



CONSULTAS Y RESPUESTAS CONVOCATORIA DE ENTIDADES PATROCINANTES DISEÑO DE CONJUNTOS HABITACIONALES PUH VILLA FUTURO – LEONERA.

• CONSULTA 1:

¿Cuál es el criterio que se debe usar para esta presentación para calcular la cantidad de estacionamientos en cada condominio? Considerando que:

- La ley 21.442 (Condominios) en su art. 60 exige 1 estacionamiento por unidad de vivienda, pero deja abierta la posibilidad que el director de Obras autorice una cantidad menor según Reglamento que aún no se aprueba ni conoce.
- La ordenanza Local en su art. 5, permite disminuir en un 30% la cantidad de estacionamientos.
- La Circular Ord N° 01 emitida por la secretaria ejecutiva de Condominios del MINVU el 27.07.2022 indica: *"las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria ingresadas a las DOM entre el 13.04.2022, fecha de la entrada en vigencia de la Nueva Ley de Copropiedad y la fecha en que se publique el reglamento de la ley, se tramitaran de acuerdo a los términos de la Ley N° 19.537."*

RESPUESTA 1:

La ordenanza local hace exigencias sobre el Plan Regulador comunal vigente y sus estipulaciones y no se encuentra por sobre la ley.

En relación a las disposiciones indicadas en el art. 60 de la ley 21.442, y a las futuras exigencias que establezca el reglamento de la misma, el DOM podrá aprobar en forma fundada una cantidad inferior de estacionamientos, no pudiendo ser menor a 1 estacionamiento por cada dos unidades habitacionales.

En relación a las futuros ingresos a las Dom para acogerse a copropiedad inmobiliaria las aclaraciones están indicadas en el Circular N° 1 de fecha 27.07.2022 de la secretaria ejecutiva de Condominios del MINVU, párrafo 5, número iii).

Por otra parte, hemos solicitado a la DDUI de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo confirme esta aclaración para mayor certeza.

• CONSULTA 2:

¿Es posible que Serviu puede proveer los Informes de Mecánica de suelos de proyectos cercanos para utilizarlas como referencia en la evaluación económica de los proyectos?

RESPUESTA 2 :

Se provee mecánica de suelos de proyecto adyacente, Villa Futuro 4.



La mecánica de suelo se encuentra como documento adjunto en le banner de la publicación, en la página web de SERVIU Biobío.

• **CONSULTA 3:**

Considerando que la propuesta completa considera 378 unidades habitacionales ¿se deberá contemplar una Declaración de Impacto ambiental (DIA)? En relación con lo indicado en el Art. 14 del Reglamento del SEIA.

RESPUESTA 3:

Se debe tener en cuenta que cada proyecto emplazado en cada lote o manzana es un proyecto independiente y que en conjunto forman un barrio. Cada lote o manzana tiene un rol de avalúo independiente.

Cada proyecto en si deberá contar con su propio permiso de anteproyecto o permiso de edificación según corresponda.

Deberá consultar la pertinencia al SEA para determinar si corresponde la aplicación de impacto ambiental de acuerdo a la ley 19.300.

• **CONSULTA 4:**

¿Cada manzana corresponderá a un CNT Independiente?

RESPUESTA 4:

Sí, cada CNT es un proyecto independiente.

• **CONSULTA 5:**

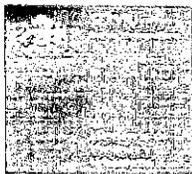
¿Se podrán considerar los montos de financiamiento de las Resoluciones 527 y 1.439 de 2022, las cuales modifican la Res?399?

RESPUESTA 5:

Los montos aplicables como referenciales son los indicados en el 2.1, DESCRIPCION FASE 1, letra g), los indicados en el DS N° 49/ 2011 de V. y U y Resolución Exenta N° 399 del 10.03.2022 y sus modificaciones.

• **CONSULTA 6:**

De la nómina de familias con las que se ha trabajado ¿Cuántas familias acreditan debidamente su condición de Discapacidad con movilidad reducida?



RESPUESTA 6:

El número de personas con discapacidad hasta el día de hoy es:

Manzana o Lotes	Nº de personas discapacitadas
K	9
L	6
M	12
N	5

• **CONSULTA 7:**

¿Cuál es el monto de ahorro que se le solicito a las familias para la postulación?

