



Región:

Bío Bío

Comuna:

Los Ángeles

Nombre del Proyecto:

O'Higgins 979

Nombre de la Entidad Desarrolladora (ED):

Inmobiliaria Contigo 6 SpA

Nombre Empresa Constructora:

EBCO S.A.

Rut Empresa Constructora:

76.525.290-3

Vigencia y categoría RENAC Empresa Constructora:

01/07/2024 - Registro A-1 categoría 1a.

Código RUKAN del Proyecto:

185485

Permiso de Edificación (N°, fecha y N°viviendas documento):

Solicitud Ingresada, 194 viviendas

Proyecto Con inicio de obras (SÍ/NO) (% de avance de obras):

NO

Propiedad del terreno (Privado o Municipal):

Privado

Edificio O'Higgins 979

Inmobiliaria Contigo 6 SpA

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Proyecto residencial de 194 departamentos en 1 edificio de 15 pisos.

Las superficies de los departamentos van desde los 45,10 m2 hasta los 64,78 m2, con departamentos vulnerables equitativamente distribuidos en el conjunto. El proyecto cuenta con muy buena localización en **barrio residencial**, con cercanía a servicios, plazas y con una vista privilegiada. Dentro de sus áreas comunes, destacan sectores de **esparcimiento accesibles** con **juegos infantiles** y **quinchos** en terraza panorámica y equipamiento **deportivo**, con áreas verdes, conserjería con control de acceso.



CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

194

N° DE VIVS. DEL PROYECTO

49

N° VIVS. FAMILIAS VULNERABLES

25,26%

% DE INTEGRACIÓN

NO

PROYECTO EN ZONA DEFINIDA POR DS19 (SÍ/NO)

SI

PROYECTO EN ZONA PDA PARA VIVIENDAS (SÍ/NO)

NO

PROYECTOS CON INICIO SEÑALAR N° VIV. COMPROMETIDAS



TIPOLOGÍA DEPTOS.

147

N° DE ESTACIONAMIENTOS

1

N° DE EDIFICIOS

15

N° DE PISOS DE EDIFICIO



N° VIVS. MOVILIDAD REDUCIDA

1

0

N° DE VIVS. VENTA LIBRE

0

N° DE VIVS. ARRIENDO A PRECIO JUSTO

LOCALIZACIÓN:

ESTABL. EDUCACIONAL

(2 NIVELES) 207 m

Colegio Santo Tomás



ESTABL. PREESCOLAR

793 m

Mi Gran Mundo



ESTABL. DE SALUD

1.433 m

CESFAM



SERV. TRANSPORTE

PÚBLICO 10 m

O'Higgins



COMERCIAL DEPORTIVO

O CULTURAL 658 m

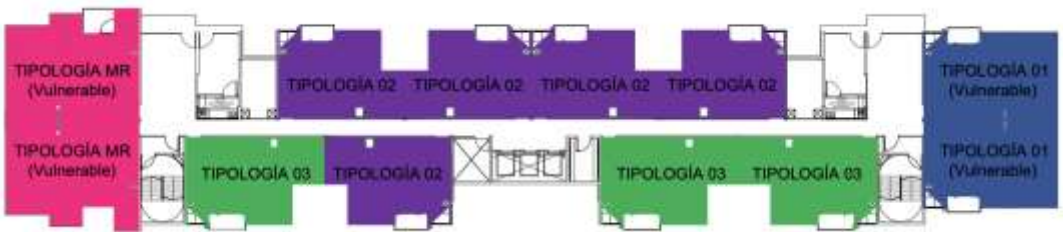
Supermercado Sta. Isabel



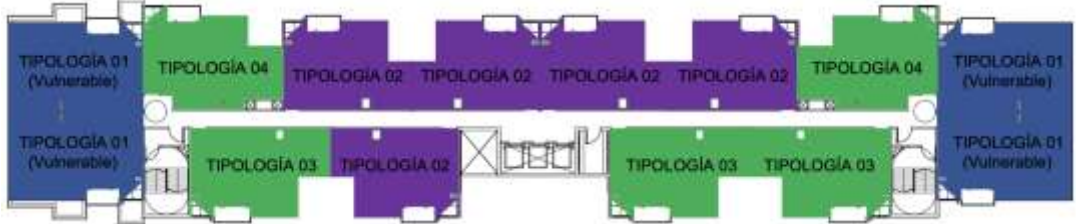
VÍA DE SERVICIO 10m
(Obligatoria pto. 4 Art.10)

O'Higgins

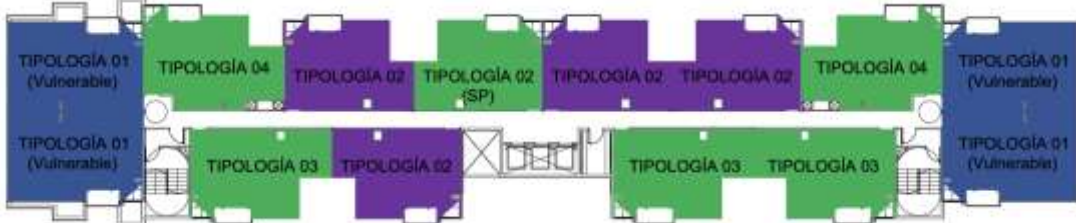




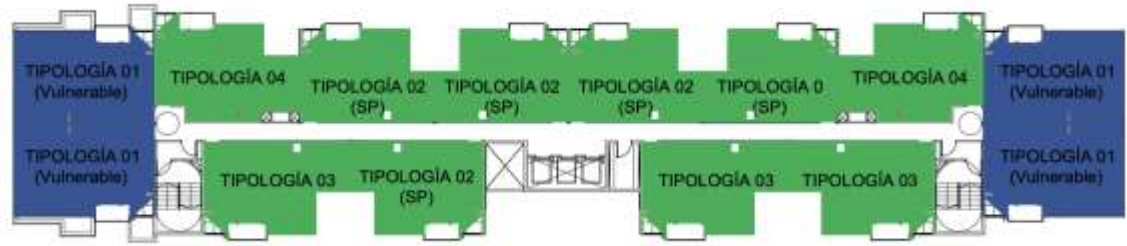
PISO 1



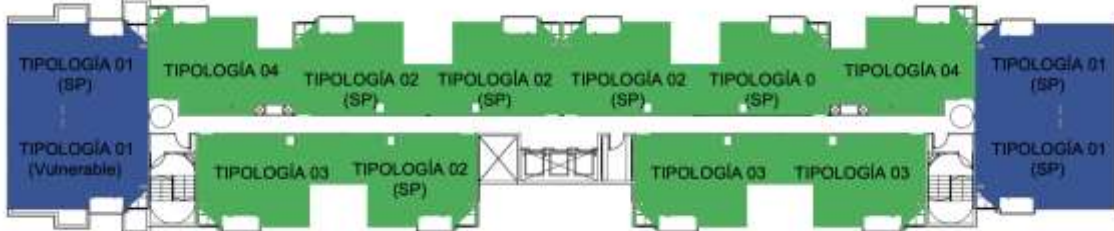
PISOS 2 AL 6



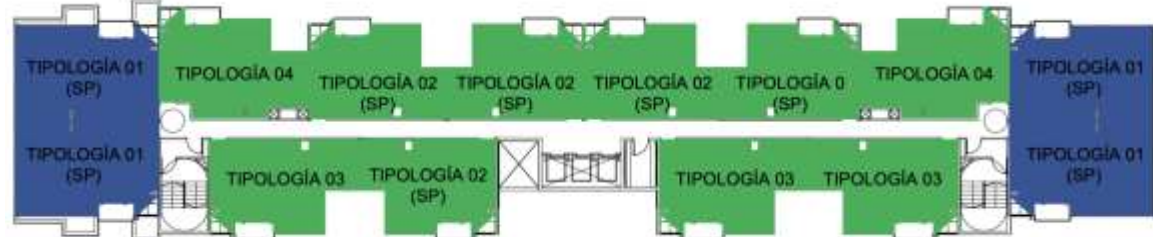
PISOS TIPO 7



PISOS 8 AL 12



PISO 13



PISO 14

ENTREMEZCLA:



VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES (1400 UF)



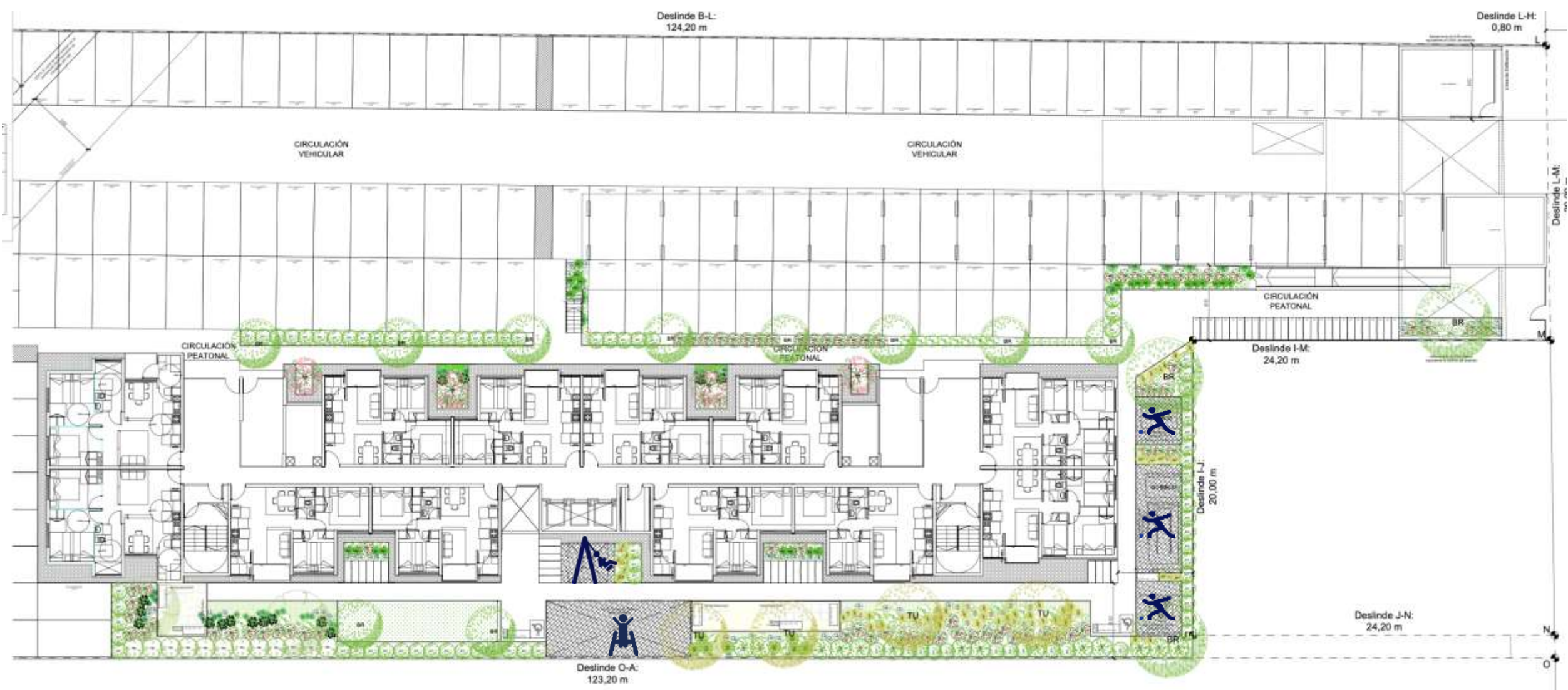
VIVS. PARA FAMILIAS DEL TRAMO INTERMEDIO (DESDE 1400 UF HASTA 1600 UF)



VIVS. PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS (DESDE 2200 UF HASTA 2400 UF)



VIVS. PARA MOVILIDAD REDUCIDA



DETALLE ÁREA(S) VERDE(S) Y EQUIPAMIENTO(S) SEGÚN ART 46° DEL DS 1:



RIEGO EFICIENTE



ESPECIES ACONDICIONADAS A LA GEOGRAFÍA Y ZONA CLIMÁTICA



UBICACIÓN JUEGO(S) INCLUSIVO(S)



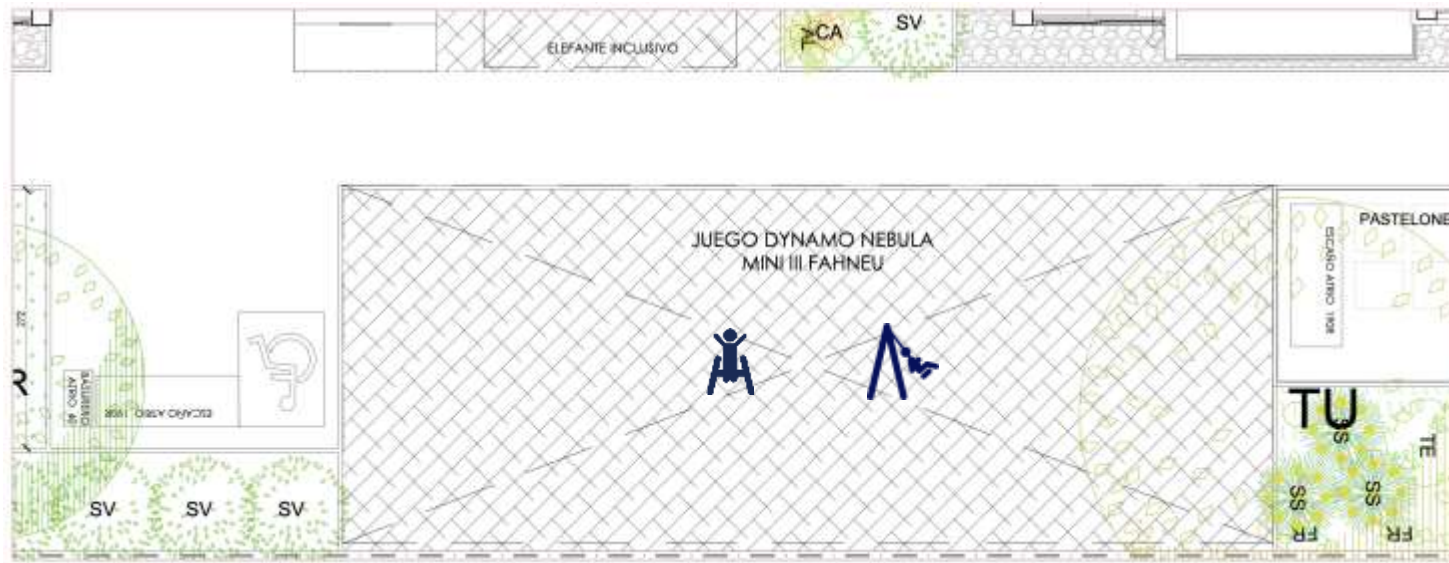
UBICACIÓN ZONA(S) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO



UBICACIÓN ZONA(S) JUEGO(S) INFANTIL(ES)



**ZONA DE JUEGOS NÚMERO 1
ACCESIBLE**



**ZONA DE JUEGOS NÚMERO 2
ACCESIBLE**



DETALLE ÁREA(S) VERDE(S) Y EQUIPAMIENTO(S) SEGÚN ART 46° DEL DS1:



