

## Acta de aclaraciones Mesas Técnicas

### Llamado Res. Ex. 962 fecha 29 sep. 2023

### Noviembre 2023

#### Aclaraciones:

1. Respecto a la solicitud de ampliación del plazo del llamado, este se extenderá por medio de una modificación a la resolución (en curso), que determinará lo siguiente:
  - Plazo hasta las 14:00 horas del viernes 29 de diciembre de 2023 para la presentación de proyectos habitacionales del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 19 (V. y U.), de 2016 y sus modificaciones, período en que las Entidades Desarrolladoras deberán registrar el proyecto en el sistema informático RUKAN, ingresando todos los antecedentes que la plataforma solicita.
  - Posteriormente, las Entidades desarrolladoras contarán con un plazo de 22 días hábiles, es decir, hasta las 14:00 horas del miércoles 31 de enero de 2024, para complementar los antecedentes de los proyectos registrados en el sistema RUKAN, ingresando directamente a SERVIU Región del Maule sus proyectos habitacionales, con la documentación y antecedentes exigidos por dicho reglamento y por la Resolución, los que deberán ser coherentes con la información ingresada en el sistema informático.
  - Aquellas Entidades que, al 29 de diciembre de 2023, no registren el proyecto en RUKAN, no podrán continuar con el proceso de postulación.
2. Respecto al aumento de subsidios, no se considerarán aumentos de los montos establecidos en la Res. Ex. 962 fecha 29 septiembre 2023 indistintamente de los materiales con los que se presente la propuesta.
3. De la subdivisión de los lotes A y B se desprende que serán copropiedades diferenciadas, sin embargo, no hay un cuerpo legal que exija un cierre entre copropiedades si el proyecto conforma un borde cerrado hacia el exterior, por lo que el espacio común al interior de la manzana debe estar conectado entre ambas copropiedades, según se indica en la *tabla 7.1 Criterios de Ciudad Justa del punto 7 Requisitos técnicos generales obligatorios regionales: "El proyecto consolida un espacio común central en la manzana, de tráfico peatonal de al menos 2.500 m<sup>2</sup>"* (revisar punto 7 de la presente Acta de aclaraciones Mesas Técnicas por cambio de superficie). Lo que se exigirá es que, con elementos de diseño que no interfieran en la conformación del espacio central, se pueda entender el límite de cada copropiedad (por ejemplo, pavimentos, vegetación, iluminación, etc.).
4. El uso de la madera se establece en el punto 9.1 de la Res. Ex. 962 fecha 29 septiembre 2023 como criterio de selección complementario, no obligatorio, con lo cual es posible otorgar puntaje según los distintos elementos en los que se considere como se indica en el punto 1 de la tabla 10.2 Factores y puntajes criterios de selección complementarios.
5. Se entenderá el término "azotea" indicado en el punto 4 de la tabla 10.2 *Factores y puntajes criterios de selección complementarios* como "cubierta más o menos llana de un edificio, dispuesta para distintos fines", lo anterior según definición de la Real Academia Española. Para el presente llamado dicha cubierta plana puede albergar usos como: equipamientos, pérgolas, quinchos, terrazas, huertos comunitarios, vegetación y/o jardineras.

6. Se indica que los criterios de ciudad justa, expuestos en el anexo Ciudad Justa y reglamentados en las tablas de la Res. Ex. 962 fecha 29 septiembre 2023, serán evaluados considerando la totalidad del proyecto presentado por las Entidades Desarrolladoras, y no por cada lote habitacional. En ese sentido, el criterio de la conformación de un espacio común al interior de la manzana se cumpliría al sumar los espacios comunes de ambos lotes habitacionales siempre que se encuentren contiguos, no se encuentren interrumpidos por edificaciones o estacionamientos, y no se aplique una división física (cierro) entre ambas copropiedades.
7. Referido al punto anterior, se reduce el área mínima exigida para el espacio común al interior de la manzana de 3.000 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>. Lo anterior se formaliza por medio de una modificación a la resolución (en curso)
8. Se consultó sobre resuelvo 9.4. "c) En caso de considerar torres aisladas sobre placa comercial, su distanciamiento mínimo entre ellas será de 25 m." y si es que este criterio aplica para el distanciamiento entre las torres de distintos lotes. Se aclaró que para este caso no aplica el distanciamiento de los 25 metros entre torres ya que estas no están conectadas por una misma placa comercial al pertenecer a distintos lotes, por lo que solo se exige cumplir lo indicado en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Talca y lo determinado por el DS N° 19.
9. Sobre los locales comerciales, se consultó sobre si la exigencia de entrega de 50% de locales comerciales a la comunidad en propiedad se refiere a: 50% de unidades de locales respecto del total o de 50% de superficie destinada a locales comerciales del proyecto.

