



**GUÍA PARA LA GESTIÓN
DE PLANES URBANOS HABITACIONALES
V. 2026**

**Unidad de Planes Urbano Habitacionales
Departamento de Gestión Urbana
División de Desarrollo Urbano**

Índice

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Glosario | 4 |
| 2 | Introducción | 5 |
| 3 | Definición y objetivo de los Planes Urbano Habitacionales | 5 |
| 3.1 | Documentos oficiales..... | 6 |
| 4 | Actores | 6 |
| 4.1 | Equipos involucrados | 6 |
| 4.1.1 | Nivel central:..... | 7 |
| 4.1.1.1 | Departamento Gestión Urbana (DGU) de la División de Desarrollo Urbano (DDU) | 7 |
| 4.1.1.2 | Unidad PUH y funciones | 7 |
| 4.1.1.3 | Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales de División de Política Habitacional (DPH) | 7 |
| 4.1.1.4 | Contraparte PUH en DPH..... | 7 |
| 4.1.1.5 | Otros Departamentos nivel central..... | 8 |
| 4.1.2 | Secretaría Regional Ministerial (SEREMI):..... | 8 |
| 4.1.2.1 | Coordinador(a) Regional SEREMI | 9 |
| 4.1.3 | Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) :..... | 9 |
| 4.1.3.1 | Contraparte SERVIU | 10 |
| 4.2 | Otros actores | 10 |
| 4.2.1 | Municipalidades..... | 10 |
| 4.2.2 | Gobierno Regional | 10 |
| 4.2.3 | Ministerios con Carteras de Equipamiento | 11 |
| 4.2.4 | Ministerios sin Carteras de Equipamiento | 11 |
| 4.2.5 | Delegación Presidencial | 11 |
| 4.2.6 | Sociedad civil | 11 |
| 4.2.7 | Otras Instituciones y actores privados | 11 |
| 5 | Proceso de gestión Plan Urbano Habitacional..... | 12 |
| 5.1 | Fase Diagnóstico | 12 |
| 5.1.1 | Dimensión técnica | 13 |
| 5.1.2 | Dimensión Gobernanza y participación | 18 |
| 5.1.3 | Dimensión administrativa y comunicación | 19 |
| 5.2 | Fase Diseño Plan Maestro..... | 20 |
| 5.2.1 | Dimensión técnica | 21 |
| 5.2.2 | Dimensión gobernanza y participación..... | 21 |
| 5.2.3 | Dimensión administrativa y comunicación | 22 |
| 5.3 | Fase Implementación..... | 22 |
| 5.3.1 | Dimensión técnica | 22 |
| 5.3.2 | Dimensión gobernanza y participación..... | 23 |
| 5.3.3 | Dimensión administrativa y comunicación | 24 |
| 5.4 | Fase Cierre y Evaluación..... | 24 |
| 5.4.1 | Dimensión técnica | 24 |
| 5.4.2 | Dimensión gobernanza y participación..... | 25 |
| 5.4.3 | Dimensión administrativa y comunicación | 25 |
| 6 | Estrategias de desarrollo | 25 |
| 6.1 | Herramientas normativas | 26 |
| 6.1.1 | Adecuaciones Normativas | 27 |
| 6.1.1.1 | Habilitación Normativa de Terrenos..... | 27 |
| 6.1.1.2 | Enmienda a Planes Reguladores Comunales..... | 28 |

| | | |
|---------|--|----|
| 6.1.1.3 | Enmienda a Planes Reguladores Intercomunales..... | 28 |
| 6.1.1.4 | Planes Seccionales de Remodelación..... | 28 |
| 6.1.1.5 | Modificación IPT por artículo 50 LGUC | 28 |
| 6.1.2 | Subdivisión y Urbanización del suelo | 28 |
| 6.1.2.1 | Fusión | 28 |
| 6.1.2.2 | Subdivisión..... | 28 |
| 6.1.2.3 | División Afecta | 28 |
| 6.1.2.4 | Subdivisión por artículo 140 LGUC..... | 28 |
| 6.1.2.5 | Loteo..... | 28 |
| 6.1.2.6 | Loteo con Construcción Simultánea..... | 28 |
| 6.1.2.7 | Carta Resguardo..... | 29 |
| 6.1.2.8 | Urbanización voluntaria | 29 |
| 6.1.3 | Normativas aplicables a otros sectores..... | 29 |
| 6.2 | Herramientas de financiamiento | 29 |
| 6.2.1 | Financiamientos habituales | 29 |
| 6.2.1.1 | Financiamiento a través del subtítulo 31 | 29 |
| 6.2.1.2 | Financiamiento a través del subtítulo 33 | 30 |
| 6.2.1.3 | Glosa Asistencia Técnica Urbana del subtítulo 33 (3l 2023, 3k 2024-25, 3u 2026)..... | 30 |
| 6.2.1.4 | Asistencia Técnica Previa del subtítulo 33..... | 30 |
| 6.2.1.5 | Glosa Resguardo de terrenos del subtítulo 33 (3r 2023, 3q 2024):..... | 30 |
| 6.2.1.6 | Pago con especies | 30 |
| 6.2.1.7 | Financiamiento a través del subtítulo 29 | 31 |
| 6.2.2 | Financiamientos alternativos | 31 |
| 6.2.2.1 | Ejecución directa SERVIU (Glosa 3T 2024) | 31 |
| 6.2.2.2 | Glosa Construcción de vivienda subtítulo 31 (02 2024):..... | 31 |
| 6.2.2.3 | Glosa Compra de Terrenos (08 2024)..... | 31 |
| 6.3 | Herramientas de gestión..... | 32 |
| 6.3.1 | Glosa asociación de SERVIU con terceros (07 2024) | 32 |
| 6.3.2 | Glosa Convenio con Municipios para productos (18 2023, 14 2024)..... | 32 |
| 6.4 | Caja de Herramientas e Instrumentos para la gestión territorial | 32 |
| 6.5 | Modelos de implementación de PUH | 33 |
| 6.5.1 | Implementación con ejecución simultánea de urbanización y vivienda | 33 |
| 6.5.2 | Implementación con ejecución independiente de macroubanización y vivienda | 35 |
| 6.5.3 | Variación implementación con ejecución independiente de macroubanización y vivienda..... | 36 |
| 7 | Seguimiento..... | 37 |
| 7.1 | Base de datos integrada..... | 37 |
| 7.2 | Programación ancla y avance mensual | 38 |
| 8 | Metodologías y recursos | 38 |
| 8.1 | Sistema de Atributos de Calidad | 38 |
| 8.2 | Método de cálculo y localización de equipamientos | 39 |
| 8.3 | Manual de Orientaciones de Diseño Urbano..... | 39 |
| 8.4 | Catálogo de soluciones basadas en la naturaleza | 39 |
| 8.5 | Repositorio y página web PUH..... | 39 |

1 Glosario

CASEN: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional.

DDU: División de Desarrollo Urbano.

DGA: Dirección General de Aguas.

DGU: Departamento de Gestión Urbana.

DITEC: División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

DOH: Dirección de Obras Hidráulicas.

DOM: Dirección de Obras Municipales.

DPH: División de Política Habitacional.

DS49: Decreto Supremo N° 49, (V. y U.), de 2011, que reglamenta el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

DS19: Decreto Supremo N° 19, (V. y U.), de 2016, y sus modificaciones, que Reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial

DS52: Decreto Supremo N° 52(V. y U.), de 2013, que regula el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.

ELEAM: Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores.

EIA: Estudio de Impacto Ambiental.

FOINSA: Sociedad Fondo de Infraestructura S.A. (Desarrollo País).

GORE: Gobierno Regional.

IPT: Instrumento de Planificación Territorial.

LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones.

MIN BBNN: Ministerio de Bienes Nacionales.

MINEDUC: Ministerio de Educación.

MMA: Ministerio de Medio Ambiente.

MINSAL: Ministerio de Salud.

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MOP: Ministerio de Obras Públicas.

MDSyF: Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

OGPH: Oficina Gestión Proyectos Habitacionales.

PEGIR: Plan Estratégico de Inversión y Gestión Regional.

PRC: Plan Regulador Comunal.

PRM: Plan Regulador Metropolitano.

PRI: Plan Regulador Intercomunal.

PUH: Planes Urbanos Habitacionales.

RCD: Residuos de construcción y demolición.

RS: Recomendación favorable.

SEIA: Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización.

SEREMI: Secretaría Regional Ministerial.

SENAMA: Servicio Nacional del Adulto Mayor.

2 Introducción

Desde el año 2014 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha impulsado los Planes Urbanos Habitacionales, una línea de acción que planifica las áreas urbanas con presencia de terrenos públicos y/o privados, considerando lineamientos de integración social, equidad urbana y sostenibilidad, con el fin de abordar el déficit habitacional de vivienda de interés social y entregar una mejor calidad de vida.

La formulación y materialización de los PUH implica procesos de largo plazo, los cuales van desde el reconocimiento y gestión de suelos disponibles, el diagnóstico urbano territorial, la formulación de una imagen objetivo, los procesos de participación ciudadana, el vínculo con otros sectores, la macro urbanización respectiva, y la definición de un Plan Maestro que deberá guiar la construcción de los proyectos urbanos y habitacionales en distintas etapas.

Los Planes Urbanos Habitacionales se encuentran en todas las regiones del país. Presentan distintas realidades y problemáticas, oportunidades y alternativas de desarrollo, ofreciendo experiencias y conocimiento para la toma de decisiones en la gestión urbano habitacional.

La presente guía tiene por objetivo establecer los elementos mínimos del procedimiento y las posibilidades de gestión para los Planes Urbano Habitacionales del MINVU. Para ello, se propone un marco general que puede ser adaptado a la realidad de cada región o caso.

La Guía se estructura de la siguiente forma: En la primera parte, se señalan los procesos de gestión, que incluyen la descripción de sus actores, la descripción de las estrategias de desarrollo, alternativas de financiamiento, y la descripción del modelo de seguimiento; en la segunda parte, se describen las herramientas y recursos, que consideran el Manual de Orientaciones de Diseño Urbano, el Sistema de Atributos de Calidad, la Metodología de Cálculo y Localización de Dotación de Equipamiento y el repositorio y página web.

3 Definición y objetivo de los Planes Urbano Habitacionales

Los Planes Urbanos Habitacionales (“PUH”) son un instrumento de planificación estratégica, desarrollo urbano y gestión pública que crea nuevos barrios integrados a la ciudad que fomentan la integración social, el bienestar comunitario y la resiliencia territorial, sustentado en procesos participativos.

Los PUH se desarrollan bajo un modelo de gestión descentralizado y con financiamiento multisectorial a través de proyectos de vivienda de interés público, espacios públicos, equipamientos y áreas verdes accesibles, sobre una superficie de al menos 5 hectáreas (“há”) de propiedad pública o privada, que por sus características de integración, consolidación y diversidad social y urbana, requieren de una coordinación integrada entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y otros actores del Estado

Los PUH se clasificarán por el tipo de intervención urbana, de acuerdo con la siguiente tabla:

| Tipo de Intervención Territorial | Localización | Definición |
|---|---|--|
| Extensión | Localización en zonas periurbanas, más alejadas de los centros urbanos consolidados, caracterizadas por la escasez de servicios, bienes públicos y equipamientos. | Expansión planificada en terrenos no urbanizados o subutilizados de propiedad SERVIU, en proceso de transferencia o adquisición, o privados bajo un convenio u otro mecanismo de colaboración, con una superficie de 5 há o más. Buscan la integración progresiva a la ciudad mediante la vialidad, servicios, equipamiento, espacios públicos y la vivienda de interés público. |
| Densificación | Localización en zonas centrales o pericentrales, cercanas a servicios y equipamientos, pero con terrenos eriazos o con baja consolidación urbana. | Transformación estructural en terrenos no urbanizados o subutilizados de propiedad SERVIU, en proceso de transferencia o adquisición, o privados bajo un convenio u otro mecanismo de colaboración, de superficie mínima 5 há. Buscan habilitar y consolidar suelo en localizaciones estratégicas de la ciudad para densificar con vivienda de interés público, aprovechando su cercanía a servicios y equipamientos existentes. |

En todos los casos descritos anteriormente, los Planes deben integrarse a red de la ciudad y considerar los requerimientos del entorno, de manera de contribuir a una consolidación del área urbana.

Sus objetivos específicos son:

- Desarrollar nuevos barrios integrados a la ciudad, orientados a la disminución del déficit habitacional mediante la provisión de una oferta diversa de vivienda de interés público, incorporando criterios de diseño urbano que mejoren la calidad de vida de sus residentes y de la población del entorno.
- Fortalecer la integración social, la vida en comunidad y el sentido de pertenencia, promoviendo procesos participativos y gestiones orientadas a la cohesión social, el fortalecimiento del tejido comunitario y la consolidación de barrios diversos y cohesionados.
- Dotar de equipamientos, servicios y espacios públicos de calidad —parques, plazas, paseos y áreas comunitarias— que fomenten la recreación, la actividad social y el uso colectivo del territorio, garantizando accesibilidad universal, inclusión y sostenibilidad.
- Mejorar la accesibilidad y conectividad urbana de los barrios, incorporando un enfoque sostenible e inclusivo que facilite la integración funcional con la ciudad y el acceso equitativo a oportunidades, servicios y redes urbanas.
- Asegurar la sostenibilidad integral de las intervenciones, mediante la incorporación de criterios ambientales (eficiencia energética, infraestructura verde, gestión del riesgo), de eficiencia y mantención en la infraestructura y edificación, y a través de la articulación con actores institucionales y locales que permitan la continuidad y viabilidad del proyecto en el tiempo.

3.1 Documentos oficiales

Los documentos que regulan los Planes Urbanos Habitacionales son los siguientes:

- **Oficio Ordinario N° 700 del 16 de noviembre 2018:** Entrega lineamientos para trabajar en PUH a través de la Guía de Gestión. La presente Guía es la actualización de esa primera versión.
- **Resolución Exenta N°1.860, (V. y U.) del 25 de noviembre 2021:** Aprueba la nómina de PUH e instruye el envío de la carta Gantt semestralmente.
- **Resolución Exenta N°1.866, (V. y U.) del 8 de noviembre 2023:** Actualiza la nómina de PUH incorporando 8 casos nuevos de las regiones de Valparaíso, Coquimbo, Metropolitana y Los Lagos, y mantiene la instrucción del envío de la carta Gantt semestralmente.
- **Resolución Exenta N°1.911, (V. y U.) del 28 de diciembre 2020:** Aprueba condiciones y procedimientos para la postulación y desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos que corresponden a PUH. Además, fija condiciones especiales para que los SERVIU comprometan terrenos e implementen proyectos habitacionales. Considera que todo terreno en una superficie de más de 5 hectáreas, compuesto por uno o más terrenos adyacentes, será considerado un Plan Urbano Habitacional.

4 Actores

4.1 Equipos involucrados

Los Planes Urbanos Habitacionales (PUH) requieren de la construcción de una Gobernanza para poder llevar delante de manera sostenible su intervención, de acuerdo con su contexto. Esto involucra actores tanto institucionales del MINVU, como de otras instituciones públicas, privados y la ciudadanía, las cuales van siendo convocadas para la conformación de distintas mesas con funciones diferenciadas según fase.

Los PUH, al integrar aspectos de planificación urbana, desarrollo de proyectos, estudios y gestión de suelos, procesos de participación ciudadana, entre otros, requiere el involucramiento de distintos Departamentos y Unidades técnicas de las Secretarías Ministeriales regionales (SEREMI), de los Servicios de Vivienda y Urbanización Regional (SERVIU) y del nivel central del MINVU, además de sus Autoridades para la conducción del proceso y vínculo con otros actores.

Los actores a quienes convocar y el objetivo de la conformación de cada mesa se describe en cada fase de la presente Guía, sin embargo, se debe considerar que cada PUH tiene un contexto y situación existente particular, por lo que puede ir ajustándose según sea necesario.

Para ejemplificar, dentro de los actores internos del MINVU, si el terreno presenta una demanda habitacional por Comités, el equipo de Operaciones Habitacionales de SERVIU estará involucrado fuertemente desde el inicio de la planificación del terreno, con medidas para encaminar esa demanda. En otros casos, si los terrenos están compuestos por diferentes propietarios, el equipo de Gestión de Suelo estará involucrado coordinadamente en el SERVIU regional y en el nivel central para facilitar su adquisición.

¿CÓMO CONSTRUIMOS UNA GOBERNANZA EN LOS PUH?



Imagen 1. Gobernanza PUH.

4.1.1 Nivel central:

4.1.1.1 Departamento Gestión Urbana (DGU) de la División de Desarrollo Urbano (DDU)

Su objetivo es formular, coordinar y mejorar políticas, planes y programas de desarrollo urbano a nivel nacional, así como establecer coordinaciones entre diferentes secretarías de Estado y entidades institucionales para cumplirlos. Dentro de las líneas de desarrollo del Departamento de Gestión Urbana se encuentra la Unidad de Planes Urbano Habitacionales que lidera y coordina estos Planes a nivel nacional.

