

SECTOR VIVIENDA
SUBSECTOR VIVIENDA DEFINITIVA

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA EL ADULTO MAYOR

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.

Convenio de cooperación Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Nacional del Adulto Mayor, (27 de junio de 2007 - Res. Exenta N°3419) su objeto es sentar las bases para el fortalecimiento de la política de vivienda para el adulto mayor. Para dicho efecto se modificó el Programa Habitacional para Adultos Mayores contenido en el DS 61/1984 mediante D.S. N°227., (publicado en el D.O. el 17 de abril de 2008), para permitir una nueva modalidad de operación (Condominio de Vivienda Tutelada – CVT y Establecimiento de Larga Estadía – ELEAM).

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

Cuadro N°1
Descriptoros

Sector	Subsector	Descriptoros posibles
Vivienda	Vivienda Definitiva	Viviendas Sociales Adulto Mayor Reparación de Viviendas

PROYECTOS DE VIVIENDAS PARA ADULTOS MAYORES (Condominio de Vivienda Tutelada y Establecimiento de Larga Estadía)

El Programa que implementará la política del adulto mayor deberá identificar la población potencial, además de los criterios de focalización utilizados para llegar a la población objetivo en cada modalidad de intervención. Este trabajo es la base para la selección de las comunas que serán atendidas, identificando la oferta y demanda para cada una de ellas, de tal manera de justificar la solución propuesta. Todo proyecto deberá cumplir con la legislación vigente relativa a construcciones:

- ✓ Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- ✓ Ordenanzas Generales, Especiales y locales de Construcción y Urbanización.
- ✓ Plan Regulador Comunal y su Ordenanza respectiva.
- ✓ Legislación sobre la eliminación de Barreras Arquitectónicas (discapacitados).
- ✓ Reglamento de hoteles y establecimientos similares Decreto N°194/1978 MINSAL.
- ✓ [Reglamento para establecimientos de Larga estadía para adultos mayores Decreto N°14/2010 MINSAL.](#)
- ✓ Reglamento Sanitario Decreto N°977/1996 MINSAL.
- ✓ Reglamento sobre condiciones sanitaria y ambientales básicas en lugares de trabajo, Decreto n°594/1999 MINSAL.
- ✓ Reglamento para Instalaciones de Alcantarillado y Agua Potable.
- ✓ Reglamento y Normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustible.
- ✓ Norma Sísmica.
- ✓ Sistema de prevención, detección y extinción de incendio: Red seca, red húmeda, detección de humo y extintores de fuego.
- ✓ Otros aplicables.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA TUTELADAS – CVT

Corresponden a conjuntos habitacionales a escala humana en grupos de 15, 20 y 30 unidades habitacionales, con espacios comunes como un salón multiuso, cocina comunitaria, lavandería, estacionamientos y áreas verdes ([Programa arquitectónico y superficies mínimas exigidas - CVT](#)) en que los adultos mayores auto-gestionan su vivienda, pero reciben apoyo psicosocial que promueve la socialización entre los residentes y con la comunidad. Estarán focalizadas en adultos mayores autovalentes, solos o en parejas que requieran solución habitacional y apoyo psicosocial.

Para postular como beneficiario del Programa el reglamento¹ establece entre otros requisitos, contar con Ficha de Protección Social y pertenecer al I, II y III quintil de acuerdo al puntaje de Carencia Habitacional (Rukán), correspondiente a la plataforma informática del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las Viviendas Tuteladas financiadas con el programa SENAMA-MINVU, consideran la administración y mantención por parte de SENAMA, promoviendo un plan de intervención social, mediante convenios con municipalidades, para la atención social directa de los mayores, coordinación de servicios domiciliarios en ámbito salud, y la promoción de su participación y acceso a los bienes y servicios de la red social y gubernamental, a nivel local.

Se considera una vez construidas las viviendas tuteladas, éstas sean traspasadas por SERVIU en Comodato a SENAMA, esto de acuerdo a lo establecido en el [Decreto N°227](#), que modifica el Decreto Supremo N°62 de Vivienda y Urbanismo, de 1984, en lo relativo a la atención al adulto mayor y al instrumento de caracterización socioeconómica.

Estas iniciativas se clasifican en el Sector Vivienda, Subsector Vivienda Definitiva, Descriptor Adulto Mayor, postulando en primer lugar a la etapa de diseño y posteriormente a la etapa de ejecución

CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE LARGA ESTADÍA PARA EL ADULTO MAYOR – ELEAM

Corresponde a establecimientos dirigidos a personas mayores de 60 años o más que, por motivos biológicos, psicológicos o sociales, requieren de un medio ambiente protegido y cuidados diferenciados que allí recibe. Dichos cuidados tienen por objeto la prevención y mantención de su salud, la mantención y estimulación de su funcionalidad y el reforzamiento de sus capacidades remanentes.

Los ELEAM financiados con el programa SENAMA-MINVU, consideran la administración y mantención por parte de SENAMA.

