

**2ª MINUTA DE RESPUESTAS A CONSULTAS**  
**Fecha: 12.01.2024**  
**“Plan Urbano Habitacional Ciudad Justa, Maestranza,**  
**DS N° 19, programa de integración social y territorial”**

En el marco del llamado a concurso en condiciones especiales año 2023 “Plan Urbano Habitacional Ciudad Justa, Maestranza”, del programa de integración social y territorial DS N° 19, y debido a consultas que se realizaron a la mesa técnica conformada por la comisión SERVIU – SEREMI – MINVU. Se realiza la siguiente minuta de repuestas.

El listado de consultas y respuestas quedaran a disposición de todas las entidades desarrolladoras en la página web <https://serviucoquimbo.minvu.gob.cl/06/12/2023/llamado-a-concurso-ciudad-injusta-maestraza/>, como insumo o anexo según corresponda.

También se responderán las consultas que se han realizado a la casilla [concursods19coquimbo@minvu.cl](mailto:concursods19coquimbo@minvu.cl)

De lo anterior las consultas realizadas son las siguientes y se han respondido en el mismo orden que fueron consultadas.

Mesa técnica N°1 : Entidad Desarrolladora ECASA.  
Fecha : 11-01-2024

1) Del insumo Topográfico

R: No se cuenta con insumo topográfico, este realizara mediante compra y se espera que los resultados de este estudio estén a fines de enero, por lo cual se recomienda trabajar con los insumos que se han subido a la plataforma del llamado.

2) Factibilidad sanitaria

R: La empresa sanitaria tiene factibilidad de conexión de agua potable por calle Jesús Manuel rivera mediante tubería de 150 mm de diámetro en asbesto cemento y para alcantarillado de 175 mm. Es aquí donde se deberán realizar las conexiones para la factibilidad del proyecto.

Existe la posibilidad futura de conexión por calle proyectada ya que se deberán extender las líneas de servicios sanitarios para absorber los desarrollos de los proyectos futuros. Sin embargo, esto se podrá realizar una vez que la calle proyectada quede afecta a bien nacional de uso público.

3) Celosías en fachadas

R: Se solicita que se trabaje en el diseño de las fachadas del proyecto dando un carácter a partir de la configuración de llenos y vacíos, no necesariamente se deberán incorporar celosías en fachadas, de incorporar se aceptaran como elementos bioclimáticos, los cuales en su mérito y de manera comprobable podrán optar al puntaje de pertinencia geográfica que establece el D.S. N° 19 en su art N° 11 ítem 4 letra E.

4) Plan de Gestión de gastos Comunes

R: Se deberán declarar los elementos que se configuren en la propuesta y que contribuyan a reducir los gastos comunes.

5) Locales comerciales.

R: Se ha consultado por el puntaje de locales comerciales. Respecto a esto se debe señalar que, en R.E. n° 780 de fecha 13.11.2023 en su punto 7.2.1 letra b) indica que se deberán entregar 30 m2 de local comercial a la copropiedad, de esto se otorgara puntaje adicional si se entregan metrajes superiores a la base señalada y como se indica en la tabla de puntaje 9.2 otorgando un total de 95 pts. si se entregan más de 30 m2 adicionales.

6) Valor del estacionamiento Subterráneo.

R: El valor corresponde a lo indicado en el punto N° 6.6 cálculo de cuota de estacionamiento y rango de precios de la RE N° 510 del 28.02.2023 en su párrafo N°4 numeral 2

2. Precio máximo de estacionamientos subterráneos o que requieran de estructura adicional que soporte el estacionamiento: equivalente al 12% del precio máximo de viviendas destinadas a familias de sectores medios, con tope de 300 UF.

7) De los antecedentes del propietario del terreno

R: Se pondrán a disposición los antecedentes del propietario del terreno para poder realizar el ingreso del expediente a la dirección de obras municipales de la Ilustre municipalidad de Coquimbo.

Los antecedentes a disposición serán:

a) Datos del Propietario SERVIU región de Coquimbo

Nombre : Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de Coquimbo.  
Rut : 61.816.000-9  
Representante Legal : Angelo Mauricio Montaña Espejo  
Rut: : 14.400.195-8  
Dirección : Pasaje Sta. Inés N° 70  
Comuna : La Serena  
Correo Electrónico : npalma@minvu.cl  
Teléfono : 512 699 900 – 512 699 800

8) Estacionamientos en antejardín

R: Debe consultar art. 2.5.8 O.G.U.C. considerar el porcentaje que indique en esta normativa respecto del estacionamiento en antejardín para visitas y local comercial, si el IPT no lo indicara.

9) Solución térmica

R: Deberá aplicar lo que indica en el pto. N° 6.3 de la R.E. N° 780 de fecha 13.11.2023.

