

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EMPLAZAR EL NUEVO HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Contenido

1.	INTRODUCCION	2
2.	CALENDARIO.....	2
3.	REQUISITOS BASICOS DE INFORMACION	2
4.	FACTORES DE EVALUACIÓN	4
5.	EVLUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CADA FACTOR.....	4
6.	METODOLOGIA DE EVALUACIÓN Y CONDICIONES MINIMAS	6
6.1.	Superficie predial mínima	6
6.2.	Emplazamiento.....	6
7.	EVALUACION DE LOS ANTECEDENTES DE LOS TERRENOS PRESENTADOS OTROS FACTORES....	7
	9
7.1.	FACTOR 1: VULNERABILIDAD DE TERRENO ANTRÓPICO Y NATURALES	9
7.2	FACTOR 2: ACCESIBILIDAD.....	11
7.3	FACTOR 3: CONDICIONES DE TERRENO.....	13
7.4	FACTOR 4: EXISTENCIA Y NIVELES DE URBANIZACIÓN.....	16
7.5	FACTOR 5: MITIGACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	18
7.6	FACTOR 6: INVERSIÓN ASOCIADA AL TERRENO.....	20

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

1. INTRODUCCION

El Servicio de Salud Talcahuano se encuentra realizando los estudios preinversionales para la reposición del Hospital de Tome, para cuyos fines necesita realizar el presente estudio de mercado que le permita conocer y evaluar los terrenos disponibles en la Comuna de Tomé, que cumplan las condiciones mínimas para el emplazamiento de este centro asistencial de su dependencia.

Para los fines antes mencionados, se llama a las personas naturales y jurídicas que sean propietarios de terrenos en la Comuna de Tomé, que cumplan con los requisitos más adelante detallados, para que presenten los antecedentes de los terrenos de su propiedad a este proceso de estudio de mercado, en el cual el Servicio de Salud Talcahuano en conjunto con profesionales del MINSAL, evaluarán el terreno presentado para determinar la factibilidad de emplazar en ellos el nuevo Hospital para Tome.

El Servicio de Salud informará los resultados de su evaluación a todos los participantes del proceso por vía email en las fechas indicadas en los presentes términos de referencia.

2. CALENDARIO

A continuación, se presenta el calendario del presente proceso.

EVENTO	DESDE	HASTA	OBSERVACIONES
Publicación N°1 en diario de circulación nacional	14/01/2024	14/01/2024	
Publicación N°2 en diario de circulación local	14/01/2024	14/01/2024	
Periodo de consultas y respuestas	16/01/2024	05/03/2024	carolina.aja@redsalud.gob.cl
Recepción de antecedentes	25/03/2024	25/03/2024 hasta las 14:30 hrs.	Of. Partes Colón N°3030 Talcahuano
Apertura de Entrega de Antecedentes	25/03/2024	25/03/2024	A partir de las 15:30 hrs.
Periodo de revisión y evaluación	26/03/2024	15/04/2024	
Comunicación resultados	22/04/2024	22/04/2024	Vía email a cada participante

Sin perjuicio de estas fechas, si se requiere mayores plazos o antecedentes adicionales, se podría modificar el presente calendario.

Cualquier consulta que se desee realizar acerca del presente estudio de mercado, dirigirla vía email a la Sra. Carolina Aja, email: carolina.aja@redsalud.gob.cl.

3. REQUISITOS BASICOS DE INFORMACION

El Director del Servicio de Salud Talcahuano, hace un llamado a los propietarios de terrenos que cumplan las condiciones mínimas para emplazar el futuro Hospital de Tomé, a presentar antecedentes para evaluar los terrenos.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Las antecedentes de los terrenos deben ser presentados en un sobre cerrado dirigido al Director del Servicio de Salud Talcahuano, indicando en su exterior **“ANTECEDENTES ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME”**. Dicho sobre debe contener los siguientes documentos:

1. Formulario N° 1, RESUMEN DATOS DEL PROPIETARIO Y RESPONSABLE DE LA INFORMACION
2. Formulario N° 2 donde se indique el precio del terreno, con una validez de 18 meses a partir del día de entrega de los antecedentes.
3. Escritura(s) publica (s) o documento(s) por el cual adquirió la propiedad por un periodo de hasta 10 años contados desde la presente fecha (ej. Escritura de Compra, Posesión Efectiva, Inscripción especial de herencia, etc.)
4. Inscripción de Dominio Vigente del terreno en el Conservador de Bienes Raíces (CBR)
5. Certificado de Dominio Vigente emitido por CBR.
6. Certificado de Hipotecas y Gravámenes con declaración de bien familiar emitido por CBR.
7. Rol de avalúo de la propiedad, documento de debe entregar la superficie de la misma.
8. Certificado de NO deuda o exención de pago de contribuciones emitido por la Tesorería General de la República.
9. Certificado de Informaciones previas extendido por la Dirección de Obras (DOM) de la Municipalidad de Tome, el que permita que en el terreno propuesto tenga el uso permitido de Salud.
10. Certificado del MINVU y/o del MOP, dependiendo de su emplazamiento, donde se señale que el terreno no está afecto a expropiaciones.
11. Certificado de la Municipalidad de Tomé donde se indique que el terreno no está afecto a expropiaciones.
12. Certificado de SERVIU donde se indique que el terreno no está afecto a expropiaciones.
13. Factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
14. Factibilidad de suministro eléctrico.
15. Plano de loteo respectivo
16. Plano topográfico, si se cuenta con él.
17. Estudio de mecánica de suelos, si está disponible.