RESPUESTA 7:

Se les requirió el mínimo exigido por decreto, DS N° 49/2011 de V. y U.

• **CONSULTA 8:**

¿Se podrá solicitar a las familias un monto de Ahorro adicional?, para obtener el subsidio de premio al ahorro, el cual se incrementó este año mediante Res 527.

RESPUESTA 8:

Sí, se podría trabajar un monto de ahorro adicional. Esto no se ha conversado a un con las familias.

• **CONSULTA 9:**

¿Los lotes poseen algún gravamen, servidumbre o prohibición?

RESPUESTA 9:

No.

• **CONSULTA 10:**

¿Los lotes cuentan con Factibilidad sanitaria y Factibilidad eléctrica?

RESPUESTA 10:

Aún no cuentan con factibilidades emitidas por los organismos respectivos.



• **CONSULTA 11:**

¿Serviu podrá entregar Anexos del 1 al 11 en formato editable?

RESPUESTA 11:

Sí, se encuentran como documento adjunto en el banner de la publicación, en la página web de SERVIU Biobío.

• **CONSULTA 12:**

¿Los lotes cumplen con los requisitos para la aplicación del Localización Art 35 letra a) DS 49?

RESPUESTA 12:

Sí, cumplen.

• **CONSULTA 13:**

¿Los lotes cumplen con los 5 puntos de distanciamientos a equipamientos, requisitos para la aplicación del Localización? Se consulta para considerar incrementos del subsidio de altura.

RESPUESTA 13:

Sí, cumplen.

• **CONSULTA 14:**

El costo de la demolición del edificio que aún permanece en la Manzana M ¿no se debe considerar en costo de los proyectos habitacionales?

RESPUESTA 14:

El costo de demolición del edificio de la manzana M no se debe considerar en el costo del proyecto.

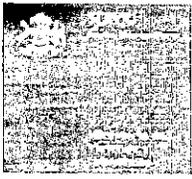
Los costos de demolición de la manzana N sí.

• **CONSULTA 15:**

Se solicita enviar Levantamiento topográfico de las propiedades, dado que existen deslindes que geométricamente no son regulares junto con conocer las alturas existentes de los niveles de terreno natural y su relación con la urbanización existente.

RESPUESTA 15:

En los documentos adjuntos en el Banner de la convocatoria se encuentra un replanteo de deslindes el que se encuentra confeccionado sobre una base topográfica.



• **CONSULTA 16:**

Se solicita subir Certificados de Factibilidad Sanitaria para conocer punto de descargas de Aguas servidas y su punto de conexión. Esto incluye directamente en los costos dado que se debe evitar descargas no gravitacionales.

RESPUESTA 16:

Aún no se cuentan con factibilidades emitidas por los organismos respectivos.

• **CONSULTA 17:**

Se consulta por solución de Aguas lluvias que deben considerar los proyectos, las soluciones de drenes de infiltración son cuestionadas en procesos de evaluación ambiental. En el caso que se considere evacuar las aguas lluvias al Río Bio Bio. Este último es zona protegida que activa la aplicación del Literal p) Artículo 10º de la ley 19.300.

RESPUESTA 17:

Los proyectos que consideren soluciones de infiltración se respaldan en base al "Manual técnicas alternativas para soluciones de aguas lluvias en sectores urbanos, guía de diseño", del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, en caso de considerar descargar las aguas lluvias a una red primaria (Río Biobío) se debe contar con la presentación de un proyecto de modificación de cauce para ser tramitado en la DOH, también se deberá hacer la consulta SEIA.

• **CONSULTA 18:**

La sumatoria de las manzanas K-L-M, no pasaría el límite de 300 viviendas que obligaría un ingreso obligatorio al sistema de evaluación ambiental, sin embargo, se consulta por el "Fraccionamiento" que se produce al incluir la manzana N. Esto obliga a evaluar ambientalmente el total del proyecto (378 Viviendas) con los plazos que eso significa, no siendo concordante con las expectativas de fechas que exige el llamado.

RESPUESTA 18:

Deberá consultar la pertinencia al SEA para determinar si corresponde la aplicación de impacto ambiental de acuerdo a la ley 19.300.

