MINUTA CONSOLIDADA DE CONSULTAS
MESAS TÉCNICAS – LLAMADO DS19 PUH MAESTRANZA II

La presente minuta tiene por objeto consolidar las principales consultas formuladas por las empresas participantes durante las tres Mesas Técnicas desarrolladas en el marco del llamado, junto con las respuestas entregadas durante cada instancia.

Se deja constancia de que el presente documento corresponde a una minuta de trabajo y sistematización de las materias abordadas en las Mesas Técnicas, por lo que las respuestas y antecedentes definitivos deberán entenderse conforme a las Resoluciones, Bases Técnicas, anexos y demás antecedentes oficiales que regulan el llamado.

MESA TÉCNICA N.º 1 28-10-2026

Representantes de la empresa:
- Tomás Hurtado
- Valentina Escobar
- Francisca Inostroza

Consultas y materias abordadas

1. Estructura de costos del proyecto y costos de urbanización.
Se consulta respecto de la forma en que deben estructurarse los costos asociados al proyecto, particularmente aquellos correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización.

Respuesta: La estructura de costos deberá ser presentada por el oferente, y su valorización forma parte de la propuesta económica que deberá elaborar y presentar la Entidad Desarrolladora, considerando las obras y exigencias establecidas en las Bases, antecedentes técnicos y demás documentos que regulan el llamado.

2. Superficie asociada al precio de compra del terreno.

Respuesta: La superficie asociada al precio de compra del terreno es de 5.806,79 m².

3. Costos generales de urbanización.
Se solicita a SERVIU compartir, de encontrarse disponible, una tabla o antecedente referencial de costos generales asociados a la ejecución de las obras de urbanización.

Respuesta: SERVIU no dispone de una tabla o antecedente referencial de costos generales de urbanización para efectos del presente llamado, toda vez que la determinación y valorización de dichos costos forma parte de la propuesta económica que deberá elaborar y presentar la Entidad Desarrolladora, conforme a las obras y exigencias establecidas en las Bases y demás antecedentes técnicos del concurso. Sin embargo, de acuerdo al punto 14 letra a) inciso 4 de la resolución del llamado “en cuanto al valor de las obras de urbanización estas deberán ser presentadas a través de sus respectivos presupuestos detallados y APUs” (análisis de precios unitarios).

4. Incremento asociado al PDA (Plan de descontaminación Atmosférica) /zona térmica.
Se consulta respecto del incremento y el monto al que se puede acceder

Respuesta: No tiene incremento asociado a PDA, sin embargo, si puede optar al incremento correspondiente a zona térmica, en la medida que cumpla las condiciones aplicables.

5. Precio máximo de las viviendas de venta libre.
Se solicita confirmar si el porcentaje de viviendas de venta libre, correspondiente al 40%, considera un precio máximo de 3.200 UF.

Respuesta: No se establece un precio máximo para las viviendas correspondientes al porcentaje de venta libre el cual puede llegar hasta un 40% de la cabida del proyecto. Para dichas unidades se contempla un precio de venta desde 3.200 UF, por lo que este valor corresponde al mínimo aplicable y no a un precio máximo.

6. Estimación del costo de urbanización.
Se solicita compartir un valor estimativo de las obras de urbanización.

Respuesta: No se contempla proporcionar un valor estimativo de las obras de urbanización, toda vez que su determinación y valorización forman parte de la oferta económica que deberá elaborar y presentar cada oferente, sobre la base de las exigencias y antecedentes técnicos establecidos para el llamado.

7. Permisos y aprobaciones.
Se consulta respecto de las condiciones aplicables al permiso y las aprobaciones requeridas, particularmente en relación con el anteproyecto aprobado.

Respuesta: Las condiciones aplicables al permiso y aprobaciones DOM se encuentran establecidas en el Anexo N.º 1 de la Resolución del llamado. Particularmente en relación con el anteproyecto el Anexo 1 contempla dos posibilidades expresadas en el 5.1.4 y el 5.1.5 que corresponden a comprobante de ingreso a DOM más informe favorable de revisor independiente y ante proyecto aprobado por DOM respectivamente.

