



Llamado Nacional a Concurso año 2023

Programa de Integración Social y Territorial

D.S. N° 19, (V. y U.), 2016

Formato MINVU para Presentación de Nuevos Proyectos
Cierre: 26° de mayo de 2023

Formato actualizado al 03/03/2023



Región: Bío-Bío

Comuna: Concepción

Nombre del Proyecto: **Central Sur 210**

Nombre de la Entidad Desarrolladora (ED): **Inmobiliaria Contigo 4 SpA**

Código RUKAN del Proyecto: 177360




CENTRAL SUR 210

Inmobiliaria Contigo 4 SpA Lima

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
Proyecto residencial de 299 departamentos en 2 edificios de 13 pisos.
Las superficies de los departamentos van desde los 44,50 m2 hasta los 59,60 m2, con departamentos vulnerables equitativamente distribuidos en el conjunto. El proyecto cuenta con muy buena localización en **barrio residencial**, con cercanía a servicios, plazas. Dentro de sus áreas comunes, destacan sectores de **esparcimiento accesibles** con **juegos** infantiles y equipamiento **deportivo**, conserjería con control de acceso.



CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

299	75	25,08%		102	2	13	 2	
Nº DE VIVS. DEL PROYECTO	Nº VIVS. FAMILIAS VULNERABLES	% DE INTEGRACIÓN	TIPOLOGÍA DEPTOS.	Nº DE ESTACIONAMIENTOS	Nº DE EDIFICIOS	Nº DE PISOS DE EDIFICIOS	Nº VIVS. MOVILIDAD REDUCIDA	

LOCALIZACIÓN:

ESTABL. EDUCACIONAL
(2 NIVELES) 807 m

Colegio El Faro

ESTABL. PREESCOLAR
807 m

Colegio El Faro

ESTABL. DE SALUD
758 m

CESFAM JUAN SOTO

SERV. TRANSPORTE
PÚBLICO 0 m

CALLE PASCUAL BINIMELIS

COMERCIAL DEPORTIVO
O CULTURAL 176 m

MALL PLAZA MIRADOR

COMERCIAL DEPORTIVO
O CULTURAL 457 m

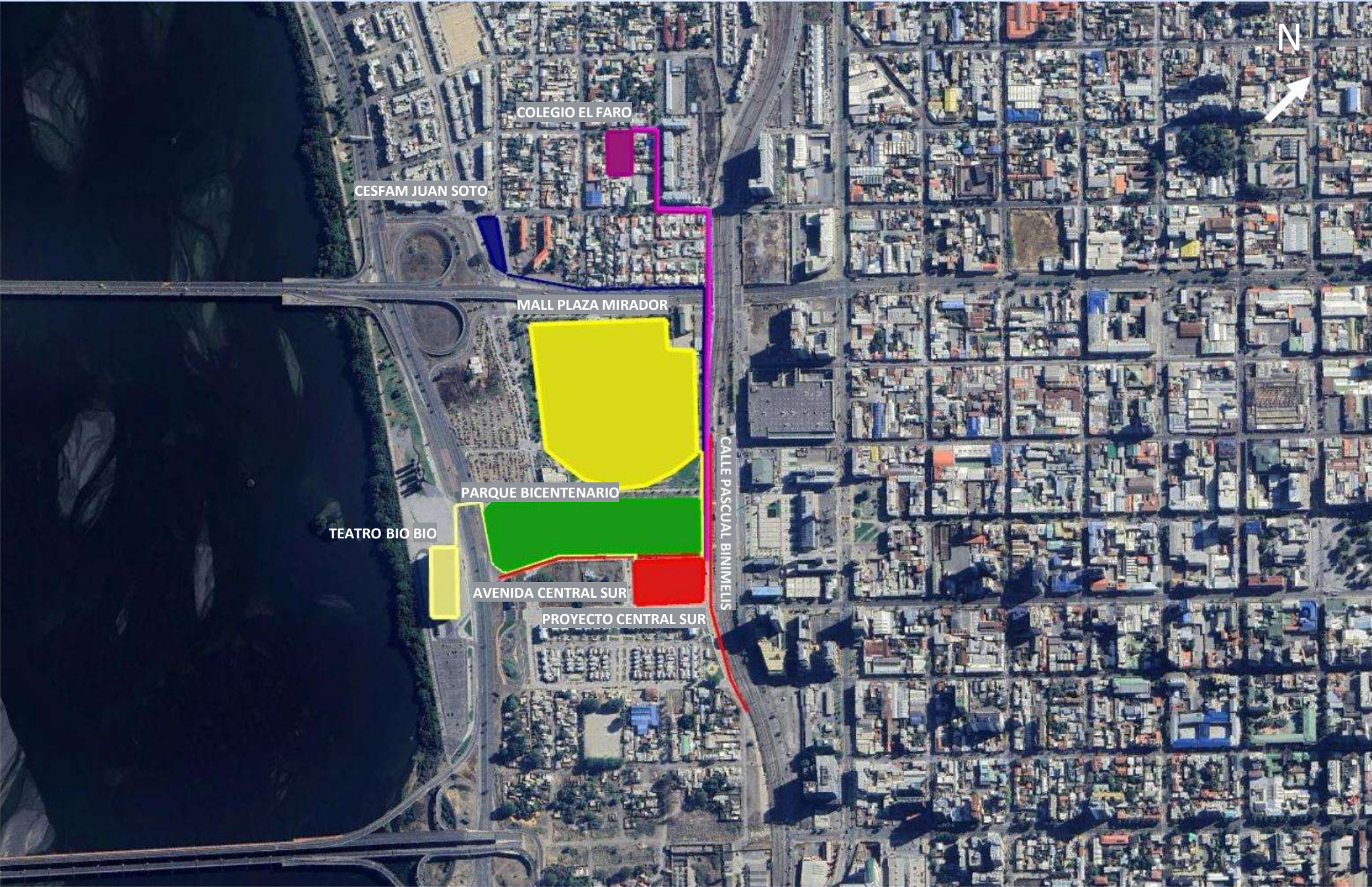
TEATRO BIO BIO

ÁREA VERDE
PÚBLICA 15 m

PARQUE BICENTENARIO

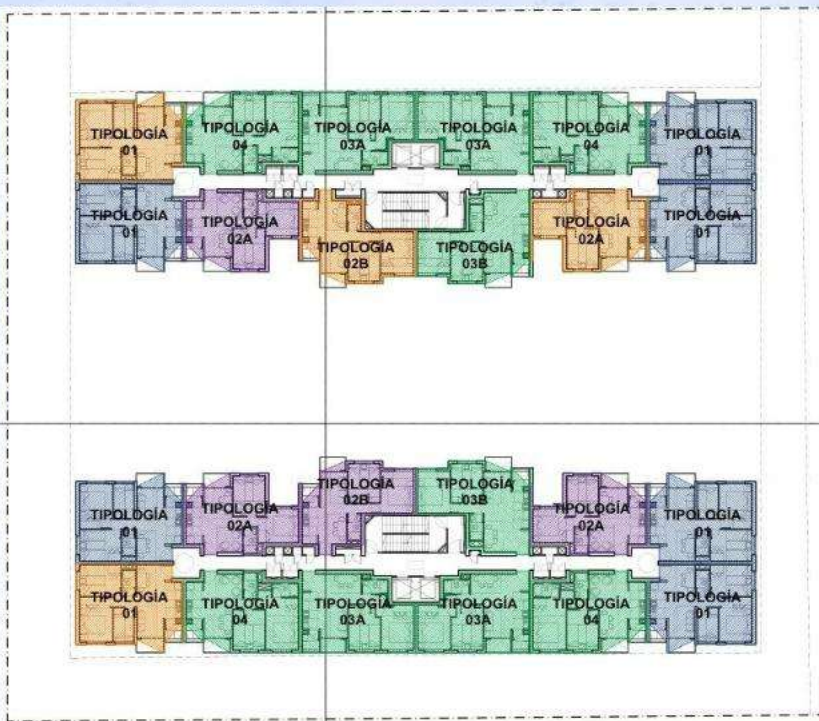
VÍA DE SERVICIO 10m
(Obligatoria pto. 4 Art.10)

