



Ministerio de
Desarrollo
Social y
Familia

Gobierno de Chile

RIS

REQUISITOS DE INFORMACIÓN SECTORIAL

Sector VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
Subsector VIVIENDA DEFINITIVA
Condominios de Viviendas Tuteladas - CVT y
Establecimientos de Larga Estadía - ELEAM

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

2026





ALCANCE

Programa que se enmarca en el Convenio de cooperación Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Nacional del Adulto Mayor a través de las Res Exenta N°1292 (VyU) de fecha 05 de agosto del 2021 y Res Exenta N°1804 (VyU) de fecha 18 de noviembre de 2021, que aprueba bases Técnicas, Anexo itemizado Técnico, Condiciones mínimas y programa arquitectónico, para el desarrollo de proyectos de viviendas tuteladas o CVT para Personas Mayores, y Modificación de Convenio de cooperación de Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Nacional del Adulto Mayor, a través de Res Exenta N°878 de fecha 02 de mayo de 2023 para la provisión de Establecimientos de Larga Estadía ELEAM.

Es importante destacar, que cualquier aspecto no tratado en las presentes Requisitos de Información Sectorial (RIS) de Proyectos de Condominios de Viviendas tuteladas y Establecimientos de Larga estadía, 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

El Programa que implementará la política de las Personas Mayores 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.
- ✓ Ley N°20.422 de Accesibilidad Universal y el DS 50 MINVU.
- ✓ 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 de establecimientos de larga estadía para personas mayores (ELEAM) Decreto N°20/con Vigencia Diferida por Fecha 01-ABR-2025.
- ✓ 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.
- ✓ Ley 20.958 Aportes al Espacio Público
- ✓ Otros aplicables.



A. Construcción de Condominios de Viviendas Tuteladas - CVT

Corresponden a conjuntos habitacionales a escala humana en grupos de 15 a 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 donde las Personas Mayores autogestionan su vivienda, recibiendo además apoyo psicosocial, con objeto de promover la socialización entre los residentes y con la comunidad.

Los CVT están focalizados en Personas 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 Registro Social de hogares 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.

Los CVT financiadas con el programa SENAMA-MINVU, consideran la administración por parte de SENAMA, existiendo la acción de conservación por parte de MINVU. Los centros promueven un plan de intervención social, mediante convenios con municipalidades, para la atención social directa de las personas 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.

Una vez construidas los CVT son traspasadas por SERVIU, en Comodato, a SENAMA de acuerdo a lo establecido en Res Exenta N°1292 (V.yU) y Res Exenta N°1804 (VyU), 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 **PERSONA MAYOR**, postulando en primer lugar a la etapa de diseño y posteriormente a la etapa de ejecución.

B. Construcción de Establecimientos de Larga Estadía- ELEM

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 ELEM financiados con el programa SENAMA-MINVU, consideran la administración y mantención por parte de SENAMA, existiendo la acción de conservación por parte de MINVU.

La localización de los ELEM 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 personas mayores. En el caso específico del programa SENAMA-MINVU, 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 alternativas de localización.

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



Los diseños de cada uno de los ELEM propuestos deberán cumplir, con el Programa Arquitectónico y Superficies Mínimas Exigidas - ELEM elaborado por SENAMA. Dicho programa fue elaborado considerando el Reglamento de Establecimientos de Larga Estadía para Personas Mayores Decreto N°14/2010 y Decreto N°20/con vigencia diferida por fecha 01-ABR-2025 y la experiencia adquirida a partir de los ELEM construidos con anterioridad, lo que permite establecer una mejora en los estándares y número de plazas óptimo.

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

Estas iniciativas se clasifican en el **SECTOR VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, SUBSECTOR VIVIENDA DEFINITIVA**, Descriptor **PERSONA MAYOR**, postulando en primer lugar a la etapa de diseño y posteriormente a la etapa de ejecución.

I. POSTULACIÓN ETAPA DE DISEÑO

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos etapa de Diseño	Observaciones
1. Formulación del proyecto utilizando la Metodología General de Preparación y Evaluación de proyectos.	<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 de Adulto Mayor (Convenio de Cooperación MINVU – SENAMA; Programa Fondo de Servicios de Atención del Adulto Mayor de SENAMA; Programa Habitacional para Adultos Mayores).• 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 (base de datos, Registro social de hogares, encuesta CASEN, estudios SENAMA, etc.).• 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).• Déficit: Cálculo y proyección del déficit (cantidad de personas mayores a atender y modalidad de intervención).• Indicadores económicos: Valor actual de los costos (VAC), Costo Anual Equivalente por unidad de Beneficio (CAE /unidad de Beneficio).





<p>2. Análisis de localización</p>	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá tener en consideración, cercanía a los centros de salud, 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), se deberán evitar terrenos que contengan pendientes elevadas o desniveles significativos, debiendo estar inserto en zonas urbanas que cuenten con urbanización.• Incorporar todos los costos y beneficios asociados a la localización.• 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
<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 obtener mediante destinación, comodato o en “uso y usufructo” si fuera el caso.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Deberá estar ubicado dentro del límite urbano de la comuna con vías de acceso urbanizadas.• Adjuntar plano de emplazamiento, que dé cuenta de manera clara la ubicación y su relación con el entorno.• 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.).



