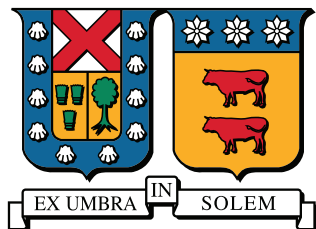


Universidad Técnica Federico Santa María
Departamento de Arquitectura
Casa Central - Valparaíso



Modelo de gestión técnica para proyectos habitacionales del FSEV-DS49

Una guía práctica para el Arquitecto

MATÍAS IGNACIO YÁÑEZ VICENCIO
Memoria de titulación para optar al título de
ARQUITECTO

Profesores Guías: Gustavo Sarabia - Fernando Hammersley
Julio 2024

A todos los que con cariño, preocupación y esfuerzo, creyeron en mí.
Para mi madre que me educó y guió hasta el día de hoy.

RESUMEN

Esta investigación se centra en el programa habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) bajo los lineamientos del Decreto Supremo 49, con un énfasis especial en la dimensión técnica del programa y sus procesos permisológicos asociados.

El objetivo principal de la investigación es generar un modelo de gestión técnica para el marco resolutivo de los proyectos y sus permisos. Este modelo busca ordenar las diferentes actividades asociadas en función de una planificación fundamentada en una investigación previa.

La metodología adoptada tiene un alcance técnico, analítico y resolutivo. La investigación comienza con un levantamiento exhaustivo de la normativa

vigente, enfocándose en la dimensión técnica del programa. Posteriormente, se evalúa este levantamiento en términos de sus dimensiones cronológicas, operativas y resolutivas, integrando una perspectiva experiencial. Finalmente, una vez establecida la base normativa e identificados los factores que pueden incidir en el proceso, se confecciona un modelo resolutivo que permita cumplir cabalmente con los plazos establecidos para el proyecto.

Es importante destacar que este modelo es totalmente perfectible y proyecta el desarrollo del proyecto y sus etapas, proporcionando una guía práctica para los arquitectos en la gestión técnica de estos proyectos.

ABSTRACT

This research focuses on the housing program of the Solidarity Housing Choice Fund (FSEV) under the guidelines of Supreme Decree 49, with a special emphasis on the technical dimension of the program and its associated permitting processes.

The main objective of the research is to generate a technical management model for the resolution framework of the projects and their permits. This model aims to organize the different associated activities based on planning founded on prior research.

The adopted methodology has a technical, analytical, and resolute scope. The research begins with an exhaustive survey of the current regulations, focusing on the technical

dimension of the program. Subsequently, this survey is evaluated in terms of its chronological, operational, and resolute dimensions, integrating an experiential perspective. Finally, once the regulatory base is established and the factors that may affect the process are identified, a resolution model is developed to fully comply with the project's established timelines.

It is important to highlight that this model is fully improvable and projects the development of the project and its stages, providing a practical guide for architects in the technical management of these projects.

Términos y conceptos

GLOSARIO

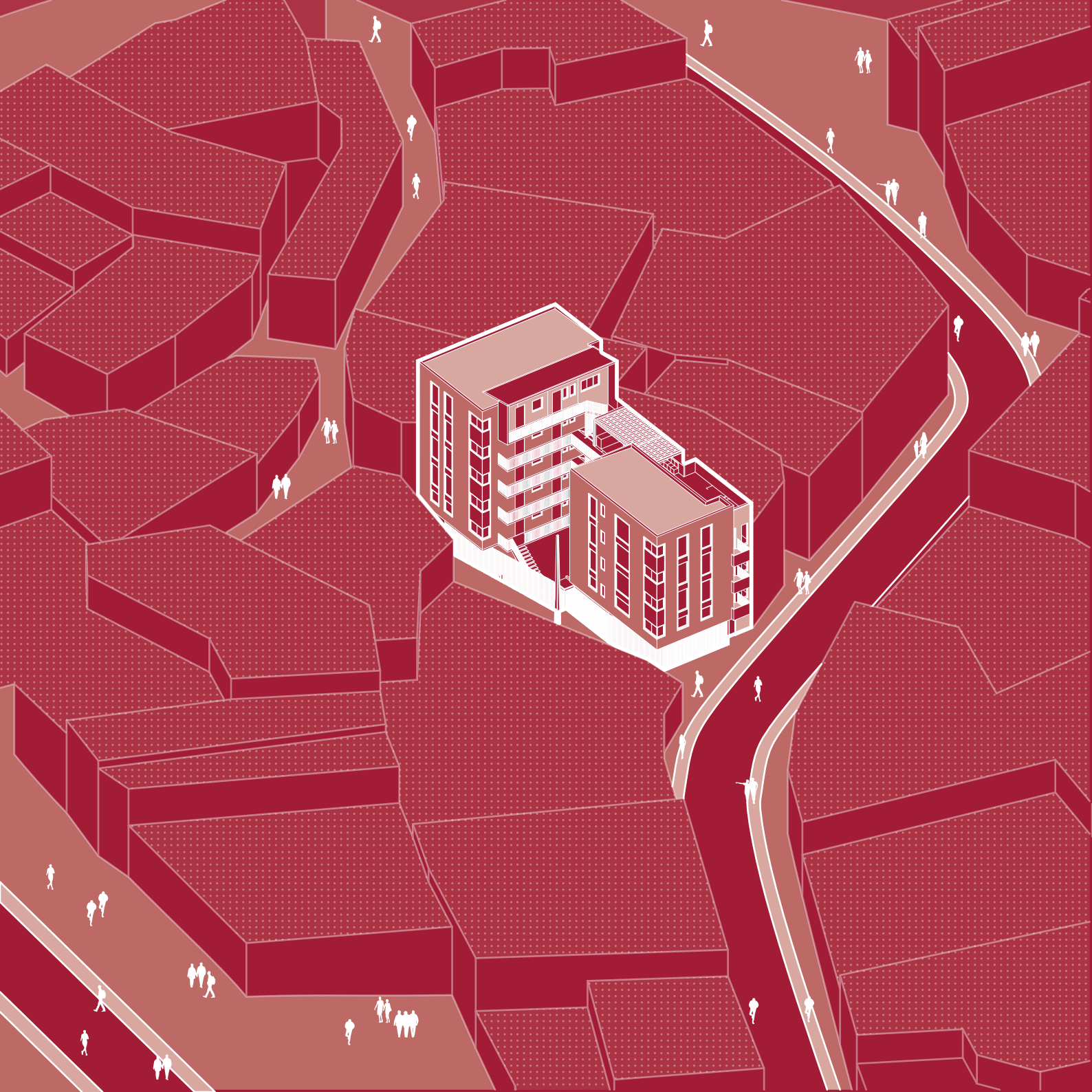
A	AP	Anteproyecto / Solicitud de Anteproyecto
	CBR	Conservador de Bienes Raíces
	CNT	Construcción en Nuevos Terrenos
	CONAF	Corporación Nacional Forestal
C	CPM	Critical Path Method (Ruta crítica)
	DDU	División de Desarrollo Urbano
	DFL	Decreto Fuerza Ley
	DGA	Dirección General de Aguas
D	DITEC	División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional
	DOH	Dirección de Obras Hidráulicas
	DOM	Dirección de Obras Municipal
	DP	Densificación Predial
	DS1	Decreto Supremo 01
	DS147	Decreto Supremo 147

D	DS27	Decreto Supremo 24
	DS49	Decreto Supremo 49
E	EDP	Estructura de Desglose de Proyecto
	EP	Entidad Patrocinante
	EPG	Evaluación de Programas Gubernamentales
F	FSEV	Fondo Solidario de Elección Vivienda
I	ITC	Itemizado Técnica de Construcción
L	LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcción
M	MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
	MINSAL	Ministerio de Salud
	MP	Mega Proyecto
O	OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción
P	PAS-DS49	Permisología respectiva al Decreto Supremo 49
	PMI	Project Management Institute
	PON	Permiso de Obra Nueva
	PRC	Plan Regulador Comunal
R	RSH	Registro Social de Hogares
S	SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanismo
	SP	Construcción en Sitio Propio

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	11
2. OFICINA DE PRÁCTICA	15
2.1 PRESENTACIÓN	16
2.2 MISIÓN Y VISIÓN	17
2.3 PROYECTOS DESARROLLADOS	18
3. DECRETO SUPREMO 49	25
3.1 ORIGEN Y CONTEXTO	26
3.2 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	27
3.3 FUNDAMENTO MEMORIA	30
4. TEMA N°1	33
4.1 MARCO INVESTIGATIVO	36
4.2 MARCO REFERENCIAL	42
4.3 MARCO NORMATIVO	52
4.4 MARCO RESOLUTIVO	64
4.5 ANTECEDENTES	88
4.6 SÍNTESIS CONCLUSIVA	102

5. TEMA N°2	105
5.1 MODELO OPERATIVO	108
5.2 CRONOLOGÍA	132
5.3 ESTÁNDAR RESOLUTIVO	148
5.4 INTEGRACIÓN PERMISOLÓGICA	168
5.5 SÍNTESIS CONCLUSIVA	174
6. TEMA N°3	177
6.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN	180
6.2 ALCANCES PERMISOLÓGICOS	186
6.3 METODOLOGÍA DE GESTIÓN: CPM	194
6.4 MODELO DE GESTIÓN TÉCNICA RESOLUTIVA	202
6.5 SÍNTESIS CONCLUSIVA	228
7. CONCLUSIONES	231
7.1 CONCLUSIONES ESPECIFICAS POR TEMA	232
7.2 CONCLUSIONES GENERALES	236
8. BIBLIOGRAFÍA	245



Capítulo 1

INTRODUCCIÓN

Pág 12 | Introducción

Desde hace mucho tiempo, Chile ha enfrentado una crisis habitacional que se ha agravado en los últimos años, afectando a cerca de 515.000 familias que carecen de un hogar digno, según la encuesta CASEN 2020 y el Catastro 2021. En respuesta a esta crisis, el gobierno, en su rol de estado subsidiario, implementó un plan de emergencia habitacional, destacando al Decreto Supremo 49 y su Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV-DS49) debido a su alta demanda y otorgamiento de subsidios.

