

SECTOR VIVIENDA SUBSECTOR VIVIENDA DEFINITIVA

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES

Orientaciones Sectoriales

Si bien, la política de vivienda pone término a la función constructora de los SERVIU, limitando su participación a la selección y asignación de subsidios, se ha considerado pertinente mantener como una excepción, la tipología de construcción de viviendas sociales.

Esta decisión obedece principalmente a resolver los problemas de oferta de viviendas sociales en donde no existe interés por parte de las empresas privadas, debiendo el Estado asumir esta responsabilidad.

De esta forma, la presentación al SNI de proyectos de construcción de viviendas sociales, deberá estar debidamente justificada y su incorporación al Sistema será analizada en conjunto con La Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda.

Las iniciativas deberán ingresar al Sistema Nacional de Inversiones considerando el objetivo que persiguen.

**Cuadro N°1
Descriptor**

Sector	Subsector	Descriptor
Vivienda	Vivienda Definitiva	Viviendas Sociales Adulto Mayor Reparación de Viviendas

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES

La *vivienda social* es considerada como un bien que satisface necesidades básicas, por lo que sus beneficios sociales son indiscutibles y además de difícil valoración (dificultad para identificar y valorar todas las características de las viviendas; aplicación de Precios hedónicos requiere mucha información de campo; el mercado como tal tiene incorporada la distorsión del subsidio), por lo que el enfoque de evaluación es de costo – eficiencia, entendiendo que el beneficio neto es siempre positivo y que los beneficios son similares en todas las alternativas. Lo anterior implica que la valoración social de proveer viviendas a los de más escasos recursos es mayor a la valoración privada de éstas.

Debido a la dificultad y al costo de obtener la información sobre los beneficios sociales, la clave de la evaluación es incorporar en el análisis todos los costos pertinentes, considerando la *vivienda social*, desde una perspectiva integral que incorpore el entorno, ya que por lo demás este tipo de proyectos produce efectos permanentes en los barrios y ciudades, que contribuyen a generar ciudades inclusivas o segregadas.

Los esfuerzos deben centrarse en la correcta focalización y en la consideración de todos los costos asociados, considerando que los beneficios son mayores que éstos.

Costos:

- Costos Directos: Estudios de factibilidad, diseños, compra y habilitación del terreno, construcción de viviendas, urbanización, equipamiento y permisos, todo esto al interior del loteo.
- Costos por localización: Costo de conexión del loteo con los servicios (extensiones de red, ampliaciones de capacidad, construcción de sistemas alternativos)
- Costos causados por el proyecto en su entorno: Cuando el área de influencia no tiene la capacidad para absorber las demandas de la nueva población, generando aumento de la congestión, si esta existe, o generando un déficit de servicios, que afecta tanto a la población residente actual como a la nueva que llega con el proyecto.

Por otro lado los distintos métodos constructivos y materialidad, pueden generar cambios significativos en los costos, por lo que se debe tener especial cuidado en la definición de estándares y en el respecto de los mismos.

Las iniciativas correspondientes a la construcción de viviendas sociales que consideren equipamiento comunitario, se formulan como una sola iniciativa de inversión.

1. Justificación de la postulación al SNI, considerando la política de vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismos y la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, la cual establece dentro de sus objetivos, reducir el déficit habitacional evitando el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social, procurando que el emplazamiento de las viviendas sea en sectores con buena infraestructura, conectividad y equipamiento, además de propiciar el desarrollo de proyectos mixtos que contemplen viviendas de distinto costo, logrando una integración social al interior de los barrios y en la ciudad.
2. Identificación y definición del problema: Se debe identificar el problema que se pretende resolver. Diagnóstico de la situación actual: Corresponde incluir un análisis de la demanda y oferta de la situación actual, asociado al programa de vivienda al cual está apuntando la iniciativa, esto permitirá visualizar en forma clara la necesidad que se pretende cubrir y las características del problema.
 - Área de estudio y de influencia
 - Población objetivo
 - Análisis de la demanda
 - Análisis de la oferta
 - Cálculo del déficit
3. Demanda: Se define como el déficit habitacional asociado al programa habitacional al cual apunte la iniciativa. En efecto, la demanda expresada formalmente por una solución habitacional se manifiesta en la postulación a cada uno de los programas del Ministerio de Vivienda, que corresponde a los inscritos en el Registro Unico de postulantes del

MINVU. Este antecedente es el más importante al momento de determinar la demanda de un proyecto habitacional, por cuanto representa la demanda expresada formalmente de aquellas familias que expresan sus prioridades en cuanto al programa que desean postular y a la comuna en la cual quisieran materializar su vivienda.