4.1.1.2 Unidad PUH y funciones

En el DGU se encuentra la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales, la cual considera un(a) encargado(a) a nivel nacional, un(a) coordinador(a), analistas y gestores urbanos, los cuales se dividen por región para brindar su apoyo como contrapartes. Dentro de las funciones transversales de la Unidad se encuentran:

- Elaborar los lineamientos de política pública sobre planificación de terrenos públicos y desarrollo de proyectos urbanos y habitacionales, acorde a las directrices estratégicas del MINVU.
- Establecer el procedimiento, criterios de ingreso a la cartera, etapas de implementación, productos, metas e indicadores.
- Realizar el seguimiento del desarrollo de los PUH e identificar las problemáticas o nudos críticos en su implementación.
- Generar las gestiones necesarias para resolver los nudos críticos con las distintas jefaturas y unidades del MINVU y otras instituciones públicas o privadas involucradas, toda vez que excedan la capacidad de gestión a nivel regional.
- Elaborar metodologías que mejoren la implementación de los PUH en todas las áreas necesarias para una gestión urbana integral y su aplicación en casos regionales.
- Mantener información actualizada en relación con actos administrativos, presentaciones, informes, datos, procesos y normativas, entre otros.

4.1.1.3 Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales de División de Política Habitacional (DPH)

Su objetivo es recomendar medidas, estudios y normas que tiendan al desarrollo y ejecución de los planes y proyectos habitacionales definidos como estratégicos por el Ministerio. En esta unidad se aloja la contraparte de la DPH para PUH, además de la conducción del Sistema MINVU Conecta.

4.1.1.4 Contraparte PUH en DPH

La Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales de la DPH está integrada por la Jefatura, un profesional para la coordinación y seguimiento de los PUH en materia habitacional, dos profesionales para MINVU Conecta y un profesional a cargo de la línea de Ejecución Directa.

Dentro de las funciones vinculadas a los PUH se cuentan:

- Actuar como contraparte de la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales del DGU y colaborar en los lineamientos generales, con énfasis en la definición de las intervenciones habitacionales y sus programas asociados.
- Colaborar en el análisis y caracterización de la demanda habitacional, la definición y factibilidad de los programas habitacionales existentes y nuevos impulsados por el MINVU.
- Realizar seguimiento de los programas habitacionales en PUH, identificando las problemáticas o nudos críticos en su implementación habitacional y desarrollando la gestión necesaria para resolverlo con los distintos equipos DPH.
- Apoyar las bases de llamados de concursos de entidades patrocinantes, llamados DS19 u otros, además de participar en las comisiones evaluadoras de llamados en terrenos SERVIU asociados a PUH.
- Revisión de antecedentes para la incorporación de nuevos terrenos a la cartera nacional.

4.1.1.5 Otros Departamentos nivel central

Otros Departamentos o equipos del nivel central involucrados tienen las siguientes funciones mínimas relativas al desarrollo de los PUH:

Departamento de Obras Urbanas de la División de Desarrollo Urbano: elaboración de políticas, planes y programas en materia de infraestructura urbana, sus modificaciones, instrumentos normativos, seguimiento y apoyo en la preparación de presupuestos de inversión sectorial. Su relación con PUH tiene que ver con el financiamiento de los proyectos de macro urbanización, vialidades y parques, espacios públicos, ciclovías y obras urbanas en general.

Departamento de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano: apoyar la formulación de los instrumentos de planificación territorial, proponer las modificaciones de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General, así como elaborar circulares, instructivos u oficios para su aplicación. En PUH se requiere principalmente de su apoyo en interpretaciones normativas y estrategias de desarrollo.

Departamento de atención a grupos vulnerables de la División de Política Habitacional: Entrega los lineamientos y estrategias en materia de programas habitacionales y estándares de vivienda dirigidos a los sectores vulnerables, así como sus mejoras y seguimiento de la ejecución programática y financiera. Existe una importante coordinación con este Departamento debido a que gran parte de los proyectos habitacionales en PUH están dirigidos a sectores vulnerables a través del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49).

Departamento de Gestión Habitacional de la División de Política Habitacional: proponer lineamientos y estrategias para elaborar la política habitacional de integración social y territorial, así como de los programas dirigidos a los sectores medios y al arriendo de viviendas. Existe una importante coordinación con este Departamento debido a que a través del Programa de Integración Social y Territorial (DS19) se aborda la integración social de los proyectos habitacionales en PUH.

El Departamento de Condominios y de Atención del Déficit Cualitativo de la División de Política Habitacional: elaboración de la política habitacional dirigida a la atención del déficit habitacional cualitativo, expresada en procesos de obsolescencia de viviendas, estén o no acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria. A través del Programa de Mejoramiento de Viviendas, Barrios y Entorno (DS27) se ha abordado la construcción de algunos equipamientos en PUH, por ejemplo, los Centro Comunitarios de Cuidados.

Equipo Gestión de Suelos DDU: Tiene por función identificar, evaluar y adquirir suelo apto para el desarrollo de proyectos habitacionales y urbanos de interés público, articulando aspectos normativos, técnicos, jurídicos y de coordinación interinstitucional, con el fin de asegurar la disponibilidad oportuna de suelo.

4.1.2 Secretaría Regional Ministerial (SEREMI):

Para las SEREMI se involucran todos los Departamentos y unidades, considerando tareas específicas para cada uno, entre los principales están:

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura: Corresponde a la unidad que se encarga de la planificación del suelo urbano en concordancia con los Instrumentos de Planificación Territorial, y la elaboración de planes de diseño urbano para aplicar los programas del MINVU. Dentro de sus funciones, se encuentra gestionar la factibilidad normativa de los terrenos, proponer la utilización de herramientas de

gestión urbana, realizar procesos de cambios normativos e interpretaciones de norma urbana, entre otros. En PUH, se encargan de apoyar posibles cambios normativos y cautelar la concordancia de la planificación del PUH con los IPT.

Departamento de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento: Corresponde a la unidad que se encarga de planificar y programar los proyectos anualmente, priorizar y realizar las formulaciones de proyectos para ingresar al MDSyF, así como publicar los llamados habitacionales, entre otros. Corresponde a esta unidad la planificación y programación de los proyectos de PUH.

Sección de Coordinación Provincial y Comunal: Contraparte del Depto. De Gestión Urbana, asesora a la Secretaría, velando por la mejor vinculación y coordinación de sus Unidades con el SERVIU y con los demás servicios de la Administración, sea que ellos tengan jurisdicción regional, provincial o comunal y, en general, con todos los organismos regionales. En PUH, corresponderá a esta sección encargarse del diagnóstico, de la elaboración del plan maestro, de la vinculación con otros sectores para la gestión de permisos y equipamientos.

4.1.2.1 *Coordinador(a) Regional SEREMI*

En cada región, el SEREMI designará a un Coordinador Regional PUH, quien articulará a los funcionarios responsables del procedimiento de los PUH tanto en la SEREMI como en SERVIU, debiendo esta última institución designar una contraparte para su apoyo. Asimismo, el Coordinador o Coordinadora Regional actuará como contraparte técnica del Gestor Urbano asignado del Departamento de Gestión Urbana.

Las funciones del Coordinador(a) Regional PUH SEREMI son:

- Coordinar a los equipos SEREMI y liderar a la contraparte SERVIU y otros actores involucrados en la planificación de Planes Urbanos Habitacionales, para desarrollarlos bajo los lineamientos ministeriales.
- Mantener comunicación permanente con las contrapartes del nivel central de Planes Urbanos Habitacionales DDU y DPH, respecto de proceso de avance de los Planes, oportunidades y mejoras involucradas en la implementación los Planes Urbanos habitacionales.
- Coordinar la elaboración del informe de admisibilidad y del diagnóstico del PUH según los lineamientos y requisitos mínimos establecidos, considerando los mecanismos de financiamiento y gestión.
- Coordinar la elaboración del Plan Maestro, compuesto por la imagen objetivo, cronograma, memoria y cartera de proyectos, considerando los mecanismos de financiamiento y gestión desde la 1ª Mesa de Coordinación Ejecutiva.
- Coordinar gestiones con otras instituciones públicas y privadas según lo establecido, para la implementación integral del Plan en relación con sus equipamientos y procesos crítico.
- Coordinar desde SEREMI, la convocatoria a otros actores relevantes a conformar la Mesa de Gobernanza Territorial.
- Realizar los actos administrativos, minutas, presentaciones, programaciones y todos los documentos que se requieran para la planificación de los Planes Urbanos Habitacionales.
- Realizar seguimiento de las metas generales y anuales, reportando a DGU y DPH, velando por el avance y calidad de los procesos y proyectos para los Planes Urbanos Habitacionales.
- En general, mantener información actualizada, centralizada y disponible respecto de los Planes Urbanos Habitacionales.

El SEREMI debe informar el cambio de Coordinador Regional por oficio al jefe de División de Desarrollo Urbano y al jefe de División de Política Habitacional.

4.1.3 *Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) :*

Para los SERVIU se involucran todos los Departamentos y Unidades, considerando tareas específicas para cada uno. Entre los principales están:

Departamento Técnico: encargado de efectuar los estudios para la adquisición de terrenos para programas habitacionales, de su urbanización o remodelación, y de proyectar y construir, efectuando para ello los estudios catastrales, de arquitectura, de ingeniería y de costos inherentes a las obras, fiscalizando su ejecución. En PUH, se encarga de gestionar los proyectos urbanos en sus etapas de diseño y ejecución, tanto de manera interna o externa, desarrollando las bases de licitación, administrando los contratos y constituyendo la contraparte técnica a través de los procesos de revisión y aprobación.

Unidad de Gestión de Suelo: Corresponde a la unidad que apoya en términos de gestión de suelo al Depto. Técnico. En PUH, se encarga de la gestión del suelo, como las fusiones, subdivisiones, levantamiento

planimétrico, entre otras. En caso de ser suelo de otros propietarios públicos o privados, la unidad apoya en los procesos de tasación, adquisición, expropiación, entre otros.

Departamento de Operaciones Habitacionales: Le corresponde efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios, radicar y erradicar pobladores, vender, arrendar o ceder en comodato los inmuebles construidos o urbanizados, entre otros. En PUH, se encarga de gestionar la demanda habitacional de la región, manteniendo contacto con los comités de vivienda, entregando lineamientos de priorización de la demanda, y administrando la gestión y seguimiento de los subsidios.

Departamento Jurídico: a cargo del fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes que atañen al SERVIU. En los PUH, se encarga de revisar y aprobar jurídicamente el desarrollo de los procesos, entre los cuales, se incluyen las bases de licitación, los llamados a concurso, la rectificación de deslindes, el despeje de los terrenos, procesos de expropiación, entre otros.

Departamento Programación y Control: encargada de la programación y seguimiento de las metas asociadas a proyectos, como la programación ancla, los convenios de desempeño colectivo y directivo; además de la planificación física y financiera de proyectos a través del Plan estratégico de gestión de inversión regional (PEGIR). Los proyectos asociados a PUH se incluyen dentro de las tareas regulares de este Depto.

4.1.3.1 *Contraparte SERVIU*

Cada SERVIU contará con una Contraparte, que actuará como representante del SERVIU y contraparte del Coordinador(a) Regional SEREMI para apoyar en la articulación de los profesionales involucrados en el desarrollo del PUH dentro de los equipos SERVIU.

4.2 Otros actores

Considerando los objetivos de los Planes Urbanos Habitacionales, se requiere asegurar la participación de aquellos actores institucionales que puedan incidir en la planificación y gestión urbana, contemplando a actores privados y de la sociedad civil.

El MINVU tiene el rol de articular a otros actores relevantes y convocarlos de acuerdo al procedimiento establecido en la presente guía, con el objetivo de propiciar los acuerdos multisectoriales para la localización de equipamientos, facilitar revisiones u aprobaciones necesarias, involucrar al gobierno y comunidad local, entre otras.

En cada caso, los actores pueden variar, por lo que se recomienda tener un mapa de actores, caracterizando a cada uno e identificando su rol, responsabilidad, incidencia y/o función en la gestión de cada fase del PUH.

4.2.1 *Municipalidades*

Las Municipalidades, en su rol de administradores del territorio local, participan necesariamente en el desarrollo de un PUH, considerando particularmente que los Planes proporcionan equipamientos y nuevas áreas verdes, que serán sujetos de la administración municipal. Incorporar a las Municipalidades como un actor activo e informado desde el inicio es clave para prever soluciones o acuerdos en conjunto que permitan facilitar y mejorar el desarrollo e implementación de los planes.

Por otra parte, las municipalidades tienen más sensibilidad acerca de los requerimientos o déficits de las áreas donde se implementarán los PUH y facilitan el trabajo local realizado en la fase de diagnóstico territorial integrado. Además, es posible que las municipalidades tengan un interés en desarrollar proyectos específicos con los cuales se nutre el Plan Maestro. Por último, las Municipalidades también pueden actuar como gestores de otras iniciativas o proyectos frente a otras carteras sectoriales o actores institucionales, apoyando los objetivos del PUH a través de las herramientas de gestión que existen en el MINVU.

4.2.2 *Gobierno Regional*

Dadas sus funciones sobre la formulación de políticas de desarrollo para la región, y la promulgación de los IPT de escala intercomunal y comunal, así como sus modificaciones, los Gobiernos Regionales tienen incidencia en el desarrollo de los PUH, por lo cual conforman su rol de actor aliado, junto a las municipalidades.

Los GORE pueden financiar proyectos a través de fondos regionales de desarrollo y también construir, reponer, conservar y administrar obras de espacios públicos, pavimentación de aceras y calzadas. Asimismo, pueden contribuir a la materialización de equipamientos, particularmente cuando corresponden a obras no financiadas por el MINVU o la municipalidad, pero que son ampliamente requeridas.

4.2.3 Ministerios con Carteras de Equipamiento

Ministerios como el Ministerio de Salud, el Ministerio de Educación, el Ministerio del Deporte, el Ministerio de Cultura, entre otros, son actores importantes para los PUH pues manejan sus carteras respectivas a equipamientos de educación, salud, deportes, cultura y seguridad, entre otros. Por esta razón es fundamental mantener una comunicación fluida a nivel sectorial con estos Ministerios y coordinar la formulación de Equipamientos correspondiente desde la fase de Diagnóstico en adelante.

4.2.4 Ministerios sin Carteras de Equipamiento

El desarrollo de los PUH depende de la coordinación con otras carteras que inciden directa e indirectamente en su ejecución. En este sentido, para aquellos Ministerios sin carteras de equipamiento es importante realizar articulaciones previas. De esta forma, es importante coordinar con los siguientes Ministerios:

Con el Ministerio de Hacienda es necesaria una tramitación rápida de presupuestos de ejecución para agilizar la provisión de vivienda, macro urbanizaciones y equipamientos.

En el caso del Ministerio de Transporte, y sus servicios y departamentos, se requiere la coordinación para analizar de manera conjunta los impactos en la vialidad existente y en las proyectadas, como también para considerar el acceso a transporte a nuevas urbanizaciones en zonas periféricas de la ciudad.

En el caso del Ministerio de Bienes Nacionales se requiere de coordinación de previa para el traspaso de terrenos y velar por una correcta planificación de sus activos en casos de estos incidir directamente en zonas urbanas y de extensión urbana.

En el caso del Ministerio de Obras Públicas se requiere coordinación en caso de existir intervención de cuerpos de aguas de carácter naturales y/o artificial, como también definir la necesidad de intervención de la Dirección General de Aguas y/o la Dirección de Obras Hidráulicas, entre otros.

Con el Ministerio de Desarrollo Social y Familiar es necesario entablar una mesa periódica para acelerar la aprobación de RS de todos los equipamientos e intervenciones existente en cada PUH bajo el contexto metodológico de macro intervenciones compuestas por diversas intervenciones dependientes unas de otras.

Por último, con el Ministerio de Medio Ambiente es necesaria la coordinación para garantizar un fluido avance en caso de existir estudios y/o declaraciones ambientales que desencadenen algún tipo de obra de mitigación.

4.2.5 Delegación Presidencial

La Delegación Presidencial Regional corresponde a una entidad de carácter desconcentrado mediante la cual el Delegado Presidencial Regional ejerce la representación natural e inmediata del Presidente/a de la República en el territorio de su jurisdicción. La Delegación es un actor importante en el desarrollo de los PUH, pues puede coordinar diferentes carteras sectoriales, sobre todo en cuanto a gestión y equipamiento.

4.2.6 Sociedad civil

En el desarrollo de los PUH debe involucrarse a la sociedad civil, como ciudadanos u organizaciones sociales, fundaciones y corporaciones, según lo establecido en la Ley 20.500 Sobre Asociación y Participación Ciudadana en la Gestión Pública. Ésta indica que la ciudadanía debe tener “Acceso a Información Relevante” entendida como “información acerca de políticas, planes, programas, acciones y presupuestos de los órganos de la Administración del Estado, asegurando que ésta sea oportuna, completa y ampliamente accesible para la ciudadanía”.

4.2.7 Otras Instituciones y actores privados

Adicionalmente, podrán considerarse otros actores provenientes del sector público o privado, incluyendo Universidades y Empresas del Estado, como Empresa de los Ferrocarriles del Estado (EFE), Desarrollo País, entre otros, en caso de requerirse para el desarrollo del PUH, ampliando las capacidades tradicionales de gestión del MINVU.