AVENIDA CENTRAL SUR

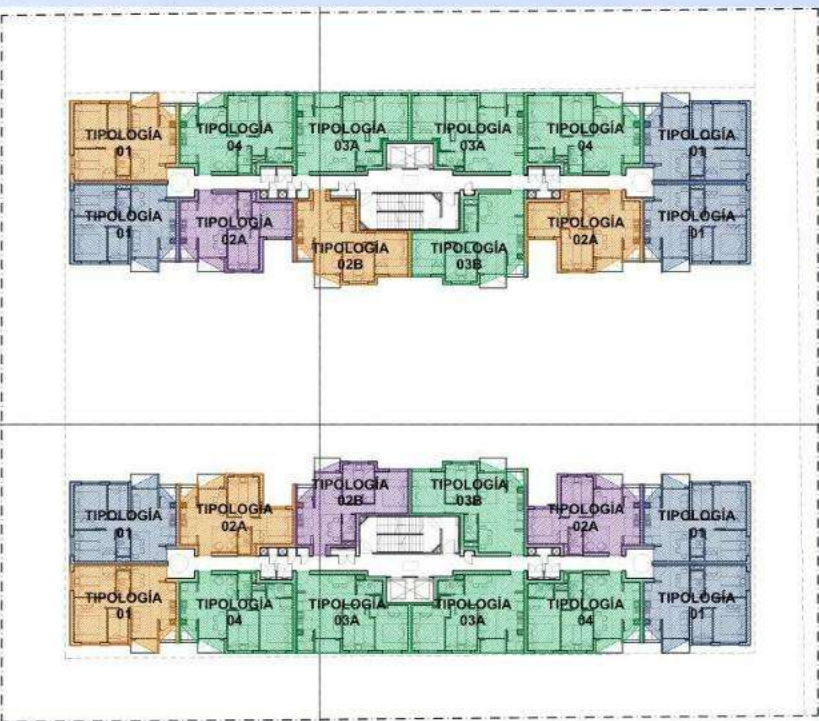




PISO 1



PISOS TIPO 2 AL 8



PISOS TIPO 9 AL 13

ENTREMEZCLA:



VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES (1400 UF)



VIVS. PARA FAMILIAS DEL TRAMO INTERMEDIO (DESDE 1500 UF HASTA 1700 UF)



VIVS. PARA FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS (DESDE 2600 UF HASTA 2800 UF)



SIN PUNTAJE (DESDE 2600 UF HASTA 2800 UF)





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

.....
RIEGO EFICIENTE

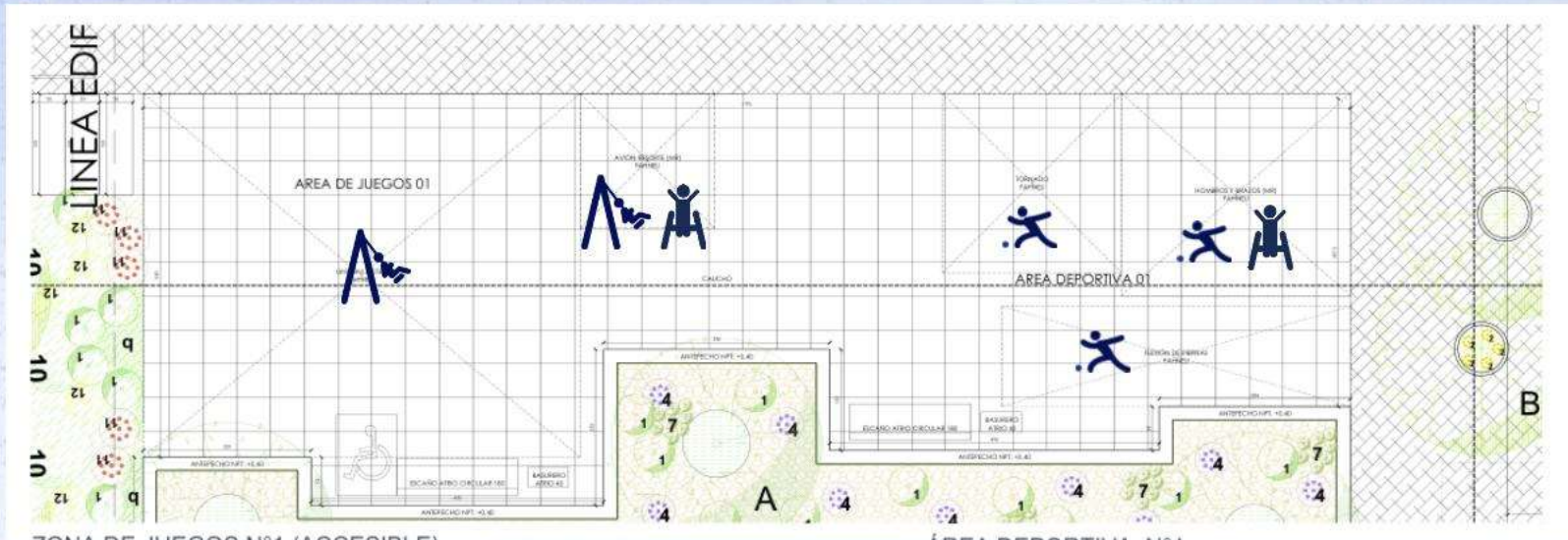

ESPECIES ACONDICIONADAS A LA GEOGRAFÍA Y ZONA CLIMÁTICA


UBICACIÓN JUEGO(S) INCLUSIVO(S)


UBICACIÓN ZONA(S) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

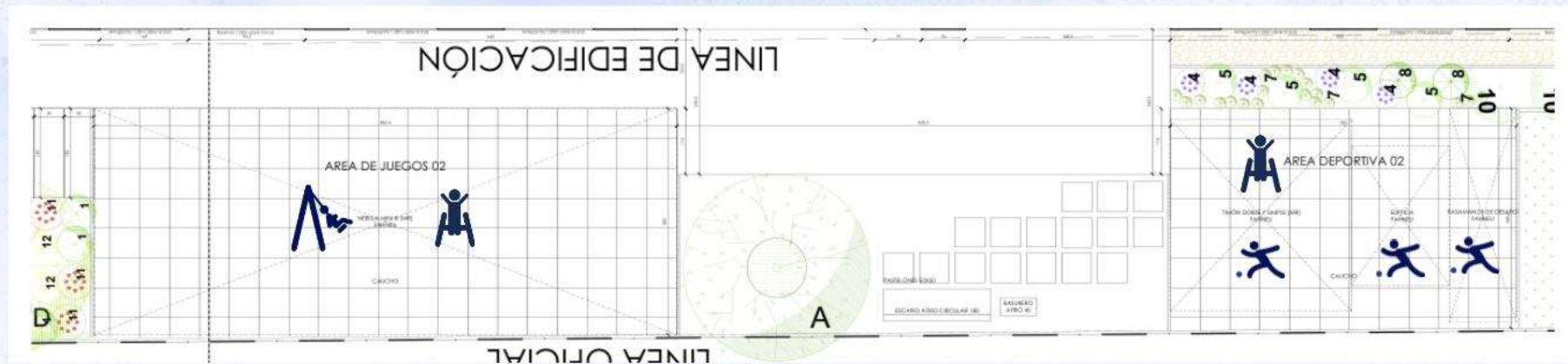

UBICACIÓN ZONA(S) JUEGO(S) INFANTIL(ES)





