



Ministerio de
Desarrollo
Social y
Familia

Gobierno de Chile

RIS

REQUISITOS DE INFORMACIÓN SECTORIAL

Sector Vivienda y Desarrollo Urbano Sub Sector Desarrollo Urbano Proyectos de Macro infraestructura Urbana

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

2026





ALCANCE

Se entenderá por proyectos de macro infraestructura urbana, aquellas intervenciones que tienen por finalidad habilitar suelo para uso urbano. El terreno en que se proyecten o ejecuten obras deberá ser de propiedad fiscal o tener declaratoria de BNUP y los usos de suelo y vialidad, corresponder con lo establecido en los instrumentos de planificación vigentes que le rijan de conformidad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es importante destacar, que cualquier aspecto no tratado en las presentes RIS, 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

- a. El área por intervenir debe corresponder a una escala mayor que la que establecida para los loteos de vivienda social; esto es, que permita construir sobre 300 unidades de vivienda o una superficie mayor a 5 hectáreas.
- b. Los proyectos deberán permitir enlazar vialidad estructurante y servicios urbanos con áreas urbanas consolidadas, integrando plenamente los terrenos al desarrollo urbano. Es decir, deberá generar las vías estructurantes considerando todas aquellas obras y antecedentes técnicos a que se refiere el artículo 3.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que norma “La apertura de nuevas vías de tránsito público”.
- c. Conforme a lo prescrito en el artículo 3.1.6. de la OGUC, deberán considerar las redes principales de agua potable, aguas servidas, aguas lluvias cuando corresponda, redes de urbanización eléctrica y todas las obras necesarias que permitan la plena habilitación del área a integrar, como plantas elevadoras y de tratamiento de aguas servidas, copas de agua, muros de contención, defensas fluviales, etc.
- d. Las obras asociadas a la urbanización sanitaria y eléctrica, dentro del área de concesión de la empresa correspondiente, podrán ser financiadas a través del subtítulo 31. Para efectos del análisis de la iniciativa debe tenerse presente, que los aportes por capacidad son reembolsados íntegramente por la concesionaria.
- e. No corresponde incorporar en estos proyectos las urbanizaciones a ejecutar al interior de los predios o inmuebles, siendo éstas financiadas por los propietarios de los predios. Esto según el artículo 134°, Párrafo 4° “De las obligaciones del urbanizador” contenido el Título III: De la Construcción, Capítulo II, de la Ley General de Urbanismo y Construcción.
- f. El área por intervenir debe acoger íntegramente las normas del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigente.
- g. Se debe desarrollar un modelo y programa de acción y gestión que estudie, analice y proponga, en base a las necesidades detectadas en el diagnóstico, los servicios que no son provistos por el área de intervención y que deben ser considerados como iniciativas a desarrollar.
- h. Si la ejecución del proyecto se realizará en más de una etapa, cada una de éstas deberá ser suficiente para entregar los beneficios establecidos, por tanto, su funcionalidad no dependerá de la ejecución completa del proyectador mayor. Esta estrategia de ejecución debe ser declarada en la formulación del proyecto, entregando información suficiente de intervenciones, recursos y plazos asociados.



Toda iniciativa de inversión que postule a financiamiento de fondos públicos debe considerar en su formulación la incorporación del enfoque de género, a través de los lineamientos y orientaciones que se entregan en el siguiente documento: [Orientaciones para la incorporación de Enfoque de Género](#).

Los proyectos se formulan a nivel de perfil, en primera instancia podrán postular a la etapa de diseño, esto en la medida que se tenga claridad respecto del problema u oportunidad de intervención, modelo y programa de gestión de la inversión, de lo contrario se deberá desarrollar en una etapa previa (**pre-factibilidad o factibilidad**), que desarrolle un plan de intervención que aborde las características del territorio, proponiendo un cronograma de diseño y ejecución acorde, lo anterior será la base para la contratación de las etapas siguientes (diseño definitivo y ejecución).

POSTULACIÓN PARA LA ETAPA 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 las Normas, Instrucciones y Procedimientos (NIP) de Inversión Pública en el capítulo respectivo, disponible en los [RIS genéricos para proyectos de inversión](#).

POSTULACIÓN PARA LA ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
1. Formulación de proyectos de acuerdo con la “Metodología General de Preparación y evaluación de proyectos” .	• Verificación coherencia políticas públicas. (información sobre la inclusión del proyecto en planes regionales o comunales, PNPU, PNDU). • Estudio que analice y proponga, en base a las necesidades de la población, detectadas en el diagnóstico, las acciones y servicios que deberán ser diseñados y ejecutados de manera secuencial, velando por la sostenibilidad del proyecto. • Superficie destinada por planes reguladores u otros instrumentos de planificación territorial, asociados a desarrollo de viviendas. • Alternativas de solución respecto a cada una de las iniciativas propuestas. • 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. • Se considerará como criterio de evaluación que la valorización de los suelos que se habilitan a lo menos equiparan la inversión en la producción de suelo urbano.



