

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Actualizado al 12-01-2026

1. ¿Se debe realizar un PE por cada lote o se puede generar uno para ambos?

Respuesta: Dado que se trata de dos predios independientes y que según el Artículo 1.1.2 de la OGUC, el "predio" es la unidad territorial base para un PE, es normativamente imposible tramitar uno sólo sin que se generen actos previos (Fusión, ICBR, etc.), los que no se contemplan en este proyecto.

2. ¿Es obligatoria la edificación continua en los 2 lotes?, porque en la imagen objetivo de la presentación se veía interrumpida.

Respuesta: Sí, incluidos todos sus atributos normativos.

3. Lote A: si se le aplica el artículo 6.1.8, ¿hay que considerar los 24 m² de área verde por vivienda propuesta?

Respuesta: Sí, tal como lo establece el artículo 6.1.8 OGUC.

4. Criterios de selección complementarios ¿Son voluntarios u obligatorios?

Respuesta: Voluntarios, pero tienen puntaje adicional.

5. ¿Los antejardines son obligatorios?

Respuesta: Así como se plantea el proyecto no existe otra alternativa.

6. ¿Qué documentos y antecedentes son obligatorios para la entrega del 30/12.

Respuesta: Como indica en el Resuelvo 1. del Llamado, el día 30.12.2025 se cumple el plazo máximo para ingresar los proyectos en la Plataforma informática RUKAN, la información que debe presentarse a esa fecha corresponde a la exigida en la plataforma y a cualquier otros antecedentes cuya presentación se exija en la Resolución del Llamado, por ej. Resuelvo 11. La oferta del valor de suelo. Resuelvo 13.1. Certificado de inscripción RENAC Vigente o comprobante de ingreso de solicitud, etc.

• En el caso de los campos correspondientes al “tipo de ingreso”, deberán seleccionar: “Comprobante de ingreso a la DOM”, al seleccionar esta opción el sistema solicitará en forma obligatorio, el llenado de los antecedentes del Revisor independiente y además, deberán llenar los datos del Comprobante de ingreso a DOM con información estándar:

- o N° del documento: Ej: 001
- o Fecha de ingreso del documento: Ej: 30.12.2025
- o N° de viviendas del documento: Indicar N° de viviendas del proyecto postulado

7. ¿Cuál es el nivel de desarrollo esperado (anteproyecto / memorias descriptivas / antecedentes declarativos)?

Respuesta: El nivel de proyecto esperado al cierre del llamado, el 30 de enero, corresponde a un proyecto de arquitectura completo. Este debe incluir plantas, cortes, elevaciones, renders y los detalles necesarios para una correcta comprensión del proyecto (escantillones, detalles de baños, cocinas, clósets, entre otros).

Asimismo, se debe incorporar el desarrollo del equipamiento y de las áreas verdes, tanto públicas como privadas. Adicionalmente, deberán presentarse planos específicos asociados a los requerimientos del programa, tales como plano de localización, esquemas de entremezcla, definición de locales comerciales u otros que resulten pertinentes.

8. Si existen antecedentes cuya entrega esté prevista exclusivamente para la segunda etapa del concurso.

Respuesta: De acuerdo a lo que se señala en la Resolución del Llamado, en general todos los antecedentes que conforman el expediente técnico (artículo 9 del DS19 del 2016 y numeral 12 de la Resolución N°1331 de 2025) deben ser entregados como máximo a las 14:00 horas del 30.01.2026, salvo aquello que se indique de forma explícita.

9. El equipamiento que se entrega como pago en especie (400 m² mínimo), ¿considera de forma obligatoria el aumento de altura de 1,50 mt sobre el piso habitacional (se considera un servicio?)

Respuesta: El Equipamiento considerado como pago por especies, se debe localizar en una primera planta, por cuanto la exigencia de altura de este debe ser concordante con la exigencia dispuesta en el numeral 7.1. *Criterios Ciudad Justa, Fachadas Activas*: Deberá existir una diferencia de alturas entre comercio y/o servicios en primeros pisos versus la altura habitacional en primeros pisos (al menos 1,5 m. de diferencia).