**ZONA DE JUEGOS NÚMERO 1
ACCESIBLE**

**AREA RECREACIONAL DEPORTIVA
NÚMERO 1 ACCESIBLE**



**ZONA DE JUEGOS NÚMERO 2
ACCESIBLE**

**AREA RECREACIONAL DEPORTIVA
NÚMERO 2 ACCESIBLE**

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



3

**N° DE ARTEFACTOS
JUEGOS INFANTILES**



2

**N° DE JUEGOS
INCLUSIVOS**



6

**N° DE ARTEFACTOS
DEPORTIVOS**



2

**N° DE ARTEFACTOS
DEPORTIVOS INCLUSIVOS**

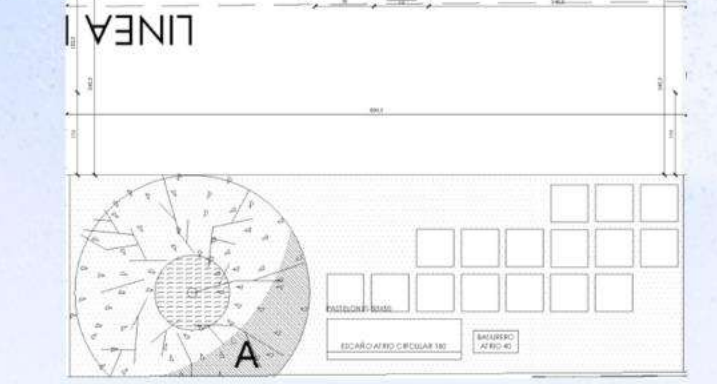




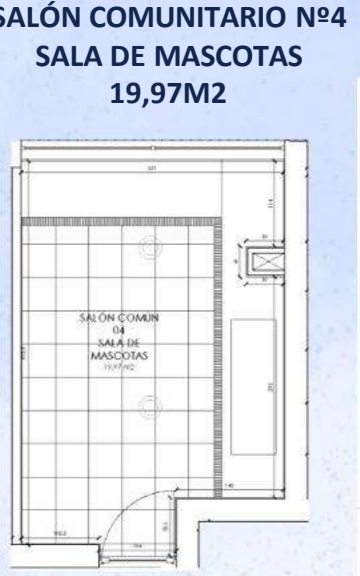
PLANTA SALÓN COMÚN 01 ESC. 1:25



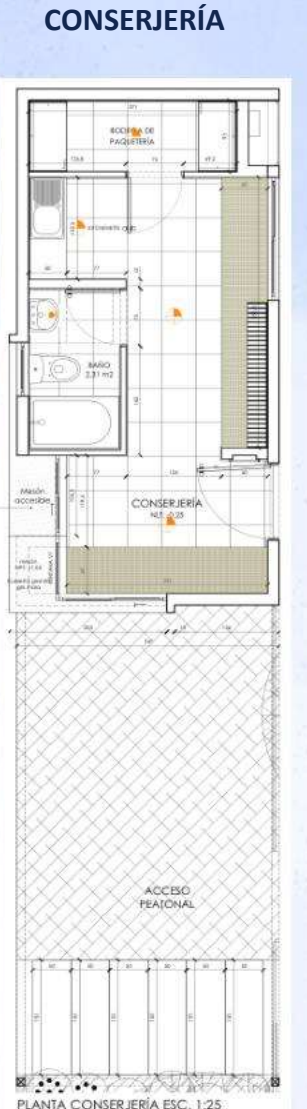
PLANTA SALÓN COMÚN 02 ESC. 1:25



PLANTA SALÓN COMÚN 04 ESC. 1:25



PLANTA CONSERJERÍA ESC. 1:25



PLANTA CONSERJERÍA ESC. 1:25

1* El salón comunitario 3 y 4 comparten un baño al cual se accede desde el pasillo común.

DETALLE EQUIPAMIENTO:



2
SALA DE REUNIONES

1
GIMNASIO

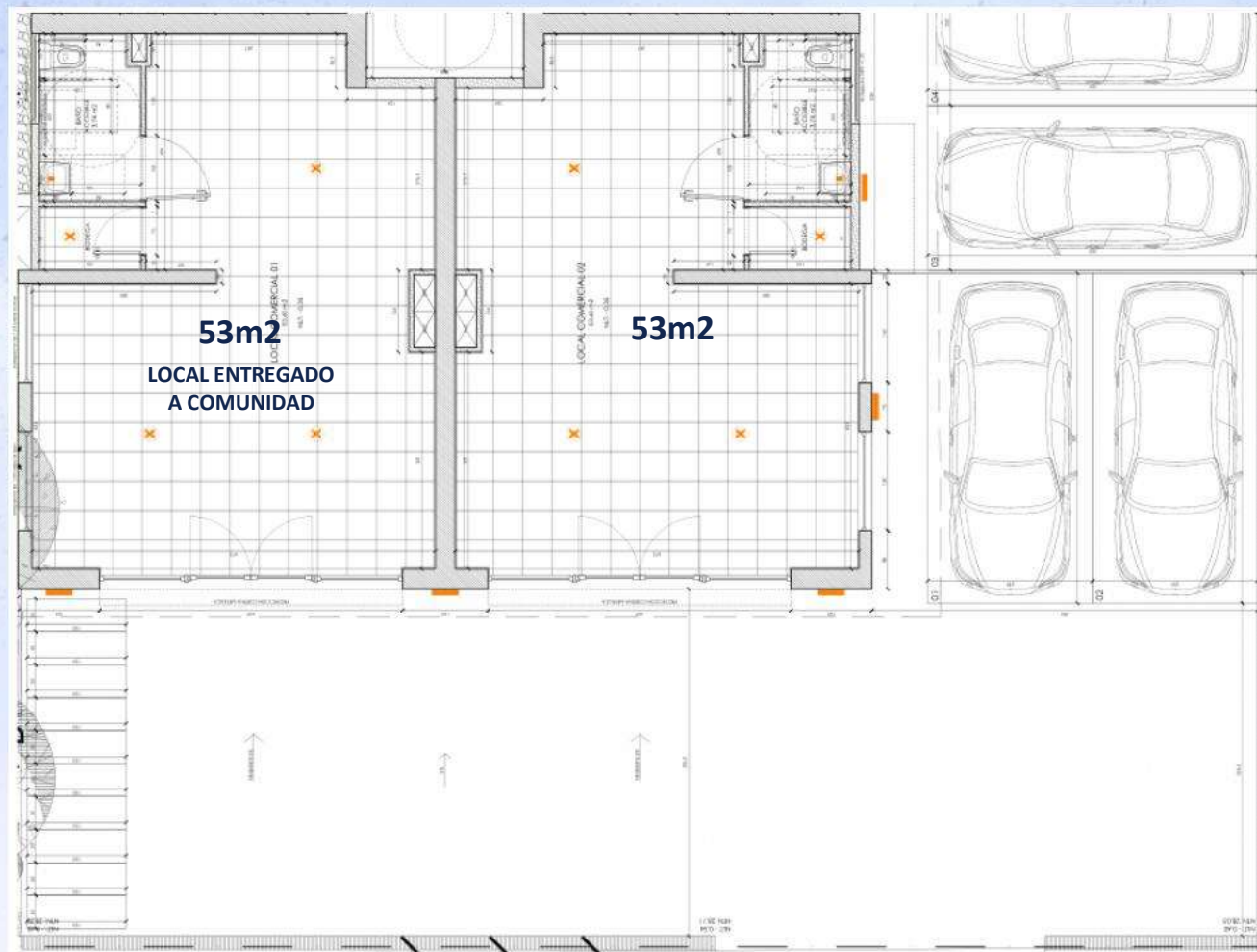
1
SALA DE EVENTOS

1
SALA DE MASCOTAS



1
SALA DE BODEGA
COMPRAS POR CORREO

179,4m²
SUPERFICIE AREAS COMUNES,
EQUIVALENTE A 0,6M2 POR VIV.



EQUIPAMIENTO BÁSICO DE USO COMERCIAL O DE SERVICIOS:

