delimitación se encuentra indicada tanto en la Memoria de Cálculo Hidráulica presentada ante la DOH como en los planos correspondientes.

Complementando lo anterior, el área graficada en celeste no corresponde a estanques, lagunas u otras acumulaciones de agua complementarias, sino a la delimitación de las áreas de inundación determinadas mediante el estudio hidráulico.

El lote 8 no está considerado para la ejecución de obras. El proyecto deberá acogerse a lo requerido en el numeral 2.5.1 de las Bases Técnicas y Administrativas del concurso.

8. Accesibilidad a Bien Nacional de Uso Público (Polígono Amarillo / Lote 6)

Por último, sobre la misma modificación de cauce, y en línea con lo planteado en la pregunta 01; se pregunta si el polígono trazado en amarillo tiene acceso a un bien de uso público, específicamente a la calle Ramón Picarte. O si, queda contenido entre los sectores en verde y no puede tener acceso la parte superior del Lote 6 a un bien de uso público debido a las contenciones verdes y el trazado del cauce.



Respuesta:

La zona indicada en verde no corresponde a cesión de área verde, por lo tanto la propuesta deberá considerar su accesibilidad por Ramón Picarte y/o Fragata Lynch a través del lote 1. Las cesiones de área verde son las que se indican en Plano de Loteo Aprobado.

9. Figura normativa del Proyecto de Lote

Con relación al Proyecto de Loteo, se solicita aclarar la figura legal bajo la cual se estructura el loteo. No se declara si dicho loteo corresponde a Loteo con construcción simultánea. Tampoco se adjunta certificado de aprobación del Loteo con el cual se podría aclarar esta duda y además poder aclarar densidades.



Respuesta:

El proyecto corresponde a un loteo simple, aprobado por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar mediante Resolución de Aprobación N.º 9/2026, de fecha 17 de marzo de 2026. Ver documentación adjunta en carpeta digital "4. Expediente Técnico Proyecto Vial".

A la fecha, el expediente se encuentra ingresado en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, para la correspondiente inscripción.

10. En el punto 2.5.1 del documento Bases técnicas y administrativas, se declaran las copropiedades y cantidad de viviendas por cada una de estas, y además se menciona que deben estar declaradas en ciertos lotes específicos, ejemplo: "Copropiedad N° 2: Deberá considerar 160 departamentos(...)distribuidos en los lotes 6 y 7". La consulta consiste en si ¿se debe respetar los lotes mencionados para dichas copropiedades o se pueden redistribuir las copropiedades en cualquiera de los lotes disponibles para el concurso (Lote 5, 6, 7 u 8)? siempre y cuando se respeten la cantidad de viviendas por copropiedad.

Respuesta:

La copropiedad N° 1 deberá proyectarse en parte del lote 5 (a la derecha del proyecto de modificación de cauce, considerando subdivisión), y considerar 160 departamentos en edificios de hasta 8 pisos.

La copropiedad N° 2 deberá proyectarse en los lotes 6 y 7 (que deberán ser fusionados) y considerar 160 departamentos en edificios de hasta 8 pisos.

La copropiedad N° 3 deberá proyectarse en el lote 4, y considerar 120 departamentos en edificios de hasta 8 pisos de altura.

Las viviendas en extensión deberán situarse en parte del lote 5 (a la izquierda del proyecto de modificación de cauce) y en parte del lote 1 (considerando fusión y subdivisión).

En el caso de las viviendas en extensión, la accesibilidad deberá considerarse por calle Ramón Picarte.

11. Pavimentación, Rasante Vial y Factibilidad de Acceso vehicular/Peatonal a Condominios:

Al analizar la altimetría del trazado oficial de la calle Fragata Lynch, los lotes enfrentan calzadas con pendientes longitudinales del orden del 16%. La generación de empalmes normativos hacia los condominios exige una zona de transición de pendiente máxima del 7%; sin embargo, esto provoca una redistribución de pendientes en los tramos contiguos de la vía que superan el límite máximo del 20% admisible por parámetros de Pavimentación de SERVIU. Asimismo, los perfiles transversales muestran que la calle se proyecta hasta 12m por debajo del nivel de terreno natural, dejando las plataformas de edificación descalzadas y "colgadas" (situación que contraviene la imagen objetivo provista).