5 Proceso de gestión Plan Urbano Habitacional

El proceso de desarrollo de un PUH considera las siguientes fases generales: (1) diagnóstico, (2) diseño de plan maestro, (3) implementación, (4) cierre y evaluación. Cada fase incluye una dimensión técnica, en la cual se describen los productos y los objetivos esperados; una dimensión de gobernanza y participación, en la que se describen los actores involucrados y su rol específico; y una dimensión de gestión administrativa y comunicación, en la que se informan los actos administrativos correspondientes.



Imagen 2. Fases y productos de un PUH.

El procedimiento establecido en los puntos siguientes se debe considerar para el desarrollo de los PUH que inician desde la fecha de publicación de esta guía. Para la cartera nacional de PUH ya iniciado, se debe considerar la mayor cantidad de las recomendaciones del procedimiento, específicamente aquellas que apunten a la sostenibilidad de las intervenciones, como lo son la conformación de las Mesas de Gobernanza Territorial y Coordinación Ejecutiva a través de la participación de otros actores para la incorporación de equipamientos y la resolución de nudos críticos de financiamiento, gestión y/o normativos.

5.1 Fase Diagnóstico

La fase de diagnóstico consiste en validar la pertinencia del PUH, articular una mesa de actores asociada y generar un diagnóstico y análisis urbano territorial que caracterice y determine los déficits del área donde se desarrollará este. De esta forma, esta fase contempla tres grandes procesos: (1) la gestión de suelo, (2) la admisibilidad del PUH, (3) el desarrollo de un Informe de diagnóstico integrado del territorio donde se emplazará el PUH y (4) la conformación de la Mesa de Coordinación Ejecutiva que permite articular las acciones preliminares del Plan.

Se espera que la fase de diagnóstico en su totalidad esté en un rango de entre 6 meses a 1 año, esto considerando las distintas alternativas para gestionar y financiar los productos asociados, el momento adecuado para las participaciones ciudadanas, la o las sesiones de presentación y aprobación de las Mesas, entre otros.

5.1.1 Dimensión técnica

Gestión de suelo

Como criterio general, los PUH se desarrollan en terrenos de propiedad SERVIU. Con todo, el o los terrenos pueden estar en vías de adquisición a través de transferencias gratuitas de parte de otras instituciones, compra y/o expropiación a privados u otras instituciones públicas, servicios, entre otros. Además, pueden desarrollarse PUH en terrenos en vías de adquisición por parte de terceros en acuerdo con SERVIU, a través de las herramientas de gestión disponibles del MINVU, descritas en la sección 6.3.1 de la presente Guía. En efecto, Cuando un suelo se considera como estratégico para la visión de la ciudad, en términos de oportunidad de desarrollo urbano, generación de plusvalías o rentabilidad, es posible proponer un PUH para la materialización de proyectos de interés público. También deben considerarse terrenos cercanos o aledaños a inversiones del MINVU o de otras entidades públicas, particularmente cuando estos se encuentren en sus primeras etapas de gestión.

Para toda la gestión de suelo rige la Resolución Exenta N° 14.464, (V. y U.) de 2017, que establece criterios y procedimientos para la adquisición, administración y enajenación de Inmuebles de Propiedad SERVIU.

Informe de admisibilidad

Las solicitudes para desarrollar e incorporar nuevos PUH deben provenir de las SEREMIS y SERVIU. La solicitud de ingreso de un nuevo terreno, para ser desarrollado como PUH, debe estar acompañada de un Informe de admisibilidad que contempla el conjunto de antecedentes que permitan comprender los requerimientos de habilitación del terreno, cómo integrarlo de forma armónica a su entorno y cómo responde a la visión estratégica que tiene el equipo regional del MINVU para el desarrollo del área. En el Informe se abordan principalmente cuatro aspectos:

- La factibilidad técnica para desarrollar proyectos de interés público en el terreno.
- Su localización en relación con la provisión de equipamientos y servicios de la ciudad.
- La caracterización del déficit y la demanda habitacional que fundamenta la solicitud.
- La evaluación económica preliminar en base a una estrategia de desarrollo inicial, basada en fuentes secundarias y supuestos.

De esta forma el equipo regional debe formular un diagnóstico urbano resumido, basado en fuentes secundarias e información disponible, que contenga la siguiente información mínima de acuerdo con los aspectos precedentes:

Localización:

- Análisis del contexto, considerando otras políticas públicas, programas o proyectos del territorio del MINVU u otros actores públicos y privados que muestre el carácter estratégico de desarrollar el PUH.
- Potencial urbano del terreno en relación con la comuna u área metropolitana según aplique, considerando la vocación del territorio, un análisis económico respecto a plusvalías, intereses de otros actores, la oportunidad de disminuir la vulnerabilidad multidimensional, entre otros.
- Localización del terreno en la cuenca indicando características ambientales del terreno y el entorno.
- Identificación de riesgo de desastres o amenazas ambientales derivadas del cambio climático.
- Resumen de requerimientos o necesidades de equipamiento y servicios identificados.
- Valores promedio de mercado del entorno respectivos a vivienda.

Factibilidad:

- Caracterización de las condiciones normativas presentes y proyectadas según el Plan Regulador Comunal o Instrumento respectivo, indicando su debido cumplimiento (debe indicar la necesidad de modificaciones si aplica).
- Estudio preliminar de cabida.
- Factibilidad de servicios de urbanización, incluyendo servicios sanitarios, de agua potable, alcantarillado y electricidad.
- Condiciones topográficas y calidad del suelo preliminares.
- Condiciones de accesibilidad a la red vial y al transporte público.
- Identificación de obras o proyectos de infraestructura necesarios para habilitar el terreno.
- Estudio preliminar de títulos y deslindes.

Demanda y déficit:

- Caracterización del déficit de vivienda comunal (Censo y CASEN).
- Caracterización de la demanda de vivienda comunal (MINVU Conecta, información SERVIU).
- Análisis de demanda potencial habitacional.
- Caracterización de demanda específica de Comités de Vivienda (si aplica).

Síntesis:

- Imagen objetivo preliminar
- Estrategia de gestión preliminar
- Evaluación técnica económica preliminar

Para finalizar, en el informe de admisibilidad debe quedar plasmada la forma en que se gestionará financieramente la fase de diagnóstico y su inicio, aportando de esta manera en la búsqueda de la eficacia en los plazos del PUH. Es importante mencionar que toda esta información es preliminar, debido a que las fuentes consultadas son secundarias.

Conforme a la evaluación de la comisión, el Informe de Admisibilidad podrá clasificar al terreno en una de las siguientes categorías:

1. Admitido: El plan cumple de manera íntegra con los requisitos técnicos, de demanda habitacional, de propiedad del suelo y de evaluación económica, quedando habilitado para su incorporación en la cartera nacional de PUH.
2. Condicional: El plan cumple parcialmente con los requisitos anteriores, pero requiere subsanar observaciones y/o complementar antecedentes técnicos, normativos, de demanda, de propiedad o financieros, con el fin de asegurar su viabilidad antes de su ejecución.
3. Rechazado: El plan no cumple con los requisitos técnicos, de demanda habitacional, de propiedad del suelo y/o de evaluación económica que permitan garantizar su viabilidad. En este caso, los terrenos propuestos no podrán ser objeto de desarrollos parciales ni fragmentados, debiendo ajustarse a los criterios establecidos para futuros procesos de selección.

Informe diagnóstico territorial integrado

Una vez que el Informe de admisibilidad ha sido emitido y aprobado por el nivel central del MINVU, el equipo regional puede comenzar el Informe de diagnóstico territorial integrado, el cual profundiza en las problemáticas y oportunidades estratégicas para el desarrollo del PUH, e incluye fuentes primarias de información como estudios técnicos, participación ciudadana y multisectorial, como las acciones para el desarrollo de servicios o equipamiento.

De esta manera, a través de la información del diagnóstico, la imagen objetivo y su estrategia de gestión preliminar del terreno presentadas en el Informe de Admisibilidad pueden fortalecerse o ajustarse. El desarrollo del diagnóstico se realizará según las dimensiones del Manual de Orientaciones de Diseño Urbano y son las siguientes:

Contexto

Esta dimensión aborda la relación del polígono de intervención con su contexto a nivel de ciudad o área metropolitana, evaluando las condiciones físicas, normativas, técnicas, sociodemográficas y ambientales del lugar. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Potencial del área para desarrollar la mirada estratégica que tenga el equipo regional sobre el área de intervención y como aporta el PUH a ello.
- Recopilación de las políticas públicas, programas o proyectos del territorio del MINVU u otros actores que aportan al desarrollo del PUH.
- Reseña histórica del área indicando el origen y los usos preexistentes del lugar, reconociendo algunos elementos de carácter histórico que determinan su configuración actual, por ejemplo: zonas industriales, áreas de cultivo, áreas de depósito de basura, actividades contaminantes, áreas centrales con patrimonio edificado relevante, etc.

- Zonificación y condiciones normativas indicando la configuración normativa y de usos existentes en el territorio, así como la recopilación de información sobre las posibles proyecciones del lugar a partir de la documentación otorgada por estudios, municipios y otros organismos gubernamentales.
- Caracterización socioeconómica, descripción de características etarias, composición familiar, estructura socio económica, nivel de formación, empleabilidad y tipo de ocupación, población migrante, análisis tasas de crecimiento de la población, sus causas, proyecciones y actividades económicas.
- Cobertura de servicios de urbanización, considerando red de alcantarillado, agua potable; electricidad, gas y electricidad.
- Factibilidad técnica, considerando calidad y resistencia mecánica del suelo, geomorfología y topografía, régimen de propiedad del suelo, y dominio predial (si corresponde), evaluación de riesgo de desastres, condiciones ambientales, presencia de edificaciones, ocupaciones o restos arqueológicos.
- Análisis de pertinencia de estudio SEIA, si corresponde.

Movilidad

Esta dimensión aborda la relación del polígono con la accesibilidad a los sistemas de transporte público y privado, las posibilidades y eficacia de la movilidad peatonal y en bicicleta, así como la calidad de los soportes físicos como calles, veredas, cruces y paraderos disponibles para el óptimo desplazamiento de las personas. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Análisis de la estructura urbana, identificando jerarquía de calles y sistema de circulación vial. Se deberán detectar las potencialidades y dificultades que presenta el sistema respecto del polígono de intervención.
- Análisis de la dotación y suministro de transporte, identificando principales flujos de transporte al área, considerando la dotación y red de transporte público y el suministro particular.
- Análisis de impacto vial de acuerdo con carga proyectada de habitantes en el área.
- Análisis de infraestructura ciclo inclusiva identificando las ciclovías existentes y calles de tránsito compartido. Además, se deberá identificar la infraestructura planificada para el lugar.
- Análisis de circulaciones peatonales y vehiculares, identificando y caracterizando vías peatonales, considerando la calidad de la experiencia del peatón, en cuanto a accesibilidad, confort térmico, y continuidad. Además, se deberán identificar barreras urbanas y naturales que obstaculicen el desplazamiento.
- Análisis de la permeabilidad de la trama urbana, a partir de la disposición y dimensión de las manzanas, así como de las barreras físicas que representan desafíos para la integración de la trama.
- Sistematización de estudios existentes de SECTRA sobre flujo vial.

Medio Ambiente

Esta dimensión aborda el contexto geográfico y el paisaje asociado al sistema de infraestructura verde que conecta la dimensión natural con la urbana, y los aspectos medio ambientales relacionados con riesgos naturales, sistemas de escurrimiento, áreas de drenaje, focos de contaminación e iniciativas ecológicas. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Análisis de la red de espacios verdes. Se deberá analizar la red y estado de conservación de las áreas verdes naturales y urbanas, y las posibilidades de conexión tanto a nivel de recorridos peatonales, como a nivel de continuidad de estos espacios para favorecer el acceso a la biodiversidad urbana.
- Análisis del ciclo del agua y su impacto en el territorio. Se deberán identificar las áreas de inundación, las posibles napas subterráneas, los cursos de agua, el régimen pluviométrico, las áreas de absorción de agua, las plantas de tratamiento de aguas residuales y las proyecciones climáticas del lugar.
- Análisis de cobertura de áreas verdes. Se deberá analizar la relación entre las áreas verdes existentes, su cobertura en cuanto a m²/habitantes y su accesibilidad en relación con el tipo de área verde (plaza o parque). Además, se deberá indicar el estado de conservación de las áreas verdes y la entidad responsable de la mantención.
- Análisis de fuentes de contaminación. Se deberá identificar la presencia de microbasurales y áreas contaminadas considerando potencial contaminación de agua, suelo y aire, y su impacto en la población actual y potencial.
- Análisis de riesgos. Se deberán identificar los posibles riesgos naturales y antrópicos presentes en el lugar. Para el desarrollo de este análisis se deberá utilizar la Metodología Complementaria de Riesgo de Desastre en Proyectos de Infraestructura Pública, elaborado por el Sistema Nacional de Inversiones.

- Análisis del sistema de escurrimiento de aguas lluvia. Se deberán describir los sistemas de escurrimiento de agua y las dificultades presentes en el territorio en cuanto a la presencia de infraestructura en mal estado, puntos de drenaje, evacuación y puntos de inundación.

Forma Urbana

Esta dimensión aborda las condiciones morfológicas del área de estudio en cuanto a volúmenes edificados, compacidad, densidad, alturas, espacios públicos, barreras urbanas, trazados de calles, subdivisiones prediales, ejes y centralidades y cómo esto impacta en la percepción global del área.

Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Análisis de la trama urbana de calles, ejes y espacios públicos circundantes, identificando los focos donde se concentra la dotación de servicios y comercio, la relación con las zonas residenciales, la conexión a otras piezas urbanas, así como las barreras y discontinuidades de la trama.
- Análisis de la ocupación de suelo, disposición, dimensión, ocupación de lo edificado y lo no edificado, en las manzanas y predios que se encuentran en el territorio.
- Análisis tipo morfológico de la forma urbana circundante, identificando zonas homogéneas y tipologías de manzanas como; torres, bloques, edificación fachada continua, vivienda aislada, etc.
- Análisis de la densidad de población por manzanas aledañas al polígono de intervención, identificando nivel de poblamiento por tipología de vivienda.

Identidad local

Esta dimensión aborda los aspectos que configuran la identidad del área de estudio, incluyendo aspectos físicos como alturas, fachadas, materialidades, aspectos culturales como usos, actividades, patrimonio, ritos, y celebraciones, y aspectos ambientales como condiciones bioclimáticas, geográficas y paisajísticas. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Análisis y caracterización de la imagen urbana, indicando y evaluando el estado de hitos arquitectónicos de valor cultural, patrimonial y/o arqueológico.
- Análisis de usos y actividades circundantes que permitan reconocer la identidad del lugar, como ferias libres, comedores comunitarios, talleres de oficios, murales, iniciativas culturales, lugares de culto, romerías y procesiones, entre otros.
- Análisis y caracterización de la economía local y la actividad productiva, identificando y evaluando principales actividades económicas que se desarrollan en el área, distinguiendo las que generan empleo local, las que utilizan materias primas de fuentes cercanas y las que generan una activación del espacio público.
- Análisis y caracterización de elementos formales asociados al clima y geografía local, identificando y evaluando construcciones que rescaten los elementos propios de la identidad arquitectónica considerando tipologías constructivas, bioclimáticas, materialidad y elementos de protección frente al clima.
- Análisis de elementos del paisaje y la geografía local reconocidos o potenciales, como cauces, miradores naturales, humedales, entre otros.
- Identificación y levantamiento de lugares relevantes para la memoria colectiva en caso de que existan.

Espacio público, equipamientos y usos:

Esta dimensión aborda la relación de las personas con el espacio público y el equipamiento del contexto inmediato, su calidad y condiciones para el desarrollo de actividades de ocio, transporte y encuentro, así como la dotación de usos y equipamientos existentes y potenciales que favorecen el desarrollo de la vida en comunidad. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Caracterización cualitativa de los espacios públicos en relación con el área de estudio, considerando su estructura y red a nivel urbano. Se debe considerar la disposición y estado de conservación de espacios públicos incluyendo veredas, calles, pasajes, paseos, plazas, multicanchas, parques y bordes costeros entre otros.
- Mapeo y análisis de actividades importantes de ocupación del espacio público, considerando comercio ambulante, recreación, contemplación, pausa, actividad física, entre otros.
- Análisis de percepción del espacio público y equipamiento a través de la experiencia de los usuarios.
- Mapeo y análisis de la dotación y accesibilidad a equipamiento, considerando establecimientos de salud, educación, sociales, cuidados, seguridad, deporte y cultura. Este análisis deberá desarrollarse en función de la “Metodología de Cálculo de dotación y localización de Equipamiento para Planes Urbano Habitacionales” según la Res. 899 de fecha 18.06.24.
- Mapeo y análisis de los usos y programa urbano que se localiza en los bordes del espacio público, considerando frentes de servicios, comercio, equipamiento público, vivienda, entre otros.