MESA TÉCNICA N.º 2 28.10.2026

Empresa: EBCO

Representantes:
Nicolás Elizalde
Natalia Polanco
Katherina
Martín Eguigurren
Magdalena Besomi

Consultas y materias abordadas

1. Urbanización de calle NN1.
Se consulta si existe la posibilidad de ejecutar parcialmente la urbanización de calle NN1, dejando el frente predial correspondiente al futuro proyecto DS49 para ser ejecutado posteriormente por dicho proyecto.

Respuesta: No, La propuesta deberá desarrollar y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas para el loteo. Se hace presente que las obras de urbanización constituyen un aspecto relevante dentro de la evaluación de la oferta económica y su correspondiente puntuación. Lo anterior según en resuelvo b) numeral 4 letra h de la resolución. Sin perjuicio de lo anterior se hace presente que el valor del precio que se estableció es el mínimo, por ende, se puede presentar una oferta económica superior, por lo que se incentiva que las empresas desarrolladoras ingresen sus ofertas económicas.

2. Urbanización de calle NN1 hasta su encuentro con calle México.
Se consulta si la calle NN1 debe ejecutarse completamente hasta su encuentro con calle México.

Respuesta: La calle NN1 deberá ejecutarse hasta su encuentro con calle Maestranza.

3. Número de viviendas DS19.
Se consulta si existe la posibilidad de ejecutar más de las 200 viviendas DS19 contempladas en el llamado.

Respuesta: Si, es posible aumentar el número de viviendas DS19 contempladas en el llamado, solo referidas a las unidades de venta libre, para lo cual en ningún caso podrá superar la cabida máxima del llamado de 300 unidades.

4. Levantamiento topográfico.
Se consulta si existe un levantamiento topográfico del terreno y, en caso afirmativo, si este puede ser compartido.

Respuesta: Se informa que actualmente no se cuenta con dicho insumo, sin perjuicio de lo anterior se puede autorizar el ingreso por parte de los interesados con el fin de realizar el levantamiento topográfico.

5. Precio máximo de las viviendas de venta libre.
Se consulta cuál es el precio máximo aplicable a las unidades destinadas a venta libre.

Respuesta: Para las viviendas destinadas a venta libre no se establece un precio máximo de venta. El llamado fija únicamente un precio mínimo de 3.200 UF, por lo que dichas unidades deberán comercializarse a un valor igual o superior a dicho monto.

6. Viviendas destinadas a personas con movilidad reducida.
Se consulta si los departamentos destinados a personas con movilidad reducida deben considerar obligatoriamente tres dormitorios.

Respuesta: No necesariamente. Se señala que la solución puede configurarse considerando dos dormitorios, conforme a las condiciones aplicables.

7. Puntaje adicional por tipología en viviendas de venta libre.
Se consulta si las viviendas de venta libre pueden acceder al puntaje adicional asociado a tipología.

Respuesta: No. Las viviendas destinadas a venta libre no podrán acceder al puntaje adicional por cuanto dicho puntaje está asociado a viviendas con subsidio.

8. Tasación SERVIU.
Se solicita evaluar la posibilidad de compartir la tasación SERVIU correspondiente al terreno.

Respuesta: Evaluada la posibilidad se subirá el informe de tasación SERVIU a la página web.

9. Informe de mecánica de suelos.
Se consulta si existe informe de mecánica de suelos y, en caso afirmativo, si puede ser compartido.

Respuesta: Si, existe informe de mecánica de suelo referencial respecto al terreno, se contempla modificar la Resolución que regula el presente llamado, con el objeto de incorporar y poner a disposición de todos los interesados el informe de mecánica de suelos, de manera que dicho antecedente forme parte de los insumos técnicos disponibles para la elaboración de las propuestas. Se hace presente que este informe de mecánica de suelo es del año 2022, no está actualizado de acuerdo a la normativa vigente, debiendo el adjudicatario realizar su propia mecánica de suelo.

10. Dominio vigente del terreno.
Se solicita evaluar la posibilidad de compartir el certificado o antecedente de dominio vigente del terreno.

Respuesta: La inscripción de dominio de la fusión del inmueble a mayor cabida consta de fojas 9135 número 4244 del registro de propiedad de laño 2024 del conservador de bienes raíces de coquimbo que se encuentra agregado en el Insumo N.º 11 de la página web de SERVIU. Con este documento se dará cumplimiento a lo solicitado en el Anexo N.º 1, numeral 2.1, “Documento de propiedad del terreno”.

