

BASES TECNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA N° 01/2020

**“PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE
DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD DE ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE LAJA, PARA EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES
ACOGIDOS AL DECRETO SUPREMO N° 19, DE 2016 DEL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO”**

CAPITULO I

MARCO GLOBAL

1. GENERALIDADES

La siguiente Licitación tiene como objetivo la promesa de compraventa y compraventa definitiva de dos terrenos de propiedad de Ilustre Municipalidad de Laja, para el desarrollo de dos conjuntos habitacionales de edificación en altura. El primer Condominio, ubicado en lote 1-A1 de Calle Los Guindos N° 238, con un mínimo de 100 departamentos y el segundo Condominio, ubicado en el Lote2, de Calle Las Golondrinas N° 22, con un mínimo de 80 departamentos, elaborado bajo el marco legal y técnico del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el Decreto Supremo N°19 del año 2016 y sus modificaciones, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2. DESARROLLO DE ANTEPROYECTOS

Para elaborar los Anteproyectos de Condominios y ser presentados al Municipio, El oferente deberá agregar todas aquellas partidas no indicadas en las presentes Bases Técnicas, pero que formen parte esencial del diseño propuesto y exigidas por Leyes, Ordenanzas, Reglamentos y Normas vigentes y técnicas del Decreto Supremo N°19 del año 2016, del MINVU Programa de Integración Social y territorial y sus modificaciones. Asimismo, deberá elaborar Especificaciones Técnicas y Memorias respectivas. La entrega será de forma digital con firmas respectivas, en formato PDF.

Se deben tener en cuenta los siguientes criterios de diseño, que a continuación se detallan:

a) Propuesta de valor

Los proyectos de Integración Social D.S. 19 se encuentra inserto dentro del área residencial de la comuna, con vista a la laguna la Señoraza, y busca mejorar la calidad de vida de las familias, generando un proyecto que acogerá diferentes estratos sociales, de clase media emergente y de familias vulnerables.

b) Integración, funcionalidad, flexibilidad

Basado en un modelo de integración social de proyectos habitacionales en condominios de edificios, y para dar una mejor solución a diferentes realidades socioeconómicas que buscan adquirir su primera vivienda con subsidios del Estado, en barrios bien localizados respecto a servicios, con buen estándar de calidad de diseño, equipamiento y áreas verdes.

c) Eficiencia energética:

El desempeño energético de los edificios está sujeto a la eficiencia en cuanto a su envolvente, dado que a través de ella se producen las ganancias y pérdidas de calor desde y hacia el exterior. Por tanto, sus propiedades térmicas influirán directamente en el consumo global del edificio, una envolvente eficiente permitirá sistemas de clima de menor tamaño y por lo tanto un menor consumo.

El Anteproyecto además debe considerar, en lo que le sea atingente, otros aspectos de eficiencia energética posibles de analizar y aplicar en el diseño definitivo.

2.1. OBJETIVO DE DISEÑO

Diseñar dos (2) proyectos de integración Social D.S. N°19, emplazados en los terrenos ofertados de la presente licitación, de acuerdo con los estudios y lineamientos establecidos por este municipio y SERVIU, que son señalados en las Bases Técnicas y administrativas, y en el D.S. 19 y sus modificaciones, respectivamente, con el propósito final de obtener la aprobación y selección de los proyectos por el MINVU. El oferente adjudicatario deberá concordar el proyecto final con la unidad técnica del Municipio.

Las presentes Bases Técnicas forman parte integral de las bases del llamado a licitación.

3. ANTECEDENTES Y CRITERIOS DE DISEÑO

3.1. Antecedentes generales

En la materialización del conjunto habitacional se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Accesibilidad universal y relación con el entorno.
- Respetar áreas, relaciones funcionales y programa arquitectónico.
- Vialidad interior y estacionamientos.
- Calidad de los espacios interiores del proyecto propuesto.
- Incorporación de áreas verdes, equipamiento y espacios comunes como imagen del proyecto.
- Aspectos de seguridad.

3.2. Criterios de diseño

El proyecto debe nacer desde el enfoque originario de la **Municipalidad de Laja** que busca fundamentalmente incentivar la calidad de vida, integración social y la buena convivencia, además de modernidad, que permitan un espacio de mayor diversidad, la inclusión social y mejorar la calidad de vida de la sociedad en general.

Imagen Objetivo:

Se requiere incorporar conceptos de unidad de barrio que potencie una arquitectura interior, que se adecúe a los cambios y desafíos con flexibilidad y dinamismo. Con ello se debe lograr proyectar una imagen fuerte y clara del proyecto habitacional.

4. DEFINICIONES

Unidad Técnica: La Municipalidad de Laja..