10. El anexo 10 señala los detalles técnicos del espacio público, sus pavimentos y su mobiliario...se debe considerar los mismo elementos y diseño, o ¿se puede ofrecer opciones más económicas?

Respuesta: Como se indica en el Anexo 10, los estándares de Mobiliario, iluminación y pavimentos deben ser el producto señalado en este documento o equivalente técnico o superior.

11. La cocina con artefacto de gas encimera empotrada (gas o eléctrica), ¿considera horno?

Respuesta: La exigencia mínima a cumplir en el llamado es la dispuesta en el numeral 7.3 Vivienda.

12. Entre las 2 copropiedades, ¿debe existir un cierre opaco o transparente tipo reja? (dado que solicitan integración visual y espacial con el parque)

Respuesta: Según el punto 7.2 de las bases, Requisitos técnicos obligatorios regionales, en Conjunto y entorno, se solicita " Se requiere que existan elementos de diseño que permitan diferenciar el espacio común de cada copropiedad para efectos de la administración de cada una de estas. Para ello se sugiere el uso de distinto tipo de pavimentos, vegetación o luminarias, entre otros, resguardando que el espacio común al interior de la manzana permanezca conectado visual y espacialmente entre copropiedades, por

lo tanto, estos elementos de diseño no deben obstaculizar el tránsito, ni generar barreras visuales". Se sugiere diferenciar las copropiedades a través de una demarcación que se aborde a través de elementos de diseño como cambios en el pavimento, cambio de nivel o vegetación. Podría considerarse un cierre transparente tipo reja con una puerta que permita el tránsito entre las copropiedades, sin embargo, no es lo buscado por el proyecto.

13. ¿Aumentar la cantidad de locales comerciales de la propuesta, aumenta el puntaje? ¿Hay un mínimo de metros cuadrados?

Respuesta: Entre los criterios de selección complementarios, que otorgan puntaje, indicados en el numeral 9, existe el señalado en la letra j, numeral 9.2 : *"El proyecto implementa usos no residenciales en 1er piso a lo menos en el 30% del largo total del frente en calle 16 Oriente. Los usos no residenciales podrán ser comerciales, servicios, accesos a los edificios u otros, pero no contempla las salas multiusos."* Si un desarrollador quiere perseguir este puntaje podrá proponer locales comerciales sobre el mínimo, para alcanzar el porcentaje de frente de usos no residenciales en calle 16 Oriente. No hay superficie mínima para los locales comerciales.

14. ¿Los locales comerciales se pueden entregar en obra gruesa habitable (por el interior)?

Respuesta: Los Locales Comerciales mínimos exigidos en el llamado deberán cumplir con las exigencias dispuestas en el numeral 7.2. del llamado.

15. Quisiéramos consultar su opinión respecto de la alternativa de proponer edificios de mayor altura en el Lote B, del orden de 12 pisos. Revisadas las bases, no se observa una limitación explícita de altura, por lo que la consulta apunta a conocer cómo visualiza Serviu este tipo de solución, y si la considera favorable desde el punto de vista urbano y del concurso, siempre que se cumpla la normativa vigente y el plan maestro del sector.

Respuesta: No existen restricciones de altura desde el llamado, por lo cual la propuesta deberá remitirse al cumplimiento de la L.G.U.C, O.G.U.C. y Ordenanza Local.

16. Sobre la altura del lote B, está restringida por la Ordenanza Local respecto al ancho de la vía que enfrente (Artículo 3º de acuerdo a CIP), ¿Cómo se calcula si las calles que enfrentan 16 oriente y 5 norte tiene distinto perfil?