Se insumará el documento en la pagina SERVIU.

11. Dotación de estacionamientos y biciestacionamientos.
Se consulta si es posible disminuir la cantidad de estacionamientos vehiculares mediante la incorporación de biciestacionamientos, acogiéndose a las disposiciones normativas que resulten aplicables, incluyendo la Ordenanza Local o normativa de copropiedad inmobiliaria.

Respuesta: No, La dotación de estacionamientos deberá ajustarse a las exigencias establecidas en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) del terreno, tanto respecto de las viviendas como de los demás destinos contemplados en el proyecto. En consecuencia, la propuesta deberá dar cumplimiento a la dotación mínima de estacionamientos que resulte exigible conforme a dicho antecedente y a la normativa aplicable.

La incorporación de biciestacionamientos no exime ni reemplaza por sí sola el cumplimiento de la dotación mínima de estacionamientos vehiculares establecida en el CIP.

12. ¿Se tiene definido quién es el representante legal del SERVIU para poder hacer llegar los documentos que deben ser firmados por el propietario y de qué forma va a ser el proceso de firma de esta documentación?

Respuesta: Cuando requieran la firma de documentación la información pertinente se deberá coordinar mediante la casilla del concurso.

13. ¿Cómo será la evaluación de los metrajes de local comercial?
Por cumplimiento de metros cuadrados entregados a la copropiedad según indica la resolución, si cumple

Respuesta: La asignación de puntaje se efectuará en función de la superficie total de local comercial propuesta por cada oferente, conforme a los rangos y criterios establecidos en la Resolución del llamado. Dicha superficie podrá desarrollarse en un único local o distribuirse en más de una unidad, siendo relevante para efectos de la evaluación la sumatoria total de metros cuadrados destinados a uso comercial, la cual determinará el puntaje correspondiente a cada propuesta.

14. SERVIU cuenta con antecedentes con la categoría de IMIV o sobre la pertinencia del SEIA del lote?:

Respuesta: No, respecto a la categorización de IMIV.

Respecto a la pertinencia de SEIA no aplica por cuanto se encuentra amparado en el instrumento de planificación territorial que ya cuenta con una evaluación ambiental estratégica.

15. Estamos actualizando ante aguas del valle el certificado de factibilidad n°73921. Este certificado es de 2022 y fue emitido a nombre de FERRONOR S.A. para tramitarlo, la sanitaria solicita la escritura o un certificado de dominio vigente del lote 1-A 4 rol 597 067, coquimbo.

Respuesta: Se incorporará como insumo en la plataforma.

16. El punto e.2 indica enviar la intención de participar una vez cargados los antecedentes ¿corresponde solo a la entrega final o se espera un aviso previo de interés?

Respuesta: Si, se debe enviar su intención de acuerdo al punto e.2 de resuelvo B numeral 1, letra e.2.

17. Terrenos de equipamiento: confirmar si es posible reubicar los terrenos destinados a equipamiento dentro del predio, manteniendo las superficies establecidas.

Respuesta: si es posible.

18. Superficie del paño DS19
Las bases indican 5.558 m² (pág. 3 y 34), el plano referencial asigna 5.806,79 m² al Lote 1-A4a y el Anexo 06 (pág. 6) señala una "Etapa DS19" de 7.392,53 m². ¿Cuál es la superficie oficial para el cálculo de la oferta mínima y para la transferencia del terreno?

Respuesta: Remitirse a la RE 931 - 26 mod RE 884-26 MTRZA E2 DS 19 BASES TECNICAS CONCURSO.pdf, numerales 2.2, 3.1.2, 3.5, 3.15.2 y 3.18.

19. Obras de urbanización que se imputan al pago del terreno y plazo de ejecución

Las bases señalan que el precio del terreno se paga ejecutando las obras de urbanización del loteo (pág. 35, punto 13). Sin embargo, también indican que no se consideran en la oferta las obras exigibles para la recepción del condominio DS19, incluidas las del IMIV (pág. 34 y 36).