El FSEV-DS49 es un programa habitacional que se relaciona con los lineamientos del plan de emergencia, enfocado en proporcionar viviendas dignas bajo estándares técnicos y sociales adecuados, además de

fomentar la integración en la ciudad.

Como programa gubernamental, el FSEV-DS49 está sujeto a evaluaciones constantes por parte de entidades externas. La última Evaluación de Programas Gubernamentales (EPG) identificó importantes observaciones respecto a su desarrollo y gestión. En síntesis, se concluyó que el decreto y el programa no articulan, desarrollan ni implementan un modelo de gestión concreto, destacándose únicamente como un instrumento normativo y no como un modelo programático.

El objetivo de esta investigación es desarrollar un modelo de gestión que responda a las exigencias normativas y a los plazos establecidos por el programa en sus distintas modalidades.

Este modelo debe contextualizar al arquitecto como una guía práctica en la dimensión técnica, actuando como un ente vital en el desarrollo junto con las permisologías pertinentes al programa. Para alcanzar este objetivo, la investigación implementa la siguiente metodología:

Levantamiento Técnico de la Normativa

Se analiza exhaustivamente la normativa relevante, identificando las etapas involucradas en las permisologías, sus plazos y la documentación requerida.

Análisis Normativo y Marco Resolutivo

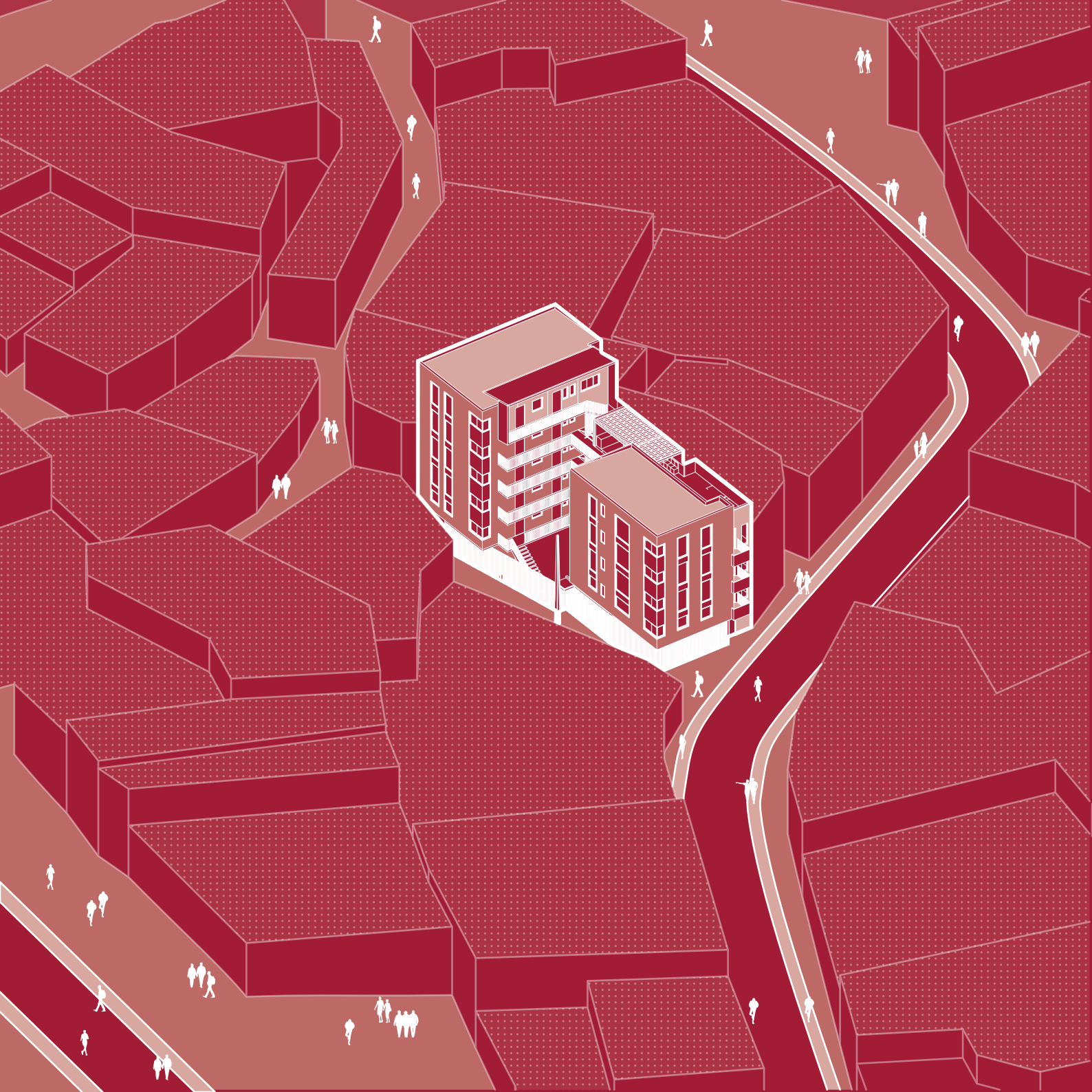
Se examina la normativa y su aplicación práctica para identificar factores que puedan influir en el proceso de desarrollo y gestión de los proyectos, integrando experiencias reales para dar un enfoque

pragmático al análisis.

Confección del Modelo de Gestión

Basándose en el levantamiento técnico y el análisis de la experiencia, se establecerá un modelo de gestión detallado que incluya objetivos, criterios, alcances y el modelo a utilizar. La planificación resultante reconocerá y respetará las diversas exigencias y factores que inciden en los procesos permisológicos, ofreciendo una visión general que anticipe y gestione posibles imprevistos.

Este enfoque integral busca proporcionar una solución efectiva y sostenible a la crisis habitacional en Chile, asegurando que los proyectos se desarrollen de manera eficiente y conforme a los estándares establecidos.



Capítulo 2

OFICINA DE PRÁCTICA

Pág 16	Presentación
Pág 17	Misión y Visión
Pág 18	Proyectos desarrollados

Sub-capítulo 2.1

PRESENTACIÓN

Fundada en diciembre del año 2021 por los arquitectos Gonzalo Pozas Alburquenque y Daniel Morales Escudero, **SocialArquitectura LTDA**, nace como una entidad patrocinante especializada en proyectos habitacionales bajo programas gubernamentales tales como el DS49 para comités habitacionales, DS1 para viviendas unifamiliares y DS27-Cap 1 en sedes vecinales, adjudicándose 16 proyectos, con especial incidencia en la ciudad de Valparaíso.

Lo distintivo de la entidad reside en su enfoque arquitectónico, con la radicalización de la vivienda social en Chile y los dogmas arquitectónicos que las regían. Desafiando así, los estándares convencionales, avocándose a mejorar la calidad programática de sus proyectos enriqueciéndolos y adaptándolos al contexto local.

Bajo los objetivos descritos, la entidad describe su rol para la sociedad como un pilar radicalista.



Sub-capítulo 2.2

MISIÓN Y VISIÓN

MISIÓN

La entidad se dedica a mejorar la vivienda social, elevando estándares y transformando el contexto habitacional. En calidad de entidad patrocinante, actúa como mediadora entre el estado y los ciudadanos, trabajando para proporcionar soluciones efectivas y mejorar la estandarización sistemática de la vivienda social en Chile. El compromiso sólido con las familias y la sociedad se refleja en la colaboración con autoridades y comunidades, diseñando viviendas de mejor estándar, y también el sentido de comunidad, contribuyendo a un tejido urbano que muchas veces terminan aún más marginados en la inserción de proyectos sociales.

VISIÓN

La entidad se proyecta como una organización arraigada en principios fundamentales mientras avanza hacia una mayor trascendencia. Busca expandir su impacto con un alcance más amplio, llegando a más familias a través de la provisión de viviendas dignas y desafiando los paradigmas en la estandarización del sistema habitacional. Aspira a ser reconocida por obras emblemáticas que destaquen en el ámbito de la vivienda social, marcando una diferencia significativa en los panoramas arquitectónico y social. Más allá de la construcción, su objetivo es transformar comunidades y contribuir positivamente al entorno.

PROYECTOS DESARROLLADOS

CONJUNTO HABITACIONAL SAN FRANCISCO

Proyecto habitacional de viviendas colectivas, ubicado en la calle San Francisco, en las laderas del cerro Cordillera en la ciudad de Valparaíso, V región. Este proyecto subsidiado por el Fondo Solidario de Elección de Vivienda bajo el Decreto Supremo 49, destaca por su enfoque innovador en la vivienda subsidiada e integración de la tectónica material y de diseño del contexto cercano.