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
2. Localización	• 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. • En el caso que la iniciativa se proyecte en territorios expuestos a amenazas, se deberá aplicar la Metodología complementaria de Riesgo de Desastres en el 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. • 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. Anexar plano de localización que indique 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. • Uso de suelo, establecido en el IPT respectivo. • Plano de ubicación de la intervención, a escala adecuada que permita localizar cada una de las iniciativas. • Identificación de vías de acceso y servicios de transporte público, que permiten a los beneficiarios acceder a este nuevo suelo urbano. • 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.
3. Modelo y programa de intervención	• Declaración de las superficies que compondrán el área de intervención, definiendo la estructura espacial y su organización, así como su cronograma de ejecución, velando por la sostenibilidad del proyecto.



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
4. Presupuesto estimativo de la ejecución del proyecto, por partidas.	• Corresponderá a un presupuesto a nivel de perfil, pudiendo utilizarse como información de referencia proyectos anteriormente ejecutados, tablas de costos de partidas que disponen servicios como los Serviu, Municipios u otros.
5. Términos de referencia para la contratación del diseño.	• 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: ✓ Levantamiento topográfico ✓ Estudios arqueológicos en caso de ubicarse en zonas patrimoniales ✓ Mecánica de suelo ✓ Plano de trazado y modificación de servicios ✓ Proyecto de pavimentación ✓ Proyecto agua potable y alcantarillado ✓ Proyecto de alumbrado público ✓ Proyecto de aguas lluvia ✓ Expediente de Accesibilidad (plano y memoria de accesibilidad) ✓ Especificaciones técnicas. ✓ Presupuesto por partidas. ✓ Aprobaciones y permisos. ✓ Y cualquier otro que resulte relevante de acuerdo con la naturaleza del proyecto. • Se deberán considerar aspectos relativos al proceso de participación ciudadana, perspectiva de género y eficiencia energética e hídrica.
6. Presupuesto oficial detallado para la elaboración 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 impacto ambiental, arqueológicos, Informe de mitigación de impacto vial - IMIV u otros. • Señalar el perfil de cada uno de los profesionales que van a trabajar en el desarrollo de las consultorías y/o desarrollo del diseño.



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa de Diseño</u>	Observaciones
7. Cronograma de actividades - Carta Gantt	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.
8. Estimación de costos de mantención y operación	Desglosar costos por partida considerando la intervención.
9. Certificado de propiedad y uso del terreno	- Certificado de propiedad, condiciones previas y/o uso de suelo según PRC. - Se deberá indicar la calidad de titular de la propiedad o bien referir a quien es su propietario actual y proceso de adquisición. - Acreditación de la propiedad del terreno (Ver “ Requisitos genéricos sobre las propiedades en que se proyectan Edificaciones”).
10. Certificado de compromiso del organismo o institución que se hará responsable de la mantención, administración y operación de la infraestructura.	Debe existir una individualización del organismo responsable de la mantención y operación de la infraestructura, emitida por la autoridad competente, que permita respaldar la mantención actual y futura.
11. Certificado de factibilidad y/o existencia de redes, en los casos que corresponda	Adjuntar las factibilidades de servicios. Esta acreditación debe indicar la capacidad con la que se entrega factibilidad, verificando que esta sea concordante con el proyecto de especialidad correspondiente.

POSTULACIÓN PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
1. Si el proyecto proviene de la etapa de diseño aprobada por MDSF, no deberá tener cambios sustanciales respecto a lo recomendado; sin embargo, de producirse modificaciones respecto a lo aprobado, se deberá elaborar un Informe Ejecutivo, que explique, detalle y justifique las variaciones, evaluando nuevamente la iniciativa.	Si la etapa de diseño no ha sido analizada por el SNI, se deberá Formular el proyecto de acuerdo con la “Metodología General de Preparación y evaluación de proyectos” y presentar toda la información solicitada en la etapa de diseño.



Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos	Observaciones
2. Diseño definitivo	• Desarrollo técnico de la propuesta: ✓ Planimetría nivel general y de detalle. ✓ Documentación: Especificaciones técnicas, memorias explicativas, factibilidades, propiedad de terreno, permisos, etc. ✓ Proyectos especialidades respectivos. • Aprobación por parte de la Unidad Técnica.
3. Presupuesto oficial de ejecución detallado por partidas, considerando consultorías y gastos administrativos.	• Se deben incluir todas aquellas tareas que se requieren para el logro final del proyecto, expresándolas en su unidad de medida, y evitando el uso de medidas globales.
4. Costo de mantención y operación	• Ordenar y clasificar por partidas los costos de mantención y los de operación (mensual y anual).
5. Certificado de compromiso del organismo o institución que se hará responsable de la mantención y operación.	• Debe existir una individualización del organismo responsable de la mantención y operación, emitida por la autoridad competente (en detalle). • Si hay cambios en los costos, respecto a lo estimado en la etapa de diseño, éstos deben ser ratificados nuevamente por la autoridad competente. • Se debe indicar el costo total mensual y anual por separado de la mantención, operación y administración.
6. Modelo y Programa de inversión	• Actualizado de acuerdo a los resultados finales del diseño y ejecución del proyecto.
7. Certificado de propiedad de terreno	• Si la etapa de diseño no ha sido analizada por el SNI, se debe certificar propiedad del terreno.
8. Cronograma de actividades - Carta gantt	• Considerar todas las asignaciones requeridas (Obras Civiles, Consultorías, Gastos Administrativos, etc.)