Nuestra interpretación, según el plano de superficies del insumo 05, es la siguiente:

- No se imputan al pago del terreno: la urbanización del frente predial del DS19 (zona magenta, 3.400,45 m²), las conexiones de servicios del DS19, las mitigaciones del IMIV y el área verde de cesión DS19.

- Sí se imputan al pago del terreno: la urbanización del resto del loteo (zona amarilla, 8.737,8 m²), que sirve a los lotes DS49 y a los equipamientos.

Al respecto, consultamos:

a) ¿Es correcta esta interpretación? De no serlo, les pedimos indicar qué obras y qué superficies se imputan al precio del terreno.

Respuesta: Remitirse conjuntamente a los siguientes apartados:

1. RE 884-26, Resuelvo B, punto N°11, "Oferta por valor del suelo", página 34.
2. RE 884-26, Resuelvo B, punto N°13, "Forma y oportunidad de pago del terreno", páginas 35 y 36.
3. RE 884-26 , Resuelvo B, punto N°14, letra a), página 36.
4. RE 931 - 26 mod RE 884-26, numeral 3.16, página 13.

Interpretación conjunta de los apartados

Las bases distinguen entre las siguientes categorías:

A. Obras no incorporables a la valorización del precio del terreno

No deberán considerarse en la valorización de la oferta de precio las obras de urbanización que sean normativamente exigibles para obtener la recepción parcial por la Dirección de Obras Municipales del proyecto D.S. N°19, incluidas las medidas contempladas en el IMIV que sean necesarias para dicha recepción.

Estas obras forman parte de las obligaciones del proyecto, pero no se imputan al pago del terreno.

B. Obras imputables al pago del terreno

Podrán imputarse al precio las demás obras de urbanización del loteo con construcción simultánea que no estén comprendidas en la exclusión anterior.

La identificación y valorización de estas obras deberá respaldarse mediante:

- presupuesto detallado;
- cubicaciones;
- análisis de precios unitarios;
- individualización de cada obra considerada como pago del terreno.

Las resoluciones no establecen que la totalidad de la superficie de **3.400,45 m²**, identificada como zona magenta, quede automáticamente excluida de la valorización. Tampoco establecen que la totalidad de la superficie de **8.737,8 m²**, identificada como zona amarilla, sea automáticamente imputable al precio.

La clasificación deberá efectuarse obra por obra, atendiendo a si resulta o no normativamente necesaria para obtener la recepción parcial del proyecto D.S. N°19.

Respecto del área verde asociada al D.S. N°19, su diseño, ejecución y habilitación forman parte de las obligaciones del llamado. Si su ejecución resulta necesaria para obtener la recepción parcial del proyecto D.S. N°19, deberá tratarse como una obra normativamente exigible para dicha recepción y no incorporarse a la valorización del precio del terreno.

b) Las bases exigen ejecutar de forma simultánea las obras del DS19 y la urbanización del loteo, con la póliza vigente hasta la recepción de ambas (pág. 35, punto 12). ¿La urbanización del resto del loteo debe estar recibida por la DOM antes de la recepción del condominio DS19, o puede recibirse con posterioridad, quedando garantizada?

Respuesta: Remitirse a la RE 884-26, Resuelvo B, punto N°12, "Transferencia del terreno", página 35.

Dicho apartado establece que:

- la transferencia del terreno se realizará una vez obtenido el permiso de loteo con construcción simultánea;
- las obras de urbanización deberán encontrarse garantizadas conforme a los artículos 129 y 136 de la LGUC;
- la póliza deberá mantenerse vigente hasta la completa recepción por la Dirección de Obras Municipales del condominio D.S. N°19 y hasta la recepción de las obras de urbanización correspondientes al loteo por las entidades respectivas;
- las obras que conduzcan a ambas recepciones deberán ejecutarse simultáneamente.

Las bases no establecen que la recepción de la totalidad de las obras de urbanización del loteo deba otorgarse antes de la recepción del condominio D.S. N°19. Si ambas recepciones se producen en fechas distintas, la garantía deberá mantenerse vigente hasta el cumplimiento del último de los dos hitos.