Respuesta: Para el cálculo de la altura de Continuidad en sitios de esquina aplica criterio indicado en el Oficio N° 438 DE FECHA 26.03.2015 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule a la Dirección de Obras Municipales de Talca. (Adjunto)

17. Si se solicita edificación continua en Lote B, ¿Cómo es posible se configure la plaza pública frente a 5 norte, la cual irrumpe la continuidad?

Respuesta: De acuerdo con el artículo 2.6.1. de la O.G.U.C. *Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso de que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En*

casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad.

18. Respecto la asignación de subsidios para acondicionamiento térmico en Zonas con PDA, ¿ como se aplican estos ? Y ¿ afectan el valor de venta tope de las viviendas? ¿Quién es el beneficiario?

Respuesta:

Los proyectos que se emplacen en zonas donde se encuentren vigentes Planes de Descontaminación Atmosférica (PDA), aplicables al acondicionamiento de viviendas, podrán incrementar su subsidio base y precio de vivienda, dependiendo de la zona térmica en la que se emplace el proyecto, cuando requieran un mayor financiamiento para la ejecución de las indicaciones del referido plan.

En el caso del presente llamado, las consideraciones de aplicación del beneficio de incremento de subsidio por emplazarse en zonas con PDA, están consignadas en el resuelvo 5.3.4. de la Resolución Exenta N° 196 (V. Y U.) de fecha 14.02.2025:

“Cuando se aplique este beneficio, las viviendas destinadas a familias vulnerables verán incrementado su precio y en el caso de viviendas destinadas a familias de sectores medios, se podrá incrementar el precio, siempre considerando como máximo un monto equivalente al señalado en la tabla inserta en este resuelvo según la zona térmica en que se emplace el proyecto.”

Las obras a implementar y cálculos correspondientes deberán presentarse en un informe en el formato que SERVIU determine. La presentación de obras asociadas a este incremento es de carácter opcional, y la cantidad de U.F., tal como se indica, dependerá del emplazamiento del proyecto. El cumplimiento de estas exigencias permitirá optar automáticamente al puntaje adicional de 50 puntos indicado en el numeral 5.3.1 de la Resolución Exenta N°196.

Al momento de ingresar el expediente de postulación, se anexa una declaración firmada por el representante legal, en la cual se especifiquen y desarrolle todas las partidas a financiar con dicho subsidio. Posteriormente, durante la etapa de evaluación del proyecto, se corrobora que lo indicado en dicha declaración corresponde a las obras a incluir y se financian con el subsidio adicional. Si es así, se valida el incremento por PDA.

Por lo que, una vez seleccionado el proyecto y validado lo indicado en el párrafo anterior, se debe solicitar el ajuste de precio en RUKAN a las viviendas que correspondan.

19. La entremezcla debe cumplirse por PE o considerarla en total para el proyecto?

Respuesta: El proyecto Etapa 1 del Barrio Parque Cornelio Baeza debe emplazarse sobre dos lotes (A y B), cada uno con una inscripción y rol independiente, lo que conlleva la presentación de 2 proyectos que deberán obtener permisos de Edificación independientes. Tal condición conlleva que se deberán presentar en la oferta 2 propuestas de proyectos siendo revisado el cumplimiento

de las condiciones del llamado para cada uno de estos: porcentajes de viviendas, tipologías, entremezclas, etc.

Entre las condiciones de los DS19, encontramos los criterios establecidos en el Artículo 11º. Factores y Puntajes de Evaluación, se considera en el Item 3 “*Diseño del conjunto habitacional y distribución de las familias*”: se promueve la entremezcla de las unidades de vivienda destinadas a familias vulnerables otorgando puntaje cuando no se concentran en un solo sector, sino que se distribuyen en cada edificio con más de una tipología.

20. Respecto la ordenanza local de Talca, la exigencia de estacionamientos de visitas es de un 20%, ¿Existe alguna condición que permita rebajar?

Respuesta: En la O.G.U.C. se establece la disposición transitoria del D.S. 109 – D.O. 04.06.15 “Artículo Transitorio. - En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, todos los edificios que se proyecten con una carga de ocupación superior a 50 personas deberán incluir, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles que contemple el proyecto, cumpliendo los requisitos de diseño y emplazamiento señalados en el citado artículo.