Los documentos deben venir en original o copia protocolizada ante Notario Público. Los documentos señalados en los puntos del 1 al 12, anteriores, **son obligatorios** de presentar en este proceso. Todos los documentos deben tener una vigencia no mayor a 45 días corridos desde su emisión.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

4. FACTORES DE EVALUACIÓN

La metodología de evaluación propone la medición y calificación de diversos factores de importancia, estos factores están relacionados a las siguientes variables, las cuales a su vez se le ha asignado una importancia relativa entre ellos, de acuerdo a la siguiente ponderación.

MATRIZ ESTÁNDAR EVALUACIÓN TERRENOS							
Nº	OTROS FACTORES	% PONDERACIÓN *	TERRENO N°1	TERRENO N°2	TERRENO N°3		
1	Vulnerabilidad Terreno Antrópico y Naturales	20%					
2	Condiciones de Terreno	40%					
3	Urbanización y accesibilidad	30%					
4	Mitigaciones y Obras Complementarias	10%					
5	PUNTAJE PARCIAL	100%					
6	Condiciones mínimas	40%					
5	Otros factores	30%					
7	Precio	30%					
	PUNTAJE FINAL	100%	0,00	0,00	0,00		

5. EVLUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CADA FACTOR

A continuación, se desarrolla la metodología de evaluación y calificación de cada uno de los factores señalados, con el propósito de objetivar aquellos parámetros de tipo cualitativo, para ello, se establecen escalas en base a comparaciones entre alternativas o estándares deseados, por ejemplo; La accesibilidad al terreno, puede ser evaluada como; Muy Buena, Buena, Regular o Mala.

Posterior a la etapa de evaluación, se procede a calificar cada uno de los factores mediante la asignación de notas diferencias para cada sub-factor evaluado:

Los factores y sub-factores se evaluarán de acuerdo a la siguiente guía.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FACTOR	TEMA	EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN	DETALLE	CRITERIO
FACTOR 1	VULNERABILIDAD TERRENO (ANTRÓPICO Y NATURAL)	MB	7,0	Sin Riesgo	Ubicación a XXX mts. o más del área de riesgo según P.R.C.
		B	5,0	Riesgo Moderado	Ubicación entre XX y XXmts. del área de riesgo según P.R.C.
		R	3,0	Riesgo Relativo	Ubicación entre X y XXmts. del área de riesgo según P.R.C.
		M	0,0	Riesgoso	Ubicación dentro del área de riesgo según P.R.C.
FACTOR 2	ACCESIBILIDAD	MB	7,0	Muy Buena	
		B	5,0	Buena	
		R	3,0	Regular	
		M	0,0	Mala	
		MB	7,0	Más de 3 Rutas Alternativas	
		B	5,0	Hasta 3 Rutas Alternativas	
		R	3,0	Hasta 2 Rutas Alternativas	
		M	0,0	1 o 0 Ruta Alternativa	
		MB	7,0	A menos de 99mts.	
		B	5,0	Entre 399mts y 100mts.	
		R	3,0	Entre 799mts. y 400mts.	
		M	0,0	Sobre 800mts.	
FACTOR 3	CONDICIONES DE TERRENO	MB	7,0	Muy Buena	Proporción 1:1
		B	5,0	Buena	Proporción 1:2
		R	3,0	Regular	Proporción 1:3
		M	0,0	Mala	Proporción 1:4 y con formas trapesoidales, triangulares o Irregulares
		M	0,0	Si Tiene	Terreno en Leasing, Fusión de Terrenos, Relleno Sanitario, Franja de protección
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Cesiones y/o Expropiaciones
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Existencia de Rellenos Sanitarios (Si Nota 0 , No Nota 7)
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Existencia de Pedimento Minero
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Requiere estudio	Condiciones Geográficas (Fallas geológicas, etc)
		B	7,0	No requiere Estudio	
M	0,0	Requiere estudio	Condiciones Arqueológicas (cementeros indígenas, rastros o indicios arqueológicos,etc)		
B	7,0	No requiere Estudio			