El terreno de 355 metros cuadrados alberga dos volúmenes conectados de 6 y 5 niveles, proporcionando en total 16 unidades habitacionales de entre 55 y 60 metros cuadrados en cuatro tipologías distintas. El diseño incluye espacios

comunitarios como un salón multiuso en el segundo nivel y un quincho con mirador en el quinto, fomentando la interacción entre los residentes y el sentido de comunidad entre los mismos. Con una superficie total construida de 1100 metros cuadrados, la edificación también prioriza la accesibilidad con ocho estacionamientos en la planta baja y una unidad adaptada para personas con movilidad reducida.

Este proyecto redefine la vivienda subsidiada al crear un entorno funcional e inclusivo, y no solo proporciona hogares, sino que también fortalece el tejido social de la comunidad por su ubicación y equipamiento.

SEDE VECINAL N°104

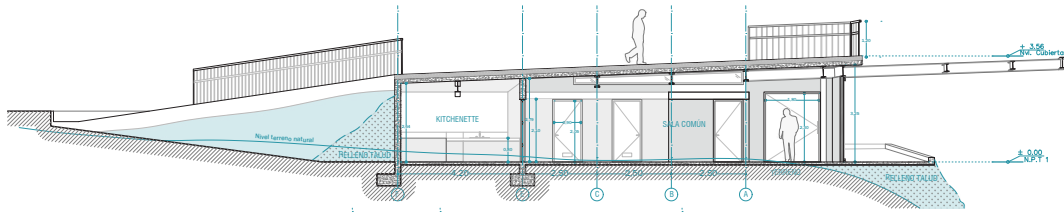
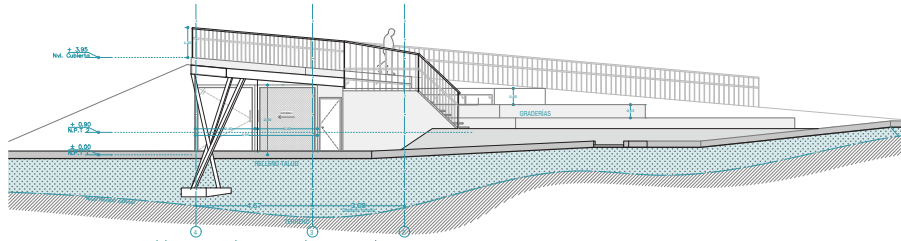
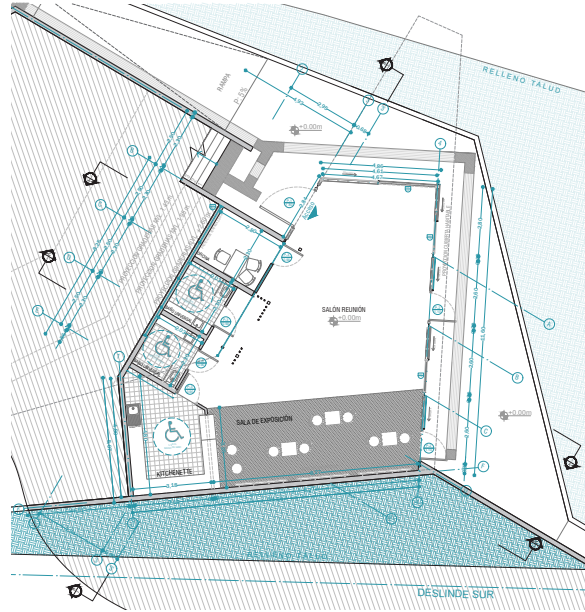
Ubicada estratégicamente en el Pasaje 616, Quilpué y subsidiada por el DS27-Cap 1, esta sede de 135 [m2], emplazada en un comodato municipal de aproximadamente 2300 [m2], representa un hito arquitectónico inspirado en la integración con el contexto. El diseño, concebido, se ajusta al relieve del terreno, creando una estructura que se extiende a lo largo del paisaje.

Este espacio, distribuido en un solo nivel, va más allá de ser meramente funcional, ya que alberga una sala de reuniones y otra de exposición, junto con oficinas, baños accesibles y una kitchenette. Cada detalle refleja la atención dedicada a satisfacer las necesidades prácticas de la comunidad local, a la

vez que promueve la sostenibilidad y la preservación del entorno natural.

La geometría de la sede se ha diseñado de manera consciente, respetando la vegetación existente y permitiendo que las vistas panorámicas influyan en su disposición. Este enfoque refleja un compromiso profundo con la armonía entre la arquitectura y el entorno, destacando la importancia de coexistir con la naturaleza.

En resumen, esta sede no solo se erige como un punto de encuentro comunitario, sino que también se presenta como un testimonio tangible de cómo la arquitectura puede fusionarse de manera equilibrada con el entorno, promoviendo la sostenibilidad y la belleza paisajística.



CASA INÉS CEDA

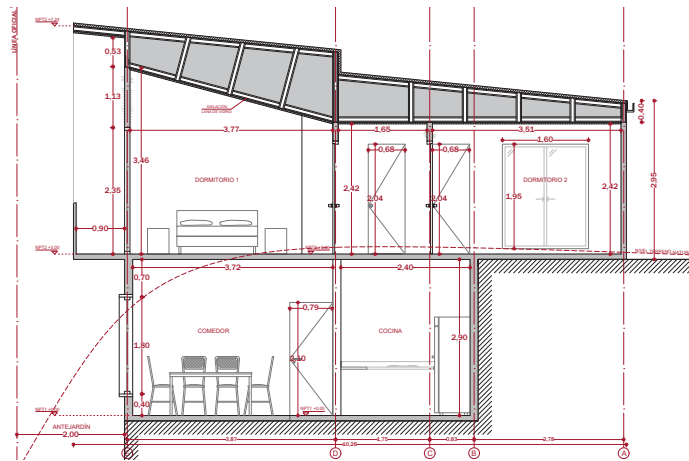
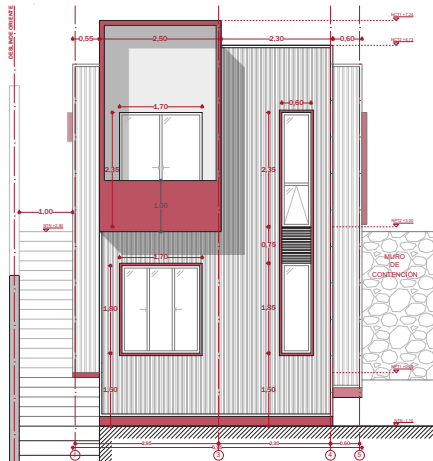
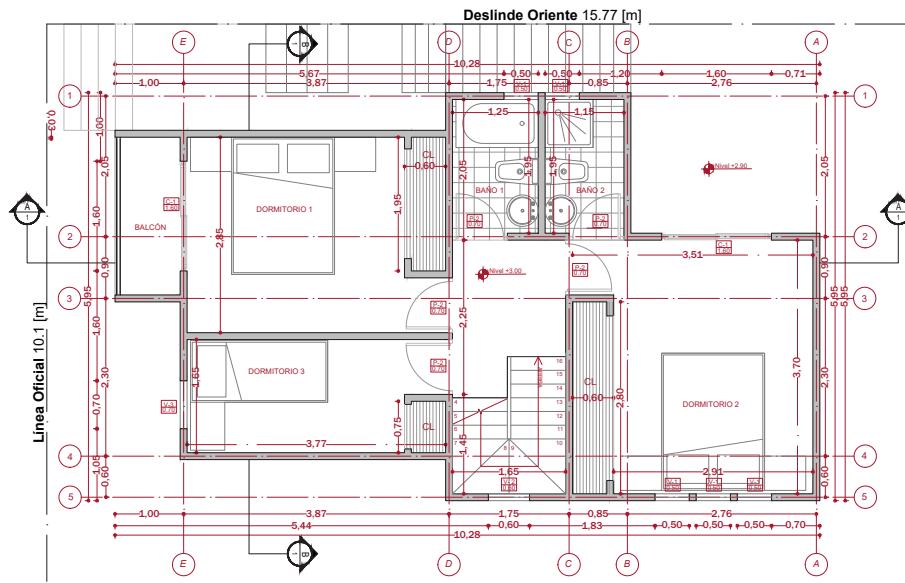
Situada en las laderas del cerro Rodelillo en Valparaíso, esta vivienda unifamiliar, subsidiada por el DS1, emerge como un testimonio de transformación en un entorno desafiante. En un lote de 250 [m2], se llevó a cabo una intervención significativa en una estructura originalmente inhabitable. La reimaginación de este espacio implicó el desmantelamiento del segundo nivel, liberando espacio para nuevas habitaciones y baños, mientras que en el primer nivel se mejoraron las condiciones de la materialidad preexistente.