La posibilidad de obtener la recepción del condominio mientras permanezca obras de urbanización pendientes y garantizadas dependerá de:

1. que la parte correspondiente al proyecto D.S. N°19 sea habilitable independientemente;
2. que las obras pendientes puedan permanecer garantizadas conforme a la LGUC y la OGUC;
3. que la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo autorice la recepción en dichas condiciones;
4. que se mantengan vigentes las garantías exigidas.

En consecuencia, las bases no autorizan anticipadamente una secuencia específica de recepciones. Esta deberá ajustarse al permiso aprobado y a lo que determine la Dirección de Obras Municipales dentro del ámbito de sus competencias.

20. Tasación definitiva

¿Se publicó ya la tasación comercial definitiva del lote (pág. 34)? De no ser así, ¿en qué fecha se publicará?

Respuesta: se compartirá el documento.

21. Certificado de dominio

Estamos actualizando ante Aguas del Valle el Certificado de Factibilidad N° 73921. Este certificado es de 2022 y fue emitido a nombre de Ferronor S.A. Para tramitarlo, la sanitaria nos solicita la escritura o un certificado de dominio vigente del Lote 1-A4, Rol 597-067, Coquimbo. Agradeceremos facilitarnos alguno de estos documentos. También nos sirven los datos de la inscripción (fojas, número y año), para solicitar el certificado directamente al Conservador de Bienes Raíces. Además, les consultamos si se requiere una autorización de SERVIU para realizar esta gestión.

Respuesta: Se compartirá el documento como insumo a la plataforma.

22. Documento de propiedad del terreno (Anexo 01, punto 2.1)

El Anexo 01 solicita el documento de propiedad del terreno. Dado que el Lote 1-A4 es de propiedad de SERVIU Región de Coquimbo, consultamos si este documento será aportado por SERVIU o si la entidad desarrolladora debe incorporarlo al expediente. En este último caso, les pedimos indicarnos si basta con el certificado de dominio vigente.

Respuesta: Se compartirá el certificado de dominio vigente como insumo a la plataforma.

23. Permisos de la Dirección de Obras (Anexo 01, punto 5.1)

El Anexo 01 indica, como documentos de la DOM, el permiso de edificación aprobado, la modificación de permiso, el ingreso a DOM con informe favorable de revisor independiente o el anteproyecto aprobado. Considerando que el proyecto de loteo con construcción simultánea se desarrolla durante el período del concurso, consultamos si es obligatorio presentar alguno de estos documentos al cierre de la postulación o si es posible postular sin ellos. De ser obligatorio, les pedimos indicarnos cuál es el mínimo exigido.

Respuesta: Al cierre de la postulación deberá presentarse alguno de los antecedentes que el numeral 5.1 del Anexo N°1 establezca como alternativa admisible para acreditar el estado de permisos y aprobaciones del proyecto.

24. IMIV y SEIA

¿SERVIU cuenta con antecedentes sobre la categoría de IMIV o sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del loteo?

Respuesta: No, respecto a la categorización de IMIV, respecto a la pertinencia de SEIA no aplica por cuanto se encuentra amparado en el instrumento de planificación territorial que ya cuenta con una evaluación ambiental estratégica.

25. Intención de participar

El punto E.2 (pág. 5) indica enviar la intención de participar una vez cargados los antecedentes. ¿Corresponde solo a la entrega final o se espera además un aviso previo de interés?

Respuesta: Si, se debe enviar su intención de acuerdo al punto e.2 de resuelvo B numeral 1, letra e.2.

MESA TÉCNICA N.º 3 28-10-2026

Empresa: DERMOCORP

Representantes:
Rafael Macano
Felipe Gallardo
Francisco Vergara
Nicolás Fones

Consultas y materias abordadas

1. Antecedentes en formato editable.

Se solicita compartir los antecedentes disponibles en formato editable.

Respuesta: Si se encuentran disponibles y se aclara la ubicación y funcionamiento del enlace dispuesto para la descarga de antecedentes.

2. Recepción parcial del loteo.

Se consulta respecto del procedimiento y condiciones bajo las cuales, una vez ejecutadas las obras correspondientes, podría tramitarse una recepción parcial del loteo.