UN LOCAL ENTREGADO A LA COMUNIDAD



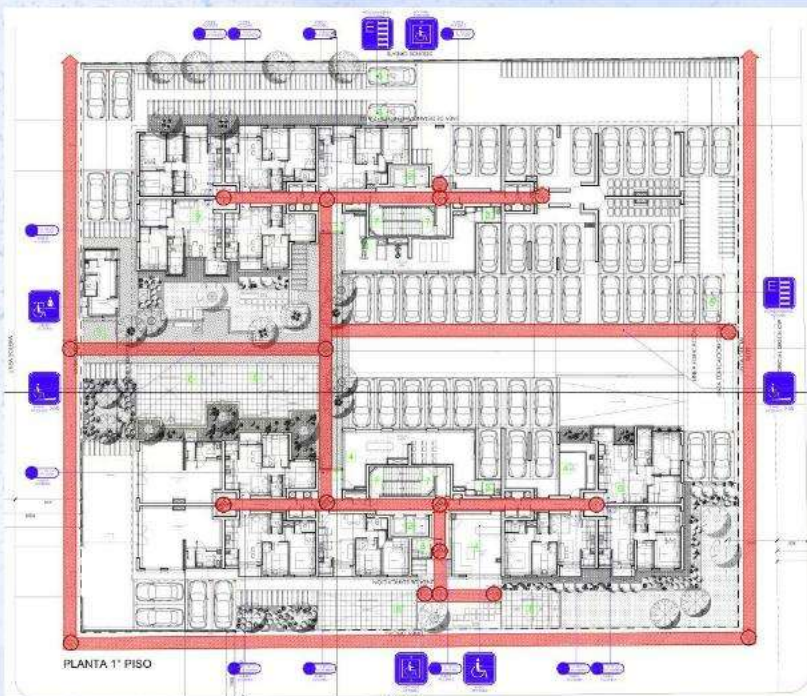
sí
PRESENTA
LOCALES

2
N° DE
LOCALES

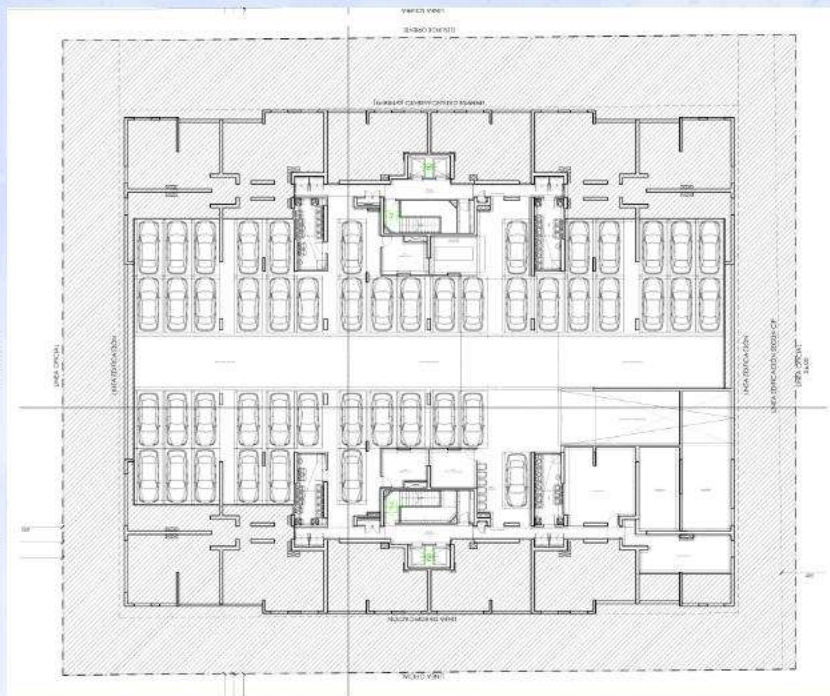
106m²
SUPERFICIE TOTAL
DE LOCALES

1
N° DE LOCALES QUE SE
ENTREGAN A LA
COPROPIEDAD

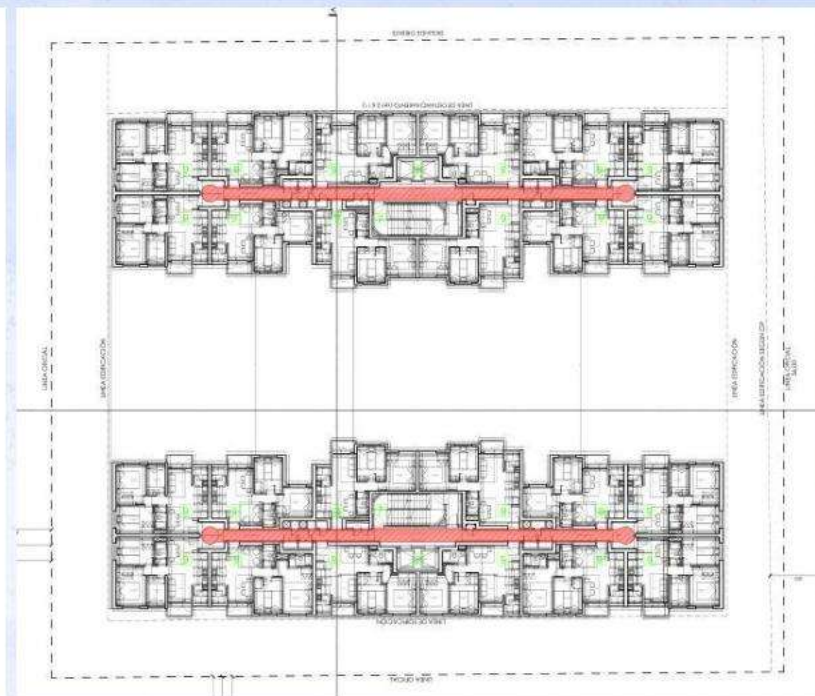




PISO 1



PISOS TIPO 2 AL 8



PISOS TIPO 9 AL 13

RUTA ACCESIBLE:



**RUTA
ACCESIBLE**



**ÁREAS
DE PERMANENCIA**



TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES



TIPOLOGÍA
DEPTOS.



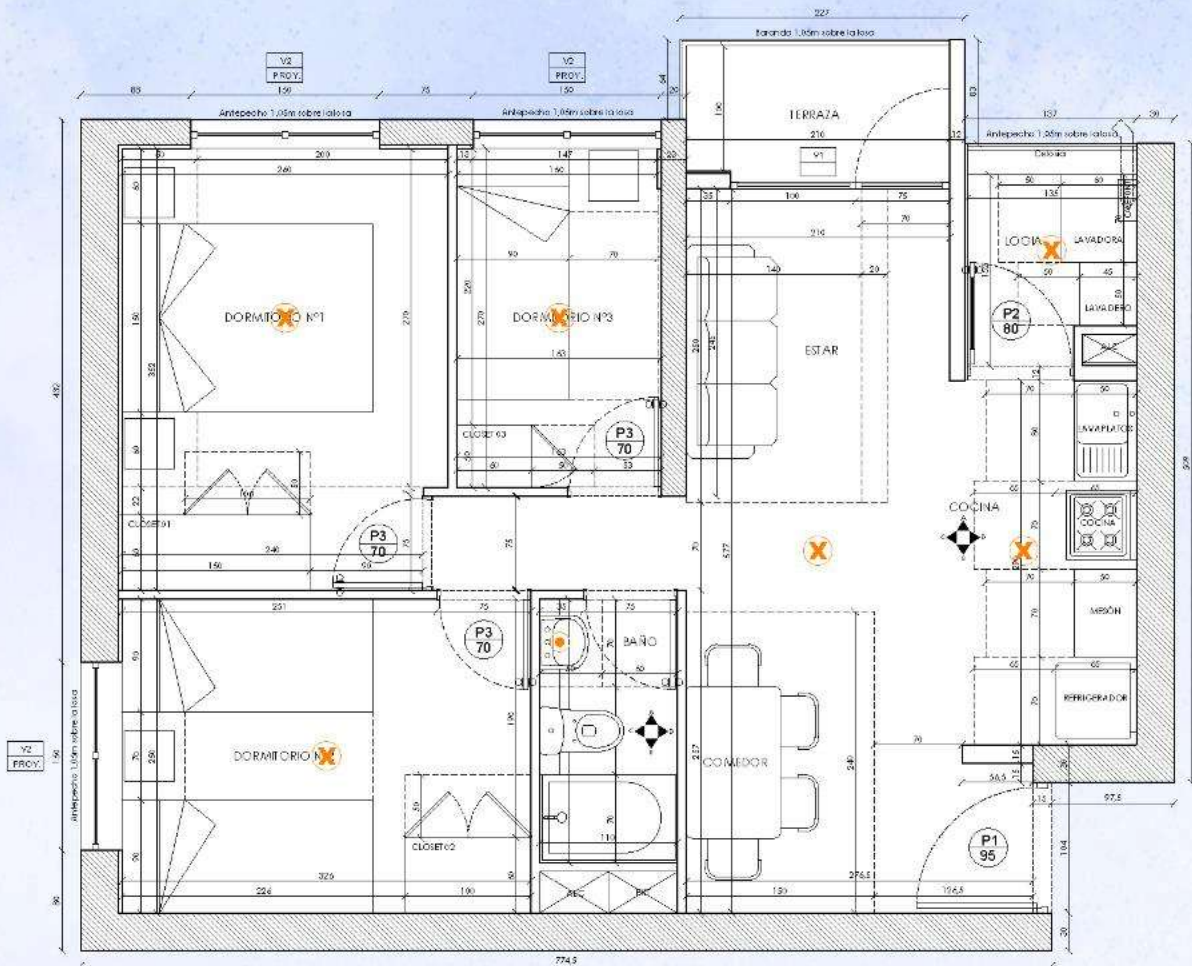
24,41%
52,00m²



3D + 1B
RECINTOS



1.300 UF



PLANTA TIPOLOGÍA 1



TIPOLOGÍA MOVILIDAD REDUCIDA



TIPOLOGÍA
DEPTOS.