Hábitat residencial

Esta dimensión aborda la caracterización de la vivienda y sus espacios comunitarios, sus condiciones físicas y sociales, y la demanda potencial existente en el área de estudio. Los temas y puntos de análisis de esta dimensión deben considerar:

- Análisis y caracterización cualitativa de la vivienda, identificando materialidad predominante, edad y estado de conservación.
- Análisis y caracterización del allegamiento y hacinamiento en la vivienda a nivel de manzana en relación con/del área de estudio.
- Análisis de los tipos de tenencia en el área de estudio, considerando los tipos de tenencia que se encuentran en el territorio (vivienda de interés público, subsidiada, especializada, arriendo privado y subsidiado, cooperativas, entre otros).
- Análisis de caracterización social y organizacional de los habitantes, considerando organizaciones funcionales que se encuentran en el territorio como juntas de vecinos, clubes deportivos, grupos de adulto mayor, asociaciones juveniles, colectivos, entre otros.
- Análisis de la demanda de vivienda existente en la comuna y en el sector de análisis para determinar la necesidad de vivienda diferenciándola por tipo (unifamiliar, adulto mayor, personas con movilidad reducida, entre otras).
- Análisis de la presión habitacional, identificando potenciales comités o grupos específicos que demanden vivienda, visualizando acciones preliminares en cuanto a los potenciales proyectos habitacionales y orientaciones del manejo de la demanda.
- Análisis jurídico de los terrenos donde se emplazarán los conjuntos de vivienda, indicando plano normativo que grafique las normas que aplican y afectan al terreno, líneas oficiales, líneas de cierre, deslindes, áreas de restricción, áreas verdes y equipamientos. Se debe agregar un informe jurídico que indique propiedad, estudio de título y deslindes de los terrenos.

Imagen Objetivo

Una vez realizado el diagnóstico se deberá definir una Imagen objetivo identificando las principales acciones que articularán el Plan. La imagen objetivo debe incluir los usos de cada lote con sus cabidas, la identificación de la diversidad de viviendas que aseguren una integración social armónica y la rentabilidad de los proyectos. Además, se debe considerar una estrategia de conectividad que asegure la buena integración del Plan con su entorno junto a la disposición de lotes para equipamiento y áreas verdes. Los lotes planteados deberán proponer además los programas habitacionales del MINVU que serán aplicados.

En base a lo anterior, como parte del trabajo de la imagen objetivo, se deberá considerar lo siguiente:

- Planta esquemática que señale las principales intenciones (usos de suelo, estructura vial, espacios públicos y privados, y equipamientos).
- Entrega de memoria explicativa sobre la idea fuerza y las estrategias generales del Plan (en base a las dimensiones diagnósticas y evidenciando de qué manera la imagen responde al desarrollo estratégico que tiene el equipo regional sobre el territorio).
- Definición de la cabida, densidades y diversidad programática habitacional en base al análisis normativo.
- Estimación preliminar del cronograma de gestiones y proyectos.
- Etapamiento general de la ejecución.
- Estudio económico general y de costos que permita evaluar y dimensionar las etapas en relación a la disponibilidad financiera regional.

Proyecto entorno

Dada su ubicación y envergadura, los PUH tienen un impacto importante en el entorno. Esto puede deberse a diversas causas como impacto del proceso de construcción, la conexión y estándar vial, o considerar un estándar constructivo superior en la vivienda y en los espacios públicos y áreas verdes, al insertarse en entornos deteriorados.

Por estas razones se recomienda en esta fase visualizar un proyecto de escala menor ubicada en el entorno del PUH para incluirla en la fase siguiente, Diseño de Plan Maestro, que pueda constituir una obra de confianza para los barrios aledaños. Este proyecto puede ser definido participativamente y socializado con la población residente o un grupo de la sociedad civil que sea definido junto con ellos.

De la misma manera, puede evaluarse una transformación estructural del área a través de un cambio normativo que permita el desarrollo del área, o la gestión en colaboración con otros actores a través de las herramientas financieras, normativas y de gestión disponibles del MINVU (Revisar puntos 6.1, 6.2 y 6.3 de la presente Guía).

5.1.2 Dimensión Gobernanza y participación

En esta fase se conformará una Mesa de Gobernanza Territorial, la cual estará compuesta por las autoridades regionales del MINVU y el Municipio, e incluir a otras instituciones públicas regionales y locales, actores privados y la ciudadanía, según se requiera para el PUH. El procedimiento se realizará a través de una convocatoria liderada por parte de la SEREMI correspondiente, hacia todos los actores para la conformación de la Mesa. Los actores a convocar dependerán de las acciones multisectoriales necesarias que deriven del caso particular del PUH, por lo que no se establece un número mínimo o máximo de actores.

Entre las tareas de la Mesa de Gobernanza Territorial se encuentra validar el diagnóstico integrado, el Plan Maestro, facilitar los procesos de aprobación y/o gestiones de los proyectos y establecer la gobernanza territorial que trascenderá la intervención del MINVU una vez terminados los proyectos.

Con el objetivo de incluir a la ciudadanía en la Mesa de Gobernanza Territorial, se deberá realizar un proceso de participación desde la fase de diagnóstico, para levantar información y facilitar la articulación con el resto de los actores.

La Mesa de Gobernanza Territorial se reunirá, como mínimo, cada seis meses, en sesiones encabezadas por las autoridades designadas, sin embargo, se recomienda sesionar periódicamente cada 2 meses con representantes de las autoridades de cada institución. Será el Coordinador Regional PUH SEREMI quien se encargará de llevar un registro acabado de reuniones y acuerdos de tal manera de facilitar la trazabilidad del proceso. Los plazos para sesionar de la Mesa de Gobernanza Territorial se entenderán como un mínimo, por lo que, si el PUH lo requiere, es posible sesionar todas las veces que sea necesario para su correcto desarrollo y toma de decisiones.

Por otro lado, se conformará una Mesa de Coordinación Ejecutiva, convocada por la SEREMI, que articulará internamente a SEREMI, SERVIU y Jefaturas de División MINVU, los Coordinadores PUH SEREMI y SERVIU, y todos aquellos profesionales que se estimen para la coordinación interna, de manera de asegurar la eficiencia en los procesos normativos, financieros y la coherencia en la toma de decisiones de gestión. Entre las tareas de la Mesa para esta fase estarán validar el diagnóstico y la Imagen Objetivo.

La Mesa de Coordinación ejecutiva se reunirá, como mínimo, cada cuatro meses, encabezada por las autoridades y jefes designados, sin embargo, se mantendrá una periodicidad cada 2 meses, con sus representantes técnicos, y será el Coordinador Regional PUH de la SEREMI el responsable de llevar un registro acabado de reuniones y acuerdos de tal manera de facilitar la trazabilidad del proceso. Los plazos para sesionar de la Mesa de Coordinación ejecutiva se entenderán como un mínimo, por lo que, si el PUH lo requiere, es posible sesionar todas las veces que sea necesario para su correcto desarrollo y toma de decisiones.

A partir de lo anterior, se deberán establecer convenios de colaboración y programación que establezcan compromisos claros y programados con los sectores involucrados, a fin de asegurar la prioridad de las iniciativas en cada sector, su financiamiento y plazo de ejecución. El objetivo de estos convenios será establecer acuerdos concretos que trasciendan las administraciones del Estado.

Dentro de la fase de Diagnóstico, para definir la Mesa de Gobernanza Territorial se espera al menos:

- Elaboración de un Mapa de actores.
- Designación de contrapartes multisectoriales.
- Contacto con el municipio.
- Convenios de colaboración y programación (los que correspondan).



Imagen 3. Gobernanza de un PUH.

5.1.3 Dimensión administrativa y comunicación

Gestiones administrativas

El informe de admisibilidad debe ser enviado por SEREMI y Director(a) SERVIU, mediante oficio, al jefe de la División de Desarrollo Urbano y jefe de la División de Política Habitacional. Dicho informe será analizado por la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales y la Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales. Si el informe de admisibilidad fundamenta que el terreno cumple las condiciones de factibilidad, localización, demanda y déficit, el PUH será aprobado y formalizado mediante oficio de respuesta, emitido en atención a la solicitud presentada por la SEREMI y el SERVIU, la cual adjunta el referido informe de admisibilidad, quedando incorporado a la cartera de Planes Urbanos Habitacionales en la Fase de Diagnóstico. Si los antecedentes no fueran suficientes para incorporar el terreno, es posible emitir una respuesta condicionada al levantamiento de ellos. Finalmente, con una respuesta de admisibilidad favorable, la región podrá avanzar hacia el desarrollo del informe de diagnóstico integrado.

Una vez aprobado el informe de admisibilidad, éste será remitido por la SEREMI a las instituciones que deberán conformar la Mesa de Gobernanza Territorial.

Sin perjuicio de la formalización individual de cada PUH mediante oficio de respuesta, la cartera nacional de Planes Urbanos Habitacionales será actualizada periódicamente mediante resolución, la cual consolidará los PUH formalizados, y las eventuales modificaciones a la nómina vigente.

El informe de diagnóstico debe ser enviado por la SEREMI y director(a) SERVIU, en conjunto, al jefe de la División de Desarrollo Urbano y al jefe de la División de Política Habitacional. Se realizará una Mesa de Coordinación Ejecutiva, la cual validará el diagnóstico y la Imagen Objetivo, lo que quedará registrado en un acta.

Si los antecedentes presentados para validar el diagnóstico no son suficientes, la Mesa de Coordinación Ejecutiva podrá solicitar una rectificación y una nueva presentación al equipo regional, para asegurar la factibilidad de desarrollar el PUH.

La Mesa de Coordinación Ejecutiva podrá validar el diagnóstico, pero definir que no es recomendable continuar con el desarrollo del PUH, ya que los antecedentes levantados permiten concluir que no se justifica por demanda, factibilidad técnica, normativa u otra razón. Esta definición podría revertirse eventualmente si algunas de las condiciones que influyeron en la no recomendación de desarrollo del PUH cambian.

Por último, dentro de las gestiones administrativas de esta etapa podrá considerarse el refuerzo a los equipos regionales SEREMI SERVIU que lo requieran. Esto podrá realizarse mediante la aplicación de Glosas presupuestarias del MINVU y/o convenios de cooperación con el GORE.

Plan de Comunicación y Difusión

Se debe contemplar un Plan de comunicación y difusión que considere que existen actores con diferentes niveles de implicancia en el PUH. Se deberá realizar un Mapa de Actores, de manera de desarrollar una estrategia comunicacional para abordarlos durante el desarrollo de cada fase del PUH, siendo uno de los principales objetivos instalar comunicacionalmente el PUH en el territorio.

Los mecanismos y acciones consideradas en el Plan de comunicación y difusión serán particulares dependiendo del PUH, sin embargo, se proponen como mínimo las siguientes:

- **Convocatorias ciudadanas:** Para lograr el interés de los actores respectivos y la comunidad en general, se deberá establecer una estrategia de convocatoria que introduzca y movilice a dichos actores a ser parte de este proceso desde el diagnóstico hasta la validación del Plan Maestro. Para ello deberá contemplar el uso de diversos medios de comunicación accesibles, tradicionales y digitales. Las convocatorias deben ser consensuadas con la contraparte técnica e idealmente pueden ser efectuadas en conjunto con el municipio respectivo, aprovechando el conocimiento que este tiene sobre el territorio para asegurar la forma más efectiva de comunicación social.
- **Plataforma digital:** Se debe considerar un dominio de página web, diseño y administración, que contenga la información del PUH, etapas, actores, fechas, noticias, información escrita y gráfica de las actividades de información y difusión ciudadana. Esta plataforma también puede servir para recoger opiniones a través de encuestas online, que permitan complementar las jornadas de participación o difusión.
- **Material gráfico informativo:** A partir de los canales propuestos y de la activación de redes sociales, se debe generar material informativo en formato visual con un enfoque pedagógico y didáctico, además, debe contener un lenguaje claro, para explicar aspectos técnicos y/o complejos sobre el PUH. Esta difusión debe contemplarse en cada una de las etapas, complementando otras jornadas y actividades. Todo el material utilizado debe cumplir las normas gráficas del MINVU. El material gráfico debe utilizar un lenguaje común para que la población objetivo entienda fácilmente el PUH.
- **Hitos comunicacionales:** Se debe considerar el desarrollo de hitos comunicacionales asociados a cada fase del PUH, especialmente en relación con la validación del Plan Maestro, inicio y entrega de obras. La programación y diseño de estas actividades deberá ser acordada con la contraparte técnica.

Para planificar cada una de estas instancias, se debe considerar el contexto geográfico y temporal de cada PUH, es decir, que la estación del año permita la mayor cantidad de participación, que el momento del año no coincida con vacaciones o fiestas, que el horario permita la asistencia de los convocados, y que el tema específico del PUH sea adecuado o no entre en conflicto con otros temas territoriales del momento (contingencias, urgencias, etc)

5.2 Fase Diseño Plan Maestro

La fase de Plan Maestro consiste en definir la estrategia integral de desarrollo urbano y habitacional del PUH, estableciendo la cartera de proyectos que guiará su implementación a largo plazo. Esta fase comprende la elaboración de la imagen objetivo, la visión, las estrategias de desarrollo urbano, habitacional y multisectorial, los perfiles de proyectos, el cronograma de ejecución y la estimación presupuestaria. Asimismo, contempla la validación del Plan por parte de la Mesa de Gobernanza Territorial y la formalización administrativa del instrumento mediante resolución regional, asegurando su coherencia técnica, viabilidad y articulación intersectorial.

Se espera que la fase de diseño de Plan Maestro en su totalidad esté en un rango de entre 6 meses a 1,5 años, esto considerando las distintas alternativas para gestionar y financiar los productos asociados, el momento adecuado para las participaciones ciudadanas, la o las sesiones de presentación y aprobación de las Mesas, entre otros.

5.2.1 Dimensión técnica

Plan Maestro

El Plan Maestro es un documento de planificación dinámico a largo plazo que provee la cartera de proyectos que guiarán un desarrollo urbano integral futuro. Se considera una herramienta de intervención territorial que comprende un plan de gestión urbana, un plan de gestión habitacional, un plan de gestión multi sectorial, y sus carteras de inversiones asociadas. El Plan Maestro incorpora una imagen objetivo que visualiza la cartera de proyectos, una programación Gantt de las etapas, gestiones, y una memoria descriptiva.

En términos más específicos, la elaboración del Plan deberá contener lo siguiente:

Imagen Objetivo:

Corresponde a la visualización gráfica del Plan Maestro indicando sus diferentes proyectos. Esta es una versión más acabada de la imagen objetivo de la fase Diagnóstico, ajustada según la información diagnóstica y los resultados del proceso de participación e intersectorial. Los elementos que considera son:

- Planta urbana, identificando los diferentes conjuntos y unidades de vivienda, así como los espacios públicos y edificios destinados a equipamientos u otros usos.
- Cortes, identificando la relación entre edificaciones y espacios públicos y perfiles de calle.
- Elevaciones, identificando vistas desde la calle de las diferentes edificaciones y espacios públicos.
- Reseña de unidades habitacionales y cuadro de superficies.
- Láminas con renders y/o fotomontajes que señalen planteamiento general del Plan, detalles de manzanas y nueva arquitectura donde se visualicen las condiciones y/o estándar.

Memoria / Vocación del PUH:

Corresponde a una descripción de la vocación del Plan Maestro, que lineamientos le ordenan y que visión del territorio desea conformar. La memoria debe ir acompañada de esquemas que muestren las estrategias del Plan considerando las dimensiones del Manual de Orientaciones de Diseño Urbano.

Estrategia de desarrollo urbano habitacional:

Corresponde a la estrategia de implementación y ejecución del Plan, involucrando etapas de gestión y ejecución.

Estrategia multisectorial:

Corresponde a la estrategia de gestión multisectorial, esto es el involucramiento y gestión de otros proyectos correspondientes a carteras de otros Ministerios o Instituciones. Estos Proyectos son fundamentalmente Equipamientos, aunque pueden considerar otro tipo de instalaciones e iniciativas.

Definición de Perfiles de Proyectos habitacionales y Urbanos:

Corresponde al listado y Perfiles de Proyectos que se ejecutaran considerando su categoría, ya sean obras urbanas, obras de ingeniería, viviendas, equipamientos y/o espacios públicos. La definición debe comprender todas las especificaciones tanto técnicas como administrativas y financieras. El formato de presentación corresponderá al mismo de la Metodología de estudio básico de MDSyF.

Carta Gantt:

Corresponde al cronograma y etapamiento en el tiempo de las diferentes intervenciones, considerando sus fases de estudio, formulación de bases, licitaciones, adjudicaciones, implementaciones, trámites normativos, fusión, subdivisión de suelo u otro, gestiones financieras, entre otros.

Presupuesto

Corresponde al presupuesto económico estimado de cada etapa propuesta, que permita visualizar distintas estrategias en función a los diversos escenarios de disponibilidad presupuestaria fiscal, de todos los sectores.

5.2.2 Dimensión gobernanza y participación

En esta fase, las autoridades regionales SEREMI y SERVIU, Municipio, las instituciones públicas que desarrollan equipamientos, el sector privado y la ciudadanía presentes en el plan, deben conformar la Mesa de Gobernanza Territorial para validar el Plan Maestro (imagen objetivo, carta Gantt, memoria, cartera de inversiones, estrategia de desarrollo y estrategia normativa). Esta validación puede realizarse en una o más instancias con los diferentes actores.