Respuesta: La recepción parcial de las obras de urbanización deberá tramitarse conforme a lo establecido en los artículos 3.4.1 y siguientes de la OGUC. En particular, el artículo 3.4.1 permite solicitar ante la Dirección de Obras Municipales la recepción definitiva total o parcial cuando se encuentren terminadas todas las obras contempladas en el permiso de urbanización, o aquella parte que pueda habilitarse independientemente, debiendo acompañarse los antecedentes y certificaciones exigidos por la normativa.

Asimismo, conforme al artículo 3.4.3 de la OGUC, cuando el proyecto de loteo permita su recepción por partes, la Dirección de Obras Municipales podrá emitir el correspondiente certificado de recepción definitiva parcial respecto de las obras efectivamente ejecutadas.

Tratándose de un loteo con construcción simultánea, la recepción de las edificaciones deberá coordinarse además con las condiciones establecidas en el artículo 5.2.6 de la OGUC, según corresponda.

3. Transferencia del terreno.

Se consulta respecto de la oportunidad en que se materializa la transferencia del terreno y las condiciones administrativas que deben cumplirse para ello.

Respuesta: Conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N.º 884/2026, modificada por la Resolución Exenta N.º 931/2026, la transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora cuyo proyecto resulte seleccionado se efectuará una vez obtenido el respectivo permiso de edificación.

Previo a la suscripción de la escritura de compraventa, la Entidad Desarrolladora deberá dar cumplimiento a las condiciones y garantías establecidas en la Resolución para materializar la transferencia del terreno. Asimismo, SERVIU deberá suscribir la correspondiente carta compromiso de transferencia a favor de la Entidad Desarrolladora seleccionada, dentro del plazo establecido en el llamado.

4. Secuencia de tramitación del proyecto.
Se solicita que la Mesa Técnica pueda proporcionar una secuencia general de las principales etapas de tramitación del proyecto, considerando, entre otras, anteproyecto, permiso, ejecución de obras y recepción.

Respuesta: remitirse a las bases del concurso.

5. Remisión de consultas posteriores.
La empresa informa que remitirá consultas adicionales a través de la casilla dispuesta por SERVIU para estos efectos.

MESA TÉCNICA N.º 04 28-10.2026

Empresa: HIKZA

Representantes:
Jose Manuel Peralta
Valeria
Sergio

Consultas y materias abordadas

1.El diseño de los estacionamientos, ¿existe alguna restricción respecto de que puedan ser diseñados en segundo piso o elevados o en zonas intermedias entre pisos?

Respuesta: No existe restricción respecto del diseño de estacionamientos, es a criterio del proyectista, esto será parte de la estrategia de diseño para la propuesta.

2. Respecto del diseño del DS49, ¿qué tan acabado debe estar el proceso de diseño para la entrega?

Respuesta: El proyecto correspondiente a las futuras viviendas DS49 deberá contar con el nivel de desarrollo técnico mínimo necesario para el ingreso y obtención de la aprobación del proyecto de loteo con construcción simultánea ante la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, debiendo desarrollar los antecedentes que dicha tramitación requiera.

Lo anterior deberá ajustarse a los requisitos establecidos en el Anexo N.º 1 del presente llamado y a las exigencias que resulten aplicables para la aprobación municipal del loteo con construcción simultánea.

3. Respecto del D.S. N ° 19 se debe desarrollar el área verde exterior?

Respuesta: Sí. En el marco del proyecto DS19 deberá desarrollarse el diseño del Área Verde N.º 1 y ejecutarse materialmente dicha área verde como parte de las obras comprometidas en el presente llamado.

Para estos efectos, deberá distinguirse claramente entre el área verde y los equipamientos propios de la copropiedad del proyecto DS19 y el área verde correspondiente a la cesión del loteo con construcción simultánea, conforme al artículo 70 de la LGUC. Se trata de componentes distintos, por lo que sus superficies y exigencias no deberán confundirse ni contabilizarse indistintamente.

En consecuencia, el equipamiento mínimo exigible al interior de la copropiedad conforme al D.S. N.º 1 (V. y U.) no podrá imputarse al Área Verde N.º 1 correspondiente a la cesión del loteo. Dichos equipamientos y áreas recreativas deberán resolverse al interior de la copropiedad, pudiendo disponerse en el último nivel, terrazas u otros espacios que determine la Entidad Desarrolladora conforme a su estrategia de diseño, siempre que se dé cumplimiento a la normativa aplicable.