4. Descripción del proyecto: Se debe indicar las características del loteo, señalando número y tipología de viviendas, equipamiento complementario, áreas verdes, urbanización, etc., además de las actividades que comprende el proyecto, desde la adquisición del terreno hasta la entrega de títulos de dominio. Se debe detallar la tipología de equipamientos comunitarios involucrados en el proyecto, según tamaño del o los conjuntos habitacionales a construir, y las acciones complementarias a desarrollar definidas como gastos de operación asociadas a la construcción de viviendas (inscripción títulos de dominios, llamados a postulación, trípticos de difusión, y otros a especificar). Indicar Beneficiarios Directos consignando el número de personas beneficiadas directamente. Respecto a la localización, detallar características del terreno donde se emplazarán las viviendas, indicando relación con el entorno y propiedad de éste. Se deberá, indicar los conjuntos habitacionales construidos recientemente en la región, de manera tal de tener una referencia respecto a los costos, además de identificar la infraestructura de salud, educacional y de transporte existente y que serán parte de la oferta a la cual podrán acceder los nuevos residentes.
5. Análisis de localización: La política de vivienda y la política nacional de desarrollo urbano, promueven la integración social, buscando soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades. De esta forma la localización de las viviendas sociales es un tema relevante, buscando que estas se ubiquen en lugares o terrenos que permitan acceder a mejores condiciones de vida. Considerando lo anterior los terrenos seleccionados debieran necesariamente estar ubicados al interior del área urbana, en sectores consolidados, con factibilidades, teniendo acceso a establecimientos educacionales, de salud, transporte público y a una vía pública.

POSTULACIÓN A ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>1. Formulación del proyecto</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identificación y definición del problema - Diagnóstico de la situación actual - Área de estudio y de influencia - Población objetivo - Análisis de la demanda - Análisis de la oferta - Cálculo del déficit - Identificación de alternativas de solución - Enfoque metodológico (costo/eficiencia) 	<p>Justificación argumental, con indicación de fuente, de la consistencia de la iniciativa de inversión en relación a la Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Política Nacional de Desarrollo Urbano – PNDU.</p> <p>Fundamentos de la necesidad de intervención</p> <p>Analizar capacidad de carga de la zona en cuanto a servicios y equipamientos existentes, señalar presencia de otras iniciativas relevantes para el proyecto (viviendas sociales, entre otras, etc.). Realizar análisis urbano habitacional del área</p> <p>Demanda: Registro de postulación para el programa del MINVU al cual sean destinadas las viviendas sociales.</p> <p>Oferta: Detalle respecto a soluciones habitacionales en ejecución que sean una opción real al problema detectado.</p> <p>Identificar y analizar alternativas de solución que contemple localización y distribución al interior del loteo, considerando que la localización es una de las variables fundamentales que inciden en la generación de ciudades segregadas versus ciudades inclusivas. La decisión de localización produce no sólo efectos en las familias que habitan las nuevas viviendas, sino que también efectos permanentes en su entorno.</p> <p>El enfoque a utilizar será costo/eficiencia, considerando que la vivienda social es un bien que satisface necesidades básicas, por lo que sus beneficios sociales son</p>

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
	<p>indiscutibles y además de difícil valoración Por lo anterior se entiende que la valoración social de proveer viviendas a los de más escasos recursos es mayor a la valoración privada de éstas. Por lo anterior los esfuerzos deben centrarse en la correcta focalización y en la estimación de todos los costos asociados, considerando que los beneficios son mayores que éstos.</p>
<p>2. Análisis de localización</p>	<p>La nueva PNDU promueve la integración social, buscando dar soluciones habitacionales insertas en barrios y ciudades inclusivas, donde las personas se sientan incorporadas a los servicios urbanos como son: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura y deporte.</p> <p>De esta forma la localización de las viviendas sociales es un tema relevante, que debe ser analizado al momento de resolver el tema de construcción y/o reparación de nuevas viviendas.</p>
<p>3. Terreno en que se localizarán las vivienda sociales</p>	<p>Plano detallado de emplazamiento, que de cuenta de manera clara la ubicación del terreno y su relación con el entorno, señalando ubicación de otras viviendas sociales, establecimientos educacionales, red de salud, servicios de transporte, red vial, factibilidades y cualquier otra información que resulte relevante para el proyecto.</p> <p>Identificar normativa urbanística vigente aplicable al terreno y entorno.</p> <p>Certificado de informaciones previas Factibilidad de servicios.</p> <p>Acreditación de la propiedad del terreno (Ver “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”).</p>