De lo anterior podemos referirnos y aclarar que en la letra b) del numeral 7.2 de la Resolución N°962 se señala:

*"El proyecto a presentar debe considerar la entrega proporcional del 50% de los locales comerciales a la comunidad en propiedad y administración por cada una de las copropiedades que considera el proyecto"*

Lo anterior indica que se refiere a número de locales (50% del total proyectado). A su vez en este mismo punto se señala que la superficie del local o locales comerciales a entregar debe corresponder a la media de la superficie de todos los locales comerciales construidos más uno.

10. Se aclara que la entrega de locales comerciales a la comunidad debe contemplar además los estacionamientos que les correspondan a estos, según disponga la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Talca.
11. Se aclara que, según lo explicado en las tablas de Requisitos técnicos generales obligatorios regionales, es obligatoria la presencia de uso comercial y/o servicios en primer piso a lo largo de calle 16 oriente, así como también es obligatorio el uso comercial y/o servicios en las intersecciones de calle 16 oriente con 5 norte y con 6 norte. Para calles 5 norte y 6 norte, la presencia de uso comercial y/o servicios en primer piso constituye puntaje adicional reglamentado por la tabla de Factores y puntajes criterios de selección complementarios (10.2).
12. Respecto de los costos utilizados para el pago por especies se calcularon en base a:
  - Para las vialidades, proyectos viales licitados por la Unidad de Infraestructura SERVIU del año 2023. Se indica que estos costos son referenciales y que el

estándar esperado se detalla en el *Anexo 12\_Directrices de diseño Plan Ciudades Justas*.

- Para el equipamiento, el costo corresponde a obra gruesa.
  - Para las viviendas en arriendo protegido, éstas se consideran asimilables a aquellas del tramo intermedio según lo indicado en el punto 11.2 *Formas de pago del terreno*: “Estas viviendas deben cumplir con el programa arquitectónico y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario del D.S. N° 1 e Itemizado Técnico para Proyectos del Título I del D.S. N° 1. El valor descrito en pago por especies corresponde a una vivienda similar a 1.600 UF, sumando su estacionamiento con valor de venta”.
13. Se aclara que la calle 6 Norte no es parte del pago por especies, sin embargo, el proyecto debe considerar el mejoramiento de la acera debido a que corresponde a una de las Rutas seguras e inclusivas según el *Anexo 12\_Directrices de diseño Plan Ciudades Justas (página 14)*
  14. Se consultó sobre resuelvo 8 letra e) “Para la calefacción de cada vivienda se deberá instalar una losa radiante o equipos fan coils”. En el caso de instalar fan coils, deberán tener una potencia de calefacción mínima de 2,3 kW y haber como mínimo uno en el área común y uno en la habitación principal.
  15. Se consultó la posibilidad de ingresar a las unidades habitacionales desde logia o cocina, a lo que se respondió que esto no está permitido por el D.S 19.
  16. Se aclara que está permitido por D.S 19 la incorporación de espacio para lavadora en los baños, siempre que estos cuenten con 1 m2 adicional de superficie.
  17. Se indica que las unidades destinadas al arriendo pueden estar agrupadas en un mismo piso o en un mismo edificio, así como también pueden estar dispersas por el proyecto en ambos lotes, ya que estas deben quedar con roles diferenciados entre ellas. En ese sentido esta decisión queda en manos del desarrollador.
  18. Se consultó por información relativa a Pymes regionales de madera aserrada estructural. Se aclaró que, para mayor detalle sobre esto y otros puntos sobre una eventual propuesta en madera, escribir al correo [concursods19maule@minvu.cl](mailto:concursods19maule@minvu.cl) para solicitar una mesa técnica con el Centro de Innovación en Madera UC (CIM), quienes están disponibles para brindar asesorías al respecto, las que serán articuladas por Serviu Maule.
  19. Se aclara que para dudas específicas sobre el tema “calefacción distrital”, escribir al correo [concursods19maule@minvu.cl](mailto:concursods19maule@minvu.cl) para solicitar una mesa técnica con Agencia de Sostenibilidad Energética, quienes están disponibles para brindar asesorías al respecto, las que serán articuladas por Serviu Maule.
  20. Se invita a las Entidades Desarrolladoras interesadas, a solicitar mesas técnicas específicas de diseño urbano y/o arquitectónico, en las que se podrá profundizar en las propuestas de diseño con el apoyo del equipo PUH SERVIU MAULE y el equipo de la Unidad de Proyectos DGU/MINVU. Para esto se solicita escribir al correo [concursods19maule@minvu.cl](mailto:concursods19maule@minvu.cl).