Finalmente, para el diseño y ejecución del área verde de cesión del loteo deberá considerarse el estándar de diseño y materialidad del Parque Maestranza, así como las disposiciones pertinentes de

la Ordenanza Municipal de Coquimbo. Adicionalmente, se deberá procurar una coherencia de diseño con el Parque Maestranza, de manera que exista continuidad en el lenguaje paisajístico, materialidades, mobiliario, especies vegetales y demás elementos que permitan su adecuada integración al sistema general de áreas verdes del Plan Maestro.

4. área verde 02 que corresponde al DS 49, se debe desarrollar?

Respuesta: El Área Verde N.º 2, asociada al futuro proyecto DS49, deberá ser desarrollada a nivel de proyecto como parte de los antecedentes necesarios para la tramitación del loteo con construcción simultánea, considerando las exigencias mínimas establecidas en el cuadro normativo, itemizado técnico, D.S. N.º 49 (V. y U.), Ordenanza Municipal de Coquimbo y demás normativa vigente aplicable.

Se aclara que, en el marco del presente llamado DS19, se exige su desarrollo a nivel de proyecto, pero no su ejecución material. La ejecución del Área Verde N.º 2 se realizará conjuntamente con el futuro proyecto habitacional DS49, al cual se encuentra asociada.

5. el área de cesión de equipamiento se debe desarrollar (Junji – equipamiento junta de vecinos)

Respuesta: No, las áreas destinadas a los futuros equipamientos correspondientes a la Junta de Vecinos y JUNJI no deberán ser ejecutadas como parte del presente llamado. Sin perjuicio de ello, deberán respetarse y materializarse las superficies (Junji 2000 mts2) y cesiones obligatorias según se establece en el art. 70 de LGUC, correspondientes en el proyecto de loteo con construcción simultánea, manteniendo su destino y condiciones conforme a los antecedentes del llamado y a la normativa aplicable.

Lo anterior, por cuanto dichas superficies forman parte de las cesiones obligatorias asociadas al loteo, debiendo quedar debidamente contempladas en su tramitación y aprobación. La ejecución de las edificaciones destinadas a Junta de Vecinos y JUNJI no forma parte de las obras exigidas al desarrollador en esta etapa.

6. glosa 3 para efectos del préstamo de enlace

Respuesta: Para efectos de la aplicación de la Glosa 3 y del préstamo de enlace, este mecanismo estará disponible únicamente respecto de aquellas viviendas del proyecto que sean adquiridas mediante la aplicación de un subsidio habitacional, conforme a las condiciones establecidas para dicho beneficio.

En consecuencia, las viviendas que se comercialicen bajo la modalidad de venta libre, sin aplicación de subsidio habitacional, no podrán ser consideradas para efectos de otorgar el préstamo de enlace.

7. ley de ductos, se debe incorporar?

Respuesta: Sí. La Ley N.º 20.808, denominada Ley de Ductos, y su normativa reglamentaria y técnica son aplicables al proyecto, por lo que sus exigencias deberán incorporarse desde la etapa de diseño y tramitación del permiso correspondiente.

Consultas ingresadas vía correo electrónico por empresa DERMOCORP (mié 28-10-2026 23:48)

1. Dominio del Suelo y Mecanismo de Transferencia

- Mecanismo de traspaso inicial: ¿Cuál es la figura jurídica y administrativa mediante la cual SERVIU entregará la propiedad del terreno a la Entidad Desarrolladora adjudicada para iniciar las obras del componente DS19?

Respuesta: A través de la compra venta.

- Momento y perfeccionamiento: Considerando las restricciones de enajenación de los Art. 136 de la LGUC y 3.3.1 de la OGUC para loteos con construcción simultánea que establecen que no se puede enajenar lotes sin urbanización ejecutada o garantizada y que solo se permite garantizar la urbanización pendiente cuando las edificaciones ya están ejecutadas:

- ¿En qué hito exacto se transferirá el dominio del Lote DS19?

Respuesta: Una vez aprobado el permiso de loteo con construcción simultanea mas la carta de resguardo de las obras.
Inciso 3 art 136 LGUC. "No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes".