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>4. Programa Arquitectónico</p>	<p>Se entenderá por programa arquitectónico la declaración de áreas que compondrán o componen el proyecto, definiendo la estructura espacial y su organización, así como la manera de agruparse de cada una de las áreas, sus dimensiones superficiales o análisis de áreas.</p> <p>Anteproyecto de loteo: Programa propuesto para el terreno seleccionado (distribución del loteo, ubicación por tipología de viviendas, espacios públicos, equipamientos, vialidad, etc.).</p> <p>Anteproyecto vivienda social: Por tipología de vivienda proyectada</p>
<p>5. Términos de referencia con los cuales se contratará el diseño.</p>	<p>Corresponden a la base sobre la cual el consultor realizará el diseño tanto de loteo como de las viviendas, equipamiento y áreas verdes, por lo que se deberá tener especial cuidado en incorporar todos los estudios necesarios para llevar a cabo la etapa de ejecución, entre estos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico • Mecánica de suelo • Plano de trazado y modificación de servicios • Proyectos de arquitectura, estructura, pavimentación, mobiliario, paisajismo, instalaciones sanitarias, aguas lluvia, eléctricas, alumbrado público • Memoria de cálculo, estructuras y obras anexas. • Especificaciones técnicas • Presupuesto por partidas • Estudio de impacto vial si corresponde • Estudio de impacto ambiental si corresponde • Aprobaciones y permisos • Y cualquier otro que resulte relevante de acuerdo a las

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
	características propias del proyecto
6. Presupuesto detallado del diseño	Se deberá indicar separadamente los costos de cada una de las ingenierías requeridas, obras complementarias y estudios adicionales como por ejemplo participación ciudadana, estudio de impacto vial y ambiental u otros.
7. Presupuesto oficial de la Inspección técnica y asesoría de obras	De no requerir adjuntar declaración de la unidad técnica asumiendo la responsabilidad de la inspección de las obras
8. Cronograma de actividades (carta Gantt) para el horizonte total de ejecución del proyecto.	Debe considerar tanto la etapa de diseño como de ejecución de obras. De existir definición de etapas para el proyecto, ésta debe explicitarse, debiendo cada etapa ser autosustentable.
9. Presupuesto estimativo de la ejecución del proyecto, por partidas.	<p>Se puede utilizar información estadística como aproximación a los costos de construcción, conociendo la tecnología y materiales predominantes que se utilizarán en la construcción (promedios de costos por m²).</p> <p>Se podrán considerar tipos estandarizados y normalizados de viviendas, previamente definidos por la autoridad correspondiente.</p> <p>Valores promedio de acciones anteriores en materia de urbanización (agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, alumbrado público, vialidad).</p> <p>Todo lo anterior considerando las características propias del terreno.</p>
10. Costos de operación y mantención	Identificar costos y responsables asociados a equipamiento y espacios públicos.

POSTULACIÓN A ETAPA DE EJECUCIÓN

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
1. Cumplir con todos los requisitos, descritos para la etapa de diseño.	De producirse diferencias respecto a lo recomendado en la etapa de diseño, éstas deberán ser justificadas detalladamente, debiendo en casos extremos reformular la iniciativa
2. Informe ejecutivo con los resultados del diseño.	
3. Términos de referencia para la contratación de la ejecución de obras	<p>Debe señalar aspectos relevantes que regularán la relación entre las partes involucradas: institución financiera, ejecutora, administradora, contratista y todas las responsabilidades que este último deberá asumir como parte de su relación contractual.</p> <p>Obtención de permisos y derechos, alcances de su responsabilidad como ejecutor de las obras civiles del proyecto, partidas que se consideran, calidades, etc.</p>
4. Proyectos de loteo definitivo	<p>Incorporar planta detallada de distribución que permita tener claridad respecto a la distribución y relación entre la infraestructura propuesta.</p> <p>Detalle de urbanización (planos, especificaciones técnicas, cubicaciones).</p>
5. Proyecto de viviendas sociales y equipamiento	<p>Proporcionar las especificaciones técnicas y cubicaciones para las viviendas y equipamiento, indicando m², cantidad de habitaciones, número de pisos, tipo de construcción, nivel de terminaciones, etc.</p> <p>Incorporar planos de planta y elevaciones por tipo de vivienda y equipamiento propuesto.</p>
6. Cuadro comparativo entre el programa arquitectónico aprobado para la elaboración del diseño y el resultante de éste.	De existir diferencias respecto a lo recomendado en la etapa de diseño.
7. Asesoría a la inspección técnica	De no requerir adjuntar declaración de la

REQUISITOS DE INFORMACION PARA POSTULACION DE INICIATIVAS DE INVERSION

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
	unidad técnica asumiendo la responsabilidad de la inspección de las obras.
8. Presupuesto oficial detallado por ítem y partida.	<ul style="list-style-type: none"> • Terreno • Viviendas • Urbanización • Áreas verdes • Equipamiento • Vialidad • Permisos y aprobaciones • Asesoría a la inspección técnica
9. Cronograma de actividades	Detallado por proyecto
10. Costos de operación y mantención	Actualización de la información entregada en la etapa anterior.