



Ministerio de
Desarrollo
Social y
Familia

Gobierno de Chile

RIS

REQUISITOS DE INFORMACIÓN SECTORIAL

Sector VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

Subsector VIVIENDA DEFINITIVA

Construcción de Viviendas Sociales

Documento elaborado por la **División de Evaluación Social de Inversiones**

2024





ALCANCE

Iniciativas orientadas a resolver problemas de oferta de viviendas sociales en donde no existe interés por parte de las empresas privadas, debiendo el Estado asumir esta responsabilidad.

Es importante destacar, que cualquier aspecto no tratado en las presentes Requisitos de Información Sectorial (RIS) de Proyectos de Viviendas sociales, será resuelto por la Jefatura de la División de Evaluación Social de Inversiones de la Subsecretaría de Evaluación Social por medio de una adenda al presente documento, en caso de ser necesario.

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.

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 Único 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 la característica 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 ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
<p>1. Formulación del proyecto utilizando la Metodología General de Preparación y Evaluación de proyectos.</p>	<ul style="list-style-type: none">• 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.• Fundamentos de la necesidad de intervención.• 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.• Demanda: Registro de postulación para el programa del MINVU al cual sean destinadas las viviendas sociales.• Oferta: Detalle respecto a soluciones habitacionales en ejecución que sean una opción real al problema detectado.• 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.• El enfoque por utilizar será costo/eficiencia, considerando que la vivienda social es un bien que satisface necesidades básicas, por lo que sus beneficios sociales son indiscutibles y además de difícil valoración. Por lo anterior se entiende que la valoración social de



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
	<p>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>
2. Análisis de localización	<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.• 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.• En el caso que la iniciativa proyecte infraestructura en territorios expuestos a amenazas, se deberá aplicar la Metodología de Riesgo de Desastres de manera complementaria al análisis técnico y económico de las alternativas de solución, conforme con las instrucciones establecidas en el Instructivo para la evaluación del riesgo de desastres en proyectos de infraestructura pública.



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
<p>3. Terreno Propuesto El formulador indicará su calidad de titular de la propiedad o bien referirá quien es su propietario actual y proceso de adquisición.</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>	<ul style="list-style-type: none"> • Plano detallado de emplazamiento, que dé 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. • Identificar normativa urbanística vigente aplicable al terreno y entorno. • Certificado de informaciones previas. • Documentación del terreno: <ul style="list-style-type: none"> - Certificado de informaciones previas. - Certificado de factibilidad servicios sanitarios, eléctricos y de aguas lluvias. - Certificado vigente de hipotecas, gravámenes y prohibiciones. - Certificado de expropiaciones (Municipal y de SERVIU). • Acreditación de la propiedad del terreno (Ver “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”).
<p>4. Programa Arquitectónico y memoria explicativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anteproyecto de loteo: Programa propuesto para el terreno seleccionado (distribución del loteo, ubicación por tipología de viviendas, espacios públicos, equipamientos, vialidad, etc.). • Anteproyecto vivienda social: Por tipología de vivienda proyectada. • Se deberán considerar las normas de accesibilidad universal a espacios públicos y a edificaciones.
<p>5. Términos de referencia para la contratación del diseño</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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: <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

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobaciones y permisos • Y cualquier otro que resulte relevante de acuerdo a las características propias del proyecto. • Incorporar necesidad de análisis de sustentabilidad 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 diseño</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Calendario de Inversiones detallado por ítem, incluyendo el monto de la inversión por concepto de terreno, cuando corresponda.
<p>7. Cronograma de Actividades – Carta Gantt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá presentar cronograma detallado de las actividades que involucra el desarrollo del diseño, con su duración en meses. Considerar tiempos de revisión de las etapas y de las aprobaciones de todos los servicios involucrados.
<p>8. Costos de operación y mantención</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Presupuesto estimativo de la ejecución del proyecto, por partidas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • Se podrán considerar tipos estandarizados y normalizados de viviendas, previamente definidos por la autoridad correspondiente. • Valores promedio de acciones anteriores en materia de urbanización (agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, alumbrado público, vialidad). • Todo lo anterior considerando las características propias del terreno.



1. POSTULACIÓN PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
1. Formulación del proyecto de acuerdo a la Metodología General de Preparación y Evaluación de proyectos.	<ul style="list-style-type: none">• Se debe 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	<ul style="list-style-type: none">• Incluir cuadro comparativo entre las estimaciones aprobadas para la elaboración del diseño y el resultante de éste, mostrando las diferencias con la justificación correspondiente.
3. Diseño definitivo	<ul style="list-style-type: none">• El diseño físico deberá recoger las demandas de la población y promover la eficiencia hídrica y energética, entre otros aspectos propios del contexto.• Proyecto de loteo definitivo y aprobado por la DOM.• Programa arquitectónico detallado visado por la unidad técnica.• Pauta y guía de las condicionantes espaciales del proyecto según uso propuesto y funcionalidad, coherencia entre el problema planteado y la solución propuesta.• Especificaciones Técnicas, elección de materialidad y estructura, criterios de intervención y sustentabilidad.• Levantamientos topográficos.• Mecánica de suelos.• Planos de trazado y modificación de servicios.• Proyecto(s) de arquitectura, estructura, paisajismo, mobiliario, aguas lluvia, instalaciones eléctricas, alumbrado público, riego, agua potable, pavimentación, etc. Visados por la autoridad técnica respectiva.

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
<p>4. Términos de referencia para la contratación de la ejecución de obras y asesoría</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Obtención de permisos y derechos, alcances de su responsabilidad como ejecutor de las obras civiles del proyecto, partidas que se consideran, calidades, etc.
<p>5. Proyecto de viviendas sociales y equipamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Incorporar planos de planta y elevaciones por tipo de vivienda y equipamiento propuesto. • Ordenar y clasificar los costos de mantención y de operación (mensual y anual).
<p>6. Presupuesto oficial detallado por ítem y partida</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se deben incluir todas aquellas tareas que se requieren para el logro final del proyecto. • Las partidas del presupuesto deben indicar detalle de cantidades, costos unitarios y totales, detallado por visados por la unidad técnica respectiva.
<p>7. Cronograma de actividades - Carta Gantt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá presentar cronograma detallado de las actividades que involucra el desarrollo del diseño, con su duración en meses. Considerar tiempos de revisión de las etapas y de las aprobaciones de todos los servicios involucrados.