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FACTOR 4	EXISTENCIA Y NIVELES DE URBANIZACIÓN	MB	7,0	Asfalto	
		R	3,0	Rípido	
		B	5,0	Camino Tierra	
		M	0,0	Huella	
		M	0,0	Si Tiene	Factibilidad Telecomunicaciones (áreas de sombra),
		B	7,0	No tiene	Factibilidad Internet
FACTOR 5	MITIGACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	MB	7,0	Mitigaciones Mínimas o Nulas	
		B	5,0	Mitigaciones Moderadas	
		R	3,0	Mitigaciones Importantes	
		M	0,0	Mitigaciones Mayores	
		MB	7,0	A menos de 99mts.	Conexión a servicios básicos (alcantarillado, agua potable, electricidad, Gas,etc.)
		B	5,0	Entre 399mts y 100mts.	
		R	3,0	Entre 799mts. y 400mts.	
		M	0,0	Sobre 800mts.	
		M	0,0	Si Tiene	Obras Complementarias
B	7,0	No tiene	Obras Mitigación		
FACTOR 6	INVERSIÓN ASOCIADA A TERRENO	MB	7,0	Calificación, 7 - 1 Decima Menos cada M\$20.000 adicional sobre valor mínimo	
		B	5,0		
		R	3,0		
		M	0,0		
		MB a M	7,00 a 0,00	Rango de inversión por definir, según lugar de análisis	A mayor inversión menos Nota
		M	0,0	Si Tiene	Obras Complementarias
		B	7,0	No tiene	Obras Mitigación

6. METODOLOGIA DE EVALUACIÓN Y CONDICIONES MINIMAS

En primer lugar los antecedentes se evaluarán en base al cumplimiento de los requisitos básicos mínimos a que consideran 2 aspectos: la superficie predial mínima indicada y el cumplimiento normativo establecido en el Certificado de Informaciones Previas de la DOM de Tomé para un edificio hospitalario de aproximadamente 70.000 m² de superficie. La relación del tamaño del terreno con el coeficiente de constructibilidad permitido, deben permitir construir como mínimo 70.000 m².

Estos aspectos ponderarán un 40%.

6.1. Superficie predial mínima

Se requiere un terreno de una **superficie mínima de 80.000 m² (8Há)**, considerando el coeficiente de constructibilidad, el porcentaje de ocupación de terreno y los requerimientos de estacionamientos para la zona de emplazamiento de este.

El terreno debe permitir uso de hospitales en el plan regulador comunal y encontrarse dentro del límite urbano. Además de lo señalado, el terreno deberá enfrentar una vía estructurante, en una longitud igual o mayor a 70 metros lineales. Todos estos factores serán evaluados en este proceso.

6.2. Emplazamiento

Se evaluará el emplazamiento del sitio en base a aspectos de vulnerabilidad; no expuesto a incendios forestales, no expuesto a remoción en masa. Se aplicará la siguiente tabla:

El terreno debe ubicarse preferentemente en zona donde se minimice los factores de riesgos.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Se promediará de acuerdo a lo siguiente:

N°	Requisito	Nota
1	Superficie predial mínima, mayor o igual a 80.000 m2	x
2	Coeficiente de constructibilidad, según CIP	x
3	Porcentaje de ocupación de suelo, según CIP	x
	TOTAL	Promedio final

Se evaluará los factores según las siguientes tablas:

Condición	Nota
Superficie predial mínima, mayor o igual a 80.000m2	7,0
Superficie predial mínima, mayor a 70.000m2 y menor a 80.000m2	5,0
Superficie predial mínima, mayor a 65.000m2 y menor a 70.000m2	3,0
Superficie predial mínima, igual o menor a 65.000m2	0

Condición	Nota
Coeficiente de constructibilidad igual a 1,5 o más	7,0
Coeficiente de constructibilidad igual a 1,2 y menor que 1,5	5,0
Coeficiente de constructibilidad igual a 0,5 y menor que 1,2	3,0
Coeficiente de constructibilidad menor a 0,5	0

Condición	Nota
Porcentaje de ocupación de suelo igual o mayor a 1,0	7,0
Porcentaje de ocupación de suelo igual a 0,8 y menor que 1,0	5,0
Porcentaje de ocupación de suelo igual a 0,5 y menor que 0,8	3,0
Porcentaje de ocupación de suelo menor a 0,5	0

Una vez cumplidos dichos los requisitos anteriores y evaluados se revisarán los otros aspectos. Para pasar a la siguiente etapa de evaluación se debe tener una nota igual o superior a 5,0 . Finalmente se procederá al estudio de títulos que permitan la adquisición.