5. NORMATIVA DE REFERENCIA

La licitación y su desarrollo se regirán por las Bases Administrativas y las presentes Bases Técnicas. Asimismo, deben considerarse como parte integrante, los siguientes antecedentes:

- DS N°19 de Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- Reglamento para Contratación de los Trabajos de Consultoría, Decreto M.O.P. N° 48 del 28.02.94, y sus modificaciones posteriores.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones. D.F.L. N° 458 MINVU 1975.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones. Decreto N°47 MINVU del 1992
- Circulares División de Desarrollo Urbano (DDU) de SEREMI MINVU.
- Plan Regulador de Comuna Laja y sus modificaciones
- Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Alcantarillado y Agua Potable. DS N°50 de 2002
- Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas, DS N°66 de 2007
- Reglamento Sanitario de los Alimentos D.S. N° 977/96 del MINSAL.
- Reglamento sobre condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo D.S. N° 594/99 del MINSAL
- Normas del Servicio de Electricidad y Combustible y de empresas proveedoras de servicios.
- Ley de Bases del Medio Ambiente. Ley 19.300 de 1994 y 20.417 de 2010.
- Ley de Integración Social de las Personas con Discapacidad, Ley N° 19.284 y otras disposiciones sobre plena integración social de personas con discapacidad.
- Todo Reglamento o Norma que se aplique al diseño y la construcción de este tipo de conjunto habitacional que incorpora otras actividades como Comercio y equipamiento social.

6. FORMALIDADES DE PRESENTACIÓN

6.1. Generalidades

El Oferente deberá adoptar una dimensión única de lámina para todos sus planos de acuerdo con lo dispuesto en las presentes **Bases Técnicas**.

Para el caso de los Detalles, Informes, Memorias, Especificaciones Técnicas, estos se confeccionarán sobre la base de una hoja tamaño oficio o proyecciones de ella.

Todos los planos y documentos del proyecto serán entregados en formato digital PDF y el correspondiente respaldo a través un respaldo físico en dispositivo de almacenamiento.

Se deberá adjuntar un listado detallado (con nombre del archivo digital y de la lámina) de todos los antecedentes que se entregan.

6.2. Información Técnica Planimétrica

Todo plano será elaborado computacionalmente compatible con Programa AutoCAD versión 2010 y Adobe PDF con firma respectivas, en formatos de 60cmx90cm y/o 90cmx90 cm.

Los planos se presentarán con la viñeta que se entrega en las presentes **Bases Técnicas**, cada plano deberá ser identificado con letra, número y especialidad.

Se deberá incluir además un listado detallado de planos, en cada carpeta incluido nombre del archivo digital.

Todos los planos llevarán una viñeta según plano de rótulos entregado.

6.3. Información Técnica Escrita

Se presentarán en PDF.

6.4. Respaldo

Se deberá entregar, además, respaldo físico digital en dispositivo de almacenamiento, que contenga toda la información solicitada, tanto de planimetría como de texto, ordenada por especialidad. La información de planimetría deberá ser compatible con el programa AutoCad versión 2010, y la información de texto deberá ser compatible con programa Word o Excel según corresponda. Además, todo respaldado en copia en formato pdf.

Se entregarán todos los planos y documentos en versión digital escaneados, en su última versión, con firmas y aprobaciones correspondientes si corresponde.

Deberá venir correctamente ordenada en carpetas por tema y el disco deberá tener una carátula que indique fecha, nombre proyecto y el contenido.

Debe ser entregado por oficina de partes de la I. Municipalidad de Laja.

7. ANTECEDENTES APORTADOS POR EL MUNICIPIO

El municipio, a través de su Unidad Técnica, hará entrega a los Oferentes, de los siguientes antecedentes:

- El Certificado de Informes previos de los terrenos.
- Tasación de los terrenos
- Estudio preliminar de Mecánica de suelos
- Topografía terrenos.
- Plano con polígonos de los terrenos.

8. ETAPAS Y PROGRAMACIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA DE DOS (2) TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

8.1. PRIMERA ETAPA: Elaboración de propuesta de anteproyecto y propuesta económica

Los oferentes que participen de licitación deberán generar una oferta económica por la compraventa conjunta de los dos terrenos Municipales, en virtud de lo señalado en bases administrativas y deberán entregar los siguientes antecedentes técnicos para la evaluación de cada anteproyecto:

- Planos anteproyecto Loteo
- Memoria explicativa
- Especificaciones Técnicas.
- Corte Longitudinal y Transversal Terreno
- Lámina Entremezcla

- Lámina de imágenes digitales proyecto
- Lámina Arquitectura Departamentos y Edificios (plantas, cortes y elevaciones)
- Lámina Accesibilidad universal (Conjunto y Áreas Verdes)
- Lámina Planos de Proyecto de Equipamiento, áreas verdes y espacios comunes.
- Memoria Eficiencia Energética
- Presentaciones proyecto según formato SERVIU para proyectos Ds19

SEGUNDA ETAPA: CONTRATO DE SERVICIO

El Oferente adjudicatario, tendrá una primera reunión con la unidad técnica, posterior a la adjudicación y previa a la firma del Contrato de Servicio, para revisar alcances y observaciones, donde se realizará una planificación conducente a definir los proyectos definitivos, que se deberán concordar entre el oferente adjudicatario y la unidad técnica del municipio. Posteriormente se procederá según lo señalado en punto 11 de bases administrativas.