2

**N° DE ARTEFACTOS
JUEGOS INFANTILES**

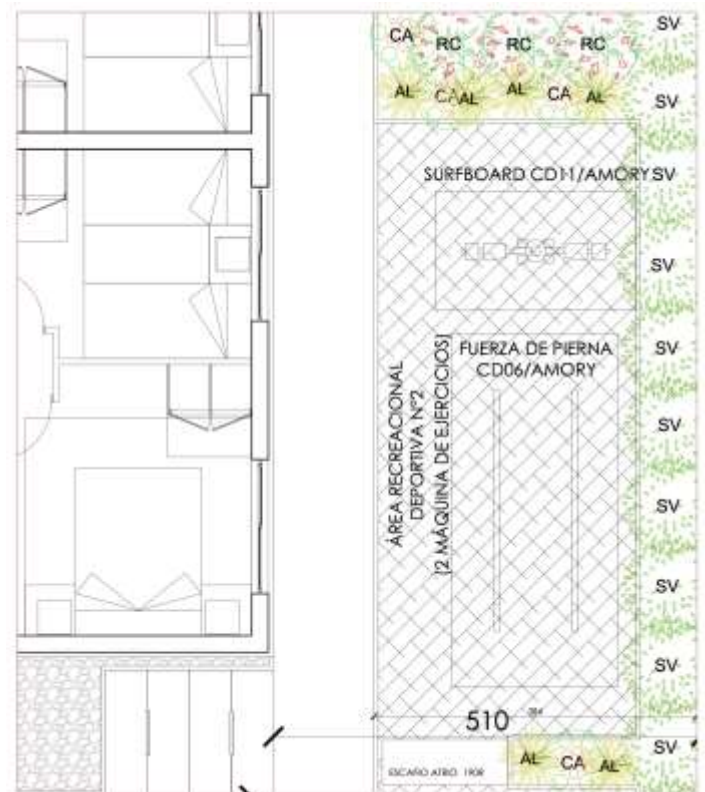


2

**N° DE JUEGOS
INCLUSIVOS**



ÁREA RECREACIONAL DEPORTIVA



ÁREA RECREACIONAL DEPORTIVA NÚMERO 2 ACCESIBLE



ÁREA RECREACIONAL DEPORTIVA NÚMERO 1 ACCESIBLE

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO MÍNIMO ESPERADO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ESTÁNDAR SUPERIOR



Equipamiento Deportivo:
 a. Máquina surfboard CD11 Amory o equivalente técnico. 1 unidad.
 b. Fuerza de pierna CD06 Amory o equivalente técnico. 1 unidad.
 c. Elongadora CD13 Amory o equivalente técnico. 1 unidad.

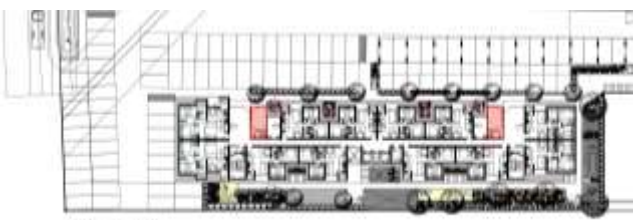
Equipamiento Deportivo:
 a. Máquina surfboard CD11 Amory o equivalente técnico. 2 unidades.
 b. Fuerza de pierna CD06 Amory o equivalente técnico. 2 unidades.
 c. Elongadora CD13 Amory o equivalente técnico. 2 unidades.

DETALLE ÁREA(S) VERDE(S) Y EQUIPAMIENTO(S) SEGÚN ART 46° DEL DS1:

6
 N° DE ARTEFACTOS DEPORTIVOS

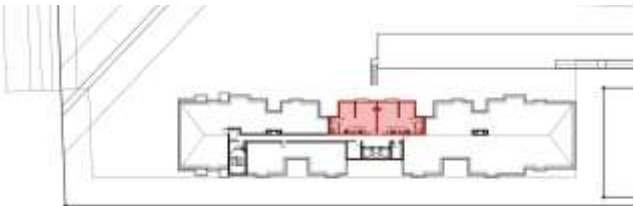
2
 N° DE ARTEFACTOS DEPORTIVOS INCLUSIVOS





PLANTA PISO 1

PISO 1



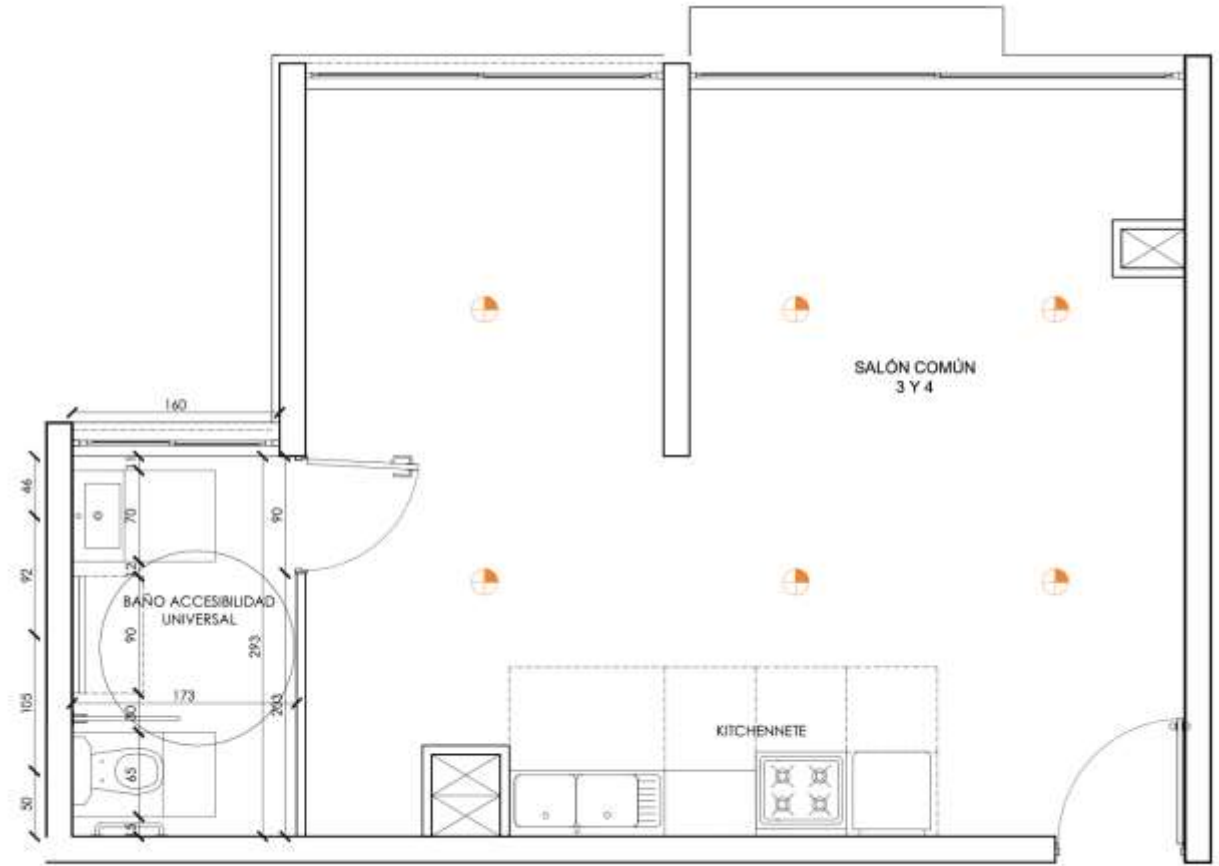
PLANTA PISO 15

PISO 15



SALÓN COMÚN 1 y 2

SALONES EN PISO 1



SALÓN COMÚN 3 y 4

SALONES EN PISO 15

DETALLE EQUIPAMIENTO:



2
SALONES COMUNES

2

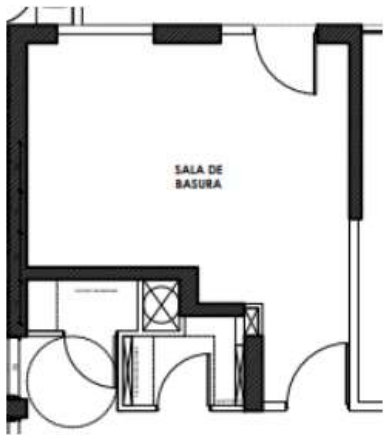
SALONES PANORÁMICOS



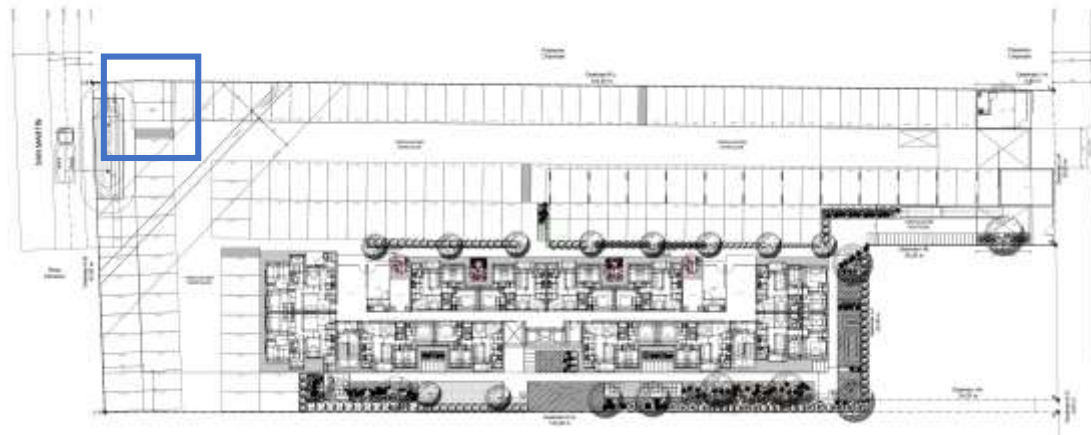
1
SALA DE BODEGA
COMPRAS POR CORREO

116,4m²

SUPERFICIE AREAS COMUNES,
EQUIVALENTE A 0,6M2 POR VIV.



SALAS DE BASURA



PUNTO LIMPIO



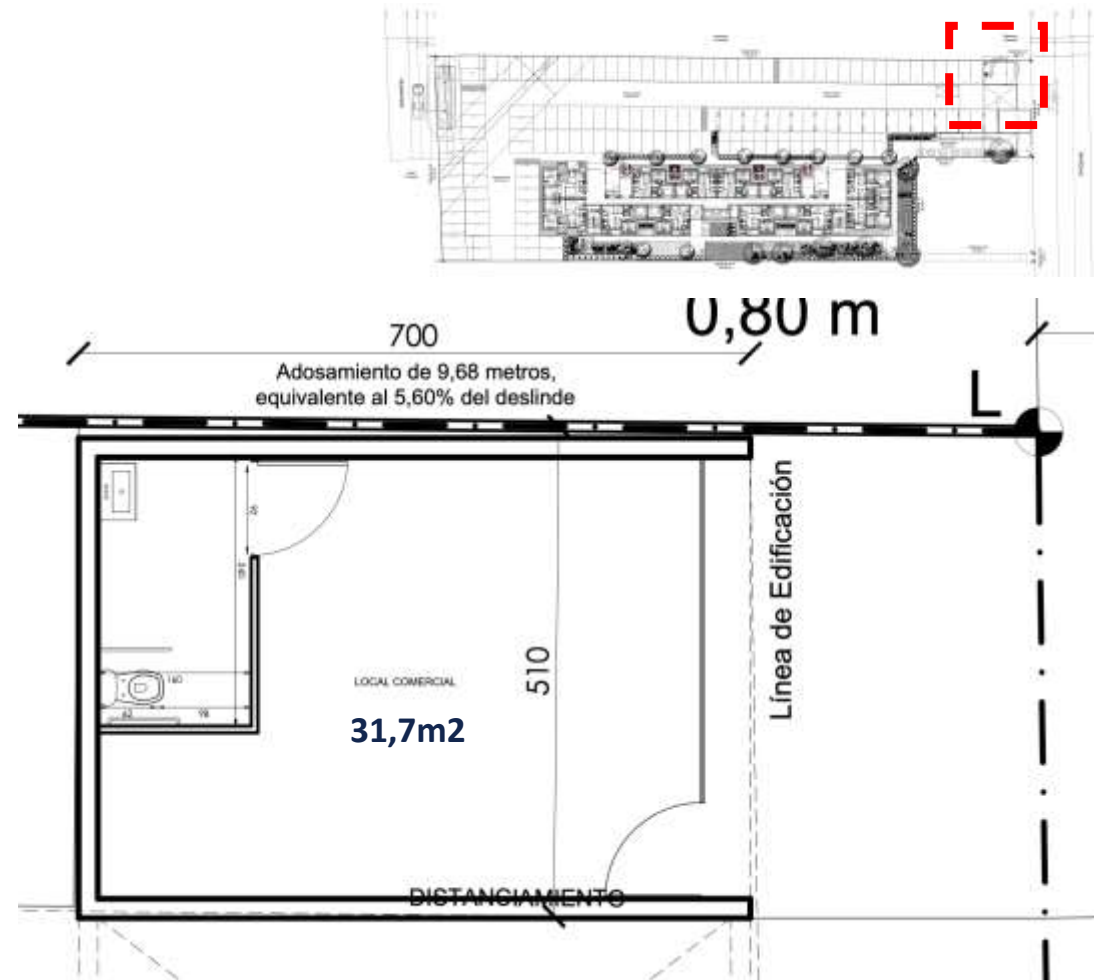
DISEÑO PUNTO LIMPIO

- **Basura:** La basura que generen los residentes en los departamentos irá a parar a las salas de basura mediante la tolva que hay en cada piso. En dichas salas de basura los residuos se almacenarán en contenedores con tapa para evitar el ingreso de animales o aguas lluvias, y llevados a la zona de pre-carguío de basura emplazada a un costado del acceso vehicular. Dicha área tiene un radier con pendiente con desagüe y una llave de agua de riego para mantener el área limpia de residuos y de malos olores. En este sector se acopia la basura y luego es retirada desde este mismo lugar.
- **Reciclaje:** En las salas de basura se ubica el espacio para contenedores apilables marca REMBRE o similar (cuatro colores diferentes para plástico, papel y cartón, tetrapack y aluminio).
- **Punto Limpio:** En esta zona habrá contenedores de 360 litros. En este sector se acopia el reciclaje y luego es retirado desde este mismo lugar. El punto limpio se ubica en el primer piso junto a la sala de basuras en una sala acondicionada para este fin, cuenta también con radier y llave de agua para mantener el área limpia de residuos y malos olores.

GESTIÓN DE RESIDUOS:

Describir aspectos destacables de la propuesta en torno a la gestión de residuos.