Se consulta: ¿Autorizará el SERVIU la reestructuración de la rasante vial oficial y la incorporación de vías secundarias o calles de servicio aledañas con trazado al terreno natural, a fin de permitir accesos con pendiente máxima del 7% y garantizar la factibilidad de conexión vehicular/peatonal según Ley de Accesibilidad Universal?

Respuesta:

El Proyecto Vial Fragata Lynch y Ramón Picarte no pueden ser modificados, dado que su trazado con sus respectivas pendientes, ya cuentan con validación SERVIU. El oferente deberá realizar las adecuaciones que correspondan en los lotes habitacionales para asegurar la accesibilidad, cumpliendo con la normativa, y evaluando las excepciones que esta permita, según las características del proyecto.

Para cumplir con la accesibilidad universal con pendientes mayores al 10%, el proyecto se podrá acoger a la DDU 351 numeral 5.1.2 letra d) que se adjunta.

12. Geotecnia, Estabilidad de Taludes e Intervención de Predios Colindantes:

Al inicio del trazado proyectado para la calle Fragata Lynch, la ejecución del perfil transversal genera cortes verticales de terreno de gran envergadura (entre 10m y 16m de altura en el PK 250), cuyos taludes de excavación invaden la propiedad privada colindante ubicada al Sur del macrolote. Adicionalmente, las plataformas para los Lotes 6 y 7 presentan un desnivel topográfico de 20m no considerado en el diseño vial actual.

Se consulta: ¿Entregará el SERVIU un ajuste de deslindes o un rediseño del eje vial que evite la invasión de predios de terceros? Asimismo, se solicita precisar cuál es el criterio de diseño geotécnico y contenciones para las terrazas de 20m de desnivel y el mecanismo de compensación económica dentro del presupuesto de habilitación.

Respuesta:

El terreno colindante con la zona sur del Lote 4^a11, considera un proceso de expropiación que contempla una superficie adicional para la ejecución de obras de contención.

El criterio de diseño geotécnico deberá ser evaluado por la Entidad Patrocinante según su propuesta. El financiamiento de las obras de habilitación, se indica en el numeral 4 de las Bases Técnicas y Administrativas y en las respuestas 4 y 12 de la Aclaración N° 1.

13. Ingeniería Hidráulica - Velocidad de Flujo y Materialidad del Cauce Principal (DGA/DOH):

El proyecto de intervención de cauce natural provisto en los antecedentes considera un revestimiento de tipo empedrado. Sin embargo, los perfiles longitudinales evidencian pendientes del canal de hasta un 30%, lo que generará velocidades de escurrimiento pluvial proyectadas entre 3m/s y 6m/s. Estos valores superan ampliamente la velocidad máxima permisible (2 m/s) exigida por los criterios de diseño de la Dirección General de Aguas (DGA) y la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), además de carecer de detalles de sección, obras de captación y obras de entrega.

Se consulta: Dado que la solución empedrada será lo más probable rechazada en la tramitación sectorial, ¿autorizará el SERVIU la modificación de la sección del canal ejecutándolo en hormigón armado e incorporando gradas de caída con disipadores de energía en sección abierta? ¿Cómo se compensará el incremento masivo de costos de estas obras civiles dentro del marco del subsidio?

Respuesta:

El proyecto de modificación de cauce se encuentra en proceso de subsanación de observaciones para reingreso en la DOH, lo que ocurriría la semana del 19 de octubre. Por lo tanto, en caso de obtener la aprobación sectorial, el proyecto será entregado a la EP adjudicada. De no ser aprobada, la EP deberá continuar con la tramitación, realizando los ajustes que sean necesarios para obtener la aprobación de la DOH. Cabe señalar que este proyecto, al acogerse a la Ley 21.450, no requiere la aprobación de la DGA.

Finalmente, para el financiamiento deberá considerar lo señalado en las respuestas 4 y 12 de la aclaración N° 1.

14. Omisión e Intervención de Segunda Quebrada (Lotes 6 y 7):

El levantamiento de terreno evidencia la presencia de una segunda quebrada/cauce natural no considerada en los antecedentes de la licitación, la cual nace en el Lote 7 y discurre hacia el Lote 6, atravesando directamente las plataformas proyectadas para la edificación.