La localización de los ELEAM deberá responder a requisitos específicos definidos por SENAMA, que dan cumplimiento a las especificaciones técnicas, acorde al tipo de construcción requerida para la atención de adultos mayores. En el caso específico del programa SENAMA-MINVU 2014-2018, no se contempla compra de terrenos, por lo que la disponibilidad de éstos quedará sujeta a terrenos que deberán ser cedidos, lo que acota el universo de posibles localizaciones.

Los diseños de cada uno de los ELEAM propuestos deberán cumplir, con el [Programa Arquitectónico y Superficies Mínimas Exigidas - ELEAM](#) elaborado por SENAMA. Dicho programa fue elaborado considerando el [Reglamento de Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores Decreto N°14/2010](#) y la experiencia adquirida a partir de los ELEAM construidos con anterioridad, lo que permite establecer una mejora en los estándares y número de plazas óptimo.

¹ Reglamento que regula el programa de Viviendas protegidas para AM (Diario Oficial 23 de junio de 2011)

Al Ministerio de Salud a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales le corresponderá supervisar y el funcionamiento de los ELEM y fiscalizar el cumplimiento del Reglamento.

Estas iniciativas se clasifican en el Sector Vivienda, Subsector Vivienda Definitiva, Descriptor Adulto Mayor, postulando en primer lugar a la etapa de diseño y posteriormente a la etapa de ejecución.

POSTULACIÓN A ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>1. Formulación del proyecto a nivel de perfil (Metodología General de Preparación y Evaluación de Proyectos):</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 - 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 de Adulto Mayor (Convenio de Cooperación MINVU – SENAMA; Programa Fondo de Servicios de Atención del Adulto Mayor de SENAMA; Programa Habitacional para Adultos Mayores).</p> <p>Demanda: Análisis, identificación y proyección, identificando la población potencial, además de los criterios de focalización utilizados que permiten llegar a la población objetivo, que será atendida con cada intervención.</p> <p>Oferta: Análisis, identificación y proyección que permita identificar la capacidad de infraestructura existente y el nivel y tipo de servicios que se entrega. Se deberá verificar la existencia de otras iniciativas coincidentes con el proyecto, a fin de incorporar estas al análisis (identificación de oferta pública y privada, registro SENAMA)</p> <p>Déficit: Cálculo y proyección del déficit (cantidad de adultos a atender y modalidad de intervención).</p> <p>Indicadores económicos: Valor actual de los costos (VAC), Costo Anual Equivalente por unidad de Beneficio (CAE /unidad de Beneficio).</p>
$VAC = I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t}$ $CAE = VAC \left[\frac{r(1+r)^m}{(1+r)^m - 1} \right]$	

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>2. Análisis de localización</p>	<p>Se deberá tener en consideración, cercanía a los centros de salud, fácil acceso al transporte público (distancia no mayor a los 500 metros, medida desde el acceso al conjunto hasta el paradero de locomoción colectiva), acceso directo a una vía local (no podrán estar situados en terrenos sin frente a una vía pública o con acceso a través de una servidumbre de paso), no podrá ubicarse en el límite urbano comunal, se deberán evitar terrenos que contengan pendientes elevadas o desniveles significativos, debiendo estar inserto en zonas urbanas que cuenten con urbanización.</p> <p>Se deberán incorporar todos los costos y beneficios asociados a la localización.</p> <p>Anexar plano de localización que permita visualizar claramente ubicación geográfica, equipamiento comunal y/o cercanía del radio urbano, interesa especialmente situar el proyecto en relación a delimitaciones de áreas urbanas, relaciones con áreas centrales y/o con agrupaciones de equipamientos que interesen a los destinos del proyecto.</p>
<p>3. Terreno propuesto</p> <p>El formulador indicará su calidad de titular de la propiedad o bien referirá quien es su propietario actual y proceso para comprar, obtener mediante destinación, comodato o en “uso y usufructo” si fuera el caso.</p> <p>Además, se detallarán los deslindes del terreno y se presentará un estudio de cabida de superficie edificada, N° de pisos y otras consideraciones importantes para la evaluación, que se puedan desprender del estudio de la normativa y condiciones técnico-constructivas que afectan al predio.</p>	<p>Deberá estar ubicado dentro del límite urbano de la comuna con vías de acceso urbanizadas.</p> <p>Deberá estar debidamente individualizado, adjuntando plano de emplazamiento, que de cuenta de manera clara la ubicación y su relación con el entorno.</p> <p>Se deberán evitar terrenos que contengan pendientes elevadas o desniveles significativos, cursos de agua dentro o en sus límites, o ubicados en franjas de riesgo (inundables, Tsunami, etc.)</p> <p>La calidad de la urbanización y de las vías del entorno próximo al terreno debe garantizar el desplazamiento seguro de los AM en el espacio público, para esto las aceras deben ser continuas, de pavimento antideslizante, de preferencia</p>