Esta exigencia podrá cumplirse descontando parte de los estacionamientos requeridos para automóviles, a razón de un estacionamiento de automóviles por cada 3 estacionamientos de bicicletas.

Adicionalmente se podrá descontar hasta un tercio la cantidad de estacionamientos requeridos para automóviles, en la misma proporción, por estacionamientos de bicicletas adicionales.

Según la Circular DDU 340 de 2017, numeral 3, esta disposición aplicaría para los estacionamientos de visita. Sin embargo, no es posible reducir la cantidad de estacionamientos para las viviendas que está establecido en la Ley de Copropiedad en una proporción 1:1.

21. ¿Qué consideraciones específicas se deben tener en cuenta respecto a la pertinencia geográfica descrita en el artículo 11 factores y puntajes de evaluación del D.S. 19 2016?

Respuesta: No hay consideraciones específicas para evaluar la pertinencia preestablecidas, sino que se evalúan respecto a cada proyecto y lo indicado en la tabla de factores del Decreto (art. 11). Por lo tanto, la propuesta de pertinencia incorpore elementos identitarios que den una solución pertinente en términos geográficos y/o climáticos, promueva o refuerce elementos culturales característicos de la región, y/o del uso de las familias, que promuevan su integración.

Como sugerencia, el cambio climático ha extremado las condiciones climáticas y meteorológicas para la ciudad de Talca, presentando eventos meteorológicos como lluvias intensas y olas de calor, por lo que, es pertinente abordar en el diseño urbano y arquitectónico soluciones que ayuden a mitigar los efectos indeseados de estos fenómenos. Se sugiere revisar el Manual de Orientaciones

de Diseño Urbano y el Catálogo de Soluciones Basadas en la Naturaleza, ambos disponibles en formato digital en el Centro de Documentación MINVU.

22. Considerando la proximidad de la fecha de entrega de antecedentes de la postulación, y que el resuelvo 8 menciona que "las entidades desarrolladoras deberán presentar un presupuesto de todas las partidas consideradas en este ítem", nos queda la duda sobre el medio de verificación para este requisito.

Para los ítems de puntaje complementario queda bien claro cómo se verifica cada elemento a considerar, sin embargo en el punto 8 mencionado no nos queda claro qué es lo esperado en esta instancia.

Respuesta: El antecedente por ingresar en esta instancia (cierre 30 de enero 2026) corresponde a lo indicado en el numeral 8 de la Resolución Nº 1331:

Las Entidades desarrolladoras que participen de este llamado deberán presentar un presupuesto de todas las partidas consideradas en este ítem declarando además que el presupuesto no sobrepasará el aporte considerado por la Agencia Chilena de Sostenibilidad Energética (Anexo nº14).

Para facilitar este proceso, el Anexo nº14 ha sido actualizado.

23. Respecto del sistema a presentar, nos quedó claro de la reunión que aún no existe un sistema distrital propiamente tal en Talca, de manera que en la práctica lo que debe proyectarse es una central para cada condominio. Nos queda la duda, entonces, respecto de si acaso debe proyectarse una central para cada condominio y si existen restricciones o indicaciones sobre dónde pudiesen ubicarse en el terreno. El punto 8 menciona que ésta debe ubicarse colindante a la calle 16 oriente o en 5 norte, pero ambas posiciones tienen algún grado de complejidad. Sobre calle 16 oriente debe proyectarse edificación continua, de manera que esta central entorpecería esto. Por otro lado, si se ubica colindante a 5 oriente (sobre el conjunto del Lote B), se hace imposible llegar con la red al conjunto a proyectar en el Lote A.

Respuesta: El proyecto deberá considerar una caldera por copropiedad. La ubicación de esta debe facilitar su funcionamiento y operatividad. Considerar, además, que estas calderas pueden ser subterráneas.