Se consulta: Entendiendo que la normativa DGA/DOH exige mantener los cauces en sección abierta y prohíbe su entubamiento, ¿autorizará el SERVIU el desvío y reubicación de este segundo cauce hacia una franja de Bien Nacional de Uso Público (BNUP) adosada a las vías públicas, de modo de no fragmentar la superficie útil de la copropiedad privada?

Respuesta:

El oferente deberá considerar todas las obras necesarias para habilitar los lotes.

15. Interferencia Crítica e Infraestructura Sanitaria de Agua Potable (Esval S.A.):

En los planos de loteo se indica una servidumbre por matriz de agua potable. Dado que los cortes de terreno de la vía proyectada alcanzan profundidades de 8m a 12m, la conducción existente queda geométricamente suspendida en el aire o descalzada. Por la ubicación geográfica, presiones y características del trazado, se infiere que no se trata de una red de distribución domiciliaria, sino de una conducción principal/aducción sanitaria en acero de gran diámetro (300mm de diámetro aprox.) operada por Esval S.A.

Se consulta: ¿Cuenta el SERVIU con el proyecto de modificación de red altimétrica/planimétrica y el convenio de constitución de la nueva servidumbre debidamente aprobados por la empresa sanitaria Esval S.A., o bien deberán ser desarrollados, tramitados y costeados en su totalidad por el oferente dentro del tope del subsidio?

Respuesta:

La modificación de redes que corresponda ejecutar, deberán ser desarrollados, tramitados y costeados en su totalidad por el oferente, con cargo al subsidio.

16. Calidad de la Información Base y Levantamiento Topográfico:

Se ha verificado que los archivos digitales de topografía entregados en las bases se encuentran desescalados, carecen de cotas de elevación en sus curvas de nivel y no presentan perfiles transversales congruentes con el terreno natural. Se consulta: ¿Dispondrá el SERVIU de un levantamiento topográfico georreferenciado oficial, validado y con curvas elevadas a sus cotas reales que permita cubicaciones rigurosas de movimientos de tierra y muros de contención?

Respuesta:

El plano topográfico adjunto en los antecedentes (3. PUBLICACIÓN\3. ANEXOS\2. Topografía\EDITABLE), es el validado por Serviú, que se encuentra debidamente escalado y con las curvas según la condición natural del terreno. En caso de requerir una planimetría detallada para la etapa de diseño definitivo, la EP adjudicada podrá realizar un nuevo levantamiento durante esa fase.

17. Cabida Habitacional, Distanciamientos Normativos e IMIV:

El trazado de loteo oficial provoca interferencias a la OGUC, registrando distanciamientos entre culatas de edificios inferiores a 1,5m e invasión de las líneas de edificación (antejardines de 6m a 7m según CIP). Además, los accesos vehiculares se ubican sobre zonas de curva de alta velocidad en la Avenida Fragata Lynch.

Se consulta: ¿Se autorizará la reconfiguración volumétrica unificando bloques a 6 pisos, liberando el lote de casas para consolidar unidades pareadas DS49, y desplazando los accesos vehiculares a más de 20m de las curvas críticas para posibilitar la aprobación del informe IMIV?

Respuesta:

Sí, la EP deberá presentar su propia propuesta volumétrica, respetando la cantidad de pisos máximos, y la normativa vigente.

18. Cierre Financiero y Techo Presupuestario de Habilitación:

Dado que las obras singulares detectadas (contenciones especiales de 20m, canalización de dos quebradas en hormigón armado con disipadores de energía y modificación de aducciones sanitarias) sobrepasan los costos de una

urbanización tradicional, ¿garantizará el SERVIU la asignación del 100% del 30% adicional de habilitación del subsidio DS49 o se contemplará un presupuesto complementario para viabilizar el concurso?

Respuesta:

Serviu no puede garantizar la asignación del 100% del 30% adicional de habilitación, toda vez que la aprobación de dicho incremento corresponderá a la DITEC, que revisará los antecedentes técnicos y presupuestarios para su validación.

Valparaíso, 9 de octubre de 2026.