La Mesa de Coordinación Ejecutiva tendrá como tarea principal facilitar la viabilidad de las gestiones y recursos asociados al Plan Maestro.

En esta fase, será posible contar con profesionales en terreno que faciliten la participación de la sociedad civil y vecinos del entorno, para la elaboración del Plan Maestro y la articulación de mesas intersectoriales.

5.2.3 Dimensión administrativa y comunicación

Gestiones administrativas

El Plan Maestro validado por la Mesa de Gobernanza Territorial debe formalizarse mediante una Resolución MINVU Regional y/u otro acto administrativo que se defina en la Mesa y enviarse por oficio a las jefaturas de División Desarrollo Urbano y de Política Habitacional.

En esta fase es posible, pero no obligatorio, realizar un Convenio con el Municipio que implique colaboración, financiamiento de proyectos, profesionales, gestiones de suelo, entre otras, según sea pertinente para el PUH.

Plan de Comunicación y Difusión

Se deben contemplar las instancias necesarias para la socialización y validación del Plan Maestro. Estas actividades y su programación se deben incorporar en el Plan de Comunicación y difusión de la fase diagnóstica y podrán reajustarse en esta etapa, si así lo define la Mesa de Coordinación Ejecutiva.

Se sugiere realizar un hito comunicacional para difundir el Plan Maestro validado por los actores involucrados.

5.3 Fase Implementación

La fase de Implementación corresponde al inicio de la ejecución material del Plan Maestro, donde se desarrollan las obras y gestiones necesarias para concretar el PUH. Esta fase abarca la subdivisión y urbanización del suelo, el diseño y ejecución de la macroubanización, los proyectos urbanos complementarios, habitacionales y de equipamiento, así como las gestiones administrativas y financieras asociadas. Dada su extensión y complejidad, requiere una coordinación permanente entre actores públicos, privados y comunitarios a través de las Mesas de Gobernanza Territorial y de Coordinación Ejecutiva, garantizando la continuidad del proceso, la adaptación a nuevas condiciones y la viabilidad técnica y social de la intervención.

La duración total de la fase de Implementación dependerá de la cantidad de etapas proyectadas en el PUH, considerando entre 1 y 1,5 años para los diseños de proyectos y entre 18 y 24 meses de construcción dependiendo el tipo de obra y tamaño, por cada una de las etapas.

5.3.1 Dimensión técnica

Esta Fase corresponde a aquella en la que los proyectos urbanos y habitacionales empiezan a implementarse. En primer lugar, incorpora las acciones asociadas a la subdivisión y urbanización del suelo (fusiones, sub, loteo, macro loteo, etc.) según la estrategia de desarrollo establecida previamente.

En segundo lugar, se incorporan los proyectos de diseño y ejecución de la macro urbanización, diseño y ejecución de proyectos urbanos complementarios a la macro urbanización (parques, espacios públicos, vialidades, accesos, obras de mitigación de riesgos, etc.), procesos de concursabilidad de proyectos habitacionales y su ejecución.

Diseño y ejecución de la macroubanización

Consiste en el diseño de las intervenciones que habilitan suelo para uso urbano, según los Instrumentos de Planificación Territorial. Con esto se busca enlazar la vialidad estructurante y los servicios urbanos con áreas urbanas consolidadas, de manera de integrar el terreno donde se realizará el PUH.

Así se generan las vías estructurantes considerando todas aquellas obras y antecedentes técnicos a los 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”. Sobre las categorías de la vialidad urbana, se entiende como vialidad estructurante lo definido por el Artículo 2.3.2. de la OGUC, es decir las que tengan categoría de expresa, troncal, o colectora.

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 para integrar el área, como plantas elevadoras y de tratamiento de aguas servidas, copas de agua, muros de contención, defensas fluviales, entre otras.

Es recomendable ejecutar la macrouurbanización por etapas, dada la superficie y costo de este tipo de proyecto.

Diseño y ejecución de proyectos urbanos complementarios

Es posible que deban realizarse proyectos complementarios a la macrouurbanización, como pueden ser: áreas verdes, parques, espacios públicos, obras de mitigación de riesgos, mejoramiento de accesos, entre otros. La temporalidad de estas obras dependerá del Plan Maestro y las características del proyecto. Debido a que pueden ser necesarios para dar factibilidad al resto de la intervención, pueden abordarse en paralelo o secuencialmente.

Algunos ejemplos de proyectos urbanos complementarios son: obras de mitigación de riesgos, parques, mejoramiento del acceso vial, entre otros.

Proyecto entorno

Uno de los proyectos urbanos corresponderá al diseño y ejecución del proyecto del entorno, el cual fue definido en la fase de Diagnóstico. Algunos ejemplos de estos proyectos pueden ser: mejoramiento o construcción de un espacio público o plaza del entorno, ampliación o consolidación de una de las vialidades de acceso o del entorno, entre otros.

Proyectos habitacionales

En esta fase se desarrollan los proyectos habitacionales, los cuales se impulsan a través de procesos concursables para la selección de los desarrolladores. Para el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49) se realiza a través de Concurso de Entidades Patrocinantes establecida en la Res. Ex 1911 de fecha 28.12.20 y para el Programa de Integración Social y Territorial (DS19) a través de llamados en condiciones especiales para terrenos SERVIU.

El desarrollo de proyectos habitacionales definidos en el plan maestro puede contemplar todos los programas de vivienda de interés social, entre ellos, el Programa de Viviendas Tuteladas y ELEAM, ambos en Convenio con SENAMA, viviendas para arriendo, viviendas para sectores medios, entre otros.

En el caso de que la Entidad Patrocinante seleccionada por concurso tenga buenos resultados en términos de plazos, gestión y calidad del proyecto, se podrá continuar trabajando el PUH con la misma empresa sin concurso.

Proyectos de equipamiento

En esta fase se incluye el diseño y ejecución de los proyectos multisectoriales, para lo cual debe entregarse previamente un comodato por el suelo, cuando es SERVIU, o por el Municipio, si es cesión municipal. Por lo general, los proyectos de equipamiento tienen flujos de gestión de largo plazo.

Reevaluación del Plan Maestro

La fase de Implementación tiene una duración de mediano a largo plazo debido a la temporalidad de la ejecución de obras y la cantidad de etapas según la superficie. Puede que, dada la duración de la fase, algunas condiciones externas se modifiquen con el tiempo o se presenten circunstancias no previstas al realizar el Plan Maestro. Por lo tanto, el Plan Maestro puede modificarse, pasando por las mismas instancias de validación iniciales.

Algunos ejemplos de cambio de condiciones son: normativa que regula humedales entra en vigencia, definiendo zonas como humedales que no fueron considerados en el Plan Maestro inicialmente; descubrimiento de hallazgos arqueológicos; definición de nuevas áreas de riesgos, entre otros.

5.3.2 Dimensión gobernanza y participación

En esta fase, la dimensión técnica cobra relevancia por lo que la Mesa de Gobernanza Territorial y la de Coordinación Ejecutiva deben enfocarse a la participación de actores técnicos del MINVU, el Municipio y las

instituciones públicas involucradas en los procesos de gestión, aprobación u obras. Esta mesa debe funcionar de manera periódica y dado que la fase de implementación es la más extensa en tiempo, puede ir ajustando a los convocados en la medida de que sea pertinente para el PUH y/o según los proyectos en ejecución.

Es posible que por algunas circunstancias no previstas o surgidas en el tiempo se debiese ajustar el Plan Maestro, para lo cual las definiciones estructurales deben comunicarse y validarse en la Mesa de Gobernanza Territorial con los actores involucrados.

Es importante mantener la Mesa de Gobernanza Territorial de manera de mostrar los avances en las obras a la ciudadanía y otros actores involucrados en el PUH.

5.3.3 Dimensión administrativa y comunicación

Gestiones administrativas

Para el caso de los proyectos públicos existen gestiones generales respecto de los proyectos de inversión, como son: la planificación y solicitud de los recursos de un año a otro en lo que se denomina Plan Estratégico de Gestión Inversiones Regionales (PEGIR), proceso de planificación física y financiera (programación ancla), solicitud de identificación presupuestaria, y el proceso de contratación de obras para SERVIU regulado por el Decreto 236 del 2003 y el Decreto 49/2022, que permite a los SERVIU ejecutar directamente mediante la licitación de proyectos de diseño, incluyendo especialidades como arquitectura, estructura, cálculo, entre otras, conjuntamente con la ejecución de las viviendas.

En el caso de los proyectos habitacionales, el proceso se realiza a través de llamados, en los que cada Programa (DS19, DS49, DS52, etc.) tiene sus propias condiciones respecto de su autorización, convocatoria, empresas o entidades registradas para postular, entre otras. Por este motivo, se requiere de la coordinación con la Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales para su correcta implementación.

En esta fase, se pueden realizar los convenios necesarios para asegurar la materialización de los proyectos tanto por financiamientos complementarios o gestiones con otras instituciones públicas como con la sociedad civil y el sector privado.

Dentro de los convenios, es posible establecer:

- Convenios de Colaboración (Municipio, otros ministerios)
- Convenios de Programación (GORE, FOINSA, Municipio)
- Convenio o Plan de Inversión Privada (Gremios o asociaciones relacionadas con el PUH)

Para la formalización del uso del suelo SERVIU por parte de otra institución pública para el desarrollo de un equipamiento se debe realizar una escritura de comodato entre ambas instituciones. En este documento se especifica el lote, rol, superficie y cantidad de años por los que se entrega el suelo. Se sugiere incluir alguna cláusula para asegurar el desarrollo del proyecto de equipamiento o en su defecto, la disolución del comodato.

En esta fase es posible que sean necesarias transferencias de suelo de MIN BBNN a SERVIU, o de SERVIU a otras instituciones públicas.

Plan de Comunicación y Difusión

Durante esta fase el desarrollador del PUH debe contemplar las instancias necesarias para la socialización de los procesos de implementación del Plan Maestro. Estas actividades y su programación se deben incorporar en el Plan de Comunicación y difusión de la fase diagnóstica y podrán reajustarse en esta etapa, si así lo define la Mesa de Coordinación Ejecutiva.

5.4 Fase Cierre y Evaluación

5.4.1 Dimensión técnica

La fase de cierre es la última fase y se inicia cuando se han concretado los proyectos de la fase de implementación, es decir, cuando los proyectos de macroubanización, proyectos urbanos complementarios, proyectos habitacionales y proyectos de equipamientos se encuentran construidos.

En esta fase se espera que queden establecidos los acuerdos y actos administrativos que garanticen la mantención y operación de los proyectos, de manera de sostener la intervención del PUH.

Informe de cierre

Se debe realizar un informe de cierre con la aplicación de la Matriz de Indicadores de Evaluación PUH, la cual indica cuanto se ha cumplido en términos de gestión del Plan Maestro según los objetivos para el PUH. La Matriz cuenta con una escala de valoración por indicador, con la que es posible darle puntaje a cada uno de los aspectos desarrollados en el PUH. A través de la aplicación de la Matriz y sus resultados, se espera recopilar antecedentes que permitan a la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales introducir mejoras en el proceso y/o estrategias de desarrollo para los PUH en general.

En los PUH de gran superficie y extensión en el tiempo, se sugiere ir monitoreando el cumplimiento del Plan Maestro a través de la aplicación de la Matriz de Indicadores de Evaluación por etapa.

5.4.2 Dimensión gobernanza y participación

En esta fase se espera que quede establecida la gobernanza territorial que trascienda la intervención del MINVU. Deben quedar establecidos los compromisos y los actos administrativos que garanticen la mantención y operación de los proyectos con los actores involucrados en el PUH.

5.4.3 Dimensión administrativa y comunicación

Gestiones administrativas

Para terminar formalmente el desarrollo de un PUH, el equipo MINVU regional deberá firmar una Resolución de cierre de la intervención y enviarla a la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales del DGU. Luego, se actualizará la Resolución Exenta que formaliza la nómina de PUH. Esto además deberá quedar explicitado en la Mesa de Gobernanza Territorial, ya que serán los actores institucionales locales quienes asumirán el vínculo con la ciudadanía más fuertemente en el tiempo.

Con la aplicación de la Matriz de Indicadores de Evaluación se debe realizar un informe de cierre que dé cuenta de los resultados de la intervención y las conclusiones del equipo regional. El informe se debe enviar por oficio al jefe de División de Desarrollo Urbano, jefe de División de Política Habitacional, a la Unidad de Planes Urbanos Habitacionales del DGU y a la Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales.

Plan de comunicaciones

Se espera al cierre del PUH realizar algún hito comunicacional con los actores institucionales involucrados en el proceso, así como con los habitantes del PUH. En el caso de PUH de gran superficie y/o etapas de larga duración, es posible hacer un hito comunicacional por etapa.

6 Estrategias de desarrollo

Los Planes Urbanos Habitacionales pueden realizarse con distintas estrategias de desarrollo, que corresponden a la combinación de las herramientas normativas, financieras y de gestión disponibles, así como de la modalidad de implementación que se defina en cada caso. Para una revisión detallada de dichas herramientas, se remite a los apartados 6.1, 6.2, 6.3 y 6.4 de la presente Guía.

En todos los casos, se busca la mejor estrategia para llegar al objetivo de los PUH. Esto es planificar el terreno considerando lineamientos de integración social, equidad urbana y sostenibilidad, con el fin de abordar el déficit habitacional de vivienda de interés social y entregar una mejor calidad de vida.

Adicionalmente, dadas las características particulares de cada caso o terreno, es probable que el objetivo del PUH sea aún más complejo, al considerar, por ejemplo, temas de sostenibilidad, cambio climático, problemáticas sociales, entre otros. Sin embargo, en estos casos es posible contar con otros actores involucrados que agreguen nuevas herramientas y/o financiamiento y se requiera de cierta gestión específica.

La manera de combinar las herramientas y cómo gestionarlas con sus diferentes actores dependerá de factores como:

¿Dónde?: Es fundamental para determinar la estrategia el estado de la propiedad del suelo, si será transferido o adquirido y en qué plazo. Además, la superficie y las preexistencias del área de intervención también son relevantes para definir la estrategia de desarrollo.

Cuando un PUH tiene un terreno comprometido con un comité de vivienda que es en cantidad es menor a la cabida proyectada por el terreno total, se debe evaluar realizar un proyecto habitacional con plazos menores a la planificación del terreno completo, respondiendo a los lineamientos de una imagen objetivo preliminar para que sea acorde a la planificación general del terreno.

¿Cuándo?: Los PUH pueden incorporarse a la cartera nacional en cualquier momento del año, pero el MINVU tiene procesos anuales sobre la solicitud de presupuesto, programación de proyectos, modificaciones y cierre de recursos, entre otros, que se deben considerar para la estrategia de desarrollo. Además, se debe considerar estratégicamente la mejor ruta y programación para asegurar la materialización de los proyectos del PUH. Por último, se debe considerar la situación económica y administrativa del país, lo que podría interferir con las prioridades regionales o nacionales.

¿Cómo?: Los PUH deben identificar que herramientas normativas, financieras y de gestión son posibles de combinar según sea lo más apropiado al PUH.



Imagen 4. Modelo conceptual Estrategias de desarrollo.

6.1 Herramientas normativas

Normativamente, en los Planes Urbanos Habitacionales, aplica la legislación urbana existente, sin excepción. En ese sentido, priman la Ley General de Urbanismo y Construcciones de 1976 y los instrumentos de planificación territorial en sus distintos niveles. Asimismo, otras leyes y decretos (Ley N°19.300, Ley N° 21.450, Ley N° 21.558, DS49, entre otros) deben considerarse para el desarrollo de un PUH.

En el contexto nacional, la intervención territorial está regida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones, de la que se desprenden distintos cuerpos y herramientas normativas aplicables al territorio. Entre ellos, los instrumentos de planificación territorial (IPT) en sus distintos niveles (PRM, PRI, PRC, etc.) son los primeros documentos que se deben consultar. Los IPT traducidos en planes reguladores y sus respectivas ordenanzas, atañen normativa al territorio en forma de zonificación, donde se define lo que se puede proyectar (residencias, equipamientos, áreas verdes, vialidades afectas, etc), y cuánto se puede proyectar (densidad residencial, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo, alturas máximas, etc.). Una vez consultados los IPT se debe identificar si la normativa asociada al territorio permite el adecuado desarrollo del Plan. Si las condiciones normativas no permiten el desarrollo del Plan se deben consultar las posibilidades que nos entrega la ley para la realización de cambios normativos.

Paralelamente, se deben identificar los deslindes del o los terrenos que conforman el plan y los proyectos asociados a su superficie. En ese sentido, se requiere identificar si la situación actual de los terrenos permite la tramitación de los proyectos, o bien, se requiere fusionar, subdividir y/o lotear según conveniencia. De esta manera, los procesos de subdivisión y urbanización del suelo guardan relación con los proyectos individualizados del plan y las etapas de este último.

Por otra parte, otras leyes como la ley N° 19.300, que aprueba ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, o la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público, inciden en el desarrollo de estos planes y, por lo tanto, también se deben consultar. Sin embargo, más que herramientas normativas como tal, son procedimientos a los que un PUH debería o no cursar por ley. En el caso de la ley N° 19.300, por ejemplo, se cuestiona la pertinencia de ingreso del plan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) ya sea como una Declaratoria de Impacto Ambiental (DIA), como un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), o bien, si el plan no requiere ingresar al SEIA.