Memoria explicativa (según ítem 5.2.15 de la Resolución Exenta N°385 de 2024)



EQUIPAMIENTO BÁSICO DE USO COMERCIAL O DE SERVICIOS:

UN LOCAL ENTREGADO A LA COMUNIDAD



sí
PRESENTA
LOCALES

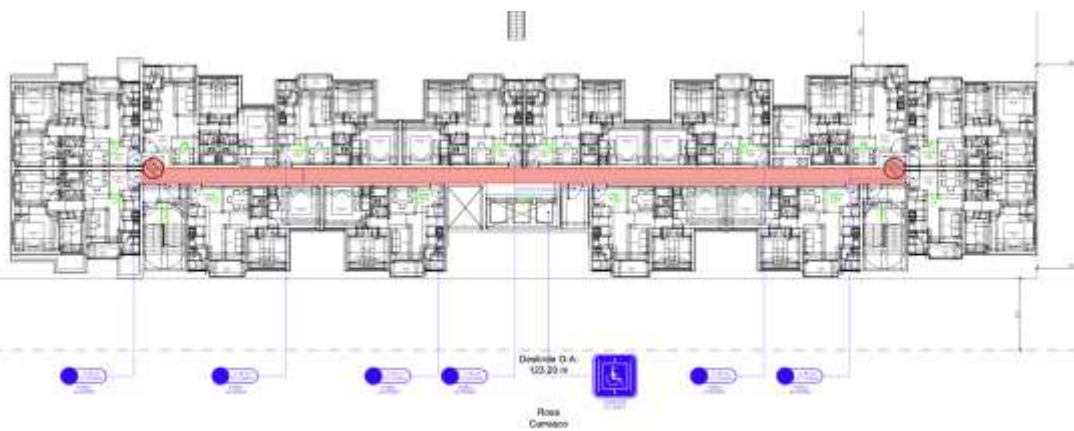
1
N° DE
LOCALES

31,7m²
SUPERFICIE TOTAL
DE LOCALES

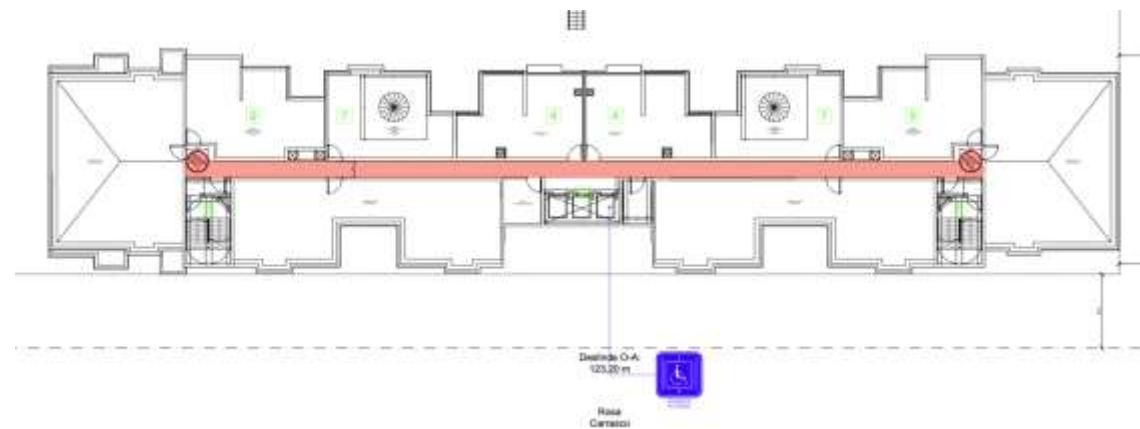
1
N° DE LOCALES QUE SE
ENTREGAN A LA
COPROPIEDAD



PISO 1



PISO TIPO 2 AL 14



PISO 15

RUTA ACCESIBLE:



RUTA
ACCESIBLE



ÁREAS
DE PERMANENCIA

EFICIENCIA ENERGÉTICA (PDA):

Proyecto emplazado en zonas de comuna con Plan de Descontaminación Atmosférica vigente, aplicables al acondicionamiento de las viviendas

Descripción de las partidas a realizar en la vivienda respecto al ítem señalado en el punto 5.3.4 de la Res. Ex. N° 385, de 2024 (*)

El PDA exige que el proyecto tenga ciertos elementos de acondicionamiento térmico: envolvente de viviendas EIFS; Termopaneles en los departamentos; Sellos en Puertas y Ventanas; Ventilaciones de Viviendas.



Resolución PDA Vigente (N° y fecha)	Res. Ec. N°0330-24 del 22-04-2024
Zona Térmica Proyecto	Comuna de Los Ángeles
Monto Subsidio según zona(*)	100 UF

(*) Según Resuelvo 5.3.4 de la Resolución Exenta N°385, de 2024.

TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES



(N° 47)