7. EVALUACION DE LOS ANTECEDENTES DE LOS TERRENOS PRESENTADOS OTROS FACTORES

La metodología de evaluación considera variables económicas y técnicas y se han seleccionado los factores de evaluación de acuerdo con las características deseables. Se considera los factores de evaluación indicados en la siguiente Tabla N° 1:

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

TABLA N° 1
OTROS FACTORES

FACTOR	TEMA	EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN	DETALLE	CRITERIO
FACTOR 1	VULNERABILIDAD TERRENO (ANTRÓPICO Y NATURAL)	MB	7,0	Sin Riesgo	Ubicación a 100 mts. o más del área de riesgo según P.R.C.
		B	5,0	Riesgo Moderado	Ubicación entre 50 y 99mts. del área de riesgo según P.R.C.
		R	3,0	Riesgo Relativo	Ubicación entre 0 y 50 mts. del área de riesgo según P.R.C.
		M	0,0	Riesgoso	Ubicación dentro del área de riesgo según P.R.C.
FACTOR 2	ACCESIBILIDAD	MB	7,0	Muy Buena	
		B	5,0	Buena	
		R	3,0	Regular	
		M	0,0	Mala	
		MB	7,0	Más de 3 Rutas Alternativas	
		B	5,0	Hasta 3 Rutas Alternativas	
		R	3,0	Hasta 2 Rutas Alternativas	
		M	0,0	1 o 0 Ruta Alternativa	
		MB	7,0	A menos de 99mts.	
		B	5,0	Entre 399mts y 100mts.	
		R	3,0	Entre 799mts. y 400mts.	
		M	0,0	Sobre 800mts.	
FACTOR 3	CONDICIONES DE TERRENO	MB	7,0	Muy Buena	Proporción 1:1
		B	5,0	Buena	Proporción 1:2
		R	3,0	Regular	Proporción 1:3
		M	0,0	Mala	Proporción 1:4 y con formas trapesoidales, triangulares o Irregulares
		M	0,0	Si Tiene	Terreno en Leasing, Fusión de Terrenos, Relleno Sanitario, Franja de protección
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Cesiones y/o Expropiaciones
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Existencia de Rellenos Sanitarios (Si Nota 0 , No Nota 7)
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Si Tiene	Existencia de Pedimento Minero
		B	7,0	No tiene	
		M	0,0	Requiere estudio	Condiciones Geográficas (Fallas geológicas, etc)
		B	7,0	No requiere Estudio	
M	0,0	Requiere estudio	Condiciones Arqueológicas (cementerios indígenas, rastros o indicios arqueológicos,etc)		
B	7,0	No requiere Estudio			

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FACTOR 4	EXISTENCIA Y NIVELES DE URBANIZACIÓN	MB	7,0	Asfalto	
		R	3,0	Rípido	
		B	5,0	Camino Tierra	
		M	0,0	Huella	
		M	0,0	Si Tiene	Factibilidad Telecomunicaciones (áreas de sombra),
		B	7,0	No tiene	Factibilidad Internet
FACTOR 5	MITIGACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	MB	7,0	Mitigaciones Mínimas o Nulas	
		B	5,0	Mitigaciones Moderadas	
		R	3,0	Mitigaciones Importantes	
		M	0,0	Mitigaciones Mayores	
		MB	7,0	A menos de 99mts.	Conexión a servicios básicos (alcantarillado, agua potable, electricidad, Gas,etc.)
		B	5,0	Entre 399mts y 100mts.	
		R	3,0	Entre 799mts. y 400mts.	
		M	0,0	Sobre 800mts.	
		M	0,0	Si Tiene	Obras Complementarias
B	7,0	No tiene	Obras Mitigación		
FACTOR 6	INVERSIÓN ASOCIADA A TERRENO	MB	7,0	Calificación, 7 - 1 Decima Menos cada M\$20.000 adicional sobre valor mínimo	
		B	5,0		
		R	3,0		
		M	0,0		
		MB a M	7,00 a 0,00	Rango de inversión por definir, según lugar de	A mayor inversión menos Nota
		M	0,0	Si Tiene	Obras Complementarias
		B	7,0	No tiene	Obras Mitigación

7.1. FACTOR 1: VULNERABILIDAD DE TERRENO ANTRÓPICO Y NATURALES

La evaluación de este factor pretende objetivar las características del terreno, en función de los distintos peligros intrínsecos a su ubicación, los riesgos presentes pueden estar sujetos a; probables inundaciones por efectos de ríos, canales, mejoras de terreno por probables zonas con presencia de napas freáticas que lleven a mejorar sus niveles de fundación, presencia cercana de elementos contaminantes producto de zonas industriales, instalaciones de antenas y vulnerabilidad por presencia de recintos que lleven a una pérdida de seguridad, además evaluar la presencia de la cercanía a zonas de aeródromos y por último la accesibilidad limitada del terreno. Los sub factores serán promediados

Sub-factor 1.1

Peligro de Inundación por Tsunami (análisis según Metodología Gestión del Riesgo)

En este informe se ponderara si existe o no el riesgo (Nota 0 o 7)

De la aplicación de la Metodología de Gestión del Riesgo, se obtendrá de manera específica el detalle las implicancias (Mitigaciones)

Sub-factor 1.2

Peligro por Remoción en Masa o Aluvión (análisis según Metodología Gestión del Riesgo)

En este informe se ponderara si existe o no el riesgo (Nota 0 o 7)

De la aplicación de la Metodología de Gestión del Riesgo, se obtendrá de manera específica el detalle las implicancias (Mitigaciones)

Sub-factor 1.3

Incendio Forestal por presencia masa boscosa (análisis según Metodología Gestión del Riesgo)

En este informe se ponderara si existe o no el riesgo (Nota 0 o 7)

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

De la aplicación de la Metodología de Gestión del Riesgo, se obtendrá de manera específica el detalle las implicancias (Mitigaciones)

Sub-factor 1.4

Erupción Volcánica (análisis según Metodología Gestión del Riesgo)

En este informe se ponderara si existe o no el riesgo (Nota 0 o 7)

De la aplicación de la Metodología de Gestión del Riesgo, se obtendrá de manera específica el detalle las implicancias (Mitigaciones)

Sub-factor 1.5

Riesgo por Inundaciones de Ríos.