Dicho lo anterior, en lo que concierne al desarrollo de un PUH, es posible clasificar la dimensión normativa en tres grandes grupos según su ámbito de acción: (1) adecuaciones normativas; (2) subdivisión y urbanización del suelo y (3) normativas aplicables a otros sectores. La identificación de la o las herramientas a utilizar según conveniencia, sumado a la identificación de los procedimientos en los que un PUH debiese cursar y cómo cursar, se denominará estrategia normativa.

Para facilitar el desarrollo de las estrategias normativas en los PUH, se plantea la aplicación de una ficha, la cual ofrece las alternativas de herramientas y procedimientos normados según la clasificación anterior y sus definiciones. Para revisar las herramientas normativas existentes, revisar los puntos 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3. Por otra parte, la ficha incluye la situación actual del territorio, en cuanto a antecedentes normativos y deslindes, además del Plan Maestro y sus etapas. Además, a modo de facilitar la toma de decisiones se incluyen las variables de costo y tiempo. La estrategia normativa es parte fundamental del Plan Maestro, por lo cual se sanciona en la Mesa de Coordinación Ejecutiva al momento de validar el Plan Maestro en la fase de Diseño del Plan Maestro.

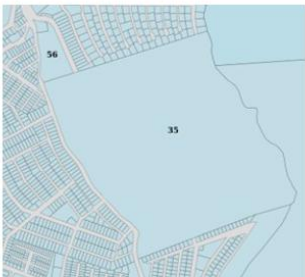


| PUH LOMAS DE MACHALÍ, REGIÓN DE O'HIGGINS | | | | | | | |
|---|--------|---|-------------------------------|---|--|------------------------|-------|
| SITUACIÓN INICIAL | | | SITUACIÓN PROYECTADA | | | | |
| TERRENO/S (DESLINDES) | | ZONIFICACIÓN PRC | | PLAN MAESTRO | | | |
|  | |  | |  | | | |
| ESTUDIO DE TÍTULO - FICHA RT | | | ANTECEDENTES NORMATIVOS (CIP) | | PROPUESTA | | |
| Nombre | Rol | propietario | | | <p><i>El Plan Maestro propuesto elaborado a través de una consultoría incluyó procesos de diagnóstico y participación ciudadana. La propuesta se condice a lo zonificado en su PRC. Incluye una mixtura de viviendas en cuanto a subsidios y tipologías, áreas verdes y grandes equipamientos como un Centro de Referencia de Salud (CRS) Cachapoal.</i></p> | | |
| LOTE A LAS LOMAS | 118-35 | SERVIU | Rural / Urbano | Urbano | | | |
| CONDOMIN. N-4 | 118-56 | PRIVADO | Usos de Suelo | ZU-2; ZE-1; ZAV; ZU-5 | | | |
| | | | Sup. Afecta a Ut. Pública | Si | | | |
| | | | Zonas de Restricción | Zona No Edificable por <u>Acueducto</u> | | | |
| | | | Cabida por normativa | 1.200 | | | |
| | | | Otro | Accesos restringidos | <table border="1"> <tr> <td>CABIDA TOTAL ESTIMADA:</td> <td>1.170</td> </tr> </table> | CABIDA TOTAL ESTIMADA: | 1.170 |
| CABIDA TOTAL ESTIMADA: | 1.170 | | | | | | |

Imagen 5. Ficha estrategia normativa con ejemplo PUH Lomas de Machalí, O'Higgins.

6.1.1 Adecuaciones Normativas

La normativa vigente de urbanismo y construcciones establece procedimientos de aplicación general para modificar los instrumentos de planificación, pero también se consagran procedimientos o mecanismos excepcionales y/o simplificados para adecuar las normas y factibilizar terrenos de manera más rápida, según cual sea el objetivo que se busca conseguir. A continuación, se describen brevemente las adecuaciones normativas más utilizadas en el marco de los Planes Urbanos Habitacionales.

6.1.1.1 Habilidad Normativa de Terrenos

Mecanismo excepcional que permite establecer normas urbanísticas especiales, sin modificar el instrumento de planificación vigente, con el objeto de viabilizar la ejecución de proyectos de vivienda de interés público y equipamientos relevantes, promoviendo la integración urbana y el acceso equitativo a bienes públicos, aplicable exclusivamente a terrenos del SERVIU u otros órganos del Estado, y únicamente para los proyectos que justifican su uso. La habilitación normativa ha facilitado la transformación de usos de suelo y la adaptación de normativas para habilitar proyectos de vivienda de interés público e infraestructura urbana en suelos subutilizados.

6.1.1.2 Enmienda a Planes Reguladores Comunes

El artículo 45 de la LGUC plantea que el anteproyecto de un PRC o de sus modificaciones será diseñado por la municipalidad correspondiente, iniciándose este proceso con la formulación y consulta de su imagen objetivo, conforme lo dispone el artículo 28 octies de esta ley, y ajustándose a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N°19.300, sobre Bases generales del Medio Ambiente.

6.1.1.3 Enmienda a Planes Reguladores Intercomunales

El artículo 37 bis de la LGUC plantea que podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas al ámbito de competencia propio de estos instrumentos, dentro de los márgenes y de acuerdo al procedimiento simplificado que establezca la OGUC.

6.1.1.4 Planes Seccionales de Remodelación

El Artículo 72 de la LGUC plantea que las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar “Zonas de Remodelación”, en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas. Producto de un diagnóstico del área de estudio se considere la necesidad de recuperar áreas que no han alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente, o que, considerando el contexto urbano del entorno, se determine que se encuentra subutilizado de acuerdo a su potencial.

6.1.1.5 Modificación IPT por artículo 50 LGUC

En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al MINVU, a través de la respectiva SEREMI, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

6.1.2 Subdivisión y Urbanización del suelo

La normativa vigente de urbanismo y construcciones establece procedimientos de aplicación general para la subdivisión y urbanización del suelo, los que permiten individualizar los terrenos y habilitarlos para su gestión, desarrollo y eventual enajenación, conforme a los estándares urbanos y normativos vigentes. Asimismo, estos procesos facilitan la materialización de proyectos urbanos y habitacionales, al posibilitar la organización del suelo en unidades operativas que permiten su ejecución progresiva. A continuación, se describen brevemente las principales herramientas de subdivisión y urbanización del suelo utilizadas en este contexto.

6.1.2.1 Fusión

Consiste en la gestión por la cual se fusionan dos o más predios. Estos deben pertenecer a un mismo propietario y colindar entre ellos para formar un predio mayor unificado.

6.1.2.2 Subdivisión

Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes.

6.1.2.3 División Afecta

Subdivisión de terrenos con superficies afectas a declaratoria de utilidad pública.

6.1.2.4 Subdivisión por artículo 140 LGUC

La Dirección de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y sólo en las zonas urbanas, autorizar la subdivisión y enajenación de terrenos en lotes de dos hectáreas cada uno, a lo menos, frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización establecidas en este párrafo, siempre que el propietario ceda gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los Planes Reguladores o Planes Seccionales y sus Ordenanzas. Será necesario, sin embargo, que el adquirente del respectivo lote rinda garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, en la forma prevista en el artículo 129.

6.1.2.5 Loteo

Loteos de terrenos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones.

6.1.2.6 Loteo con Construcción Simultánea

Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta.

6.1.2.7 Carta Resguardo

Precisa los alcances del art. 129 LGUC para constituir un mecanismo excepcional y extraordinario de garantía que sólo es aplicable en tanto las obras de urbanización del proyecto en cuestión sean ejecutadas directamente por el SERVIU a o a través de terceros mandatados por dicho Servicio.

Ha permitido otorgar certezas regulatoria y jurídica para el desarrollo de proyectos, reduciendo incertidumbre y acelerando los procesos, ya que obliga a las DOM a recibir cartas de resguardo por parte de los SERVIU como mecanismo para la autorización de ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, la emisión de certificados de informaciones previas de ellos, la emisión de permisos de edificación en dichos lotes, y recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y/o obras de equipamiento comunitario.

6.1.2.8 Urbanización voluntaria

Urbanizaciones voluntarias ejecutadas en el espacio público o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo (o cuando el urbanizador quiera exceder, voluntariamente, el porcentaje máximo de cesiones dispuesto en el artículo 70 de la LGUC), sujetas siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva.

6.1.3 Normativas aplicables a otros sectores

Los Planes Urbanos Habitacionales consideran también la aplicación de regulaciones sectoriales que inciden directamente en los proyectos que los componen. Estas normativas se activan en función de las características específicas de cada iniciativa y pueden referirse, entre otras materias, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), al ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto de la Movilidad (SEIM), a las autorizaciones sectoriales del Ministerio de Obras Públicas, tales como aquellas de la Dirección General de Aguas (DGA) o la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), así como a las aprobaciones del Consejo de Monumentos Nacionales, entre otras.

6.2 Herramientas de financiamiento

Los PUH articulan otros programas del MINVU que tienen financiamiento por los subtítulos 31, 33 y 29 principalmente (también es posible encontrar algunos casos de financiamiento por subtítulo 22 o 21 a través de equipos profesionales internos). Existen financiamientos habituales e innovadores, los cuales están en fase de piloto.

6.2.1 Financiamientos habituales

6.2.1.1 Financiamiento a través del subtítulo 31

En términos básicos corresponde al gasto en iniciativas de inversión correspondiente a la Ley de Presupuesto y considera los gastos asociados a los siguientes ítems y asignaciones respectivamente:

- Estudios Básicos: Gastos administrativos; consultorías.
- Proyectos: Gastos administrativos; consultorías; terrenos; obras civiles (macro urbanización y vialidades); equipamiento; parques; otros gastos.
- Programas de Inversión: Gastos administrativos; consultorías; contratación de programas.

El subtítulo 31 en PUH financia proyectos de inversión, en sus etapas de diseño y ejecución, entre los que se encuentran proyectos de macroubanización, parques, vialidades, habilitaciones de terreno y obras de mitigación de riesgos, entre otros. A través de este subtítulo también se pueden financiar estudios básicos, que corresponden al diagnóstico urbano territorial.

Es importante destacar que, puesto que no es posible evaluar un Plan Maestro por sí solo, mediante la metodología del MDSyF se ha incorporado la metodología de estudio básico y también en la ficha de diseño de proyecto de macro urbanización.

Este subtítulo está administrado por el Departamento de Obras Urbanas (DOU) de la DDU, que ha creado líneas de inversión que corresponden a programas (por ejemplo, la línea de inversión Construcción Parques Urbanos financia el Programa de Parques Urbanos del MINVU y tiene sus propios lineamientos y restricciones). En el desarrollo de los PUH estos programas pueden articularse en un mismo terreno, por ejemplo, el Programa de Infraestructura sanitaria y el Programa de construcción de Parques Urbanos.

Para PUH se ha creado la línea de inversión "Proyectos PUH (PUI)" que puede financiar todos los tipos de proyectos necesarios para su desarrollo.

Estos proyectos deben ser recomendados favorablemente por el MDSyF, solicitando su correspondiente identificación presupuestaria a la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda (DIPRES). Además, se

rigen por la Ley de compras públicas, por lo tanto, deben seleccionar al proveedor a través de una licitación pública en www.mercadopublico.cl.

6.2.1.2 Financiamiento a través del subtítulo 33

En términos básicos, corresponde al gasto de transferencia de capital (subsidios) de la Ley de Presupuesto y considera los gastos asociados a los siguientes ítems y asignaciones respectivamente: al sector privado; al gobierno central; a otras entidades públicas; a empresas públicas no financieras; a empresas públicas financieras; a gobiernos extranjeros; a organismos Internacionales.

Los principales programas habitacionales financiados por el subtítulo 33 son:

- Programa Fondo Solidario Elección de Vivienda (DS 49,2011). Se podrán considerar sus diversas modalidades, de acuerdo a la pertinencia y a la Estrategia de Desarrollo que se defina. Se debe considerar la selección de la Entidad Patrocinante a través de concurso según Res. 1911 fecha 28.12.20
- Programa de Integración Social y Territorial (DS 19,2016). En este caso se debe considerar su realización a través de llamados especiales en terreno SERVIU, previa autorización del ministro.

En el caso de los PUH, los proyectos habitacionales que se financian son nuevos conjuntos de vivienda colectiva en terrenos SERVIU. Los principales programas que se encuentran en los PUH, hasta el momento, son el Programa de Fondo de Elección de Vivienda regulado por el DS49 de 2011, y el Programa de Integración Social y Urbana regulado por el DS19 de 2016.

Sin embargo, los diagnósticos de PUH han revelado la necesidad de incorporar también el Programa de Arriendo a Precio Justo, a través del DS49, Ejecución Directa, Programa de Viviendas Tuteladas y Establecimientos de Larga Estadía de Adulto Mayor, entre otros.

Los procesos para el desarrollo de proyectos habitacionales se publican a través de Resoluciones de Llamados en el Diario Oficial. Para facilitar la difusión se publican también en la página web del MINVU y en las páginas web del SERVIU respectivo.

6.2.1.3 Glosa Asistencia Técnica Urbana del subtítulo 33 (3l 2023, 3k 2024-25, 3u 2026)¹

A través de este subtítulo, y con el objetivo de factibilizar terrenos de propiedad SERVIU, se ha establecido la glosa "ASISTENCIA TÉCNICA URBANA", la cual permite las siguientes actividades: elaboración de proyectos de subdivisión, fusión o loteo y el pago de sus respectivos derechos municipales; el diseño de obras de urbanización, incluyendo vialidades, obras sanitarias, ampliación de la red sanitaria, evacuación de aguas lluvia, tendido eléctrico, suministro de gas, reciclaje de aguas grises, plantas de tratamiento de aguas servidas; la habilitación de terrenos o inmuebles, contenciones, canalizaciones, mejoramientos estructurales del suelo, demoliciones, entre otras de similar naturaleza; contratación del diseño y pago de derechos municipales para obras de espacio público y equipamiento urbano.

6.2.1.4 Asistencia Técnica Previa del subtítulo 33

Para los estudios técnicos asociados a proyectos habitacionales, es posible utilizar la Asistencia Técnica Previa para topografías, mecánicas de suelo, estudio de riesgos, contaminación de suelo, entre otras.

6.2.1.5 Glosa Resguardo de terrenos del subtítulo 33 (3r 2023, 3q 2024)²:

Señala que con cargo a estos recursos y con el propósito de resguardar adecuadamente los terrenos donde se ejecutarán proyectos habitacionales o de desarrollo urbano, se podrán contratar la ejecución de estudios, obras preliminares, asistencia técnica, cierres provisorios, resguardos, servicios de vigilancia, demoliciones, empalmes provisorios, desratizaciones, limpieza y en general acciones de establecimiento de condiciones sanitarias, planes de manejo de asbesto y otros gastos asociados al cuidado de estos terrenos.

6.2.1.6 Pago con especies

La Resolución N°14.464 establece criterios y procedimientos para adquisición, administración y enajenación de inmuebles SERVIU para enajenaciones de bienes imprescindibles (inmuebles destinados al desarrollo de

¹ La numeración de las glosas presupuestarias puede cambiar de denominación de un año a otro debido a la incorporación o eliminación de glosas.

² La numeración de las glosas presupuestarias puede cambiar de denominación de un año a otro debido a la incorporación o eliminación de glosas.

programas ministeriales habitacionales y/o urbanos): “El precio de venta podrá ser pagado en parte o su totalidad con viviendas y/o obras urbanas utilizando la modalidad de pago con especies”

El mecanismo de incorporación del pago por especies corresponde a una modalidad del Programa de Integración Urbana y Territorial (DS19, 2016), en la cual se incluye en las bases del llamado regional requerimientos de obras de urbanización, viviendas, equipamientos, mejoras en estándar constructivo u otros valorizado al precio de avalúo fiscal o más del terreno.

6.2.1.7 Financiamiento a través del subtítulo 29

En la ley de presupuesto, se consideran en el subtítulo 29 los recursos para adquirir suelo anualmente, además de existir glosas presupuestarias particulares para la adquisición enfocada a comités de vivienda, formar parte del banco de suelos, u otras particularidades.

6.2.2 Financiamientos alternativos

6.2.2.1 Ejecución directa SERVIU (Glosa 3T 2024)

Esta glosa busca recuperar el rol planificador del MINVU y fortalecer la gestión directa de los SERVIU en el marco de la Ley N°21.450, para impulsar el desarrollo de viviendas y equipamientos por parte de los propios SERVIU. Esto conforme a la demanda y a las necesidades que estos mismos identifiquen y levanten, especialmente para los grupos de mayor vulnerabilidad y/o aquellos que no acceden a viviendas por los canales regulares.

Esta glosa permite financiar proyectos de construcción de vivienda de interés público de gran escala, incluyendo equipamientos, sin depender de la asignación de subsidios habitacionales a un número determinado de familias. Pueden contar con aportes de fuentes diversas, tales como las provenientes de otros órganos públicos, gobiernos regionales, municipios, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado.