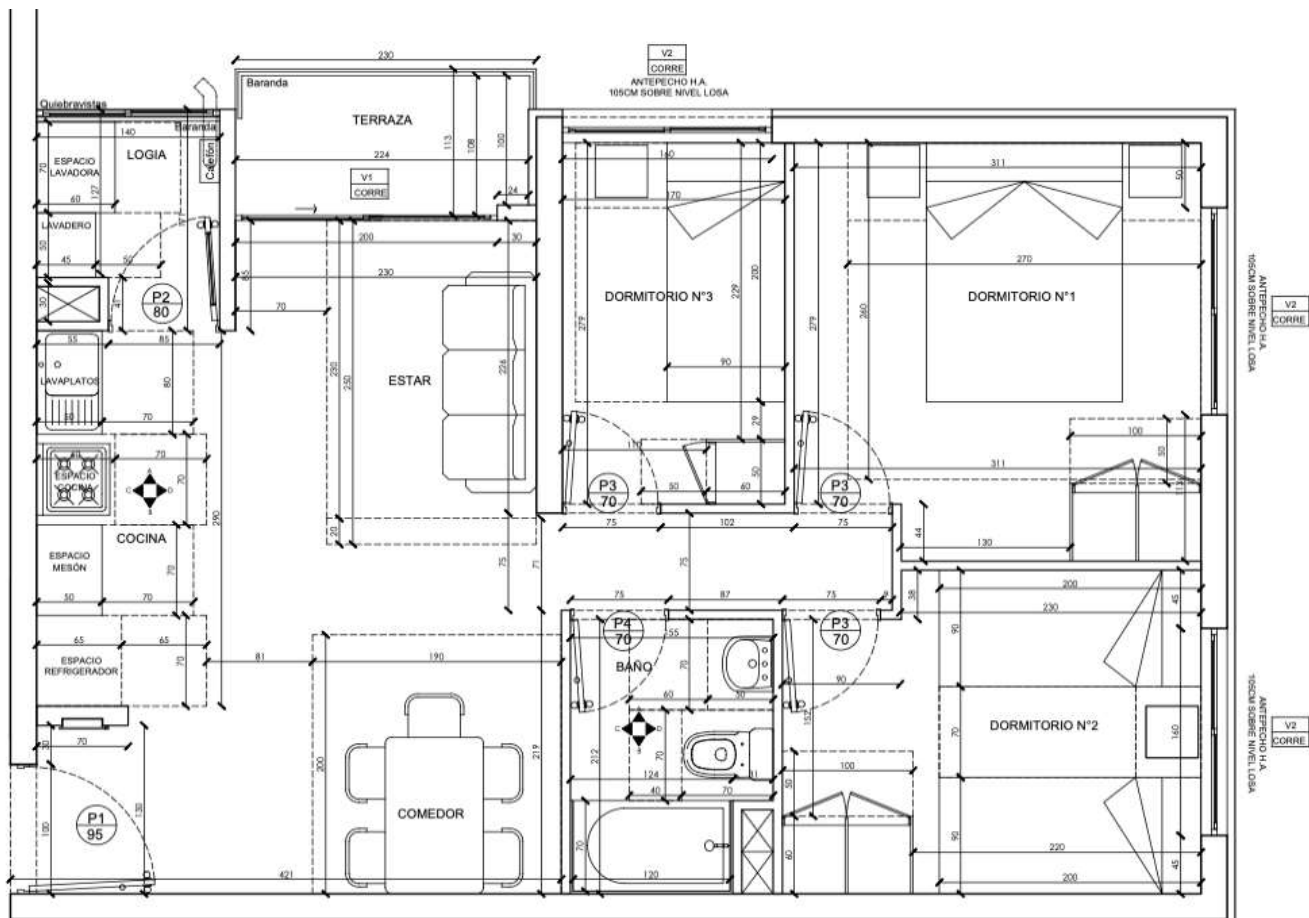
24,2%/54,10 m²



3D + 1B
RECINTOS



1.400 UF



TIPOLOGÍA 1: 54,10 M2

TIPOLOGÍAS TABLA RESUMEN

TIPOLOGÍA	PRECIOS UF	N° DE VIV.	% DE VIVIENDAS POR TRAMO	TIPOLOGÍA (CASAS/DEPTOS/MIXTOS)	DIFERENCIACIÓN CRITERIOS (A-B-C)	SUPERFICIE (M2)	N° DE RECINTOS (D+B)
TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES	1.400 UF	47	25,26%	DEPTOS	A	54,10	3D+1B
TIPOLOGÍA MOVILIDAD REDUCIDA (VULNERABLES)		2		DEPTOS	A	64,78	2D+1B
TIPOLOGÍA 2: VIVS. PARA FAMILIAS TRAMO INTERMEDIO	Desde 1.400 a 1.600 UF	30	15,46%	DEPTOS	A	45,10	2D+1B
TIPOLOGÍA 3: VIVS. PARA SECTORES MEDIOS	2.300 a 2.400 UF	42	21,65%	DEPTOS	A	49,11	2D+1B
TIPOLOGÍA 4: VIVS. PARA SECTORES MEDIOS (OTORGA PUNTAJE)	2.350 a 2.400 UF	26	13,40%	DEPTOS	C	51,61	2D+2B
TIPOLOGÍA 2 (SIN PUNTAJE)	2.200 a 2.400 UF	40	20,62%	DEPTOS	-	45,10	2D+1B
TIPOLOGÍA 1 (SIN PUNTAJE)	2.400 UF	7	3,61%	DEPTOS	-	54,10	3D+1B

CRITERIOS PARA OBTENCIÓN DE PUNTAJE:

DIFERENCIACIÓN A: Diferencia superior a 4m² o 2m² si considera distinto N° de dormitorios (excluyendo balcones, terrazas o similares) en superficie edificada.

DIFERENCIACIÓN B: Diferencia en 10 m² de superficie por terreno.

DIFERENCIACIÓN C: Diferencia en cantidad de baños.

(*) Puntaje adicional para proyectos ubicados en: **GRAN VALPARAÍSO, GRAN SANTIAGO Y GRAN CONCEPCIÓN.**

GASTO COMÚN

TABLA RESUMEN

VIVIENDAS	GASTO COMÚN	GASTO COMÚN (PLAN DE MITIGACIÓN)
VIVIENDAS PARA FAMILIAS VULNERABLES	\$ 42.716 / 54,1 m ²	\$ 30.915 / 54,1 m ²
VIVIENDAS PARA FAMILIAS DEL TRAMO INTERMEDIO	\$ 35.325 / 45,1 m ²	\$ 25.566 / 45,1 m ²
VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS	\$ 38.054 / 48,58 m ²	\$ 27.541 / 48,58 m ²
VIVIENDAS VENTA LIBRE	---	---
TOTAL ESTIMADO	\$ 38.809 / 49,55 m²	\$ 28.088 / 49,55 m²

PROPUESTA PLAN DE GASTO COMÚN:

El plan de mitigación consiste básicamente en dos cosas: la primera es la opción de la utilización de un conserje virtual, ahorrando costos importantes en mano de obra, y la segunda en el aporte del arriendo de un local comercial



PISCINA
NO

3

Nº DE
ASCENSORES



ASCENSOR
SÍ

\$ 28.088

GGCC PROMEDIO

SEÑALE OTRA INFRAESTRUCTURA
QUE AFECTE LOS GGCC



1/1,5

RELACIÓN
ESTAC./ VIVS.

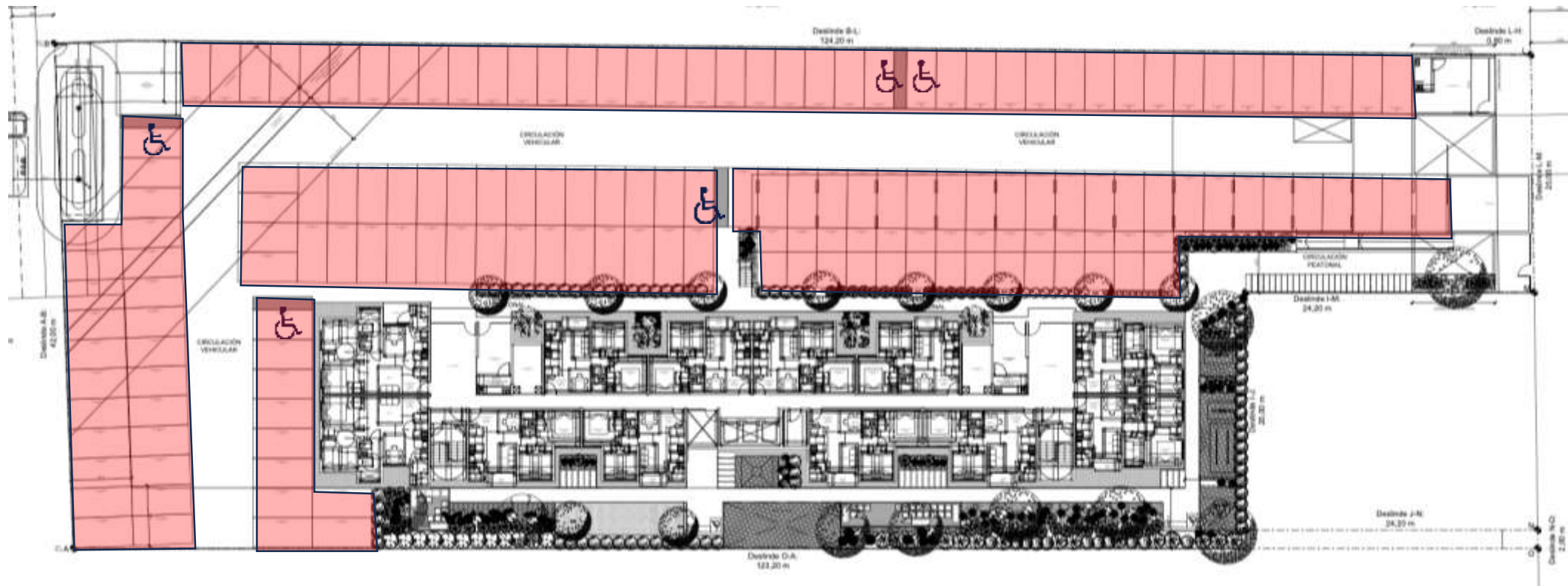


5

N° Y UBICACIÓN
ESTACIONAMIENTOS
MOVILIDAD REDUCIDA

17

N° Y UBICACIÓN
ESTACIONAMIENTOS DE
VISITAS Y PARA LOCALES
COMERCIALES



ESTACIONAMIENTOS: TABLA RESUMEN

N° Viviendas del Proyecto	194
N° Viviendas familias Vulnerables	49
% Viviendas familias Vulnerables	25,26
N° Estacionamientos Proyectados	129
N° Estacionamientos Normativa	129
Cálculo estacionamientos viviendas familias Vulnerables (*)	33

FAMILIA OBJETIVO	N° ESTAC.	N° ESTAC. POR TIPO	RANGO PRECIO (UF)	
			MÍN.	MÁX.
Vulnerables	33	Subterráneo: Superficie:33	No Aplica	No Aplica
Tramo intermedio	96	Subterráneo: 23 Superficie:73	192	288
Sectores Medios				
N° Total Estacionamientos	129			

(*) Corresponde a la cuota de estacionamientos definidos según la normativa urbana aplicable, o en función de la cantidad de estacionamientos del proyecto, multiplicado por el porcentaje de viviendas destinadas a familias vulnerables que considera el proyecto.