• **CONSULTA 19:**

Se solicita Planimetría que dé cuenta de los proyectos de ensanche viales de las calles existentes, ya que imagen objetivo reconoce las vialidades actuales sin los ensanches señalados en reunión de presentación de la convocatoria.



RESPUESTA 19:

Los ensanches se resolverán con expropiaciones. Los futuros ensanches de Calle Italia y Calle Andes no afectan al diseño de los conjuntos habitacionales que son parte de esta convocatoria.

• **CONSULTA 20:**

Se solicita informar si se debe realizar un Informe de Mitigación Vial por manzana o bien un solo Informe de Mitigación vial por la totalidad del proyecto (378 Viv) conforme a la disposición que permite la Ley 20.958. En este último caso aclarar si se incluye la manzana N.

RESPUESTA 20:

Sí, se debe realizar un informe de mitigación vial, Ley 20.958. El IMIV se requiere para la obtención del permiso de edificación, dado que se presentará 1 proyecto CNT por manzana o lote, cada proyecto requiere un IMIV.

• **CONSULTA 21:**

Aclarar estándar de estacionamientos normativos y que ley se debe aplicar en su diseño, es decir Ley 19.537 considerando 1 estacionamiento cada dos viviendas conforme a facultad de la DOM, o bien un estacionamiento por vivienda.

RESPUESTA 21:

La ordenanza local hace exigencias sobre el Plan Regulador comunal vigente y sus estipulaciones y no se encuentra por sobre la ley.

En relación con las disposiciones indicadas en el art. 60 de la ley 21.442, y a las futuras exigencias que establezca el reglamento de la misma, el DOM podrá aprobar en forma fundada una cantidad inferior de estacionamientos, no pudiendo ser menor a 1 estacionamiento por cada dos unidades habitacionales.

En relación con los futuros ingresos a las Dom para acogerse a copropiedad inmobiliaria las aclaraciones están indicadas en el Circular N° 1 de fecha 27.07.2022 de la secretaria ejecutiva de Condominios del MINVU, párrafo 5, número iii).

Por otra parte, hemos solicitado a la DDUI de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo confirme esta aclaración para mayor certeza.

• **CONSULTA 22:**

De acuerdo con los CIP de los terrenos las vías no presentan Declaratoria de Utilidad Pública por ensanche. Por lo anterior se debe aclarar el mecanismo de ensanche de las vías públicas existentes, conforme a lo informado en reunión, si es mediante expropiación u otro mecanismo, los CIP que servirán para optar al permiso de



edificación, se emitirán posterior a la inscripción en CBR de dicho trámite desplazando las fechas indicadas en llamado.

RESPUESTA 22:

Los ensanches se resolverán con expropiaciones. Los futuros ensanches de Calle Italia y calle Andes no afectan al diseño de los conjuntos habitacionales que son parte de esta convocatoria.

• **CONSULTA 23:**

Que ocurre en el caso que el Informe de Mitigación Vial determine que la actual capacidad de las vías existentes no permite la densidad del proyecto señalado. ¿Se debe disminuir la cabida posteriormente? Que ocurre si dado la situación base de las vías, las mitigaciones sobrepasan los costos disponibles del proyecto.

RESPUESTA 23:

No se puede trabajar sobre un supuesto, por lo que se deberá esperar las observaciones y revisar con este Servicio cada caso particular. En relación al financiamiento debe ajustarse a los montos disponibles en los llamados del año 2023.

En relación con la cabida mínima señalada en las bases y ante la posibilidad que el IMIV determine que las vías existentes no permiten la densidad señalada en los requerimientos de la convocatoria, se deberá fundamentar normativamente, acogiéndose a lo indicado en el numeral 2.2, DESCRIPCIÓN FASE 1, letra c) de las bases administrativas.

• **CONSULTA 24:**

De acuerdo con imagen objetivo la manzana posee una gran área verde, esta área verde se encuentra dentro de la copropiedad? ¿Será entregada a Bien Nacional de Uso público, en este último caso que figura legal se aplicaría?

RESPUESTA 24:

El área verde contigua a manzana L es un área de equipamiento municipal, así se encuentra definida en el plano de loteo original del lugar, se diseñó dentro de la imagen objetivo para que se entienda la importancia de poder generar el diálogo con ella dentro de la propuesta a presentar por la o las EP(s).

• **CONSULTA 25:**

¿Los Edificios necesitan contar con solución vertical de recolección de Basuras?