La Resolución que regulará el modelo de ejecución directa se encuentra en trámite, por lo que, de manera transitoria se han promovido proyectos piloto con recursos del DS 49 y asignaciones diferidas, para que los SERVIU pueden desarrollar proyectos y luego asignar a los beneficiarios prioritarios según características particulares, como, por ejemplo, personas con subsidios sin aplicar.

6.2.2.2 Glosa Construcción de vivienda subtítulo 31 (02 2024):

La Glosa Presupuestaria 02 señala que los SERVIU, con cargo a estos recursos podrán adquirir, fusionar y subdividir, terrenos e inmuebles; contratar obras de habilitación de terrenos y demoliciones; financiar estudios, diseños, especialidades y faenas conducentes a la ejecución de obras habitacionales, de equipamiento, comercio, espacio público y urbanización; contratar servicios para fusiones, loteos, subdivisiones, diseños de proyectos, especialidades y otros similares, así como el respectivo pago de derechos; ejecutar obras de urbanización de toda índole; ejecutar cierres provisorios, contratar servicios de vigilancia, y otros que permitan el resguardo de los terrenos e inmuebles que estén adquiriendo o sean de su propiedad. A su vez, podrán construir y/o contratar la construcción, reconstrucción, y remodelación de viviendas, espacios públicos y equipamiento de distinta envergadura, con el objeto de atender a familias vulnerables y de sectores medios que reúnan los requisitos y condiciones que se establezcan en los planes y programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se podrán además financiar gastos administrativos y de inspección asociados a las acciones y obras anteriormente descritas. La glosa señala que, para lo anterior, se aplicará lo siguiente, cuando corresponda:

- Las viviendas, el equipamiento y los recintos con destino comercial que se ejecuten en virtud de esta glosa podrán destinarse en comodato, arrendamiento o transferirse en propiedad a personas naturales o jurídicas.
- Para las acciones y obras realizadas con cargo a esta glosa, solo se exigirá identificación presupuestaria del monto correspondiente al financiamiento otorgado por el SERVIU, excluyendo los fondos provenientes de terceros, como el ahorro de las familias, el crédito hipotecario, aportes adicionales u otros, según las características del programa aplicado.

Si bien esta glosa está en la Ley de Presupuestos para el MINVU, se optó por avanzar con la glosa de “Ejecución Directa” ya que apuntan a los mismos objetivos.

6.2.2.3 Glosa Compra de Terrenos (08 2024)

La Glosa Compra de Terrenos señala que los SERVIU, con autorización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrán destinar parte de los recursos anuales de la asignación presupuestaria de los Programas Fondo Solidario

de Elección de Vivienda y Programa de Integración Social y Territorial, para financiar estudios preliminares y adquisición de terrenos, incluyendo sus cierres y resguardos. Lo anterior, en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas, en el caso del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, o aquellas donde se concentre principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible. En el caso del Programa de Integración Social y Territorial en comunas donde se concentre el déficit habitacional de acuerdo con los datos del último censo de población y vivienda disponible, priorizando zonas y peri centrales de las grandes ciudades.

Además, se indica que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, establecerá los criterios de adquisición de los respectivos terrenos, la que requerirá visto bueno de la Dirección de Presupuestos.

6.3 Herramientas de gestión

La gestión para llevar a cabo el desarrollo de un PUH puede considerarse como la habilidad para organizarse y cumplir los objetivos propuestos. Desde este punto de vista, se puede considerar la capacidad del equipo SEREMI, SERVIU y nivel central para asumir el desarrollo interno de procesos y algunos productos como diagnóstico, plan maestro o diseños de algunos proyectos, pero también considerar las posibles alianzas con otros actores públicos o privados con el objetivo de fortalecer la Gobernanza y/o ampliar las capacidades en tareas que no son propias del MINVU.

Por otro lado, es posible relacionarse con actores externos a través de contratos o convenios dependiendo si son del sector público o privado, los cuales asumirán parte del proceso de PUH como diseñadores, ejecutores o colaboradores. Por último, la gestión de la sociedad civil, organizada o no organizada es a través de procesos de participación ciudadana, compromisos y convocatorias.

6.3.1 Glosa asociación de SERVIU con terceros (07 2024)

La Glosa de Asociación de SERVIU con Terceros señala que los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización y conforme a las facultades que les corresponden como sucesores legales de la Corporación de Mejoramiento Urbano, podrá asociarse con una o más Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, y/o con empresas públicas para el desarrollo de proyectos habitacionales, y de equipamiento y/o mejoramiento urbano. Lo anterior incluye la asociación con ministerios, servicios, gobiernos regionales, u otro órgano de la Administración del Estado. Tales asociaciones deberán materializarse mediante la suscripción de un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta o corporación, cuyos estatutos deberán establecer las condiciones, aportes, funciones de los socios y demás requisitos necesarios para la ejecución de proyectos urbanos habitacionales y/o proyectos mixtos para la adecuada integración urbana y social que impulsa el MINVU.

Estos convenios facilitan la articulación entre distintos actores, incorporando mecanismos de asociatividad para la compra de suelo, la implementación de cambios normativos, la coordinación en la gestión de equipamientos, entre otros.

6.3.2 Glosa Convenio con Municipios para productos (18 2023, 14 2024)

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrá suscribir convenio con Municipios y realizar transferencia de recursos para la gestión, diseño, desarrollo y/o ejecución de obras urbanas y/o habitacionales que forman parte de un Plan Maestro que se desarrolla en dicha comuna, además de estudios bases para instrumentos de planificación territorial. El convenio establecerá las acciones a desarrollar, plazos, modalidades de ejecución y evaluación. Con cargo a estos recursos también se podrán celebrar convenios con otras entidades públicas, organismos del Gobierno Central, los que no se incorporarán en sus respectivos presupuestos.

En el año 2025, el mecanismo para materializarlo fue un convenio entre SEREMI e instituciones públicas que estableció transferencia de recursos, acciones a desarrollar, plazos, modalidades de ejecución y evaluación.

6.4 Caja de Herramientas e Instrumentos para la gestión territorial

Para facilitar la definición de la estrategia de desarrollo de un Plan Urbano Habitacional o de cualquier terreno que requiera de una planificación integral, el equipo PUH DGU ha elaborado la Caja de Herramientas e Instrumentos para la Gestión Territorial, la cual es un compilado de las herramientas nuevas y existentes descritas en los puntos anteriores.

Reúne recursos normativos, metodológicos y operativos mediante tarjetas que permiten planificar estratégicamente las etapas de intervención, visualizar los tiempos requeridos, identificar terrenos prioritarios

según los requerimientos del proyecto y orientar la toma de decisiones de forma integral y contextualizada. Además, facilita la exploración de distintas combinaciones de herramientas normativas disponibles, permitiendo adaptar su aplicación a las condiciones específicas de cada territorio.



Imagen 6. Muestra de tarjetas Caja de Herramientas e Instrumentos para la gestión territorial.

6.5 Modelos de implementación de PUH

Se han sistematizado los modelos que han utilizado los equipos regionales para el desarrollo de cada Plan. Cada PUH es particular respecto a su ubicación, sus requerimientos, cuando inició la intervención u otros, a lo que se suma la permanente creación de herramientas que facilitan la planificación y gestión de proyectos a esta escala. El objetivo de seguir un modelo u otro tiene que ver con la búsqueda de la eficacia en los plazos para abordar las problemáticas urbanas y habitacionales levantadas en la fase de diagnóstico. Dentro de las posibilidades que se presentan, está iniciar el PUH con una 1ª etapa habitacional, acorde a los lineamientos del plan maestro, y facilitar la mayor cantidad de proyectos habitacionales en paralelo, como respuesta al déficit habitacional.

Dado lo anterior, los modelos de implementación se pueden dividir principalmente en 2:

- Implementación con ejecución simultánea de urbanización y vivienda
- Implementación con ejecución independiente o secuencial de macro urbanización y vivienda

La utilización de cada uno de los modelos presenta ventajas y desventajas, por lo que se deberá estudiar cual es la alternativa más adecuada al momento de iniciar un PUH. Cabe destacar que los equipos regionales pueden desarrollar los PUH con variaciones de estos modelos según su realidad regional.

6.5.1 Implementación con ejecución simultánea de urbanización y vivienda

Este modelo corresponde a proyectos de urbanización y vivienda que se diseñan y ejecutan de manera simultánea física y financieramente. Este modelo se considera adecuado para los terrenos de escala menor, debido a que la urbanización y obras complementarias se encuentran directamente relacionadas al proyecto a ejecutar y son viables de financiar íntegramente a través del programa habitacional respectivo, y por lo general, la subdivisión y urbanización del suelo se realiza a través de un loteo con construcción simultánea.

Según las herramientas financieras del punto anterior, es posible considerar esta opción a través del Programa DS49 o la Ejecución Directa Serviu (glosa 3T 2024).

La elaboración del diagnóstico y del plan maestro es imprescindible y puede realizarse de manera externalizada a través de un estudio básico o glosa de Asistencia Técnica Urbana (Opción A imagen 7), o combinando gestión interna y externa (Opción B imagen 7). La elaboración interna se refiere a asumir los productos directamente desde el equipo SEREMI y SERVIU según su disponibilidad y capacidades. Por ejemplo, el análisis de la normativa, la cabida y la revisión de los títulos del terreno; mientras que, en paralelo, se externalizan, por ejemplo, el estudio de riesgos y mecánicas de suelo.

Otra posibilidad para externalizar el diagnóstico, plan maestro, diseño macro urbanización, proyectos habitacionales y urbanos es utilizar la metodología “Estudios Básicos de Diagnóstico Planes Maestros Territoriales y Diseños de Proyectos” acordada con el MDSyF (Opción A en imagen 7).

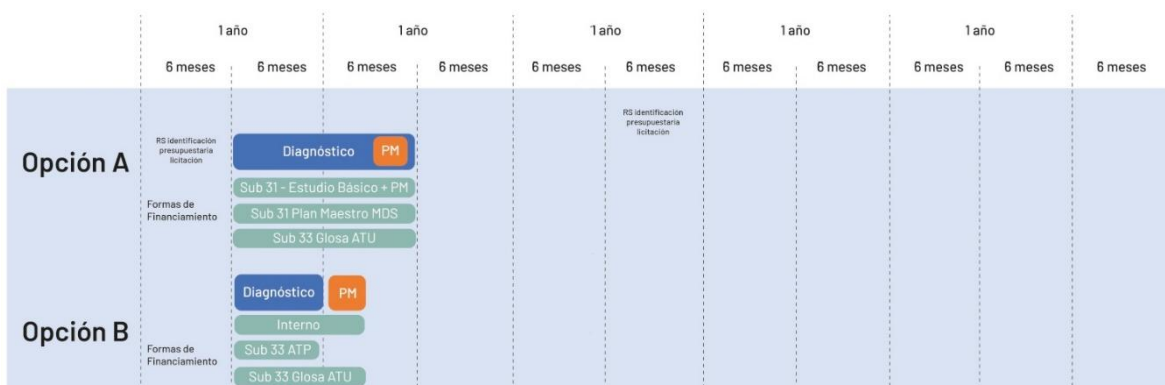


Imagen 7. Esquema de alternativas de financiamiento de diagnóstico y plan maestro

Este modelo de implementación se utilizó principalmente en los PUH que iniciaron entre los años 2015 y 2017, sin embargo, la única forma de financiar diagnósticos era a través de un estudio básico por subtítulo 31 y los planes maestros no tenían financiamiento propio, por lo que estos productos eran muy preliminares o inexistentes. Esta situación generaba importantes imprevistos en la etapa de diseño que fueron alertados por las Entidades Patrocinantes contratadas, por el proceso de revisión de los SERVIU o en la obra (por ejemplo, hallazgos arqueológicos, aprobaciones medio ambientales, contaminación, condiciones desfavorables del suelo, etc.), con resultado de paralización de los proyectos, retrasos, desfinanciamiento y distorsión del valor de los subsidios regionales por el incremento de los presupuestos.

Por otro lado, los equipamientos posibles de considerar en los proyectos habitacionales corresponden a aquellos de escala menor, como jardines infantiles y sedes comunitarias, ubicados en los terrenos de cesión municipal.

Sin embargo, el inicio de obras se considera de corto plazo, por lo que, es de mucha utilidad para los PUH con alta demanda habitacional, por lo que este modelo lo ha implementado el 36% de los PUH. Es útil también para una primera etapa habitacional.

Para mejorar el diseño urbano en los proyectos habitacionales que siguen este modelo, se crearon los Concursos de Entidades Patrocinantes o Concursos Oferta, donde lo que se busca es seleccionar el mejor proyecto en base a criterios establecidos en las mismas bases técnicas. Introducir la concursabilidad fue un acierto para obtener proyectos habitacionales con diversidad de tipologías, espacios públicos y áreas verdes mejor definidas, involucrando a las familias en el proceso.

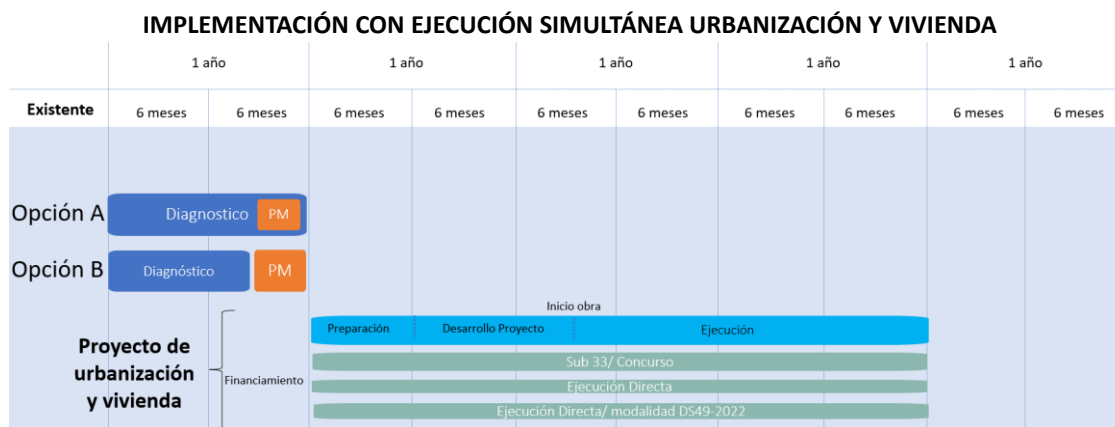


Imagen 8. Esquema implementación con ejecución simultánea

¿Cuándo es recomendable este modelo?

- En PUH que requieran proyectos a corto plazo.
- En PUH con superficies acotadas.
- En sectores consolidados que no requieran de grandes equipamientos.

Aspectos imprescindibles de este modelo:

- Elaborar diagnóstico
- Elaborar Plan Maestro
- Mantener concursabilidad para seleccionar proyectos habitacionales.
- Incorporación de equipamientos

Elementos a considerar:

- Capacidad del equipo regional para asumir algunos productos internamente.
- Considerar que debe incorporarse la participación ciudadana y el establecimiento de relaciones con otros ministerios o servicios para los equipamientos en el diagnóstico y plan maestro.
- Plazos administrativos para externalizar productos son 6 meses más, como mínimo, adicional a la realización de un producto interno.

6.5.2 Implementación con ejecución independiente de macrourbanización y vivienda

Este modelo corresponde a proyectos de macrourbanización y vivienda que se diseñan y ejecutan de manera independiente, considerando para ello diferentes líneas de financiamiento y plazos de desarrollo.

Este modelo debe considerarse para los terrenos de mayor escala y/o cuando existan procesos normativos o de habilitación de suelos que prolonguen los plazos de ejecución de obras, y/o cuando los proyectos de macrourbanización requieran de mayores recursos financieros. En estos casos, la normativa respecto de la subdivisión y urbanización del suelo se realiza a través de un loteo sin construcción simultánea, considerando una etapa habitacional que pueda iniciar su ejecución a corto plazo, acorde a los lineamientos del Plan Maestro, como respuesta a la demanda habitacional justificada en el diagnóstico, y siempre que las condiciones urbanísticas y de edificación del terreno lo permitan.

La macrourbanización tradicionalmente se financia como iniciativa de inversión del subtítulo 31 (línea de inversión “Proyectos PUH”, “infraestructura sanitaria”, u otra), sin embargo, el diseño es posible también financiarlo por glosa “Asistencia Técnica Urbana”. La ventaja de ésta es que no requiere recomendación del MDSyF, sino que depende de la autorización del nivel central del MINVU según los protocolos establecidos.

Este modelo comenzó a utilizarse alrededor del año 2017, cuando terrenos de más de 20 há requerían de importantes obras para su factibilización, cambios normativos, o estudios de riesgos por origen natural de escala mayor, por lo que no era posible abordarse a través de un solo proyecto.

Por esta razón, en un inicio, el diagnóstico y Plan Maestro se externalizaron en un solo “producto” a través de un estudio básico por la línea de inversión correspondiente, el cual permite llevar procesos de participación y validación de los avances, establecer mesas de coordinación permanentes con otras instituciones, estudios de riesgos, estudios de impacto al transporte urbano, estudios ambientales, entre otros (Opción A imagen 7).