ESTACIONAMIENTOS: TABLA POR TIPOLOGÍAS



TIPOLOGÍA	N° VIVS.	N° ESTAC. POR TIPOLOGÍA	TIPO (SUPERFICIE O SUBTERRÁNEO)	PRECIO ESTAC.
TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES	47	32	SUPERFICIE	---
TIPOLOGÍA MOVILIDAD REDUCIDA VULNERABLES	2	1	SUPERFICIE	---
TIPOLOGÍA 2: VIVS. PARA FAMILIAS TRAMO INTERMEDIO	30	96	SUPERFICIE: 63	192 UF
TIPOLOGÍA 3: VIVS. PARA SECTORES MEDIOS	42			
TIPOLOGÍA 4 (OTORGA PUNTAJE)	26		SUBTERRÁNEO: 23	288 UF
TIPOLOGÍA 2 (SIN PUNTAJE)	40			
TIPOLOGÍA 1 (SIN PUNTAJE)	7			

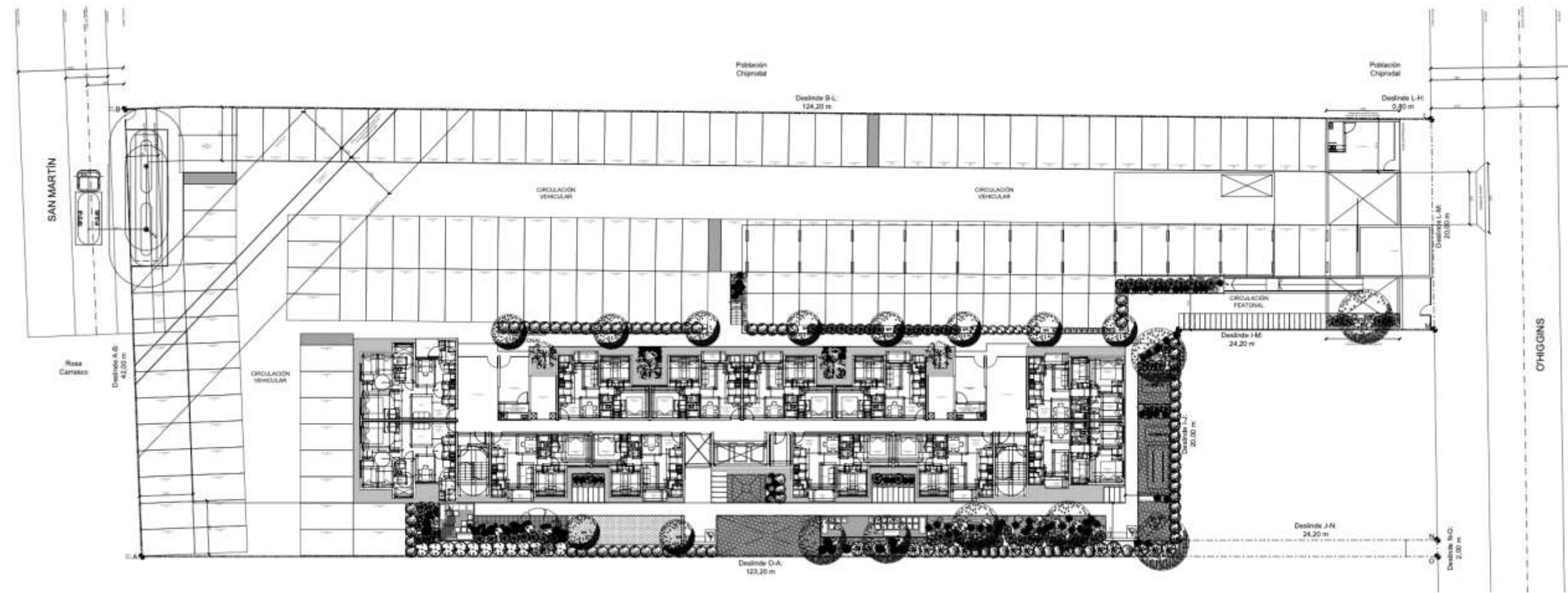
PRECIO MÁXIMO PARA ESTACIONAMIENTOS DESTINADOS A FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS:

EN SUPERFICIE: equivalente al 8% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios.

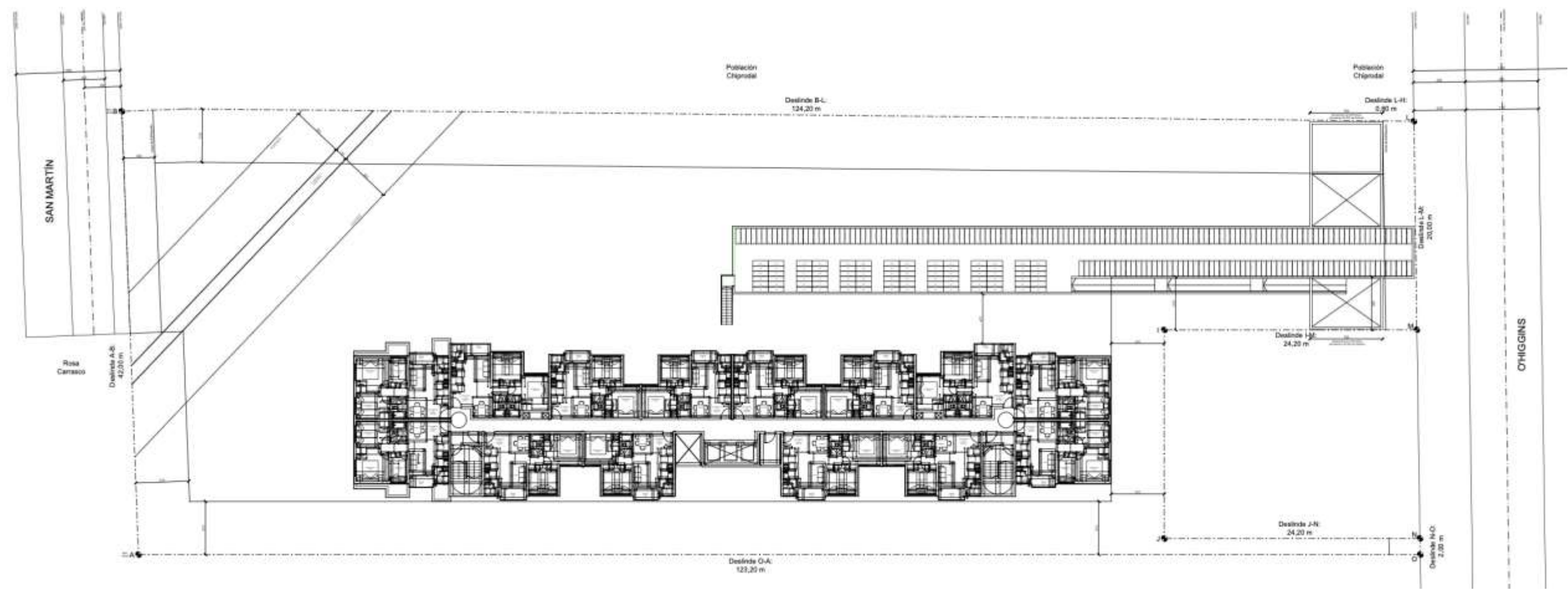
SUBTERRÁNEOS O QUE REQUIERAN ESTRUCTURA ADICIONAL: equivalente al 12% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios, con tope de 300 UF.