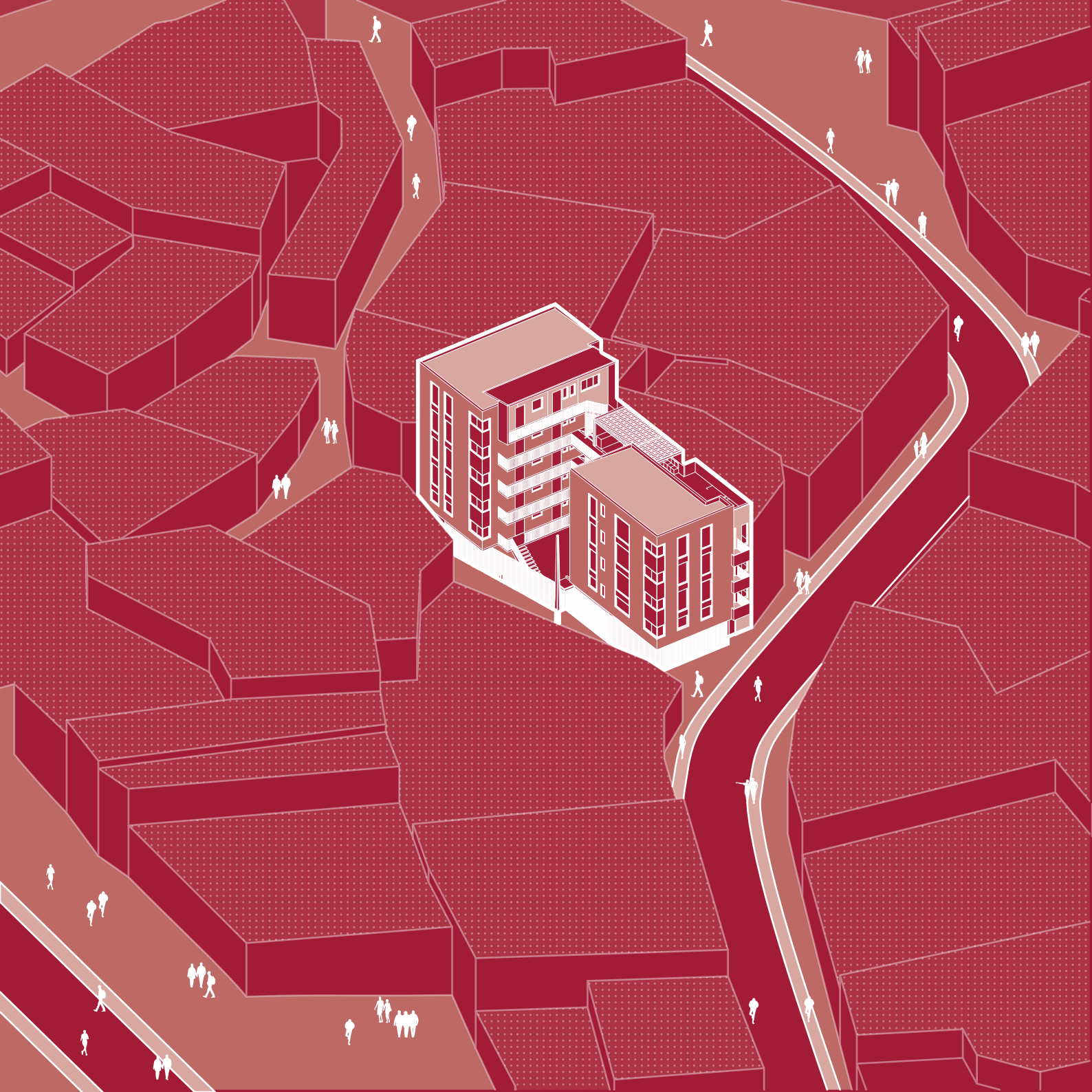
El resultado, una vivienda distribuida en 60 [m2] en el segundo piso y 40 [m2] en el primero. Este proyecto se ha enfocado en la rehabilitación de la vivienda

preexistente, preservando la integridad del emplazamiento y, al mismo tiempo, satisfaciendo las necesidades específicas de la propietaria.

La adaptación del diseño no solo busca la funcionalidad, sino que también abraza la estética local junto al entorno. Cada ajuste y mejora ha sido planeado para lograr un equilibrio armonioso entre la estructura renovada y la identidad única del lugar.

En resumen, esta vivienda subsidiada no solo se erige como un hogar mejorado, sino como un ejemplo inspirador de cómo la rehabilitación puede preservar la esencia de un emplazamiento, cumpliendo con las expectativas de la propietaria y contribuyendo a la revitalización de la comunidad.





Capítulo 3

DECRETO SUPREMO 49

Contextualización del programa

Pág 26	Origen y contexto
Pág 27	Descripción del programa
Pág 30	Fundamento Memoria

Sub-capítulo 3.1

ORIGEN Y CONTEXTO

Instaurado en el año 2011 como el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FESV), enmarcado en el Decreto Supremo 49 (DS49) emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), este fondo tiene su antecedente directo en el Fondo Solidario de Vivienda, bajo el Decreto Supremo 147 (DS147), que prevaleció principalmente entre los años 2005 y 2010. Su origen se remonta como la respuesta principal del Estado a la crisis habitacional de la época, y ha continuado evolucionando hasta la actualidad, manteniendo su vigencia.

De acuerdo con el plan de emergencia habitacional y el programa establecido para el período 2022-2026, se vislumbran importantes desafíos ante la aguda crisis de acceso a la vivienda y urbanización. Se estima un déficit habitacional que afecta a más de 514.000 familias, siendo el 80% de ellas núcleos familiares sin vivienda. El porcentaje restante se encuentra en situaciones precarias, habitando en asentamientos informales como campamentos y tomas. Estos datos se basan en registros recopilados por Casen 2020 y el Catastro 2021.



DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

OBJETIVO

El FESV, es la principal respuesta ante el déficit habitacional, gracias a su alta entrega en subsidios, cobertura nacional y presupuesto, vinculándose con los lineamientos institucionales MINVU:

“Objetivo 1: Planificar estratégica e integralmente el desarrollo territorial urbano.

Objetivo 4: Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas

Objetivo 11: Promover y articular medidas afirmativas y acciones orientadas a reducir iniquidades, brechas y barreras que limitan el acceso a la vivienda.”

Formulario A0: Ficha de definiciones estratégicas periodo 2018-2022, MINVU.

PROPÓSITO

El programa tiene como propósito principal proporcionar viviendas adecuadas, en concordancia con las directrices de las Naciones Unidas, a familias en situación de vulnerabilidad socio-económica. La iniciativa se enfoca en garantizar una tenencia segura y permanente, sin deudas adicionales, con el propósito de abordar el déficit habitacional y promover la integración social en las comunidades beneficiadas. Este enfoque integral no solo busca solucionar la necesidad inmediata de vivienda, sino que también establece bases sólidas para un desarrollo sostenible y mejorar las condiciones de vida a largo plazo de los beneficiarios.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

Las familias beneficiarias reciben un subsidio de manera individual, pero deberán postularse como parte de un colectivo, ya sea un comité o una cooperativa cerrada con personalidad jurídica ante el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Este organismo evalúa y externaliza proceso de gestión y desarrollo a entidades patrocinadoras. Estas entidades, a su vez, desarrollan los distintos módulos propuestos por el SERVIU, que luego son remitidos para su aprobación y asignación de fondos. El proceso de desarrollo y diseño se lleva a cabo en colaboración entre la entidad patrocinante y la cooperativa, estableciendo así una dinámica conjunta que busca optimizar el resultado final.



MODALIDADES

1. Adquisición de una vivienda construida nueva o usada, en el mercado inmobiliario o de las nóminas disponibles de proyectos de construcción colectiva.
2. Construcción en nuevos terrenos (CNT) con urbanización, equipamiento y áreas verdes, de hasta 160 viviendas o 600 viviendas construidas por etapas en Megaproyectos (MP)
3. Construcción en pequeños condominios entre 2 y 9 viviendas.
4. Construcción en sitio propio (CSP) de una o más viviendas en terreno de la familia postulante.
5. Densificación predial (DP) donde se construyen una o más viviendas en un sitio donde ya existan inmuebles.

POBLACIÓN OBJETIVO

El programa está dirigido a familias que en su registro social de hogares (RSH) se encuentren preferentemente dentro del 40% más vulnerable, pudiéndose incorporar hasta en un 30%, familias que se encuentren dentro del 90%, según su registro. Para ser elegibles, las familias deben cumplir además con los siguientes requisitos:

1. No ser propietarias de una vivienda.
2. Contar con una jefatura de hogar mayor a 18 años.
3. Acreditar ahorro mínimo exigido.
4. Acreditar un núcleo familiar con excepción de hogares unipersonales.
5. Contar con un proyecto habitacional preaprobado.

Sub-capítulo 3.3

FUNDAMENTO MEMORIA

A partir de las evaluaciones institucionales hacia los programas gubernamentales, tales como el informe EPG para el FESV-DS49, se desprende lo siguiente: *“La conducción del FSEV corresponde a un instrumento normativo y no programático, que, en tal sentido, no modela la dimensión estratégica que requiere la gestión de éste y le otorga una impronta burocrática, debido a que gran parte de su gestión se remite al cumplimiento de normativas y procedimientos administrativos...”*

“El FSEV no cuentan con una estructura propia para su gestión, empleando la estructura ministerial y de los SERVIU, cuyo diseño organizacional tiende a la especialización departamentalizada, lo que genera altos niveles de

fragmentación de los procesos y de la cadena de mando...” (EPG en FESV-DS49, 2020, MINVU).