RESPUESTA 25:

No, los condominios deben contar con una sala de basuras o lugar de depósitos de container con aprobación del Servicio de Salud, el que deberá estar emplazado en



un costado del condominio y adyacente al punto de acceso a éste, para facilitar la extracción por el servicio de retiro de basuras.

• **CONSULTA 26:**

¿Los edificios deben acogerse a la Ley del Ducto?

RESPUESTA 26:

No es obligación, de ser considerado por el proyectista debe informar a este Servicio.

• **CONSULTA 27:**

Se solicita aclarar si la intervención es solo dentro de las manzanas o también es del espacio público adyacente, dejando excluidas las mitigaciones que soliciten los Informes de Mitigación vial.

RESPUESTA 27:

El área verde contigua a manzana L es un área de equipamiento municipal, así se encuentra definida en el plano de loteo original del lugar, se diseñó dentro de la imagen objetivo para que se entienda la importancia de poder generar el diálogo con ella dentro de la propuesta a presentar por la o las EP(s).

• **CONSULTA 28:**

De acuerdo con imagen objetivo se accedería a la manzana M y N a través del Pasaje 5, lo cual, conforme al artículo 4.3.3 de la OGUC no es posible. Los pasajes sólo permiten acceder a Viviendas de dos niveles más mansardas. ¿En el caso de existir un proyecto de ensanche del pasaje 5, el DOM emitirá un CIP con categoría de Vía Local posterior a la recepción del ensanche? ¿Habrá un proceso de modificación de Plan Regulador para cambio de categoría de Vía?

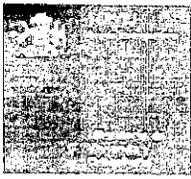
RESPUESTA 28:

Los lineamientos de diseño para las manzanas L y M se encuentran establecidos en numeral 3.1.1 letra e), de las bases técnicas, en el cual se indica que los accesos deben ser por calle Italia para manzana L y por calle 3 para manzana M.

Podrá plantearse también la alternativa de ingreso al conjunto proyectado en manzana M por Calle 4.

La vía que permita el ingreso por ambas calles deberá de diseñarse de tal forma que permita su conexión futura con el pasaje 5, la que se encuentra como iniciativa de inversión dentro de la cartera de proyectos del Plan Urbano Habitacional. Esta se materializará en forma posterior a la entrega de las viviendas que son objeto de la presente convocatoria.

Por otra parte también se indica que se debe contemplar en el diseño de los CNTs la cesiones necesaria hacia pasaje 5, para que éste pueda tener las dimensiones de un perfil de calle, para que en un futuro pueda materializarse como tal.



PREGUNTA 29:

¿El Proyecto considera recursos económicos para desarrollo e implementación del imiv?
¿Se consideran los plazos asociados a su desarrollo y aprobación?

RESPUESTA 29:

No se puede trabajar sobre un supuesto, por lo que se deberá esperar las observaciones y revisar con este Servicio cada caso particular. En relación con el financiamiento debe ajustarse a los montos disponibles en los llamados del año 2023. Los plazos son vinculantes a la obtención del permiso de edificación y son los dispuestos en la normativa que recae en SEREMITT.

De acuerdo a lo estipulado en el 2.6 de las bases administrativas letra I), se podrá solicitar aumento de plazo para el ingreso a banco de proyectos si se encuentra pendiente algún informe necesario que deba emitir un Organismo Público y este no lo emita en tiempo prudencial y afecte el plazo establecido en bases.

PREGUNTA 30:

¿El proyecto considera recursos para elaborar tramitación en Seia? ¿Se consideran además los plazos de desarrollo y su implementación?

RESPUESTA 30:

Los plazos son los establecidos para el desarrollo del proyecto habitacional.

De acuerdo a lo estipulado en el 2.6 de las bases administrativas letra I), se podrá solicitar aumento de plazo para el ingreso a banco de proyectos si se encuentra pendiente algún informe necesario que deba emitir un Organismo Público y este no lo emita en tiempo prudencial y afecte el plazo establecido en bases.

PREGUNTA 31:

Respecto a los estacionamientos, no existe conflicto con lo indicado en ley de copropiedad vigente (ley 20.442) y la implementación del beneficio de la reducción de un 30% del Plan regulador de Chiguayante?