Seleccionar con un círculo rojo la opción de puntaje al que postula 

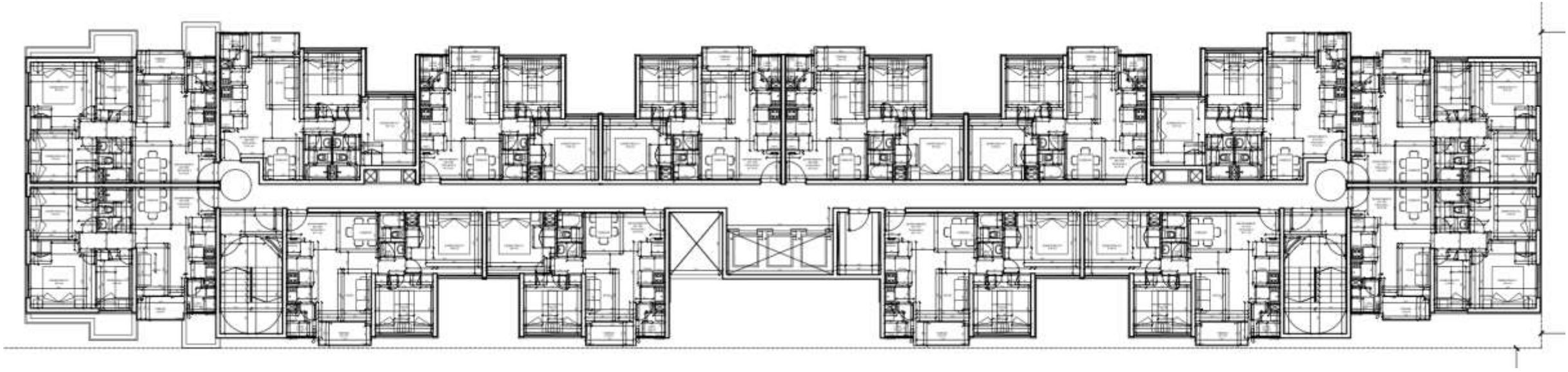
ITEM	ESTANDAR	VERIFICADOR	PUNTAJE
Estacionamientos Se incentiva la disminución de estacionamientos en superficie, con el objetivo de liberar suelo en primer nivel para usos asociados al peatón, áreas verdes, equipamiento y comercio.	Considera un 30% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.	Planimetría del conjunto Cuadro de cálculo estacionamientos	50
	Considera un 50% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		75
	Considera un 75% del total de estacionamientos vehiculares proyectados en subterráneo.		100



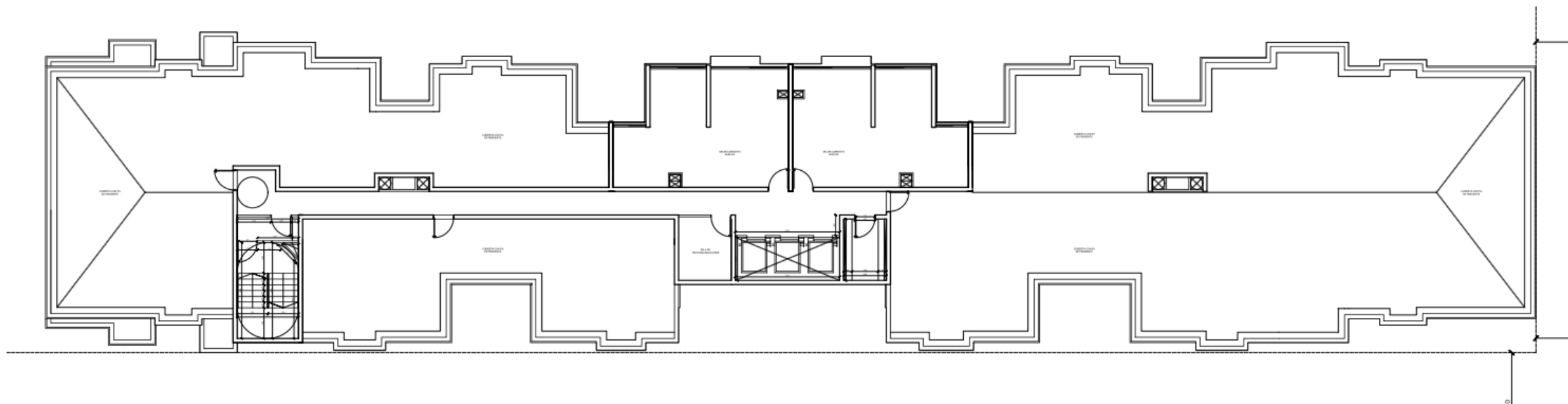
PLANTA PISO 1



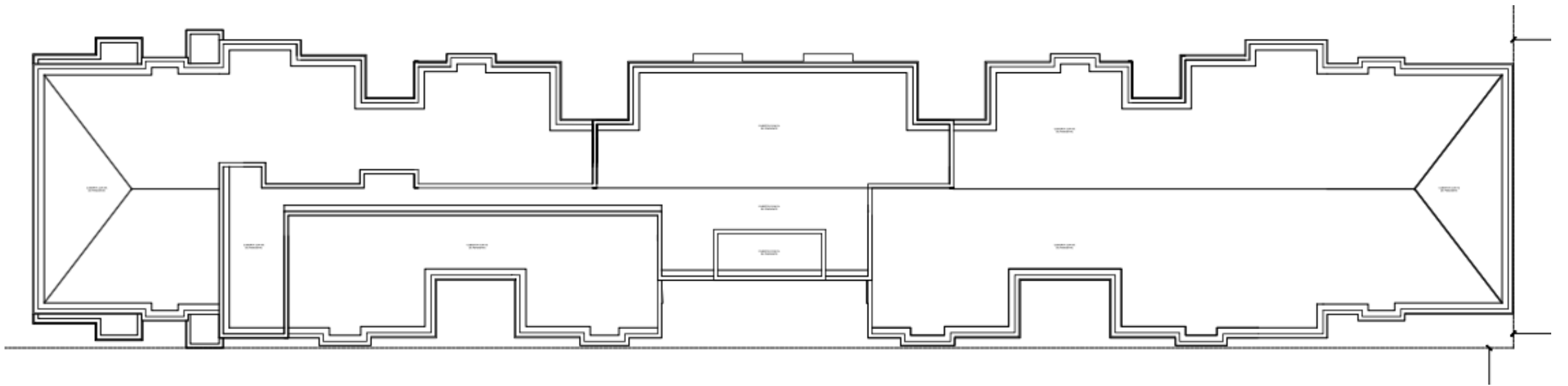
PLANTA PISO 2



PLANTA PISO TIPO 3 AL 14



PLANTA PISO 15



PLANTA CUBIERTA



ACCESOS Y LOCAL COMERCIAL



ACCESOS



AREAS VERDES



CONTROL DE ACCESO





AREAS VERDES Y JUEGOS INFANTILES




POST VENTA Y CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

TABLA RESUMEN DE ESTRATEGIAS Y MEDIOS DIRECTOS DE ATENCIÓN A LAS FAMILIAS

- ✓ Entrar a www.nucleos.cl
- ✓ Seleccionar “servicio al cliente” posterior a eso pinchar en “post venta”
- ✓ En la pestaña de “servicio post venta” Ingresar nombre de usuario y clave, si es la primera vez que accedes es correo electrónico del propietario y clave Rut incluyendo digito verificador.
- ✓ Seleccionar “Mis propiedades”
- ✓ Hacer click en “Acciones / Solicitar Post Venta.
- ✓ Ingresar requerimiento.
- ✓ Enviar Solicitud.
- ✓ Una vez enviada la solicitud, el supervisor de post venta se contactará en las próximas 48 hs.

Procedimientos para ingreso de requerimientos en web Post Venta.



Toda observación debe estar en la plataforma POK para su inspección, en el caso que el cliente sea de tercera edad y/o no sepa manejarse en la PC, debe enviar un correo a serviciopostventa@nucleos.cl con fotos del requerimiento, y una explicación lo mas detallada posible para poder atender su solicitud.

3 AÑOS



Fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos, pinturas, alfombras, cerámicos, quincallería o muebles.

5 AÑOS



Fallas en instalaciones como redes de instalaciones eléctricas, corrientes débiles, calefacción, climatización, gas, sanitarias, redes de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones.

10 AÑOS



Fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares o estructura de techumbres.

El artículo N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Estos son:

PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**CONOCE LAS
DISTINTAS
RESPONSABILIDADES
INDICADAS EN
LA LEY GENERAL
DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES**

VIGENCIA DE GARANTÍAS
SEGÚN art n° 18 DE LA LEY
GENERAL DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES.



TRABAJANDO
PARA USTED