En este Subfactor se debe indagar en la historia del lugar y su relación con afluentes cercanos, años de subida, aumentos de caudal, puntos de desborde y salidas de rio, así como zonas inundadas definidas por el P.R.C vigente.

La evaluación es de tipo cuantitativo, considera la distancia de la ubicación del terreno hasta el área o línea de riesgo de inundación y protección de cauces naturales y cuerpos de agua medida en metros (distancia en rangos).

RANGO DE ANALISIS	EVALUACIÓN	CALIFICACIÓN
Ubicación dentro del área de riesgo según P.R.C.menos de 50mt	M	0
Ubicación entre 50 y 100 m. del área de riesgo según P.R.C.	R	3,0
Ubicación entre 100m y 700 m. del área de riesgo según P.R.C.	B	5,0
Ubicación a 700m. o más del área de riesgo según P.R.C.	MB	7,0

Sub-factor 1.6

Riesgo por Inundaciones de Canales.

Se entiende por inundación de canales, la invasión de un territorio por el escurrimiento descontrolado de un flujo fluvial, debido a una crecida. Las aguas desbordan de su cauce habitual, invaden las zonas aledañas a su cauce.

Para las áreas sometidas a eventos de inundación, se analizan los antecedentes disponibles en planos de áreas restringidas del Plan Regulador Comunal, reportajes, historia, cartografía y observación del área y terreno.

La evaluación es de tipo cualitativo, se consideran aspectos como la envergadura del canal (ancho profundidad, cantidad de flujo de agua, pendiente, altura en la que se sitúa el canal respecto del terreno, etc.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Sub-factor 1.7

Contaminación por cercanía a Industria

Sub-factor 1.8

Contaminación de terreno con tóxicos o terrenos cercanos (riles, fármacos, tinturas, etc.)

Se refiere a los riesgos ambientales que puede producir el emplazamiento de cualquier tipo de obra próxima a un terreno con problemas de contaminación de gases, polvo en suspensión, desechos, plantas de tratamiento, olores, ruidos, etc.

La evaluación es de tipo cualitativo, se consideran aspectos como la proximidad a la fuente de contaminación, envergadura de la fuente de contaminación, tipo de contaminación, frecuencia, etc.

Sub-factor 1.9

Contaminación de Terrenos cercanos con toxico como riles, fármacos, tinturas.

Sub-factor 1.10

Contaminación por basurales o microbasurales

Sub-factor 1.11

Cercanía a vía férrea con paso de transporte contaminante.

En este sub-factor se evalúa la cercanía a las vías férreas debido a la influencia negativa que provocan posibles accidentes de cargas peligrosas. Para ello se proyecta una franja de seguridad y se considera la cercanía de los distintos terrenos.

La evaluación es de tipo cuantitativo, considera la distancia de la ubicación del terreno hasta el eje de la vía férrea, medida en tramos de 50 m.

	Evaluación	Calificación
Ubicación contigua al eje de la vía férrea.	M	0
Ubicación entre 0 y 99 m. al eje de la vía férrea.	R	3,0
Ubicación entre 100 y 499 m. al eje de la vía férrea.	B	5,0
Ubicación entre 500 mt. y más al eje de la vía férrea.	MB	7,0

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Sub-factor 1.11

Cercanía a Sub Estación Eléctrica.

Sub-factor 1.12

Cercanía a antenas de Telefonía Móvil u otras.

Sub-factor 1.13

Cercanía a Almacenamiento de Gas o Petróleo.

Sub-factor 1.13

Cercanía a Cementerio.

7.2 Factor 2. Accesibilidad.

El objetivo de este factor, es medir la relación del emplazamiento del futuro proyecto con las condiciones de accesibilidad presentes en su entorno. Para ello, se han definido 10 sub-factores relevantes a evaluar. Estos factores deben favorecer las condiciones de accesibilidad necesarias para la red de urgencia hospitalaria, la calidad de acceso de servicios y suministros que concurren al hospital, necesario para su operación normal y la calidad de los accesos de locomoción colectiva, así como de la facilidad de acceder, tanto de pacientes como funcionarios.

En estos Subfactores se analizan la accesibilidad desde el exterior del terreno hacia el interior, ya sea por una o por más vías. Esto en el entendido de que a menor cantidad de vías y la mayor saturación de estas, mayor es el riesgo de que el acceso al terreno y futuro establecimiento se vea bloqueado por alguna eventualidad.