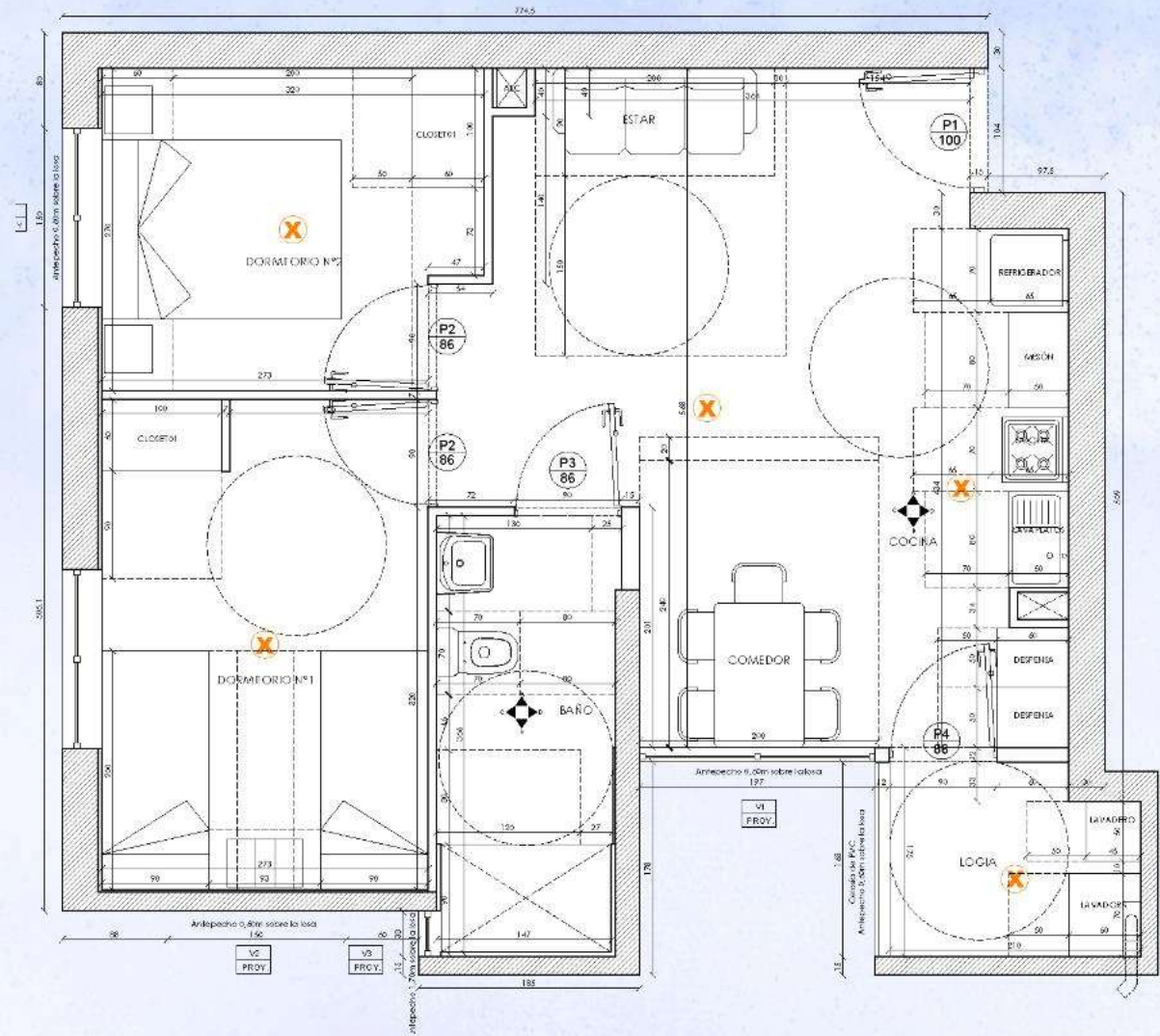
0,67%
59,60m²



2D + 1B
RECINTOS



1.300 UF



PLANTA TIPOLOGÍA MR



TIPOLOGÍAS

TABLA RESUMEN

TIPOLOGÍA	PRECIOS UF	N° DE VIV.	% DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	DIFERENCIACIÓN	SUPERFICIE	N° DE RECINTOS
	(*)			(CASAS/DEPTOS/MIXTOS)	(A-B-C)	(M2)	(D+B)
TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES	1.300	73	25,08%	DEPTOS	A	52,00	3D+1B
TIPOLOGÍA MOVILIDAD REDUCIDA	1.300	2		DEPTOS	A	59,60	2D+1B
TIPOLOGÍA 2: VIVS. PARA FAMILIAS TRAMO INTERMEDIO	1.400 a 1.600 UF	45	15,05%	DEPTOS	A	44,50	2D+1B
TIPOLOGÍA 3: VIVS. PARA SECTORES MEDIOS	2.700 a 2.800 UF	74	24,75%	DEPTOS	A	48,51	2D+1B
TIPOLOGÍA 4	2.750 a 2.800 UF	51	17,06%	DEPTOS	C	50,50	2D+2B
TIPOLOGÍA 1 (SIN PUNTAJE)	2.750 A 2.800 UF	25	8,36%	DEPTOS	--	52,00	3D+1B
TIPOLOGÍA 2 (SIN PUNTAJE)	2.700 A 2.800 UF	29	9,70%	DEPTOS	--	44,50	2D+1B

CRITERIOS PARA OBTENCIÓN DE PUNTAJE:

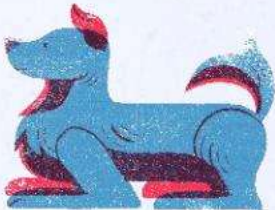
DIFERENCIACIÓN A: Diferencia superior a 4m² o 2m² si considera distinto N° de dormitorios (excluyendo balcones, terrazas o similares) en superficie edificada.

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

DIFERENCIACIÓN C: Diferencia en cantidad de baños.

(*) Precios según emplazamiento de la vivienda

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



GASTO COMÚN

TABLA RESUMEN

Tipología	Precio	Cantidad	Superficie	Por depto	A pagar	con plan mitigación
Tipo 1	1.300	73	52,00	0,20%	\$13.973	\$13.158
Mov Red	1.300	2	59,60	0,20%	\$13.973	\$13.158
Tipo 2	1.600	45	43,50	0,25%	\$17.197	\$16.195
Tipo 3	2.750	74	47,51	0,43%	\$29.557	\$27.835
Tipo 4	2.300	51	35,85	0,36%	\$24.721	\$23.280
Tipo 1SP	2.800	25	52,00	0,44%	\$30.095	\$28.341
Tipo 2SP	2.700	29	43,50	0,42%	\$29.020	\$27.329
Total	2.136	299	46,08	0,33%	\$22.956	\$21.618

PROPUESTA PLAN DE GASTO COMÚN: Descripción breve del plan de mitigación.

(\$ 21.618)
GGCC PROMEDIO

↑↓
ASCENSOR
SI

4
N° DE
ASCENSORES

💧
PISCINA
NO

SEÑALE OTRA INFRAESTRUCTURA
QUE AFECTE LOS GGCC



ESTACIONAMIENTOS: TABLA RESUMEN

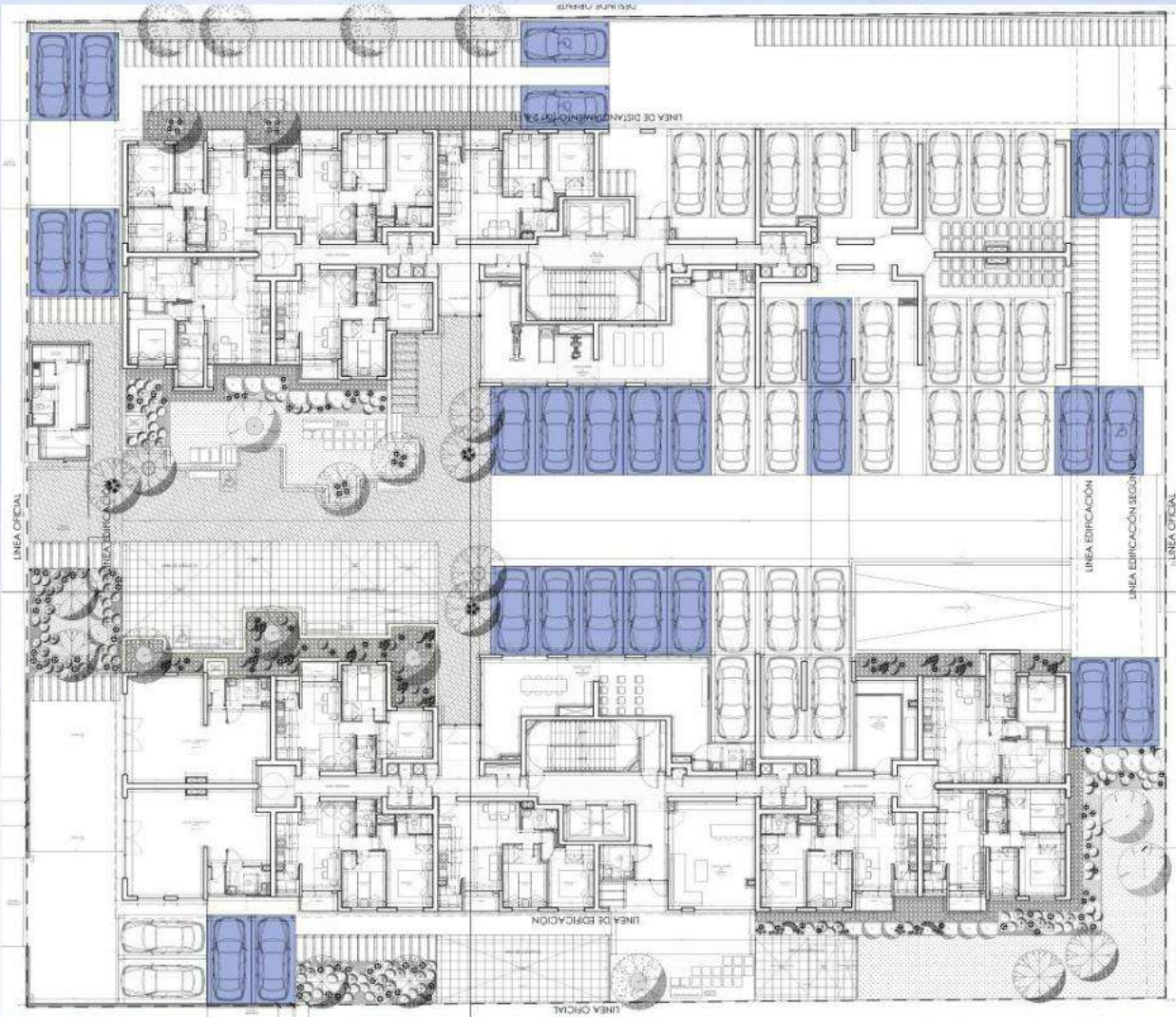
N° VIVIENDAS DEL PROYECTO	299
N° VIVIENDAS FAMILIAS VULNERABLES	75
% VIVIENDAS FAMILIAS VULNERABLES	25,08%
N° ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS	102
N° ESTACIONAMIENTOS NORMATIVA	102
CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS VIVIENDAS FAMILIAS VULNERABLES (*)	26