10) En CIP indica Altura de cierre de 3 mt de alto

R: Esto se debe cumplir solo para sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones declaradas como tal, y un 80 % de transparencia.

11) De la ejecución de la vía proyectada

R: Se ejecutará bajo el programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49), que inicia su concurso este mes y en el cual se establece prioridad en la ejecución de esta vía, incluyendo la posibilidad de realizar recepciones parciales.

12) De la Habilitación Normativa

R: A raíz del alzamiento de la vía férrea, y a modo de resguardo por un posible cuestionamiento a la interpretación de la norma que atañe a estas zonas, se realiza una Habilitación Normativa que confiere a todo el predio la norma predominante correspondiente a la Zona Mixta Residencial ZU3.

13) De la sala común y equipamientos

R: Del equipamiento a incorporar en el proyecto, este deberá venir rotulado diferenciado a modo de esquemas a que decreto está respondiendo cada uno de tal manera de diferenciar entre el DS N° 19 y el D.S. N°01.

Mesa técnica N°1 : Entidad Desarrolladora NOVAL.  
Fecha : 11-01-2024

14) Baño en local comercial

R: Según indica R.E. n° 780 de fecha 13.11.2023 en su punto 7.2.1 letra d) párrafo N°3 el baño en local comercial se podrá disponer de un baño para ambos géneros de 1.5 m2 más un baño de discapacidad.

15) Por condición de emplazamiento en cuanto a distanciamientos y rasantes

R: Se podrán acoger a lo dispuesto en la O.G.U.C. que refiere a evitar planos inclinados de los edificios producto de la aplicación de rasantes, al ser una edificación aislada podrá sobrepasar opcionalmente ésta siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable y cumplir con las otras restricciones señaladas por los IPT.

16) Del pago por especies

R: Las unidades corresponderán al segmento medio y serán valorizadas en 1600 U.F. como se indica en párrafo 5to. en el punto N° 12 de la R.E. N° 780 de fecha 13.11.2023

17) Del préstamo de enlace

R: El préstamo de enlace podrá ser hasta 300 UF por cada vivienda que forme parte del proyecto como indica el art. N°28 del DS N° 19 programa de integración social y territorial. También podrán optar al préstamo adicional que se establece en el pto. n° 19 de la RE N° 780 del 13.11.2023

18) Estacionamientos de para familias vulnerables (DS N°49 y DS N°1 tramo 1)

R: Deberá acogerse a lo que indica la RE 510 de fecha 28.02.2023 en su n° 6.6

6.6. Cálculo cuota de estacionamientos y rango de precios:

Con el objetivo de asegurar una cantidad equitativa de estacionamientos para viviendas destinadas a familias vulnerables, cada proyecto deberá disponer un número proporcional al porcentaje de viviendas destinadas a dichas familias, que deberá calcularse en función de la cuota de estacionamientos establecida en la normativa correspondiente, y en caso que ésta no lo consigne, será en función de la cantidad de estacionamientos proyectados, correspondiente a las unidades vendibles del conjunto, descontando los estacionamientos de visita y de local comercial.

De las preguntas realizadas vía correo electrónico:

Constructora EBCO

19) Puntajes de selección:

En el punto 1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DS19, tenemos tres items, el 1.1 con un máximo de 150 puntos. el 1.2 con un máximo de 245 puntos y el 1.3 con un máximo de 50 puntos.

Estos tres puntajes máximos suman un total de 445 puntos. Distinto a los 455 que indica el llamado en el punto 9.1.

R: En el ítem N°1 Criterios de selección alcanzan un total de **455 puntos**.

localización (tramo 3)	máximo de 60 puntos
contexto del proyecto habitacional	maximo de 150 puntos
diseño del conjunto	máximo de 245 puntos.

60 + 150 + 245 = 455 puntos.

La R.E. N° 510 de fecha 28.02.2023 en su punto 5.4. estacionamientos establece puntajes por porcentajes de estacionamientos bajo subterráneo, para este llamado no se otorgarán los puntajes que se señalan en este ítem.

20) Para el ingreso con fecha máxima 02 de febrero, será requisito contra con fecha de ingreso de PE o basta con un ingreso de AP con informe favorable de un revisor independiente.

R: Para el día 02 de febrero deberá ingresar comprobante de ingreso municipal mas informe favorable del revisor independiente, referido en el anexo n°1 listado de antecedentes.

21) En el punto N°12 del llamado, se indica que tomando la opción de pago del terreno contra un vale vista o con cargo a los subsidios, será una vez se inicie el proceso de escrituración. Se refiere al proceso de escrituración de los departamentos o del terreno.

R: Se refiere a la escrituración del primer departamento vendido posterior a la restitución del 100% del préstamo de enlace. Desde ahí se contarán 13 meses como máximo para iniciar el pago y no podrá superar los 24 meses desde la escrituración del primer departamento.