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
	<p>texturada y sin desniveles, ni roturas de pavimento.</p> <p>El terreno propuesto deberá contar con la aprobación de SENAMA</p> <p>Documentación del terreno propuesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificado de informaciones previas. - Certificado de factibilidad de de servicios sanitarios, eléctricos y de aguas lluvias. - Certificado vigente de hipotecas, gravámenes y prohibiciones. - Certificado de expropiaciones (Municipal y de SERVIU). <p>Acreditación de la propiedad del terreno (Ver “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”).</p>
<p>4. Programa Arquitectónico y memoria explicativa de la funcionalidad de cada uno de los recintos que considere equipos y equipamientos respectivos, siendo concordante con el modelo de gestión de los recintos.</p>	<p>Se cuenta con un programa arquitectónico base considera los mínimos necesario, por lo que sus variaciones deberán ser debidamente justificadas y aprobadas por la institución técnica competente* (Programa arquitectónico y superficies mínimas exigidas – CVT) y Programa arquitectónico y superficies mínimas exigidas - ELEAM</p> <p>Se deberán considerar las normas de accesibilidad universal a espacios públicos y a edificaciones, de acuerdo a la OGUC, además de la Guía de diseño de espacios residenciales para adultos mayores del MINVU año 2006.</p> <p>* La competencia tiene que ver con la idoneidad para pronunciarse en la especialidad. (ej. MINSAL en proyectos de salud; IND en proyectos de deportes, SENAMA en iniciativas para adultos mayores, etc.</p>
<p>5. Términos de referencia para la contratación del diseño (objetivos, productos, plazos, etc.</p>	<p>Corresponden a la base sobre la cual el consultor realizará el diseño, 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>

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico • Mecánica de suelo • Plano de trazado y modificación de servicios • Proyectos de arquitectura, estructura, mobiliario, paisajismo, instalaciones sanitarias, aguas lluvia, eléctricas, etc. • Memoria de cálculo, estructuras y obras anexas. • Especificaciones técnicas • Presupuesto por partidas • Aprobaciones y permisos <p>Incorporar necesidad de análisis de eficiencia energética, criterios de ergonomía, mecánica de suelos (Nueva Normativa Sísmica - Decreto N°60 y 61 del Minvu), áreas verdes, arquitectura y especialidades, y cualquier otro que resulte relevante de acuerdo a la naturaleza del proyecto.</p>
6. Presupuesto oficial	<p>Presupuesto estimado de la ejecución: Datos de referencia proyectos anteriores.</p> <p>Calendario de Inversiones detallado por ítem, incluyendo el monto de la inversión por concepto de terreno, cuando corresponda.</p> <p>Presupuesto estimado 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 u otros.</p>
7. Cronograma de actividades (carta Gantt)	<p>Se deberá presentar cronograma detallado de las actividades que involucra el desarrollo del diseño, con su duración en meses.</p>
8. Costos de operación y mantención	<p>Modelo de operación y plan de mantención, señalando en detalle los costos asociados a cada uno de ellos y los responsables de éstos.</p>
9. Modelo de Gestión	<p>Se deberá presentar el modelo de gestión asociado a la operación del recinto.</p>

POSTULACIÓN A ETAPA DE EJECUCIÓN

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>1. Cumplir con todos los requisitos, descritos para la etapa de diseño.</p>	<p>Se deberá incluir una revisión y aprobación del diseño por parte de SENAMA, lo que deberá efectuarse antes de ingresar los expedientes a la Dirección de Obras Municipales para tramitación del Permiso de Edificación de Obras.</p> <p>De producirse diferencias respecto a lo recomendado en la etapa de diseño, éstas deberán ser justificadas detalladamente, debiendo en casos extremos reformular la iniciativa.</p>
<p>2. Visación Institucional</p>	<p>Aprobación del diseño de arquitectura del proyecto por parte de la institución técnica competente.</p> <p>* La competencia tiene que ver con la idoneidad para pronunciarse en la especialidad. (ej. MINSAL en proyectos de salud; IND en proyectos de deportes, SENAMA en iniciativas para adultos mayores, etc.</p>
<p>3. Informe ejecutivo con los resultados del diseño.</p>	
<p>4. Cuadro comparativo entre el programa arquitectónico aprobado para la elaboración del diseño y el resultante de éste, mostrando las diferencias con la justificación correspondiente.</p>	<p>El programa arquitectónico resultante del de la etapa de diseño deberá contar con el V°B° de SENAMA.</p>
<p>5. Términos de referencia para la contratación de la ejecución de obras.</p>	<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>

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
6. Presupuesto oficial detallado por ítem y partida incluyendo asesoría a la inspección técnica cuando corresponda.	Debe indicarse criterios y bases o antecedentes utilizados para realizar la estimación.
7. Proyecto de Arquitectura	Planos de Arquitectura, Ingeniería y Especialidades, Planos Estructurales visados por los revisores independientes.
8. Cronograma de actividades (carta Gantt).	
9. Costos de operación y mantención	Si corresponde actualización del modelo de operación y plan de mantención (señalando en detalle los costos asociados a cada uno de ellos).