(*) 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.

FAMILIA OBJETIVO	N° ESTAC.	N° ESTAC. POR TIPO	RANGO PRECIO (UF)	
			MÍN.	MÁX.
VULNERABLES	26	SUPERFICIE: 25 (3MR) SUBTERRÁNEO: 1	NO APLICA	NO APLICA
SECTORES MEDIOS	76	SUPERFICIE: 11 SUBTERRÁNEO: 65	224 /300	224 / 300
VISITAS	0			
N° TOTAL ESTAC.	102			

PRECIO MÁXIMO PARA ESTAC. 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.



PISO 1



1/3

RELACIÓN
ESTAC./ VIVS.



3

N° Y UBICACIÓN
ESTACIONAMIENTOS
MOVILIDAD REDUCIDA

102

N° DE ESTACIONAMIENTOS

66

ESTACIONAMIENTOS
SUBTERRÁNEOS, 64,7% DEL
TOTAL

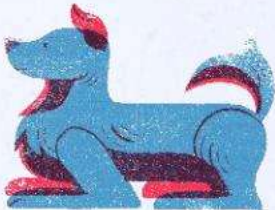


ESTACIONAMIENTOS: TABLA POR TIPOLOGÍAS

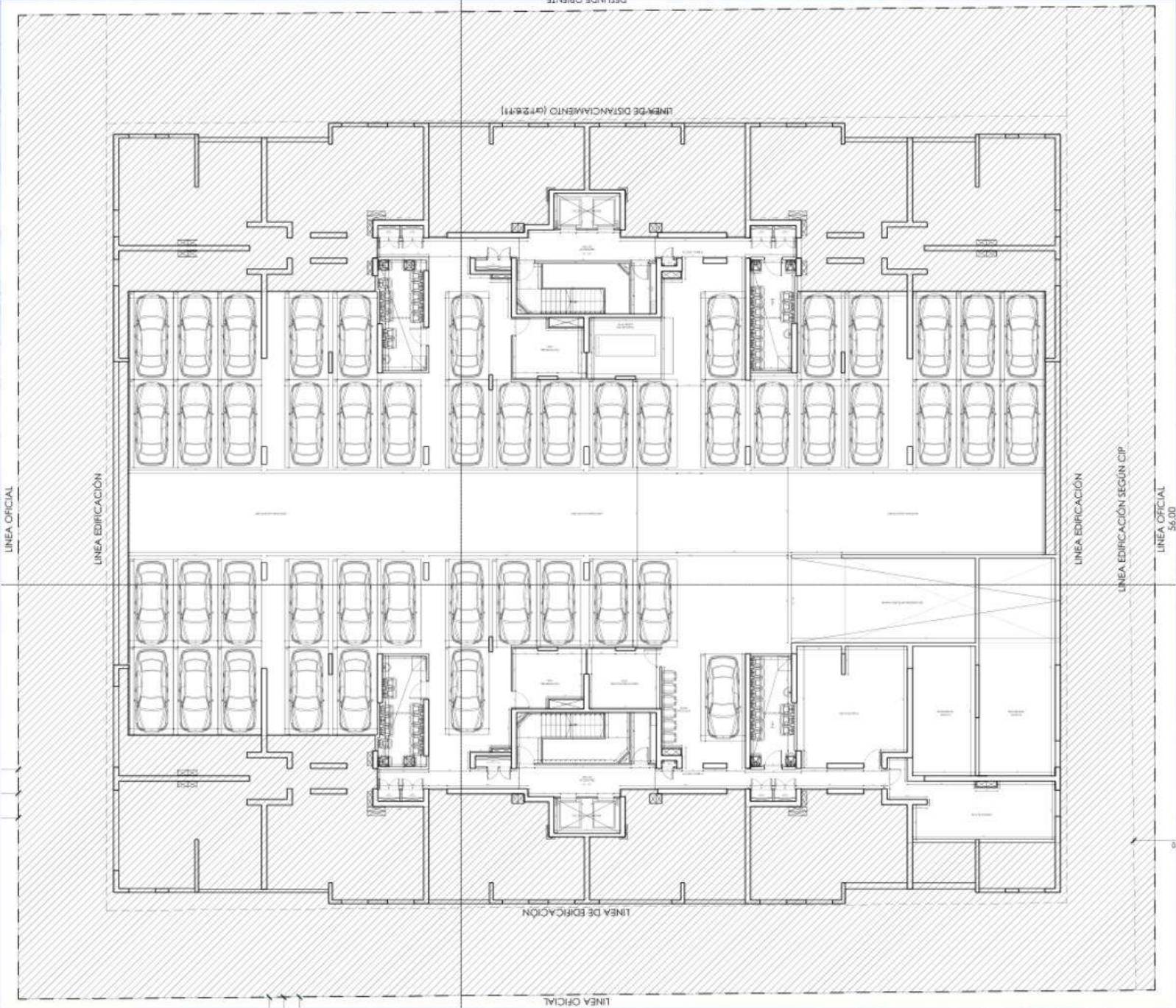
TIPOLOGÍA	PRECIOS VIVS. UF	N° VIVS.	N° ESTAC. POR TIPOLOGÍA	TIPO (SUPERFICIE O SUBTERRÁNEO)	PRECIO ESTAC.
TIPOLOGÍA 1: VIVS. PARA FAMILIAS VULNERABLES	1.300 UF	72	24	23 SUPERFICIE	---
TIPOLOGÍA MOVILIDAD REDUCIDA	1.300 UF	2	1	SUPERFICIE	---
TIPOLOGÍA 2: VIVS. PARA FAMILIAS TRAMO INTERMEDIO	1.400 UF A 1.600 UF	45	76	10 SUPERFICIE y 66 SUBTERRÁNEO	224/300 UF
TIPOLOGÍA 3: VIVS. PARA SECTORES MEDIOS	2.700 UF A 2.800 UF	77			
TIPOLOGÍA 4 (OTORGA PUNTAJE)	2.750 UF A 2.800 UF	42			
TIPOLOGÍA 1 (SIN PUNTAJE)	2.750 UF A 2.800 UF	3			
TIPOLOGÍA 2 (SIN PUNTAJE)	2.700 UF A 2.800 UF	43			



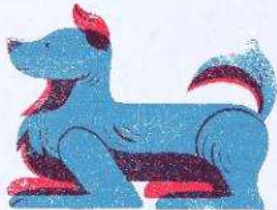
PRECIO MÁXIMO PARA ESTACIONAMIENTOS DESTINADOS A FAMILIAS DE SECTORES MEDIOS:
EN SUPERFICIE: equivalente al 8% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios.
SUBTERRÁNEOS O QUE REQUIERAN ESTRUCTURA ADICIONAL: equivalente al 12% del precio máximo de viviendas destinadas a sectores medios, con tope de 300 UF.