Entidad Desarrolladora NOVAL

22) Se solicita confirmar que el 25% de estacionamientos a asignar para familias del segmento vulnerable, corresponde a la dotación exigida de estacionamientos según el PRC o a la dotación proyectada.

El proyecto cuenta con 128 estacionamientos proyectados para propietarios, sin embargo, la dotación exigida es menor ya que la exigencia del PRC es de 1 estacionamiento por cada vivienda superior a 50m2; y conforme a las superficies de las viviendas del proyecto, la dotación exigida es de 105 estacionamientos.

R: referirse a la respuesta n° 18.

23) En relación al porcentaje máximo de departamentos de 1D+1B que puede tener el proyecto, el D.S. N°19 establece en el Art. N°10, punto 5.:

*"las unidades que consideren el programa arquitectónico mínimo, no podrán sobrepasar el 25% de las viviendas cuyo valor supere las 1.400 U.F. ..."*

De acuerdo a lo anterior, en la Res. N°780 de 2023, que llama al concurso, se indica que para segmento medio los precios parten de un rango de entre 1.400 a 1.600 UF (mínimo 15% - emergentes) y considerando que el proyecto contempla precios superiores a 1.400 UF, el porcentaje máximo permitido para departamentos de 1D+1B, se consideró sobre el total de las unidades correspondientes al segmento medio, incluyendo a emergentes y en conformidad a lo que indica el decreto. Se solicita informar si alguna resolución modifica el rango superior a 1.400 UF establecido en el decreto para determinar el 25% de unidades de 1D+1B.

R: se debe realizar de acuerdo a los parámetros mínimos y máximos que establece el DS N° 19.

24) Solicitamos Topografía del lote para poder ver la magnitud de los cuerpos edificados contemplados en una demolición y retiros (si existe subterráneos como ejemplo) puesto que no lo determina en la factibilidad de aguas del Valle

R: Referirse a respuesta N° 1, el cual indica que no se cuenta con el estudio topográfico.

25) Necesitamos determinar el punto exacto de conexión de agua potable y alcantarillado, los metros lineales de conexión desde el frente del polígono o bien si está enfrente del lote. se sabe que la factibilidad sanitaria, esta señala que existe matriz y colector existente por calle Manuel Jesús Rivera por lo cual habría que conectarse a este punto, tal como lo indica la factibilidad, subida como insumo en la web SERVIU Coquimbo., pero no sabemos el distanciamiento desde el frente del lote.

R: Se cuenta con la información indicada en el certificado factibilidad N° 73921 que establece vías por la cual existe la conexión al Agua potable y alcantarillado estableciendo diámetros de cañerías y materialidad y que también se encuentra disponible en el sitio web del llamado

26) Solicitamos una visita técnica a terreno junto a la mesa técnica de SERVIU.

R: Se ha coordinado visita técnica a terreno para que puedan evaluar situación existente del terreno

27) Dentro del resumen de la topografía no se cuenta con un SONDAJE, ¿En el informe completo de topografía se contará con un SONDAJE?

R: En el estudio de mecánica de suelos subidas al portal del llamado a concurso aparecen exploraciones geofísicas con profundidad de 30 mt.

Mesa técnica N° 02 : Entidad Desarrolladora ECASA.

Fecha : 18-01-2024

28) Se consultó por la mecánica de suelo de suelos subida a la página web del concurso

R: La mecánica de suelos subida a la página web del concurso es solo referencial y refiere al lote mayor, por lo cual la Entidad deberá desarrollar su propia mecánica de suelos para el desarrollo del proyecto.

29) Se consultó por los bicicleteros y la posibilidad de aplicar la D.S. N° 109 del 04.06.2015

R: El instrumento de planificación territorial no establece un porcentaje mínimo para estacionamientos de bicicletas, por lo cual es posible aplicar lo que se indica en el D. S. N° 109 de 04.06.2015.

30) Se consultó por los antecedentes que indica en el anexo N°1: lista de antecedentes para presentación de proyectos integración territorial en sus n° 05 – 06 y 08.

R: Los antecedentes antes solicitados serán aportados por el mandante y serán subidos a la página web del concurso donde los podrán descargar todas las Entidades interesadas para su presentación.

31) Se consultó por los antecedentes que indica en el anexo N°1: lista de antecedentes para presentación de proyectos integración territorial en su n° 09.

R: Al no tener el insumo topográfico desarrollado, se entenderá que el terreno donde se levantara la propuesta es en un terreno plano, por lo cual los cortes de terreno solicitados, se deberá presentar como nivel + - 0.00 a modo referencial, el cual deberá ser modificado al momento de presentar el proyecto definitivo

32) Se consultó por nuevos antecedentes de los procesos de fusión y subdivisión.

R: Los antecedentes señalados que serán subidos a la página web del concurso.