

ANTECEDENTES TÉCNICOS REQUERIDOS PARA PROYECTOS QUE CONSIDERAN EDIFICACIÓN

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

2026





1. ALCANCE

Los presentes requisitos de información para proyectos de Edificación tienen el carácter de genéricos. Rigen para los edificios administrativos del Estado y para todos los edificios de uso público y/o que prestan servicios a la comunidad cualquiera sea su tipología o destino, por lo cual complementan los Requisitos de Información Sectorial (RIS) correspondientes al sector y subsector en el cual se clasifica el proyecto de inversión. En todas aquellas materias en que exista discordancia entre las indicaciones que contienen las presentes instrucciones y las específicas del sector y subsector en que clasifica el proyecto, prevalecerán estas últimas.

Son aplicables a:

- 1.1. Todos los procesos de inversión que contemplen la construcción, ampliación, habilitación, mejoramiento, normalización o restauración de edificaciones, de acuerdo con las definiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- 1.2. Todas las estructuras lateralmente abiertas que consideren cubrir espacios con superficies mayores a 300 m².

Conforme a la OGUC, no son aplicables a:

- 1.3. Edificaciones de un piso de altura incluidas en proyectos destinados a generar servicios complementarios en caletas pesqueras, parques urbanos, bordes costeros, habilitación de áreas de valor patrimonial o turístico, además de locales no habitables.
- 1.4. En el caso particular de edificaciones de los Sectores de seguridad, transporte y otros que consideren locales habitables conforme a la OGUC, en que la normativa exime de la obtención de permisos de edificación, no será obligatoria la presentación de antecedentes que correspondan con estos requerimientos. No obstante, se deberá dar cumplimiento a lo indicado en el número 3, relacionado con la responsabilidad de la información ingresada al BIP.

Para 1.3 y 1.4 solo serán aplicables los requisitos correspondientes a sus respectivos subsectores.

2. FORMATO DE LOS ANTECEDENTES

La planimetría deberá ser presentada en formato en PDF y/o editable (dwg u otros). La información elaborada utilizando metodología BIM deberá presentarse en formato PDF y en formato IFC (Industry Foundation Classes). La información escrita deberá presentarse en Word de office, PDF o formato RTF.

3. RESPONSABILIDAD POR LA INFORMACIÓN INGRESADA

La veracidad de los antecedentes jurídicos y administrativos incorporados a la carpeta digital del proyecto será de exclusiva responsabilidad de las instituciones financieras, formuladoras y técnicas que los proporcionen.

Por su parte, la responsabilidad respecto de los antecedentes técnicos elaborados para el desarrollo de estudios y/o diseños de arquitectura y especialidades recaerá exclusivamente en la institución que actúe como Unidad Técnica del proyecto. Lo anterior será especialmente aplicable a aquellas iniciativas que no requieran permiso de edificación, caso en el cual dicha institución deberá velar, en forma exclusiva, por la conformidad del diseño de la infraestructura a ejecutar con la normativa técnico-urbanística y legal vigente que resulte aplicable al proyecto.



4. REQUISITOS TÉCNICOS PARA POSTULAR A ETAPAS DE PREFACTIBILIDAD Y FACTIBILIDAD

Para el caso de iniciativas que generen solicitudes de financiamiento de etapas anteriores a la de Diseño, deberán acogerse a los requisitos señalados en los [RIS genéricos para proyectos de inversión](#).