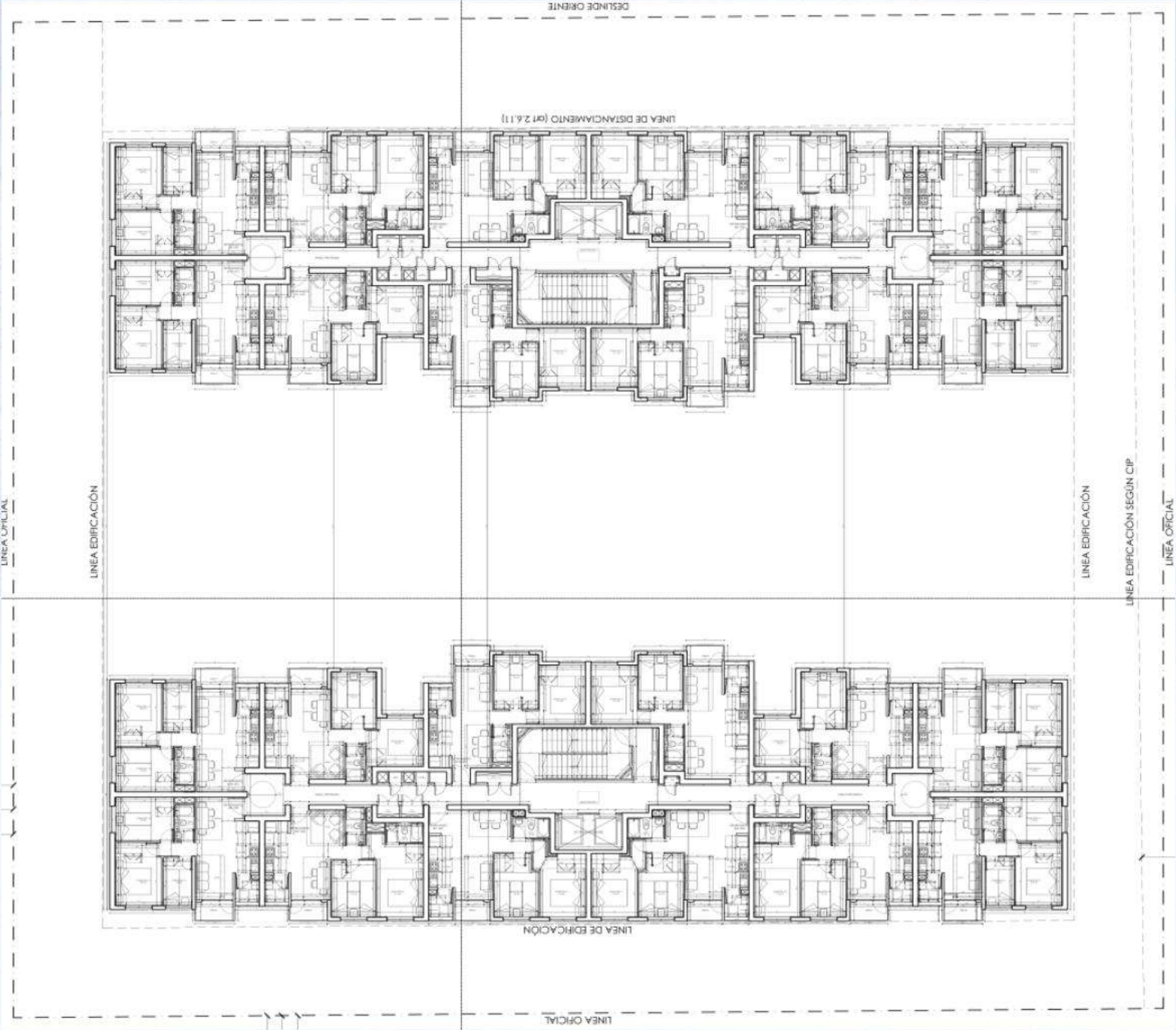
PLANTA PISO -1



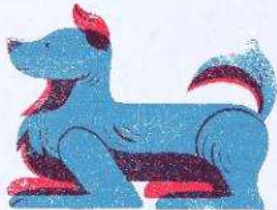
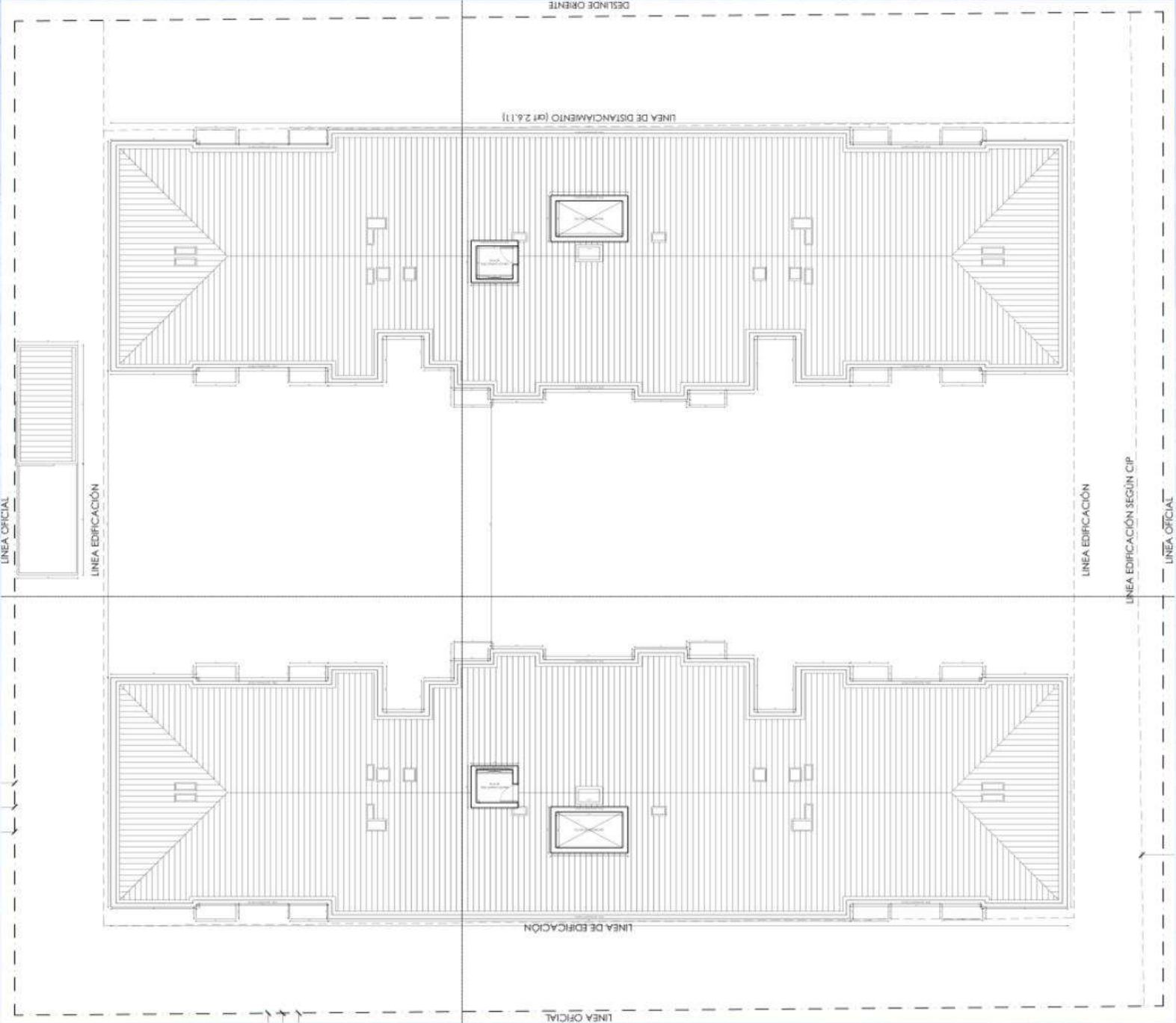
PLANTA PISO 1