La evaluación es de tipo cualitativo, se consideran aspectos como la cantidad de vías por las cuales se puede acceder al terreno, la calidad y estado de estas vías, el tráfico vehicular de estas vías, la cantidad, calidad y estado de puentes, pasos bajo nivel, etc.

Sub-factor 2.1

Accesibilidad según vía Troncal

Corresponde a las Vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial. Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una comuna.

La evaluación es de tipo cuantitativo, considera la distancia de la ubicación del terreno hasta la vía troncal, medida en tramos de 100 m.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

	Evaluación	Calificación
Ubicación entre 300 o más . a la vía troncal.	M	0
Ubicación entre 200 y 299 m. a la vía troncal.	R	3,0
Ubicación entre 100 m y 199 m. a la vía troncal.	B	5,0
Ubicación contigua a la vía troncal. Menos de 99 m	MB	7,0

Sub-factor 2.3

Accesibilidad según vía Local

Sub-factor 2.4

Cantidad de Rutas Alternativas

Sub-factor 2.5

Distancia a Carretera o Ruta de acceso a ciudad

Sub-factor 2.6

Cantidad de Paso por Peaje

Sub-factor 2.7

Cantidad de Puntos con cortes de caminos o carretera (puentes, inundación de Baden, pasos sobre nivel u otro)

Sub-factor 2.8

Paso por puntos críticos de la ciudad (cruces con horas punta o tacos)

Sub-factor 2.9

Ubicación respecto de la red de Salud (equidistancia o no al área de influencia del establecimiento de salud)

Sub-factor 2.10

Cercanía a área de influencia aeródromo

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

7.3. Factor 3. Condiciones del terreno.

Una correcta evaluación de terrenos debe considerar las distintas condicionantes intrínsecas a su morfología, desniveles existentes, y la presencia de elementos no deseables que reducen su área útil disponible. Para estos efectos se han definido 5 sub-factores cuya conceptualización se define a continuación:

Sub-factor 3.1

Gestionar o desarrollar Subdivisión Predial y Memoria Subdivisión

Sub-factor 3.2

Terreno en Leasing

Sub-factor 3.3

Fusión de Terrenos

Sub-factor 3.4

Gestionar Cambio Uso de Suelo

Sub-factor 3.5

Diferencias de Nivel (Topografía)

Para las distintas alternativas de localización, se debe considerar una visualización del relieve del terreno, se identifican los puntos de mayores o menores cotas, los sectores de mayores o menores pendientes, la existencia de cambios de pendientes y las zonas de posibles accidentes topográficos del lugar.

Evaluación de tipo cuantitativo, considera la existencia de terrenos planos, con pendiente leve, pendiente pronunciada y montículos.

	Evaluación	Calificación
Contiene un 25% o menos de terreno plano.	M	0
Contiene entre un 25% y un 50% de terreno plano.	R	3,0
Contiene entre un 50% y un 75% de terreno plano.	B	5,0
Contiene un 75% o más de terreno plano.	MB	7,0

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Sub-factor 3.6

Proporciones de terreno (1:1 Nota 7, 1:2 Nota 5, 1:3 Nota 3, 1:4 y terrenos con formas trapesoidales, triangulares o Irregulares Nota 0)

Descripción: Este factor se refiere a las oportunidades que nos puede dar la forma geométrica del terreno a analizar, tomando en cuenta en que mientras más regular sea el polígono, más ventajas tendrá el emplazamiento de la obra y su capacidad de modelar energéticamente los distintos edificios o cuerpos que componen el futuro hospital.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera la cabida del polígono ideal en la superficie de los terrenos.

	Evaluación	Calificación
Permite la cabida del 50% o menos del polígono ideal.	M	0
Permite la cabida entre un 50% y un 70% del polígono ideal.	R	3,0
Permite la cabida entre un 70% y un 90% del polígono ideal.	B	5,0
Permite la cabida del 90% o más del polígono ideal.	MB	7,0

Sub-factor 3.7

Existencia de Franja de Protección

Descripción: Toma en cuenta los consejos normativos y peligros ambientales que rigen el emplazamiento de una obra cerca a esta franja, ya que por temas de seguridad y protección de bienes y personas se podrá edificar a partir de cierta distancia desde el eje de la línea de alta tensión.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera el área de restricción aplicada al terreno.

	Evaluación	Calificación
Área de restricción de más de 30% de la superficie del terreno.	M	0
Área de restricción entre 15% y 30% de la superficie del terreno.	R	3,0
Área de restricción entre 0% y 15% de la superficie del terreno.	B	5,0
Sin área de restricción.	MB	7,0

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Sub-factor 3.8

Cesiones y/o Expropiaciones

Descripción: Consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, para que este ejecute obras y vías de circulación, para ello se trabajó en base a la información del plano regulador de la ciudad de Melipilla, marcando aquella superficie dentro de los distintos terrenos ofertados que tendrían un uso futuro de vías colectoras, locales o de servicios.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera el área de restricción aplicada al terreno.