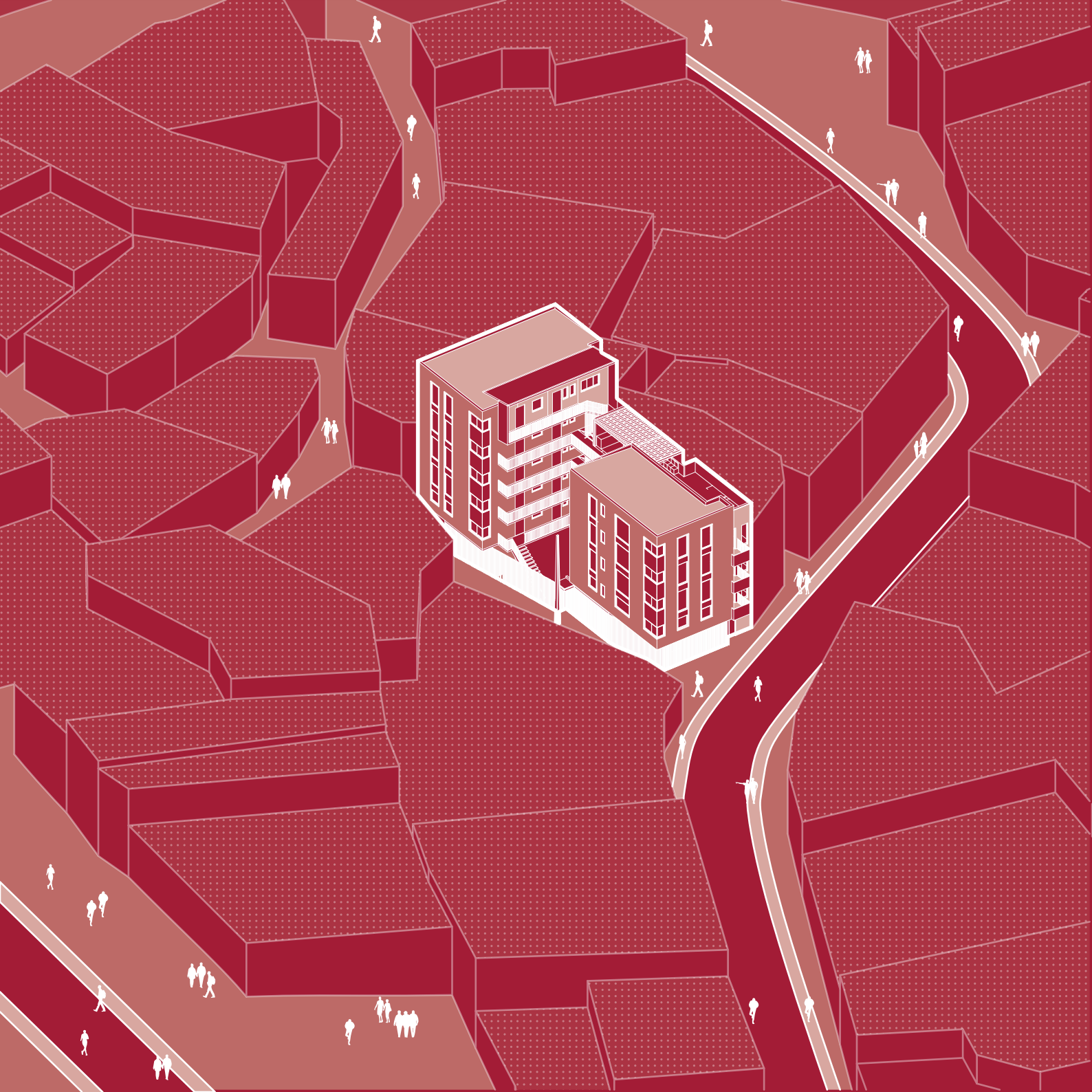
En la práctica, es evidente la falta de un modelo que administre el programa más allá de los límites establecidos por el DS49. Este marco normativo solo establece plazos e información para cumplir con las etapas de evaluación SERVIU. Este enfoque, con un proceso permisológico entrelazado con trámites ante distintos agentes e instituciones públicas, carece de coordinación para un programa gubernamental tan influyente como el FSEV-DS49. Como resultado, esto genera una carga significativa para la entidad patrocinante y sus profesionales como desarrolladores, y de los SERVIU en la evaluación.

La conclusión extraída es clara: la implementación de una estructura sólida en la gestión del programa es una necesidad imperante, la cual recae en entidades patrocinantes y agentes desarrolladores externos, según expresa la metodología de trabajo del decreto. En este sentido, la memoria propone un enfoque fundamental en la construcción de una línea de acción destinada a la gestión técnica de la permisología vinculada al DS49.

Este enfoque estratégico encuentra su punto de anclaje en la labor del Arquitecto, quien asume un rol central como profesional competente y coordinador en la resolución técnica de estos proyectos. La memoria aboga por la necesidad de que este profesional no

solo se limite a la ejecución de tareas técnicas, sino que también desempeñe un papel coordinador esencial para garantizar la cohesión y eficacia en los proyectos asociados al FSEV-DS49.

La importancia de esta estructuración no solo radica en la optimización de la eficiencia del programa, sino también en la descarga de responsabilidades sobre las entidades patrocinantes y sus profesionales. La propuesta busca aliviar la carga operativa, asegurando así una ejecución más eficaz y coordinada de los proyectos. Este enfoque no solo se traduce en beneficios operativos, sino que también contribuye a la agilización y éxito en la consecución de los objetivos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda subsidiado por el DS49.



Capítulo 4

TEMA N°1

PAS-DS49, PON y AP.
Procesos permisológicos en proyectos
habitacionales del FSEV-DS49

Pág 36	Marco Investigativo
Pág 42	Marco Referencial
Pág 52	Marco Normativo
Pág 64	Marco Resolutivo
Pág 88	Antecedentes
Pág 102	Síntesis conclusiva

Levantamiento técnico exhaustivo de las permisologías pertinentes, fundamentado en las disposiciones normativas explícitas de los diversos instrumentos que las describen. Este levantamiento se enfoca específicamente en los aspectos operativos, resolutivos y de gestión asociados a los procesos permisológicos. La virtud fundamental de este enfoque reside en la necesidad de establecer una base referencial sólida que sirva como cimiento para la investigación central y la construcción de la memoria.

El objetivo principal de este tema es llevar a cabo una depuración selectiva de la normativa relacionada con las permisologías, extrayendo de ellas

aquellas resoluciones técnicas y operativas que permitan comprender la normativa en sí misma desde la perspectiva de la gestión y el desarrollo que definen la labor del Arquitecto como figura central en la resolución técnica

En síntesis, el tema se adentra en el fundamento normativo para abstraer los parámetros técnicos relevantes en la resolución y desarrollo de los respectivos proyectos regulados por estas autorizaciones. Este fundamento normativo se divide, con base en la comprensión, en cinco alcances que servirán para estructurar y organizar el contenido y desarrollo del tema, abarcando desde el marco investigativo hasta el modelo resolutivo, pasando por el ámbito referencial y normativo.

1 TEMA I

PAS-DS49, PON y AP. Procesos permisológicos en proyectos del FSEV-DS49

Levantamiento técnico exhaustivo de las permisologías pertinentes, fundamentado en las disposiciones normativas explícitas de los diversos instrumentos que las describen. Este levantamiento se enfoca específicamente en los aspectos operativos, resolutivos y de gestión asociados a los procesos permisológicos.

CAPITULACIONES



Figura N°4.1 - Introductoria TEMA I | Elaboración Propia

Sub-capítulo 4.1

MARCO INVESTIGATIVO

En el contexto del marco normativo del FESV-DS49, la delegación de la gestión y desarrollo de proyectos a las entidades patrocinantes se convierte en un pivote fundamental. Estas entidades, dotadas de profesionales competentes, asumen la responsabilidad de llevar a cabo una gestión integral, abarcando desde la tramitación permisológica hasta la aplicación técnica, social y legal del proyecto en cuestión, en función a los instrumentos normativos que lo regulan. La memoria tiene como virtud y prioridad centrarse en la gestión técnica de las permisologías pertinentes, teniendo en cuenta los parámetros que podrían influir desde las otras dimensiones que integra el decreto supremo 49.

La gestión técnica, como columna vertebral de esta labor, abarca una serie de facetas cruciales. Esto incluye seguir rigurosamente los lineamientos establecidos en materia de permisos y normativas del FSEV-DS49. Entre las labores, se destaca el diseño conceptual del proyecto, el desarrollo planimétrico detallado, así como especificaciones y las correspondientes acreditaciones que aseguren el confort higrotérmico, la habitabilidad y la coherencia interdisciplinaria de las múltiples especialidades del proyecto. Este enfoque integrado garantiza la conformidad con los estándares legales y técnicos, asegurando la viabilidad y calidad del proyecto en su conjunto.

QUEHACER DEL ARQUITECTO

El arquitecto asume un papel fundamental en todo el proceso del proyecto. Desde su concepción inicial hasta la concretización, encargándose del diseño conceptual, convirtiendo las ideas y requisitos de los beneficiarios en su conceptualización técnica. Además, supervisa el desarrollo planimétrico para garantizar que se ajuste a los estándares normativos

y técnicos requeridos. Coordinando la colaboración entre diversas áreas, asegura la integración de las distintas especialidades necesarias para llevar a cabo el proyecto arquitectónico. Su labor se extiende también hacia la obtención de acreditaciones normativas que abordan aspectos cruciales como el confort higrotérmico y la habitabilidad, asegurando así la viabilidad técnica y legal del proyecto.



Figura N°4.2 - Quehacer del Arquitecto | Elaboración Propia

CAMPO DE ESTUDIO NORMATIVO

La investigación se centra en el más reciente llamado del año 2023 para proyectos habitacionales bajo el FSEV-DS49. Este llamado introduce condiciones especiales en las etapas y el presupuesto, detalladas en la glosa 10 del programa presupuestario anual para el año 2023. Esta versión del llamado fragmenta el proceso permisológico en tres etapas: postulación, factibilidad y aprobación, dirigidas a los proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda subsidiado por el decreto supremo 49. Por otra parte, la glosa mencionada incorpora condiciones especiales relacionadas con la ubicación de los proyectos, otorgando un margen adicional de hasta el 20% del subsidio

base para la adquisición del terreno. Este ajuste busca mejorar la ubicación, la conexión con la ciudad y la integración con los servicios urbanos en las familias beneficiarias.