5. REQUISITOS TÉCNICOS PARA POSTULAR A ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
1. Plano o Mapa de Emplazamiento y Esquemas Indicativos	Plano - El plano o mapa de emplazamiento, debe ser coherente con la ubicación establecida en la georreferenciación indicada en la solicitud IDI. El punto para georreferenciar será el acceso principal definido para el(los) edificio(s) diseñado(s) del proyecto. Esquemas Indicativos - Se acompañarán croquis o esquemas mostrando distancias que resalten relaciones relevantes en el área de influencia. - Se sugiere utilizar planos, fotos satelitales, esquemas u otros medios gráficos que permitan situar el proyecto, así como las delimitaciones de áreas urbanas, conectividad, relaciones con áreas centrales o con agrupaciones de equipamientos que interesan de acuerdo con los fines del proyecto.
2. Antecedentes prediales	Legales - Cumplir con los “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”. Morfológicos - Incluir detalles de su conformación (geometría, deslindes, topografía u otras condiciones), que permitan individualizarlo. - Identificar el terreno efectivamente disponible según topografía y elementos condicionantes (servidumbres, atravesos de canales o líneas alta tensión u otros). Normativos - Certificado vigente de informaciones previas (CIP) otorgado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna correspondiente. - Para el emplazamiento de cualquier proyecto en un área no urbana, es requisito que se haya acogido previamente al Art. N°55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y adjunte la resolución aprobatoria emanada por el SAG que otorga el Informe de factibilidad para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (IFC). Factibilidades de Servicios - Certificados de factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad, según corresponda. Las certificaciones deben ser otorgadas por las instituciones competentes, en general, las concesionarias del servicio en el área del proyecto. Se aceptarán cuentas de servicios básicos solo en el caso de iniciativas que no consideren aumento de dotación. - Cuando no exista factibilidad de servicio, un profesional competente en el diseño de la especialidad deberá informar respecto de la factibilidad de materializar una solución particular, con su correspondiente estimación de costos.





Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	Estudios de suelos, estructurales e instalaciones - Se deberá presentar un diagnóstico preliminar del estado estructural y de las instalaciones, elaborado por un profesional competente, fundamentando las acciones a ejecutar y justificando el proceso asociado al proyecto. Este diagnóstico se podrá complementar mediante la contratación de mecánica de suelos y de especialidades con cargo a la etapa de diseño, para lo cual se deberán adjuntar los TDR específicos y presupuesto. Estudio de Cabida - A nivel esquemático, se presentará un estudio mediante el cual se comprobará que el terreno hace posible acoger el programa arquitectónico, acogiendo las normas técnico/urbanísticas que le rigen y considerando los impedimentos o restricciones identificados, que puedan constituir limitaciones para la materialización del proyecto. Riesgos de Desastres - En caso de corresponder, se debe aplicar la metodología de Riesgos de Desastres. Patrimonio - Si el inmueble a intervenir o el área en que este se emplaza cuenta con alguna protección (monumento nacional, histórico, arqueológico, área de valor patrimonial, barrio típico, área de preservación, u otros), se debe informar sobre necesidades de dar cumplimiento a exigencias de organismos pertinentes. Descarte Patrimonial - Además, en base a un análisis bibliográfico preliminar, se deberá elaborar un informe que permita descartar, confirmar y/o recomendar acciones ante la posibilidad de hallazgos arqueológicos o paleontológicos. Esto se hará cuando: • El terreno esté inscrito en un área de interés. • Se consideren 2 o más pisos subterráneos. • Se considere una superficie de más de 1.000 m² de ocupación en primer piso. • Se intervenga un terreno mayor a 10.000 m². - En caso de que el informe concluya que existe la posibilidad de encontrar hallazgos, se deberá adjuntar TDR que permita contratar una asesoría especializada para realizar una investigación en terreno (sondaje u otro procedimiento a determinar) con la finalidad de descartar o confirmar esa presencia y realizar una caracterización del sitio, de ser necesario.
3. Programa arquitectónico	Considerar: - Superficies unitarias de recintos y agregadas por destinos, zonas y/o niveles. - Superficies de circulaciones y muros. - Sumatorias parciales y generales: edificaciones, patios, estacionamientos y otros usos. - Los recintos y superficies deben presentarse agrupadamente según áreas, destinos, usos o funciones.



Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	- Se deben distinguir y detallar las superficies de las partes que constituyen obra nueva, de las que no se intervienen, se mejoran, o se someten a otros procesos.
4. Cumplimiento de condiciones que permiten factibilizar el proyecto.	SEIA - Informar si el proyecto requiere someterse al SEIA, mediante oficio obtenido desde el SEIA en https://pertinencia.sea.gob.cl/ que señala exigencias ambientales. IMIV - Informar si el proyecto está exento de realizar un IMIV, en cumplimiento de la ley 20.958, mediante oficio obtenido desde el SEIM en https://seim.mtt.gob.cl/signin que señala exigencias por mitigaciones al impacto vial. Urbanización - Informar sobre requerimientos de urbanización por insuficiencias, conforme a normas y/o Certificado de Informaciones Previas. Consultorías especializadas - En concordancia con lo señalado respecto de los Estudios de suelos, estructurales e instalaciones, todos los proyectos que deban realizar diseños especiales, estudios u otros requerimientos que factibilizan la iniciativa, como consecuencia del cumplimiento de algún requerimiento, deberán detallar estas necesidades, adjuntar los TDR que correspondan e internalizar los costos y plazos en la evaluación. Plan de contingencia - Si se requiere dar continuidad al servicio mientras se desarrolla la etapa de ejecución del proyecto, se deberá desarrollar un plan de contingencia, describiendo sus acciones, estimando los costos asociados y el tiempo en que este se implementará con su respectiva programación. Estos costos deberán estar incluidos en la evaluación de alternativas - Si corresponde, en TDR de diseño, se deberán incluir los requerimientos que permitan desarrollar y detallar el plan de contingencia de manera de compatibilizar con la tecnología a emplear y otras condicionantes que puedan tener implicancias en el proyecto, minimizando los impactos e incompatibilidades.
5. Equipos y Equipamientos	Listado valorizado - Listado con equipamiento (mobiliario no adosado) y/o equipos (dispositivos que requieren de energía para funcionar) que consulta el proyecto, indicando recintos del programa arquitectónico al que están vinculados, cantidad de unidades según tipología, estándar y precios. - Especificaciones Técnicas o fichas técnicas que describan y caractericen equipos y equipamiento más relevantes y/o singulares, indicando tipo, calidad, marca o similar. Presupuestos de equipos y equipamiento - En base a cotizaciones referenciales recogidas en el mercado. Por unidad y totales.



Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	- En caso de equipos y equipamientos únicos, de alta sofisticación y/o complejidad y/o que involucren soporte técnico durante el período de uso o parte de él, se deben acompañar catálogos con cotizaciones.
6. Presupuestos	Criterios generales - Se deben indicar los criterios, bases o antecedentes utilizados para realizar las estimaciones de costos para cada una de las asignaciones en las que se solicita financiamiento. - Respecto de los proyectos complementarios y planes de contingencias que permiten viabilizar la iniciativa, se debe indicar si solo inciden en el costo de las Obras Civiles o tienen también efectos en otros ámbitos del proyecto y si implican la concurrencia de otras fuentes financieras. - El presupuesto estimado de las obras civiles se confeccionará asociando valor por unidad de superficie, de acuerdo con las materialidades o áreas homogéneas. Se asociará un valor por unidad de superficie construida para la edificación de cierta característica constructiva, distinguiendo de áreas cerradas, cubiertas y abiertas, tales como áreas de estacionamiento, de jardinería u otras. Las bases o antecedentes para realizar estas estimaciones, deben ser ejemplos de costos de mercado de edificaciones públicas de las mismas características o tipologías que la que se va a edificar, asimilando por destinos o características constructivas. - El presupuesto de las obras civiles debe incluir las estimaciones asociadas a la ejecución de las obras de mitigación, obras complementarias y contingencias que haya que enfrentar para factibilizar el proyecto. - Cuando se consulte la adquisición de terrenos se deberá dar cumplimiento a lo señalado en “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”.
7. Compromiso financiamiento de los costos de operación y mantención	- Deberá ser suscrito por la autoridad superior del servicio que operará el proyecto e indicar los montos comprometidos. - Debe ser coherente con el modelo de operación o de gestión del proyecto.
8. Términos de Referencia -TDR	Criterios Generales - Los TDR deberán ser coherentes con el estudio preinversional y los antecedentes técnicos del proyecto, y su nivel de detalle deberá ser proporcional a la escala y complejidad del diseño requerido. - Todos los proyectos deberán cumplir la normativa vigente aplicable, las exigencias técnicas de la etapa de ejecución, las normas de eficiencia energética y de accesibilidad universal, e incorporar, cuando corresponda, TDR especiales para estudios, obras de mitigación u otras consultorías requeridas. - Las especificaciones técnicas deberán definir estándares de materiales, seguridad, resistencia, desempeño energético, confort térmico y acústico, eficiencia hídrica, huella de carbono y condiciones antivandálicas, en coherencia con el destino y la zona climática del proyecto.





Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	Contenido mínimo - Los TDR deberán regular la relación entre las partes involucradas (contraparte, institución financiera, ejecutora y administradora), estableciendo plazos, cronograma de revisiones, responsabilidades, condiciones de entrega de productos, requerimientos técnicos y profesionales, obtención de permisos y procesos de participación. - En caso de utilizar metodología BIM (Building Information Modeling), los TDR o la Solicitud de Información deberán ajustarse al Estándar BIM para edificios públicos, conforme al tipo de iniciativa y a la etapa de diseño. TDR Diseño proyectos simples - Edificios de un piso, hasta 6 m de altura y 300 m² útiles: podrán presentar arquitectura a nivel de proyecto, desarrollando las especialidades en la etapa de ejecución. - Edificios de hasta dos pisos, hasta 7,5 m de altura y 500 m² útiles: podrán presentar arquitectura a nivel de proyecto y especialidades a nivel conceptual, completándose los diseños de detalle en la etapa de ejecución. - En ambos casos, la Unidad Técnica deberá certificar que se encuentra facultada para licitar bajo esta modalidad. TDR Diseño proyectos convencionales - Sobre 500 m² útiles: deberán presentar proyecto completo, incluyendo arquitectura, ingeniería, instalaciones y especialidades que correspondan. - Sobre 1.000 m² útiles: deberán cumplir la guía de Diseño Arquitectónico Pasivo de los TDR del MOP, incorporar modelaciones ESCE 2, informar las estrategias de eficiencia energética, considerar elementos antivandálicos y sistemas de seguridad y, cuando corresponda, especialidades de corrientes débiles. - Sobre 3.000 m² útiles: deberán considerar la Ley N°21.075 sobre aguas grises, un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición conforme a la Hoja de Ruta para un Chile Circular al 2040 y, de manera recomendada, la contratación de asesoría y certificación de Edificio Sustentable (CES).
9. Aprobación Institucional	- Se deberá considerar la aprobación de los TDR, programa arquitectónico y presupuesto de las instituciones involucradas, según se defina en los RIS de cada Sector, individualizando el proyecto al que se da conformidad.
10. Programación	- La carta Gantt de la Etapa debe considerar el plazo estimado del diseño, incluyendo todas las asignaciones para las que se solicita financiamiento y los tiempos requeridos de aprobaciones, hitos relevantes y trámites administrativos involucrados.



6. POSTULA A ETAPA DE EJECUCION

Si la iniciativa postula directamente a la Etapa de Ejecución, deberá cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos para la Etapa de Diseño. En caso contrario, el formulador deberá presentar, junto con los antecedentes requeridos para la postulación a la Etapa de Ejecución, toda la información pertinente correspondiente a la Etapa de Diseño.

Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
1. Antecedentes prediales	- Se deberá ingresar la documentación que permita verificar el cumplimiento de los “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”, que corresponden a la Etapa de Ejecución. - Se deberá acompañar la información que corresponda para garantizar que no existen impedimentos e incompatibilidades para el uso inmediato del terreno para la ejecución del proyecto. Por ejemplo, aprobaciones de modificaciones de deslindes, aprobación del Informe de factibilidad para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (IFC), alza de gravámenes o prohibiciones, etc.
2. Diseño terminado (Documentación Técnica informativa)	- Corresponde a la documentación técnica resultante de la etapa de Diseño y comprende la arquitectura y las especialidades con sus respectivas planimetrías, especificaciones técnicas, memorias, presupuestos y todos los antecedentes que permitan su ejecución y posterior recepción por parte de la institución competente. - Se deberá presentar un listado completo de la documentación técnica, individualizando los antecedentes aportados. Cuando el proyecto haya incorporado metodología BIM, deberá acreditarse su desarrollo y presentación conforme al Estándar BIM para edificios públicos Incorporando el modelo en formato IFC en los antecedentes del proyecto. - Se deberán presentar las modelaciones desarrolladas de eficiencia energética y los resultados respecto de la inversión y los ahorros a incluir en la evaluación económica.
3. Presupuestos	Generalidades - En todos los casos se indicarán las bases o antecedentes utilizados en las estimaciones. - Los presupuestos deben tener plena coherencia con los flujos del proyecto. - Se deben presentar presupuestos o cotizaciones, según corresponda, para cada una de las asignaciones sobre las que se solicite financiamiento. Presupuesto detallado de obras civiles - Se debe incluir el presupuesto por la edificación de obras de mitigación y urbanización exigidas normativamente por distintas causales indicadas en los requisitos para postulación a Diseño: Informe de factibilidad para



Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	construcciones ajenas a la agricultura en área rural (IFC), IMIV, exigencias DOM, ambientales, patrimoniales, etc. - Se deberán incluir como valores <i>Pro-Forma</i> los costos correspondientes a recursos previstos en el presupuesto de las Obras Civiles, ajustables a los montos reales y no afectos a gastos generales ni utilidades y, cuando corresponda, tampoco afectos a IVA. Estos costos podrán estar asociados, entre otros, a aportes por conexión a servicios, permisos y derechos, o aportes al espacio público cuando el proyecto se encuentre exento de realizar un IMIV, debiendo presentarse un cálculo que respalde la estimación del valor <i>Pro-Forma</i>. Contingencias - Se deben identificar y valorar aquellos costos asociados al plan de contingencia considerado en la etapa de ejecución del proyecto. - Conforme a lo anterior, se deberán indicar las fuentes de financiamiento e incluir en la respectiva asignación e incluir los costos en la evaluación financiera o económica, según corresponda. Presupuestos de Consultorías - Se debe incluir el presupuesto para asesoría a la inspección técnica y otras asesorías que requiera el proyecto, conforme a su escala y complejidad. Presupuesto de Otros Gastos - Deberán incluirse todos los costos atribuibles al proyecto que no se encuentren considerados en otras asignaciones, de conformidad con lo establecido en la Ley de Presupuestos vigente. Presupuesto de Equipos y Equipamientos y presupuestos correspondientes a demás asignaciones - Presentar listados valorizados por recinto.
4. Aprobación institucional	- Aprobación del Proyecto por parte de la(s) institución(es) técnica(s) competente(s). - La aprobación debe individualizar y caracterizar el proyecto. - Las instituciones a cargo de la aprobación del proyecto serán las definidas en los respectivos RIS, según sector y subsector.
5. Aprobaciones	- Debe acreditarse el cumplimiento de las normas técnico/urbanísticas y factibilidad de permiso de la DOM mediante cualquiera de las siguientes formas: • Informe favorable de arquitectura otorgado por revisor independiente. • Aprobación de Anteproyecto otorgado por la DOM. • Permiso otorgado por la DOM (de edificación, de obra menor, alteración, reparación o reconstrucción, u otro, según corresponda). - En caso de informe favorable emitido por revisor independiente se debe acompañar certificado de inscripción vigente. - Si corresponde, adjuntar aprobación del proyecto de cálculo por revisor independiente de cálculo estructural. Debe adjuntar inscripción vigente y certificado de aprobación inscrito en Registro Nacional.



Antecedentes Requeridos	Detalle/Observaciones
	- En los casos que corresponda, además debe adjuntarse: • Aprobación del CMN. • Resolución de calificación ambiental favorable. • Resolución que apruebe el informe IMIV o certificación de silencio positivo. • Aprobación de Seremi de Salud correspondiente, en caso de piscinas públicas, de soluciones sanitarias particulares y de instalaciones relacionadas con el sector salud. • Otras aprobaciones que sean pertinentes para garantizar la factibilidad técnica del proyecto según tipología, condicionamientos y naturaleza.
6. Carta Compromiso de financiamiento de los costos de operación y mantención	- Adjuntar compromiso de financiamiento de la(s) institución(es) que operarán el proyecto, indicando en detalle de los montos involucrados, que deben ser concordantes con los costos de operación y mantención del proyecto. - Se deberá cumplir con las mismas indicaciones señaladas en el requisito equivalente señalado para proyectos que postulan a Diseño.
7. Programación	- La programación deberá detallar el plazo e hitos propios de la ejecución de las obras civiles del proyecto y resto de las asignaciones para las que se solicita financiamiento.