PLANTA PISO TIPO
2 AL 13

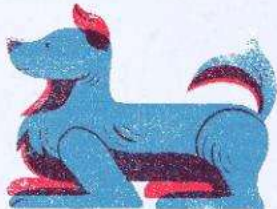


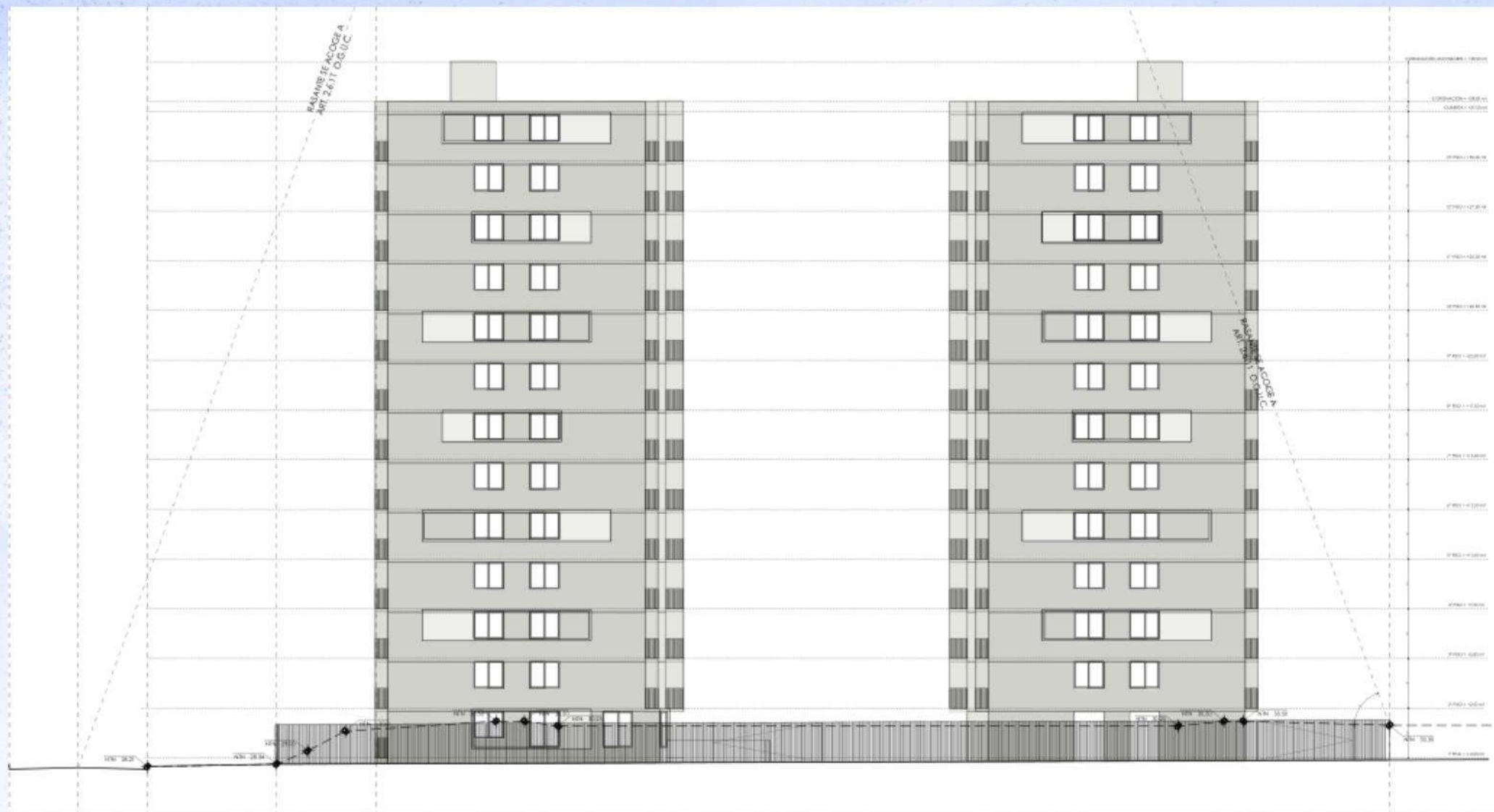
PLANTA CUBIERTA





ELEVACIÓN NOR PONIENTE
FACHADA CALLE CENTRAL SUR



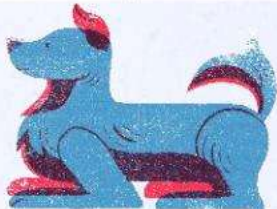


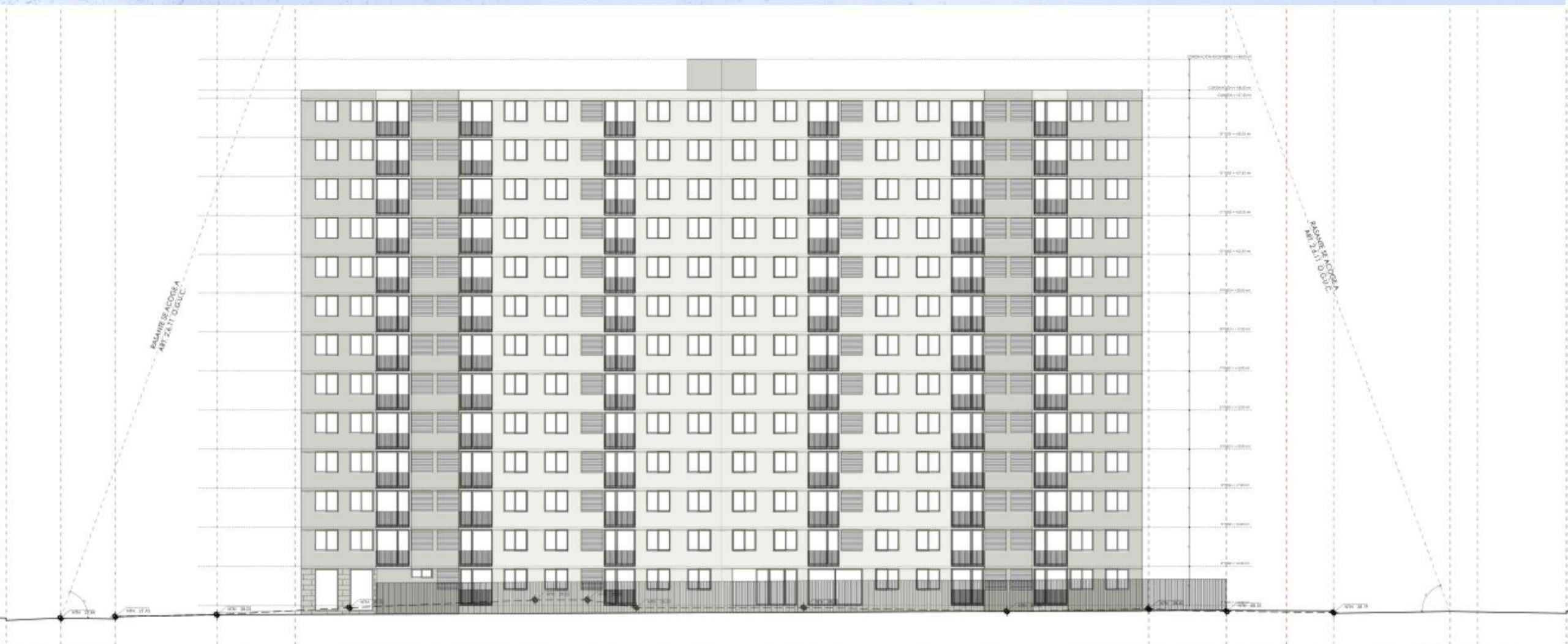
ELEVACIÓN SUR ORIENTE
FACHADA O'HIGGINS





ELEVACIÓN NOR ORIENTE





ELEVACIÓN SUR PONIENTE
FACHADA CALLE BICENTENARIO



Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing shows a symmetrical structure with two main vertical sections, each containing a grid of windows. The ground floor features a series of columns and is decorated with trees and cars. The upper floors are divided into a grid of windows. The drawing includes a dashed line indicating a section cut and a vertical scale on the right side.





FACHADA CALLE CENTRAL SUR



FACHADA CALLE CENTRAL SUR



FACHADA CALLE CENTRAL SUR



ACCESO PEATONAL CALLE CENTRAL SUR



FACHADA CALLE BICENTENARIO



FACHADA CALLE O'HIGGINS



PLAZA CENTRAL



PLAZA CENTRAL



ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES EN SUPERFICIE



ZONA DE BICICLETEROS

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.

f @ /inmobiliarianucleos

NUCLEOS.CL
Experiencia en calidad y servicio

*Las imágenes contenidas en este impreso son montajes fotográficos, bocetos y croquis de contenido artístico elaborado con fines ilustrativos que no constituyen ni representan una representación de la realidad, en consecuencia no forman parte de las condiciones ofrecidas al comprador. El propietario se reserva el derecho por hacer modificaciones por causa de fuerza mayor, disponibilidad de material o cambios normativos. Lo anterior se informa en virtud de lo señalado en el número 5 del artículo único de la ley 19.472.

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

NUCLEO's
inmobiliaria

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





¡Gracias!