Entre las diversas modalidades que ofrece el decreto, se elige la modalidad de construcción en nuevos terrenos (CNT), que autoriza la edificación de hasta 160 viviendas o 600 en fases, clasificándola como un “Megaproyecto”. Esta elección se fundamenta en su impacto con el entorno urbano próximo, fomentando la gentrificación hacia el centro de las ciudades y alineándose de mejor forma con los objetivos del plan de emergencia habitacional y el mismo programa, establecidos por el Ministerio de Urbanismo y Construcción.

CAMPO DE ESTUDIO PROYECTUAL

La modalidad de CNT elegida presenta diferentes dimensiones para proyectos habitacionales, con requisitos mínimos variables según el número de unidades a proyectar, según la normativa del DS49. Se opta por un proceso permisológico para un proyecto de mediana escala con hasta 70 viviendas y ubicándose en comunas de más de 40 mil habitantes, eximiéndose además, de la exigencia de ascensores según el Artículo 4.1.11 de la OGUC y la DDU 18/09 las cuales libera de la exigencia a edificios de departamentos destinados a viviendas de hasta 5 pisos y 5.000 m² útiles en el primer nivel, describiendo una envergadura aproximada para el proyecto y predio a emplazarlo.

La envergadura del proyecto determina la inclusión de requisitos mínimos a nivel de diseño, como la obligación de incorporar equipamiento y áreas verdes, según la normativa del FSEV-DS49.

Además del tamaño del proyecto, los requisitos se ven influenciados por el perfil de las familias, especialmente cuando hay miembros con movilidad reducida o discapacidades. En estos casos, el proyecto debe ajustarse para garantizar la accesibilidad, siguiendo las directrices establecidas en el instrumento normativo. Estas directrices abarcan aspectos como distancias, superficies mínimas, consideraciones en programas y recintos, así como observaciones técnicas relacionadas con el habitar.

ALCANCE PERMISOLÓGICO

En virtud de la investigación, el alcance permisológico remitirá la generación de un único proceso permisológico bajo la modalidad de CNT con la envergadura y usuario especificado anteriormente. Este proceso debe de integrar las permisologías pertinentes a nivel técnico-normativo, desde los distintos instrumentos y agentes involucrados, resultando en una línea de acción a la mínima expresión de la gestión técnica, haciéndose ajeno todos los procesos añadidos que pueda tener en virtud al emplazamiento, tales como informes o tramitaciones por zonas de riesgo o protección, demolición, regularización de la preexistencia, rectificación o modificación de deslindes, entre otros.

La independización del proceso permisológico llevándolo a una línea de acción, visibilizará las etapas, cronología y agentes involucrados en esta, permitiendo anexar de manera simultánea o secuencial los procesos ajenos desde las otras dimensiones que abarca la permisología PAS-DS49 antes nombrados, brindándole de flexibilidad. Con el objetivo de llevar a cabo una construcción concreta de la línea de acción, se busca una gestión técnica fundamentada en las permisologías pertinentes. Esto establecerá una pauta que facilite la coordinación simultánea y organizada de diversos agentes, tramitaciones y módulos, en concordancia con el desarrollo técnico-normativo del proyecto habitacional

PERMISOLOGÍA PERTINENTE

En el entendimiento de que el proceso permisológico que se busca establecer se deriva de diversas permisologías, estas convergen de manera integral en el desarrollo del proyecto. Tres de ellas destacan significativamente en este contexto: en primer lugar, la Plataforma de Antecedentes Serviu del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda del DS49, que se posiciona como la base primordial. Por otro lado, toman relevancia el Permiso de Obra Nueva y la Solicitud de Anteproyecto, como permisologías requeridas por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, las cuales autorizan la construcción.



Sub-capítulo 4.2

MARCO REFERENCIAL

En el marco referencial de la gestión técnica de la PAS-DS49, PON y AP, se articulan definiciones derivadas de la normativa actual y la práctica asociada, proporcionando una comprensión etimológica y normativa en relación con cada permisología

En este marco, se establecen objetivos específicos para cada permisología, describiendo sus intenciones, alcances y funciones. Se identifican los actores clave en este proceso, detallando sus incidencias a lo largo de las etapas del FSEV, PON y AP. Este enfoque integrado busca cumplir con los requisitos normativos, optimizando la colaboración y eficiencia en las permisologías para asegurar una gestión técnica coherente y efectiva en el proyecto habitacional

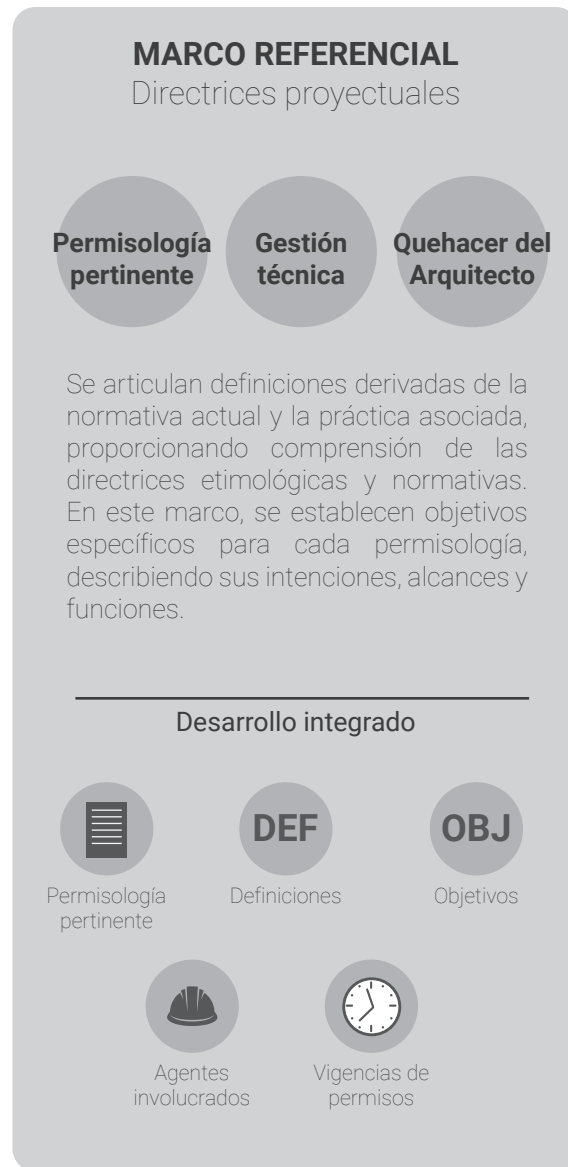


Figura N°4.4 - Marco Referencial | Elaboración Propia

DEFINICIONES

En virtud del entendimiento etimológico y funcional de las permisologías pertinentes al Fondo Solidario de Elección de la Vivienda bajo la normativa del DS49 y sus alcances, se definen y complementan desde el glosario de la investigación ciertos lineamientos conceptuales en las siguientes:

1. Plataforma de Antecedentes Serviu para proyectos DS49 (PAS-DS49)

Proceso permisológico de evaluación y desarrollo integral de dimensiones sociales, legales y técnicas de un proyecto habitacional bajo el marco normativo del programa del Fondo Solidario de Elección de la Vivienda. Definición abstraída, debido a la inexistencia de un proceso permisológico concreto.

2. Permiso de Obra Nueva (PON)

Permisología que hace referencia a la construcción de una obra nueva, entendiéndola como toda edificación que se construye en un predio o terreno donde con anterioridad no existían construcciones, estando bajo el cumplimiento normativo de la Ordenanza de Urbanismo y Construcción, junto a la planificación territorial respectiva.

3. Solicitud de Anteproyecto (AP)

Referente de la misma forma y normativa que el PON, correspondiente a una presentación preliminar de un proyecto, distinguiéndose que es virtud de este proceso garantizar la conceptualización y cabida del proyecto, bajo el cumplimiento de las normativas correspondientes.

OBJETIVOS

PAS-DS49. El propósito radica en asegurar que tanto las unidades habitacionales como el proyecto cumplan con un estándar mínimo de habitabilidad. Esto se refiere a condiciones óptimas en términos de confort higrotérmico, que aseguren un ambiente adecuado; accesibilidad, para garantizar que todas las personas puedan utilizar y disfrutar de las instalaciones sin restricciones; e inclusión, asegurando que se consideren las necesidades de diversos grupos y se promueva la convivencia armónica. Estos criterios son definidos por los instrumentos normativos asociados al programa, siendo fundamentales para el desarrollo adecuado y equitativo del proyecto habitacional.