	Evaluación	Calificación
Área de restricción de más de 30% de la superficie del terreno.	M	0
Área de restricción entre 15% y 30% de la superficie del terreno.	R	3,0
Área de restricción entre 0% y 15% de la superficie del terreno.	B	5,0
Sin área de restricción.	MB	7,0

Sub-factor 3.9

Existencia de Rellenos Sanitarios

Sub-factor 3.10

Existencia de Pedimento Minero

Sub-factor 3.7

Existencia de Franja de Protección (vía ferrea, línea de media tensión eléctrica, línea de Alta Tensión Eléctrica, línea de gas, etc)

Sub-factor 3.8

Cesiones y/o Expropiaciones

Sub-factor 3.9

Existencia de Rellenos Sanitarios (Si Nota 0 , No Nota 7)

Sub-factor 3.10

Existencia de Pedimento Minero

Sub-factor 3.11

Condiciones Geográficas (Fallas geológicas, etc.)

Sub-factor 3.12

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Condiciones Arqueológicas (cementeros indígenas, rastros o indicios arqueológicos, etc.)

7.4. Factor 4. Existencia y Niveles de Urbanización.

En este factor se ponderará un conjunto de factibilidades que se llevan a cabo en el terreno que ha de evaluar, midiendo cualitativamente la necesidad de proveer al mismo de todos aquellos servicios necesarios de; agua y alcantarillado, electricidad y pavimentación, entre otros, para legar a ser habitado para un uso hospitalario.

Sub-factor 4.1

Pavimentación

Descripción: En general, las distintas alternativas de terrenos, deberán considerar los proyectos de inversión en pavimentación, para ello se medirá de manera comparativa las distancias a pavimentar desde los deslindes del terreno hacia su conexión a una vía principal, donde ya exista pavimentación, lo que en definitiva llevará a mejorar el tránsito peatonal y vehicular, como también delimitar el uso de la calle y facilitar el escurrimiento de las aguas lluvias.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera los metros lineales de pavimentación para solucionar la conectividad del terreno.

	Evaluación	Calificación
Más de 800 m. de pavimentación	M	0
Entre 400 y 800 m. de pavimentación	R	3,0
Entre 0 y 400 m. de pavimentación	B	5,0
No requiere de pavimentación	MB	7,0

Sub-factor 4.2

Factibilidad de Red de Agua Potable

Descripción: Se refiera a las obras necesarias para dotar de este servicio al hospital, en donde se miden las distancias de urbanización a cada terreno y su comparación respectiva de acuerdo a las distancias de urbanización con las distintas alternativas.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera los metros lineales de instalaciones sanitarias para solucionar la conectividad del terreno.

	Evaluación	Calificación
Más de 400 m. de distancia a punto de conexión	M	0
Entre 200 y 400 m. de distancia a punto de conexión	R	3,0
Entre 0 y 200 m. de distancia a punto de conexión	B	5,0
No requiere de distancia a punto de conexión	MB	7,0

Sub-factor 4.3

Factibilidad de Red de Alcantarillado

Descripción: Se refiera a las obras necesarias para dotar de este servicio al hospital, en donde se miden las distancias de urbanización a cada terreno y su comparación respectiva de acuerdo a las distancias de urbanización con las distintas alternativas.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera los metros lineales de instalaciones sanitarias para solucionar la conectividad del terreno.

	Evaluación	Calificación
Más de 400 m. de distancia a punto de conexión	M	0
Entre 200 y 400 m. de distancia a punto de conexión	R	3,0
Entre 0 y 200 m. de distancia a punto de conexión	B	5,0
No requiere de distancia a punto de conexión	MB	7,0

Sub-factor 4.5

Factibilidad de Telecomunicación

Sub-factor 4.6

Factibilidad de Internet u otro

Sub-factor 4.7

Matriz de Gas

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

7.5. Factor 5. Mitigaciones y Obras Complementarias.

Factor que pretende evaluar y comparar las distintas acciones de prevención, control, atenuación, restauración y compensación de impactos negativos que deben acompañar el desarrollo del proyecto hospitalario, para ello se han establecidos dos sub-factores asociados a las mitigaciones viales y de reforzamiento de canales.

Sub-factor 5.1

Mitigaciones Viales

Descripción: Factor que compara el grado de intervenciones necesarias para el mejor cumplimiento de obras relacionadas al mejoramiento del impacto vial, normas de flujo peatonal y de transporte público del lugar.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera los metros lineales de mitigaciones viales, consistentes en ensanches o ejecución de pistas nuevas.