Si bien la externalización de este “producto” tuvo buenos resultados y potentes procesos de participación, los plazos a considerar fueron de 1,5 a 2 años o más, por lo que, se debió compatibilizar con acelerar una 1ª etapa de vivienda. Este proyecto podría realizarse una vez elaborado el Plan Maestro.

En los últimos PUH incorporados a la cartera, el diagnóstico y plan maestro se han abordado diversas alternativas, manteniendo los procesos de participación, gestión con otros sectores y estudios de mayor escala, por ejemplo, combinando productos internos con externalización a través de Asistencia Técnica Previa o Asistencia Técnica Urbana (Opción B de la imagen 7).

Otra posibilidad para externalizar el diagnóstico, plan maestro, diseño macro urbanización, proyectos habitacionales y urbanos es utilizar la metodología “Estudios Básicos de Diagnóstico Planes Maestros Territoriales y Diseños de Proyectos” acordada con el MDSyF, (Opción A de la imagen 7).

El 31% de los PUH en cartera han seguido esta estrategia desde el 2017 en adelante.

IMPLEMENTACIÓN CON EJECUCIÓN INDEPENDIENTE MACROURBANIZACIÓN Y VIVIENDA

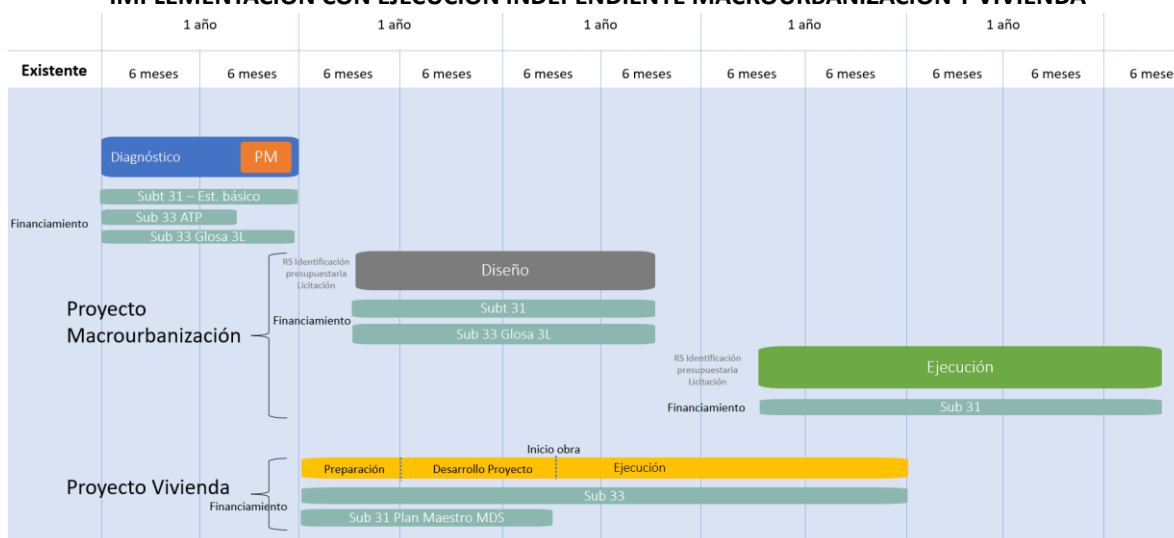


Imagen 9. Implementación con ejecución independiente macro urbanización y vivienda

¿Cuándo es recomendable este modelo?

- En PUH que requieran gestiones de largo plazo para factibilizarse, como cambios normativos, macro urbanización importante, que requieran de estudios de movilidad o riesgos importantes.
- En PUH con grandes superficies.
- En sectores que requieran de grandes equipamientos.

Aspectos imprescindibles de este modelo:

- En caso de acelerar la 1ª etapa habitacional, ésta debe hacerse de acuerdo con el plan maestro o considerar la imagen objetivo preliminar.

Elementos a considerar:

- Para iniciar un PUH considerando el diagnóstico y plan maestro a través de un estudio básico, deben programarse los recursos el año anterior.
- Considerar que al externalizar por estudio básico el diagnóstico y plan maestro, es un consultor quien facilita la participación ciudadana y la conformación de mesas con otros ministerios o servicios para los equipamientos.
- El diseño de macrourbanización puede realizarse para el terreno completo, o en etapas dependiendo de la superficie.

6.5.3 Variación implementación con ejecución independiente de macrourbanización y vivienda

Una variante de este modelo puede considerarse cuando el plan maestro se realiza junto al proyecto de diseño de macrourbanización, en una misma ficha de inversión o consultoría. Los PUH que consideraron esta estrategia hacían un diagnóstico preliminar y los estudios requeridos se realizaban junto al proyecto de diseño de macrourbanización. Sin embargo, se debe incluir la participación ciudadana y el vínculo con los otros sectores para los equipamientos, por lo tanto, el diagnóstico debe realizarse incluyendo todos los aspectos descritos anteriormente.

En el caso de que el PUH requiera de manera urgente acelerar una 1ª etapa habitacional, ésta está supeditada a la realización del plan maestro, debido a que se requiere de este instrumento para la definición de los lotes definitivos. En caso contrario, será posible realizar los proyectos habitacionales una vez aprobado el proyecto de loteo, lo cual tiene como ventaja poder realizar más de un proyecto habitacional a la vez.

De los PUH en cartera, el 22% ha seguido esta variación en el modelo de implementación, en superficies de alrededor de 30 a 35 há.

VARIANTE DE IMPLEMENTACIÓN INDEPENDIENTE.

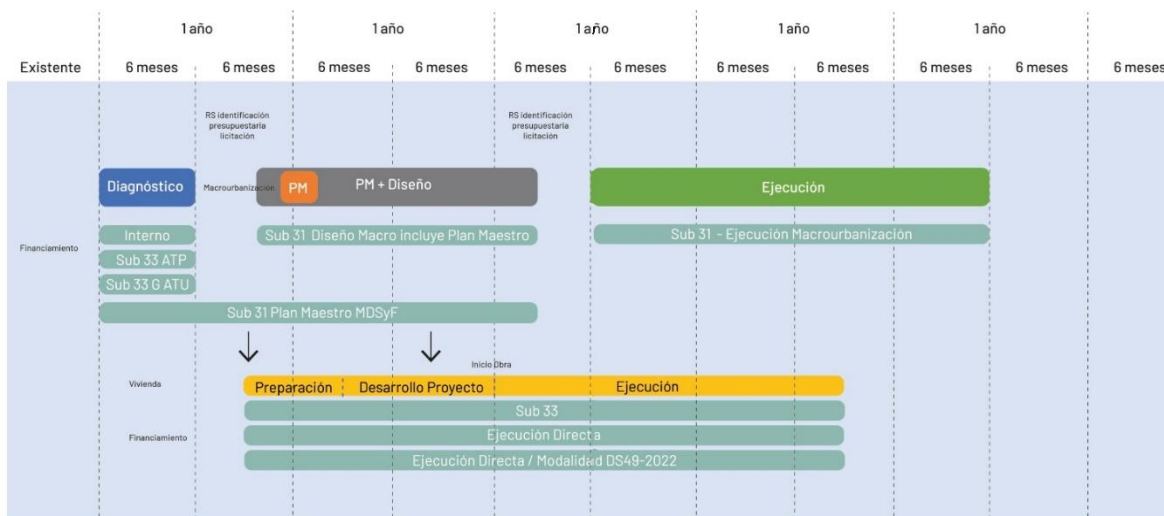


Imagen 9. Implementación independiente, variante en financiamiento de Plan Maestro

¿Cuándo es recomendable la variación de este modelo?

- En PUH que requieran de obras de macro urbanización importante.
- Una vez aprobado el loteo, es posible avanzar en simultaneo con uno o más lotes, por lo que es recomendable en ciudades o regiones donde exista oferta de empresas o entidades que gestionen proyectos habitacionales.
- En sectores consolidados donde no haya riesgos de origen natural evidentes.
- Cuando exista un diagnóstico previo.

Aspectos imprescindibles de esta variación:

- Que el o los lotes sean de propiedad de SERVIU.

Elementos a considerar:

- Los equipamientos quedarán en terrenos de cesión municipal, por lo que, la superficie destinada a ellos debe estar acorde a lo levantado en el diagnóstico respecto del déficit.
- Por la superficie del loteo, cada lote debe, a su vez, desarrollarse a través de loteos con construcción simultánea para los proyectos habitacionales, lo que causa una duplicidad de cesiones municipales.

7 Seguimiento

7.1 Base de datos integrada

En el desarrollo de un PUH, se ha otorgado un porcentaje de avance correspondiente a cada fase, integrando la fase de implementación 3 tipos de proyectos: urbanos, habitacionales y equipamientos.

Se ha elaborado una base de datos con los PUH a nivel nacional que integra los proyectos urbanos, habitacionales, equipamiento, diagnósticos, planes maestros y cierres. En cada uno de estos proyectos se detalla la fuente de financiamiento, el año de inicio y término real o estimado, presupuesto, superficie y estado de avance, entre otros.

Con la base de datos y el registro del avance de los proyectos, se puede observar el estado de avance de cada PUH, sacar conclusiones sobre ellos como montos invertidos, años de desarrollo, estimaciones, superficie disponible para equipamientos, compromisos, entre otros.

| Fase PUH | | | Ponderación |
|---------------------|----------------|-----|-------------|
| Diagnóstico | | | 10% |
| Diseño Plan Maestro | | | 10% |
| Implementación | Urbano | 30% | 70% |
| | Habitacional | 30% | |
| | Multisectorial | 10% | |
| Cierre | | | 10% |

Tabla 1. Base de datos integrada.

7.2 Programación ancla y avance mensual

El proceso de programación que establece el MINVU a inicios de cada año corresponde a la “programación ancla”, es decir, aquellas metas a las cuales se compromete equipo regional con sus PUH. Los indicadores son elaborados por Unidad de Planes Urbanos Habitacionales DGU y la Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales, y recogen los inicios y términos por cada fase de PUH y por los proyectos urbanos, habitacionales y multisectoriales.

Desde el año 2019 aproximadamente, los indicadores no han variado sustancialmente, salvo precisiones respecto de los verificadores para medir el avance.

Los equipos regionales deben programar además el envío de la carta Gantt que está establecida en la Resolución Exenta N° 1860, (V. y U.) de fecha 25 de noviembre de 2021. para dar cumplimiento a comunicar el estado de la planificación del PUH semestralmente. La carta Gantt solicitada a aquellos directores SERVIU que suscriben la meta asociada a PUH en su Convenio de Desempeño Directivo es la misma que se solicita en la Resolución Exenta N° 1860, (V. y U.), de 2021.

La carta Gantt se estructura en base a las fases del PUH y en cada una se presentan todas las alternativas de estudios, productos, financiamientos posibles y procedimientos estándar. Dado que cada PUH es particular y tendrá su propia estrategia de desarrollo, cada equipo regional puede seleccionar las alternativas que correspondan para elaborar su propia carta Gantt.

Los indicadores de programación y control de gestión son:

| Fase PUH | Tipo Indicador Habitacional / Urbano | Indicador |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| Proceso completo | Urbano/ Habitacional | Envío carta gantt |
| 1. Diagnóstico integrado | Urbano | Inicio diagnóstico Socio-Territorial |
| 1. Diagnóstico integrado | Urbano | Término Diagnóstico Socio-Territorial Aprobado |
| 2. Diseño de Plan Maestro | Urbano | Inicio Plan Maestro |
| 2. Diseño de Plan Maestro | Urbano | Término Plan Maestro Aprobado |
| 3. Implementación | Habitacional | Concurso Oferta y/o llamado en terreno Serviu Publicado y/o Adjudicado, y/o terreno asignado a EP |
| 3. Implementación | Habitacional | Subsidios Asignados DS19 |
| 3. Implementación | Habitacional | Subsidios Asignados DS49 |
| 3. Implementación | Habitacional | Subsidios Asignados DS52 |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Iniciadas DS19 |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Iniciadas DS49 |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Iniciadas de arriendo |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Terminadas DS19 |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Terminadas DS49 |
| 3. Implementación | Habitacional | Viviendas Terminadas de arriendo |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio diseño macro urbanización |
| 3. Implementación | Urbano | Término diseño macro urbanización |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio ejecución de Obras macro urbanización |
| 3. Implementación | Urbano | Término ejecución de Obras macro urbanización |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio diseño proyectos urbanos (no considera macro urbanización) |
| 3. Implementación | Urbano | Término diseño proyectos urbanos (no considera macro urbanización) |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio ejecución de obras urbanas (no considera macro urbanización) |
| 3. Implementación | Urbano | Término ejecución de obras urbanas (no considera macro urbanización) |
| 3. Implementación | Urbano | Comodato o Transferencia Terrenos Serviu para equipamiento |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio diseño equipamiento |
| 3. Implementación | Urbano | Término diseño Equipamiento |
| 3. Implementación | Urbano | Inicio N° de obras de equipamiento |
| 3. Implementación | Urbano | Término N° de obras de equipamiento |
| 4. Evaluación y Cierre | Urbano | Informe de Evaluación |
| 4. Evaluación y Cierre | Urbano | Resolución de Cierre |

Tabla 2. Indicadores Programación ancla.

8 Metodologías y recursos

El desarrollo del PUH considera además la implementación de metodologías o recursos que pueden facilitar su desarrollo, las cuales se mencionan a continuación.

8.1 Sistema de Atributos de Calidad

El Sistema de Atributos de Calidad corresponde a una matriz de evaluación de atributos urbanos y arquitectónicos definidos como estratégicos y prioritarios por el ministerio, que responden de manera satisfactoria a las necesidades y expectativas de los destinatarios. Está orientado a la evaluación integral de los Proyectos que se ofertan en licitaciones y concursos.

La Matriz considera los atributos de integración, seguridad, habitabilidad, eficiencia energética, pertinencia y sostenibilidad ambiental y mide las escalas de loteo, equipamiento, áreas verdes y vivienda.

Su objetivo principal es aportar una metodología y una terminología uniforme y un formato estándar para organizar y preparar en forma lógica las pautas de evaluación de proyectos.

8.2 Método de cálculo y localización de equipamientos

El Método de cálculo de dotación y localización de equipamientos es una metodología simple que busca poder ayudar a cuantificar y localizar de forma idónea el equipamiento urbano público, así como las áreas verdes en los PUH en la etapa de imagen objetivo. El objetivo es permitir a los equipos regionales y del nivel central tener un insumo que permita precisar, ajustar y acordar la necesidad de equipamiento y servicios específicos con otros sectores, la población preexistente y proyectada.

El resultado de este método permite determinar un esquema de distribución del equipamiento y servicios precisando superficie y localización referencial. Esto permite que los equipamientos seleccionados sean acordados con otros sectores ministeriales respectivos, así como con las comunidades existentes y las proyectadas en los nuevos PUH.

La metodología reviste carácter obligatorio y ha sido instruido por Resolución Exenta N° 899, (V. y U.), de fecha 18 de junio 2024.

Para la aplicación del Método debe utilizar el Instructivo Metodología para cálculo de dotación y localización de Equipamiento que va como anexo de esta Guía.

8.3 Manual de Orientaciones de Diseño Urbano

El Manual de Orientaciones de Diseño Urbano para el Desarrollo urbano público busca proveer orientaciones para el Diseño Urbano de Planes Urbano Habitacionales que, en su integralidad, fortalezcan la calidad de vida urbana de las personas, contribuyendo así a una ciudad más cohesionada. Para esto el Manual aborda una serie de dimensiones que intervienen en este proceso: Contexto, Movilidad, Medio Ambiente, Forma Urbana, Identidad, Espacio Público, Usos y Hábitat residencial.

El Manual se concibe como un apoyo a las etapas iniciales de Diseño Urbano, en la elaboración de los Planes Maestros y está orientado a los equipos regionales y los consultores o desarrolladores de PUH.

El Manual ha sido instruido en su uso por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo mediante el Oficio Ordinario N°118 de fecha 1 de abril 2024.

Para la revisión del Manual se adjunta enlace al centro de documentación donde es posible descargarlo:

https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25582&query_desc=kw%2Cwrdl%3A%20manual%20de%20orientaciones%20de

8.4 Catálogo de soluciones basadas en la naturaleza

El “Catálogo de Soluciones basadas en la Naturaleza para diseño urbano” es una iniciativa de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, desarrollada por la Unidad de Proyectos y alineada con la Ley Marco de Cambio Climático (LMCC), el Plan Sectorial de Adaptación para Ciudades (2025-2029), la Estrategia Climática de Largo Plazo (ECLP) y la Estrategia Nacional de Ciudades Verdes.

Su objetivo principal es fomentar el uso de soluciones basadas en la naturaleza en los proyectos del Ministerio, promover los beneficios de estas infraestructuras para la reducción de riesgos de desastres y fortalecer la perspectiva ecológica dentro de los equipos ministeriales.

Para la revisión del Catálogo se adjunta enlace al centro de documentación donde es posible descargarlo:

<https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25822>

8.5 Repositorio y página web PUH

El repositorio y página web PUH contiene toda la información respectiva a los PUH a nivel nacional, así como la información relativa a herramientas e instrumentos asociados a su gestión. La página también proporciona cifras actualizadas respecto al estado de avance de cada iniciativa.

El enlace de la página web es www.puh.cl