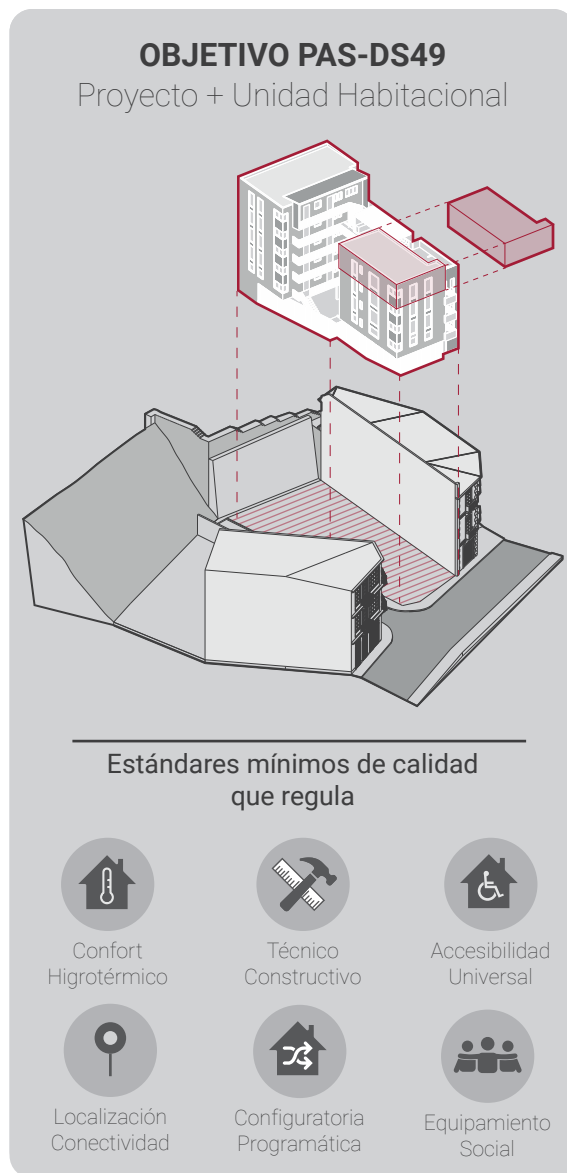
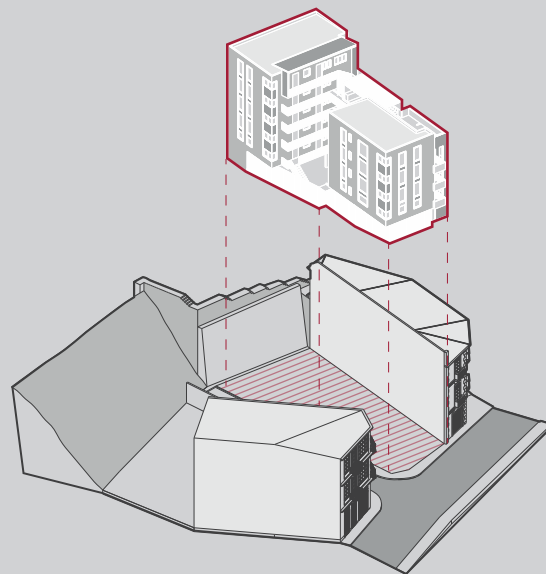


Figura N°4.5 - Objetivo PAS-DS49 | Elaboración Propia

PON. Regulación de la concretización del proyecto como una medida fundamental para asegurar que el proyecto cumpla con las normativas vigentes en la ordenanza de Urbanismo y Construcción, Instrumentos de Planificación territorial y acreditación en el habitar. El objetivo del permiso abarca aspectos como la seguridad estructural y arquitectónico, la protección contra incendios y la integración armónica con el entorno circundante, según las disposiciones de planificación territorial, tales como uso de suelo, densidad poblacional, etc. Además, se destaca la necesidad de cumplir con exigencias específicas pertinentes al proyecto, asegurando la conformidad con requisitos especializados (PAS-DS49).

OBJETIVO PERMISO OBRA NUEVA

Proyecto + Unidad Habitacional



Concretización del Proyecto Cumplimiento normativo



Normas urbanísticas del predio, zona y contexto.



Resolución técnica programática



Acreditación de confortabilidad mínima del proyecto

Figura N°4.6 - Objetivo PON | Elaboración Propia

AP. Regulación de la conceptualización del proyecto como un proceso previo al PON. Este enfoque garantiza el cumplimiento con el marco normativo de la Ordenanza y Planificación Territorial, distinguiéndose por su naturaleza más conceptual. A diferencia del PON, se centra en considerar volúmenes y distancias en lugar de detalles específicos. Esta perspectiva flexible y abstracta permite una exploración libre en las fases iniciales del diseño, priorizando la distribución y disposición de los espacios. En resumen, la conceptualización del proyecto busca un equilibrio entre la normativa y la flexibilidad para definir al proyecto en sus primeras etapas, estableciendo así una base sólida para su evolución futura.

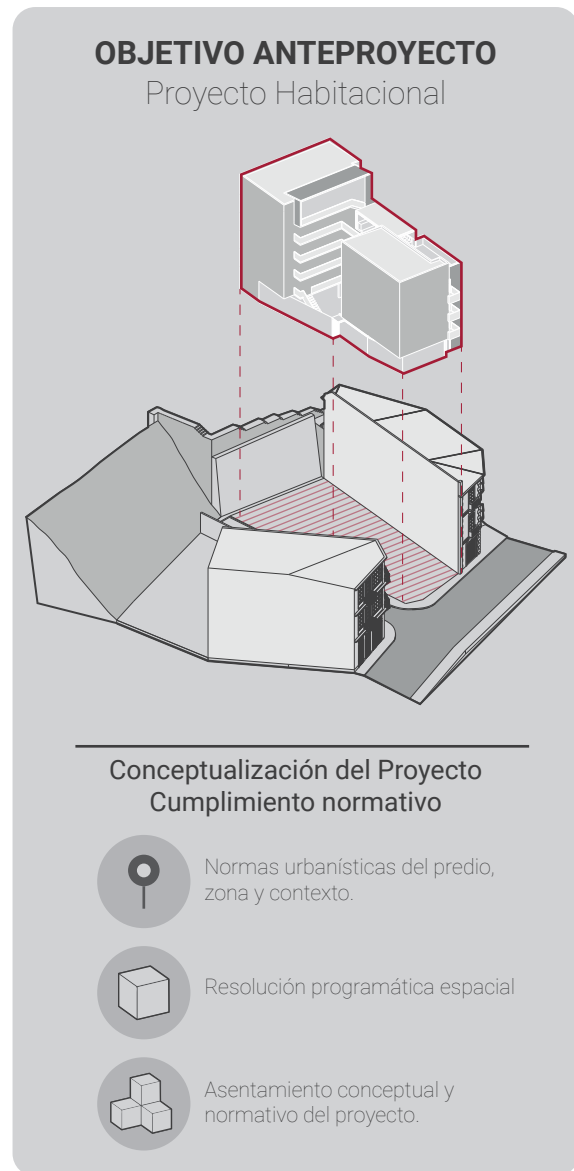


Figura N°4.7 - Objetivo AP | Elaboración Propia

VIGENCIA DE LOS PERMISOS

En el contexto del marco legal aplicable a cada permisología pertinente, se establecen vigencias o plazos específicos para cada una de ellas, siendo algunas susceptibles a prórrogas en virtud de los instrumentos normativos que las regulan.

PAS-DS49

De acuerdo con lo establecido en el DS 49, una vez que se otorga el subsidio habitacional a las familias postulantes, este tendrá una vigencia de hasta 18 en primera instancia, pudiéndose extender otros 21 meses. En caso de necesitar una nueva extensión, se podrá solicitar una prórroga mediante una carta dirigida al Director Regional SERVIU correspondiente.

PON

Este permiso tendrá una vigencia de hasta 3 años, siempre y cuando no se hayan iniciado las obras preliminares de trazado y excavación, o si estas se encuentran paralizadas durante dicho período. Cualquier extensión deberá ajustarse a lo estipulado en el artículo 117 de la LGUC.

AP

La solicitud de anteproyecto se establecerá con una vigencia de 180 días a partir de su obtención, aunque podrá extenderse hasta 1 año en situaciones específicas según el artículo 1.4.11 de la LGUC. De igual manera, cualquier prórroga estará sujeta a las disposiciones del artículo 117 del mismo instrumento.

AGENTES INVOLUCRADOS

Existen distintos agentes que van desarrollando distintos roles y funciones dentro de cada permisología. Estos son claves en el desarrollo, supervisión y acreditación de los proyectos FESV.

Con respecto a la PAS-DS49:

1.Familias: Grupo de postulantes, quienes tienen vínculos sanguíneos y/o legales. Beneficiarios del subsidio y desempeñan un papel fundamental en la conceptualización del proyecto.

2.Entidad patrocinante: Organización o institución que respalda, apoya o financia un proyecto, programa o iniciativa, ya sea proporcionando recursos financieros, asesoramiento técnico o respaldo institucional para su desarrollo y ejecución.

3.Constructora: Empresa especializada en la planificación, gestión y ejecución de proyectos de construcción. Su función principal es llevar a cabo la edificación de obras, ya sean viviendas, edificios, infraestructuras u otros tipos de construcciones, encargándose desde la preparación del terreno hasta la finalización de la obra.

4.SERVIU: Organismo público autónomo del estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, estando al servicio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, encargado de promover y regular el desarrollo urbano, la vivienda social y el mejoramiento de barrios. Su objetivo principal es materializar los planes y programas habitacionales desarrollados por el MINVU.



Figura N°4.8 - Agentes involucrados PAS-DS49 | Elaboración Propia

Con respecto al PON y AP:

1.Propietario: Persona o entidad que posee legalmente la titularidad de un bien, ya sea un inmueble o terreno. En este contexto, SERVIU podría ser o no el titular del terreno en cuestión.

2.Profesional competente: Individuo con las cualificaciones y conocimientos técnicos para ejercer labores específicas. La ordenanza establece como profesionales competentes a Arquitecto, Ingenieros civiles, Constructores, entre otros.