- ¿Bajo qué figura se otorgará la Recepción Final Parcial (urbanización y edificación) que habilite la transferencia del lote habitacional sin afectar la propiedad de los lotes restantes?

Respuesta: Si la transferencia a la que se refiere es la del lote 1 A- 4 A (según imagen objetivo) se aplica el inciso 3 art 136 LGUC y el 3.3.1 de la OGUC.
Si la transferencia a que se refiere es la de las viviendas a los beneficiarios, deberá contar con la recepción parcial de DS n°19 conforme a la normativa vigente.

2. Operativa Financiera y Escrituración

Garantías y Bancabilidad: Mientras la titularidad del terreno permanezca a nombre de SERVIU durante la fase de ejecución, ¿qué mecanismo de resguardo o garantía se constituirá para permitir a la Entidad Desarrolladora bancarizar el proyecto, apalancar financiamiento privado/créditos de enlace y operar las pólizas de seguro habituales?

Respuesta: No hay un mecanismo, porque la bancarización solo la podrán realizar una vez que el terreno esté transferido a nombre del adjudicatario.

Cierre y Escrituración: ¿Cómo se estructurará el flujo de escrituración e inscripción individual de las viviendas DS19 a favor de los beneficiarios finales si la recepción de la urbanización general del macro-lote estuviese supeditada a etapas posteriores?

Respuesta: Se iniciará el proceso de escrituración una vez obtenido la recepción definitiva del proyecto.

3. Restitución de Lotes para Desarrollo Posterior (DS49)

Procedimiento de Devolución: Tras la recepción de las obras del componente DS19, ¿cuál será el acto administrativo o instrumento formal mediante el cual se independizarán y restituirán a SERVIU los dos lotes destinados al futuro desarrollo DS49?

Respuesta: El único inmueble que será transferido es el destinado para desarrollar el proyecto DS19. Por tanto, una vez aprobado el loteo con construcción simultánea, los lotes destinados al futuro desarrollo DS49 quedarán individualizados conforme a dicho loteo y permanecerán inscritos a nombre de SERVIU, sin requerirse un acto posterior de restitución por parte de la Entidad Desarrolladora.

MESA TÉCNICA N.º 05 29-10.2026

Empresa: ICICLOS

Representantes:
Diego Araya

1. Entender la profundidad del desarrollo de las etapas para el DS. N°19 y DS. N°49

Respuesta: Remítase a las bases del llamado, punto 4 "Presentación del Proyecto".

2. Desarrollo del proyecto del DS 49, referido a la cesión de derechos del proyectista.

Respuesta: Respecto de la propiedad intelectual del proyecto, deberá darse cumplimiento a lo establecido en el Resuelvo B), N.º 19, párrafo quinto, de la Resolución que regula el llamado, que dispone expresamente que SERVIU se reserva el derecho sobre la propiedad intelectual del proyecto de loteo con construcción simultánea seleccionado.

3. La urbanización como se espera concretar

Respuesta: Remítase a lo establecido en el Resuelvo B), numeral 11, y en particular numerales 11.1 y 11.2, de la RE N.º 884/2026, modificada por RE N.º 931/2026 donde se encuentra el encargo de la oferta económica referida al a urbanización.

4. La modalidad de urbanización como será por etapas

Respuesta: La modalidad de urbanización se encuentra establecida en el Resuelvo B), numeral 11.1 "Oferta Mínima", de la Resolución Exenta N.º 884/2026, en el marco de la oferta por valor del suelo.

Conforme a dicho numeral, la oferta deberá considerar las obras de urbanización del loteo con construcción simultánea, distinguiendo aquellas obras que resulten normativamente exigibles para obtener la recepción parcial DOM del proyecto DS19, de aquellas obras adicionales que formen parte de la oferta económica de la Entidad Desarrolladora.

En consecuencia, la ejecución de la urbanización deberá estructurarse de manera compatible con el loteo con construcción simultánea aprobado y con la recepción parcial del componente DS19, asegurando la ejecución de todas aquellas obras que resulten necesarias para habilitar dicha etapa, sin perjuicio de las obras adicionales de urbanización que la Entidad Desarrolladora incorpore en su oferta.