RESPUESTA 31:

La ordenanza local hace exigencias sobre el Plan Regulador comunal vigente y sus estipulaciones y no se encuentra por sobre la ley.

En relación con las disposiciones indicadas en el art. 60 de la ley 21.442, y a las futuras exigencias que establezca el reglamento de la misma, el DOM podrá aprobar en forma fundada una cantidad inferior de estacionamientos, no pudiendo ser menor a 1 estacionamiento por cada dos unidades habitacionales.

En relación con los futuros ingresos a las Dom para acogerse a copropiedad inmobiliaria las aclaraciones están indicadas en el Circular N° 1 de fecha 27.07.2022 de la secretaria ejecutiva de Condominios del MINVU, párrafo 5, número iii).



Por otra parte, hemos solicitado a la DDUI de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo confirme esta aclaración para mayor certeza.

PREGUNTA 32:

¿Respecto a los honorarios de Asistencia Técnica, quisiéramos saber si existe claridad del monto asignado y la forma de pago?

RESPUESTA 32:

Los honorarios de asistencia técnica son los adjuntos en el banner, Informe de Honorarios de Asistencia Técnica, se pagan de acuerdo con lo establecido en la norma vigente

PREGUNTA 33:

Solicitamos a usted, hacernos llegar, a modo de información adicional, para evaluar la calidad de los terrenos aledaños, y considerar montos de posibles soluciones habitacionales y de mejora de suelo, mecánica de suelos de proyectos vecinos.

RESPUESTA 33:

Se encuentran como documento adjunto en el banner de la publicación, en la página web de SERVIU Biobío.

PREGUNTA 34:

Se solicita adjuntar en expediente Factibilidad eléctrica y sanitaria de los lotes K, L, M y N. bases para el desarrollo de una propuesta técnica.

RESPUESTA 34:

Aún no se cuentan con factibilidades emitidas por los organismos respectivos.

PREGUNTA 35:

Se solicita indicar m³ aprox. De demoliciones a considerar.

RESPUESTA 35:

El costo de demolición del edificio de la manzana M no se debe considerar en el costo del proyecto.

Los costos de demolición de la manzana N sí. Se estima un aprox. de 9.200 m³.

PREGUNTA 36:

¿Los Comités cuentan con Personalidad jurídica vigente?

RESPUESTA 36:

Sí, los 4 comités que está asociados a los 4 lotes o manzanas.

PREGUNTA 37:

Es necesario adjuntar caracterización de las familias para clarificar RSH a la fecha.

RESPUESTA 37:

La demanda se entregará a la EP que sea seleccionada en esta Convocatoria de diseño, tal como lo indica el numeral 2.6 letra h) de las bases administrativas.



PREGUNTA 38:

¿Cuánto es el ahorro adicional acordado para cálculo de Subsidio premio al ahorro??

RESPUESTA 38:

Esto no se ha conversado a un con las familias, se podría trabajar un monto de ahorro adicional.

PREGUNTA 39:

Se solicita especificar montos de honorarios de las E.P si se ajustan al 100% de lo señalado en la Res. Ex. 1875 modif. por Res. Ex. 9866 de 2017.

RESPUESTA 39:

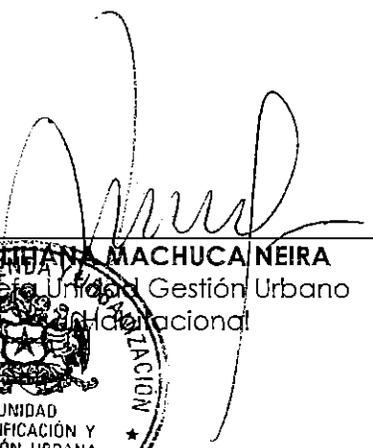
Los honorarios de asistencia técnica son los adjuntos en el banner, Informe de Honorarios de Asistencia Técnica, se pagan de acuerdo con lo establecido en la norma vigente.



VALERO ROJAS MONJE
Jefe Departamento Técnico de Construcciones y Urbanización
SERVIU VIII REGION



YENIS SALAZAR ORTIZ
Jefe Área de Proyecto Habitacionales
SERVIU VIII REGION



JOHANA MACHUCA NEIRA
Jefa Unidad Gestión Urbano Habitacional
SERVIU VIII REGION

Concepción, 29 de noviembre de 2022.