	<ul style="list-style-type: none">• La calidad de la urbanización y de las vías del entorno próximo al terreno debe garantizar el desplazamiento seguro de las Personas Mayores en el espacio público, para esto las aceras deben ser continuas, de pavimento antideslizante, de preferencia texturada y sin desniveles, ni roturas de pavimento.• El terreno propuesto deberá contar con la aprobación de SENAMA.• 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. (estaba en la columna principal).• 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).✓ En el caso de ser terrenos de propiedad municipal se deberá contar con la aprobación del Consejo Municipal.• Acreditación de la propiedad del terreno (Ver “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”.)
4. Programa Arquitectónico y memoria explicativa de la funcionalidad de cada uno de los recintos	<ul style="list-style-type: none">• Programa arquitectónico base considera los mínimos necesarios, 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 – ELEM.• 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 y Guía de diseño para infraestructura para personas mayores de SENAMA.



5. Términos de referencia para la contratación del diseño	<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✓ Aprobaciones y permisos• 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.
6. Presupuesto Oficial Diseño	<ul style="list-style-type: none">• Presupuesto estimado de la ejecución, con datos de referencia proyectos anteriores.• Presupuesto 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, mecánica de suelos u otros.• Calendario de Inversiones detallado por ítem, incluyendo el monto de la inversión por concepto de terreno, si corresponde.
7. Cronograma de Actividades – Carta Gantt	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá presentar cronograma detallado de las actividades que involucra el desarrollo del diseño, incluyendo el proceso de licitación, adjudicación y contratación, con su duración en meses. Considerar tiempos de revisión de las etapas y de las aprobaciones de todos los servicios involucrados. Entregar en planilla Excel.
8. Costos de operación y mantención	<ul style="list-style-type: none">• Modelo de operación y plan de mantención, señalando en detalle los costos asociados a cada uno de ellos. Debe existir una individualización del organismo responsable de la mantención, operación y conservación, emitida por la autoridad competente.
9. Modelo de gestión	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá presentar el modelo de gestión asociado a la operación del recinto.
10. Calendario de financiamiento	<ul style="list-style-type: none">• Detallar por actividades y tiempos y ser concordante con la Carta Gantt y con las cifras de la ficha IDI de postulación.





II. POSTULACIÓN PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN

Antecedentes Requeridos para la Presentación de Proyectos <u>etapa ejecución</u>	Observaciones
1. Dado que la etapa de ejecución proviene de una etapa de diseño del Sistema Nacional de Inversiones, la Formulación del proyecto corresponderá a la entrega del estudio preinversional actualizado (original formulado de acuerdo a la Metodología General de Preparación y Evaluación de Proyectos).	<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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. Cuadro comparativo programa arquitectónico.	<ul style="list-style-type: none">• Cuadro comparativo entre el programa arquitectónico aprobado para la elaboración del diseño y el resultante de éste, mostrando las diferencias con la justificación correspondiente.
3. Diseño definitivo (aprobado y visado por SENAMA)	<ul style="list-style-type: none">• El diseño físico deberá recoger las demandas de la población y promover la sustentabilidad hídrica y energética, entre otros aspectos propios del contexto.• 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. (Definición del programa de recintos, dimensiones de espacios y servicios, en función a las actividades que considera el proyecto).• 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.



4. Presupuesto oficial de ejecución	<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 asignación (obras civiles, equipos, equipamiento de la zona común, etc.), visados por la unidad técnica respectiva.
5. Costo de mantención y operación.	<ul style="list-style-type: none">• Ordenar y clasificar los costos operación y mantención de manera mensual y anual.
6. Certificado de compromiso del organismo o institución que se hará responsable de la mantención, administración y operación.	<ul style="list-style-type: none">• Individualización del organismo responsable de la mantención y operación, entregando el certificado que indique el costo total mensual y anual por separado de la mantención, operación y administración, tanto actual como proyectado y firmado por la autoridad competente.
7. Modelo de Gestión	<ul style="list-style-type: none">• Se deberá presentar el modelo de gestión actualizado asociado a la operación del recinto.
8. Certificado de propiedad de terreno	<ul style="list-style-type: none">• Acreditación de la propiedad del terreno Ver “Requisitos Genéricos sobre las Propiedades en que se Proyectan Edificaciones”
9. Cronograma de Actividades – Carta Gantt	<ul style="list-style-type: none">• Presentar cronograma detallado de las actividades que involucra el desarrollo de esta etapa, incluyendo el proceso de licitación, adjudicación y contratación, con su duración en meses. Considerar tiempos de revisión y aprobaciones de todos los servicios involucrados. Entregar en planilla Excel.
10. Calendario de financiamiento	<ul style="list-style-type: none">• Detallar por actividades y tiempos y ser concordante con la Carta Gantt y con las cifras de la ficha IDI de postulación.