	Evaluación	Calificación
Más de 1500 m. de mitigaciones viales.	M	0
Entre 1000 y 1500 m. de mitigaciones viales.	R	3,0
Entre 500 y 1000 m. de mitigaciones viales.	B	5,0
Entre 0 y 500 m. de mitigaciones viales.	MB	7,0

Sub-factor 5.2

Mitigación Fluviales

Descripción: Debido a las características propias de terrenos existentes en la comuna, presencia de canales, nos enfrentamos a distintos desafíos de prevención para la contención de los acontecimientos naturales que puedan afectar potenciales desbordes ante crecidas de su caudal, para lo cual se deberán calificar los distintos grados de intervención de obras de mitigación en cuanto a trabajos de profundización de canales y entubamientos.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera los metros lineales de mitigaciones fluviales, consistentes en entubamientos de canales, profundización de canales y contenciones de río.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

	Evaluación	Calificación
Más de 900 m. de mitigaciones fluviales.	M	0
Entre 500 y 900 m. de mitigaciones fluviales.	R	3,0
Entre 200 y 500 m. de mitigaciones fluviales.	B	5,0
Entre 0 y 200 m. de mitigaciones fluviales.	MB	7,0

Sub-factor 5.3

Mitigación por presencia de napa freática superficial

Descripción: Se refiere al posible riesgo de un exceso o acumulación de agua subterránea que se encuentra a una profundidad relativamente pequeña bajo el nivel del suelo. Es necesario señalar, que este riesgo es totalmente abordable de mitigar mediante obras a nivel de fundaciones específicas que den solución a la presencia de agua a niveles de baja profundidad.

Evaluación: De tipo cuantitativo, considera la ubicación del terreno respecto del área de riesgo de inundación y protección de cauces naturales y cuerpos de agua definida en el P.R.M.S., identificando si se encuentra en ella o no. Debido a las distintas soluciones técnicas para el manejo de la napa freática superficial, el hecho de que un terreno se ubique en esta zona no implica la evaluación M.

	Evaluación	Calificación
No aplica.	M	0
Ubicación dentro del área de riesgo según P.R.M.S.	R	3,0
No aplica.	B	5,0
Ubicación fuera del área de riesgo según P.R.M.S.	MB	7,0

Sub-factor 5.4

Demoliciones de construcción existente

Sub-factor 5.5

Eliminación de Material por Existencia de Pirquenes

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

Sub-factor 5.6

Puntos de Conexión Agua Potable

Sub-factor 5.7

Puntos de Conexión Alcantarillado

Sub-factor 5.8

Puntos de Conexión Eléctrica

Sub-factor 5.9

Puntos de Conexión Red o Matriz de Gas

Sub-factor 5.10

Mitigaciones fluviales

7.6. Factor 6. INVERSIÓN ASOCIADA A TERRENO

Este factor considera la tradicional evaluación del costo de adquisición del terreno, de acuerdo a valor de mercado, no siendo el exclusivo criterio de evaluación, ya que en eventualidades; un terreno de bajo costo no implica menores costos de inversión en obras hospitalarias y a veces no es la mejor solución desde el punto de vista de costos operacionales y de confort que son ponderadas por el proyecto de eficiencia energética.

Obras Complementarias

Sub-Factor 6.1

Sub-Factor 6.2

Medidas de Mitigación

Sub-Factor 6.3

Inversión por Obras Complementarias y Medidas de Mitigación

Sub-Factor 6.4

Valor de terreno

Talcahuano, septiembre de 2019.-

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FORMULARIO N° 1

RESUMEN DATOS DEL PROPIETARIO Y RESPONSABLE DE LA INFORMACION

Nombre completo propietario (persona natural o jurídica)	
RUT	
Dirección completa	
Comuna	
Teléfono	
Celular	
email	
Firma propietario responsable de la información	

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FORMULARIO N° 2

PRECIO DE LA PROPIEDAD

Nombre completo propietario (persona natural o jurídica)	
ROL (ES) DE LA PROPIEDAD	
DIRECCION DE LA PROPIEDAD	
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO m2	
PRECIO TOTAL \$ (pesos chilenos)	
PRECIO TOTAL (en palabras, en pesos chilenos)	
Firma propietario responsable de la información	

Llenar uno por cada propiedad que se presente a evaluación en el presente estudio de mercado.
El precio indicado tiene validez durante un periodo de 18 meses, a partir de la adjudicación de la propuesta.

TERMINOS DE REFERENCIA
ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS PARA EL EMPLAZAMIENTO DEL HOSPITAL DE TOME
SERVICIO DE SALUD TALCAHUANO

FORMULARIO N° 3

CLÁUSULA COMPROMISO

Nombre completo propietario (persona natural o jurídica)	
ROL (ES) DE LA PROPIEDAD	
DIRECCION DE LA PROPIEDAD	
CLÁUSULA DE COMPROMISO	Por medio del presente acepto que la venta de la propiedad individualizada precedentemente se realice bajo la condición que la compradora, El Servicio de Salud Talcahuano, haya recepcionado los recursos para realizar la adquisición dentro de los 365 días corridos contados desde la fecha de la resolución que me adjudica la propuesta pública.
Firma propietario responsable de la información	