Todas las entregas y reuniones de trabajo tendrán lugar en dependencias de la Municipalidad de Laja, salvo si se concuerda anticipadamente otro punto de entrega y/o reunión.

8.2. TERCERA ETAPA: PROMESA DE COMPRAVENTA Y COMPRAVENTA DEFINITIVA

La compraventa de los inmuebles materia de esta licitación, quedará sujeta a la condición de obtener la aprobación de los anteproyectos por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Laja y la selección de los proyectos habitacionales de Integración Social y Territorial por parte del MINVU, conforme a bases técnicas y lo definido en conjunto con el Municipio. Esto debe cumplirse dentro de un plazo que no podrá extenderse más allá del día 31 de diciembre de 2021, y lo demás señalado en punto 12 de bases administrativas.

9. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

- Deberá asistir a todas las reuniones de coordinación que se concuerden con la Unidad técnica.
- Debe coordinar y obtener todas las aprobaciones que requiera el anteproyecto ante los organismos pertinentes, gestionando ingreso y subsanando observaciones. Todos los gastos que generen estas tramitaciones serán de cargo del adjudicatario, incluyendo el valor de pago de derechos municipales para la aprobación de permisos de anteproyectos y permisos de edificación.
- Deberá informar a la Unidad Técnica en todas las instancias de aprobaciones y recepciones ante los organismos pertinentes.

CAPITULO II

MARCO ESPECÍFICO

10. UBICACIÓN

Los dos terrenos de propiedad Municipal que son objetos de la promesa de compraventa y compraventa definitiva se encuentran emplazados en Calle los Guindos N° 238 y Las Golondrinas N°22 respectivamente,

11. PROPIEDAD DEL TERRENO

Los dos terrenos donde se emplazarán los proyectos son de propiedad de la Municipalidad de Laja y serán enajenados en compraventa a oferente que resulte adjudicado en la presente licitación.

12. COHERENCIA CON EL ENTORNO URBANO

El terreno cuenta con el cumplimiento de localización de acuerdo con lo establecido en DS 19/2016. Se adjunta informe de localización.

13. DISEÑO DEL CONJUNTO

13.1. Urbanización:

El proyecto y las vialidades se deberán proyectar de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

13.2. Estacionamientos:

La exigencia mínima de estacionamientos para la zona de departamentos será de 80% del número total propuesto por el oferente. Una oferta con un porcentaje menor, implicará que el oferente quede fuera de bases. Este se considera un factor de evaluación, por lo que a mejores soluciones se otorgará mayor puntaje según lo indicado en las bases.

Los estacionamientos deben ser en superficie, cualquier alternativa de solución deben quedar consolidados con pavimento definitivo, armónicamente distribuidos.

13.3. Equipamiento:

Se deberá considerar por cada copropiedad lo siguiente:

- Sala multiuso
- Áreas con juegos infantiles y/o máquinas de ejercicio

13.4. Áreas Verdes:

El proponente deberá considerar áreas verdes que contemplen césped, cubre suelos, arbustos y árboles de bajo consumo hídrico. El sistema de riego será del tipo automático.

14. CANTIDAD DE VIVIENDAS Y PORCENTAJE DE INTEGRACIÓN

Se debe considerar por cada anteproyecto un mínimo de 100 unidades habitacionales y 80 unidades habitacionales respectivamente, el porcentaje de unidades para sectores vulnerables debe ser mayor a 20% y menor o igual a 30%, este punto es requisito de elegibilidad.

15. TIPOLOGIA DE UNIDADES HABITACIONALES

Departamentos

Se exige que en las tipologías de Torre de departamentos de 4 o 5 pisos todos residenciales.

En cada torre deberán existir, a lo menos, tres (3) tipologías de departamento

Se deberá considerar un departamento de movilidad reducida que se situará en el primer piso de mínimo una torre del conjunto.

La superficie mínima de los distintos modelos clase media emergente será de **50 m²**.

16. ESPECIFICACIONES ADICIONALES

16.1. Los Departamentos para personas con discapacidad, asociada a movilidad reducida:

Las unidades de vivienda acondicionadas para recibir a personas con discapacidad, asociadas a movilidad reducida, deberán emplazarse de manera estratégica en el conjunto y deberán considerar como mínimo lo indicado en la resolución exenta N° 6625 (V. y U.), de 2016, que Aprueba Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario, para Proyectos del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en su ítem II.

16.2. Condominios:

Los proyectos desarrollados en la modalidad de condominios, acogidos a la ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria deben disponer las unidades habitacionales de forma que se genere entremezcla y se garantice el acceso equitativo al interior de la copropiedad y al equipamiento del proyecto, para todas las unidades habitacionales que lo conforman.

Esta modalidad de condominio deberá otorgar una respuesta arquitectónica y urbana a él o los Bienes Nacionales de Uso Público colindantes al proyecto, evitando muros medianeros o cierros opacos que superen el 20% de extensión en cada frente.