3.Dirección de Obras Municipales: Organismo encargado de regular y supervisar las actividades de construcción, asegurando que los proyectos cumplan con las normativas y regulaciones urbanísticas establecidas.

Además, emite los permisos de construcción, realiza inspecciones y vela por el cumplimiento de los reglamentos en materia de urbanismo y edificación.

4.Conservador de Bienes Raíces: Entidad pública encargada del registro de propiedades y actos relacionados con bienes raíces en una jurisdicción específica. Sus responsabilidades son la inscripción, anotación y certificación de documentos como escrituras, hipotecas y en otros instrumentos legales relacionados con el inmueble.

5.Otros agentes: Dependiendo de las exigencias que remita el proyecto y predio, otros agentes pueden interactuar para aprobar y/o acreditar dichas condicionantes. Algunos son DGA, SERNAGEOMIN, DOH, MINSAL, etc.

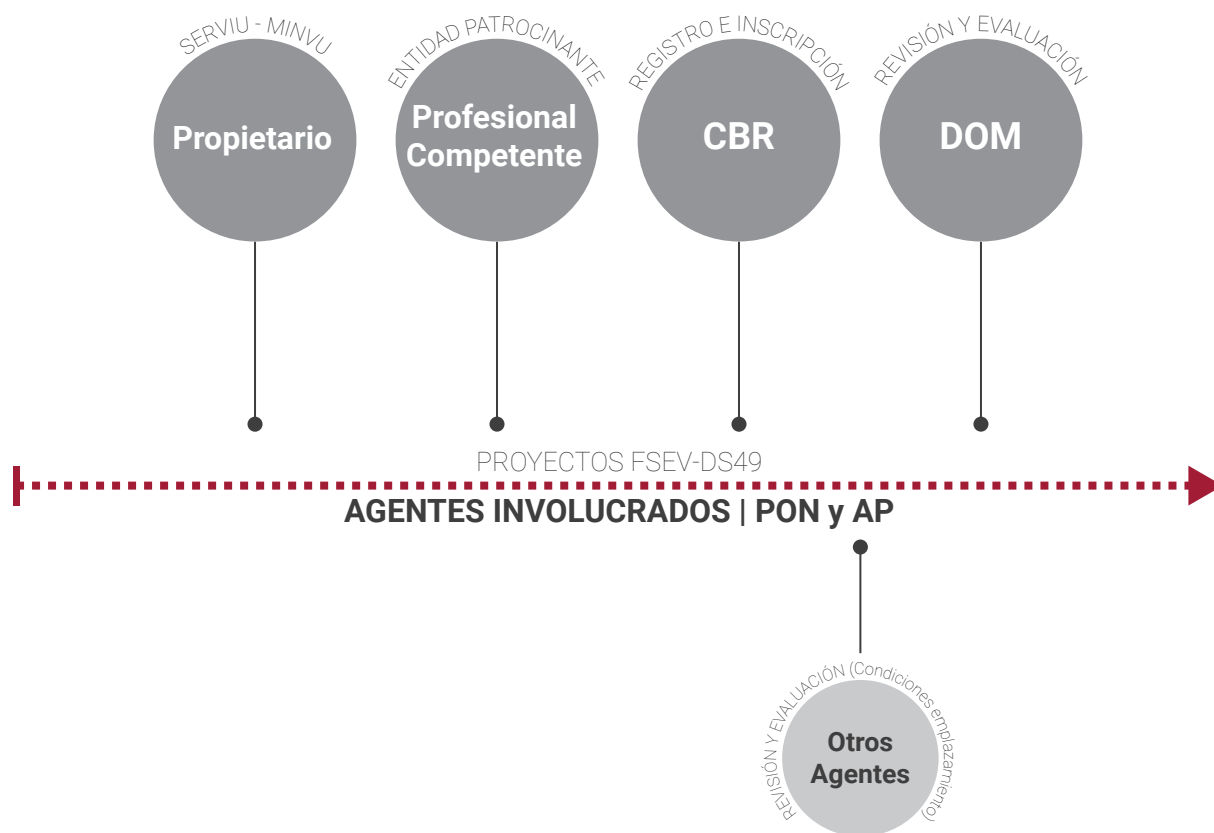


Figura N°4.9 - Agentes involucrados PON y AP | Elaboración Propia

Sub-capítulo 4.3

MARCO NORMATIVO

Dentro del marco establecido por el programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda bajo el Decreto Supremo 49, se encuentran instrumentos normativos complementarios al mencionado decreto. Estos instrumentos cumplen un papel fundamental al estandarizar y regular diferentes aspectos técnicos, programáticos y constructivos del proyecto de vivienda. Su función principal radica en servir como directrices durante el proceso de diseño, estableciendo un criterio mínimo de calidad que busca fomentar no solo el confort en la habitabilidad, sino también la eficiencia en el uso de recursos, la adecuada distribución de espacios, la integración armónica con el entorno circundante y la adecuada escala del

proyecto en sí mismo.

En relación a los instrumentos normativos mencionados previamente, se originan desde la misma entidad gubernamental. El MINVU en su división técnica remiten los siguientes documentos para la PAS-DS49:

1. Decreto Supremo 49.
2. Itemizado técnico de construcción.
3. Cuadro normativo
4. Acreditaciones DITEC.

Por otro lado, para el PON y AP, se encuentran:

1. Ordenanza General de Urbanismo.
2. Planificación Territorial.
3. Condiciones especiales OGUC

Proyecto habitacional

1

Instrumentos normativos propios

2

Instrumentos normativos externos

Los instrumentos normativos cumplen un papel fundamental en la estandarización y regulación de los diferentes aspectos técnicos, programáticos y constructivos tanto del proyecto como de las unidades habitacionales insertas en el mismo, habiendo instrumentos propios de cada permisología como también externos a las mismas..

SERVIU

- 1 Decreto supremo 49
- 2 Cuadro Normativo
- 3 Itemizado técnico de Const.
- 4 Acreditación DITEC

DOM

- 1 O.G.U.C
- 2 Planificación territorial
- 3 Condiciones esp. O.G.U.C.

Figura N°4.10 - Instrumentos normativos | Elaboración Propia

PAS-DS49: DS49

El DS49 establece fundamentos que regulan la concepción y desarrollo de los proyectos habitacionales. No solo define directrices arquitectónicas para aspectos técnicos, sino que abarca dimensiones más abstractas, como la participación social, accesibilidad universal y neurodivergencia, dignidad en la vivienda y la optimización funcional de la habitabilidad. Además, sirve como punto de referencia, remitiendo a otros instrumentos complementando su ejecución, tales como:

- 1.Estándar técnico de las viviendas
- 2.Equipamiento y Áreas verdes.
- 3.Accesibilidad Universal
- 4.Sustentabilidad
- 5.Consideraciones en la Copropiedad.



Figura N°4.11 - Decreto supremo 49 | Elaboración Propia

Estándar técnicos de las viviendas

“La vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino de los mismos en su interrelación, de modo de que además del cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigidas, permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y de uso de las familias beneficiadas.” (Art. 43, Decreto Supremo 49, MINVU).

En su conformación, debe cumplir con los requisitos detallados en el capítulo correspondiente, establecidos por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Estas exigencias se centran en el desarrollo de la disposición interna de las unidades y, a su vez, en la configuración integral del proyecto.

Equipamiento, Áreas verdes y E. Público

El Artículo 46 del DS49, enfocado en el equipamiento de los proyectos habitacionales, establece criterios específicos que abarcan el desarrollo programático. Para proyectos que constan de menos de 30 viviendas, se requiere que el diseño se ajuste según las directrices establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), además de seguir lo dispuesto en el Artículo 44 del ITC. En cambio, en el caso de proyectos con 30 viviendas o más, es necesario adherirse tanto a las pautas mencionadas como también a las especificaciones del programa, que complementan y amplían las directrices para la planificación y ejecución de los proyectos habitacionales.

A. Universal y Movilidad reducida

“Se entiende como Accesibilidad Universal o por Diseño Universal al diseño de productos y entornos aptos para el uso del mayor número de personas sin necesidad de adaptaciones ni de un diseño especializado.” (Manual de Accesibilidad Universal, CCA.) En consideración a esto, una parte esencial del DS49 apunta a incorporar este concepto como una dimensión accesible en el proyecto. Además de descender programáticamente hacia la vivienda, se requiere, bajo las directrices de diseño establecidas en la Guía de Soluciones Accesibles en Espacios Públicos y Viviendas del MINVU, crear un entorno integral que facilite la habitabilidad para usuarios con movilidad reducida.

Eliminación de residuos y basura

De acuerdo con el MINSAL, se proporciona la normativa correspondiente para la gestión y control en la eliminación de residuos en construcciones de altura destinadas a uso residencial. La normativa específica es la Resolución N°7328, que detalla las condiciones y características de elementos y recintos. Estos deben ser considerados durante el diseño del proyecto, y la resolución también ofrece pautas sobre cómo deberían proyectarse.

Adicionalmente, se establece la obligación de crear espacios adicionales, como salas de máquinas y basura. Estos espacios requieren autorización previa por parte del MINSAL, según lo establecido por la PAS-DS49.

Copropiedad | Dotación estacionamiento

Según la ley 20.741, la cual modifica la normativa sobre la copropiedad inmobiliaria, se establece lo siguiente:

“Los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda. También se debe asegurar la existencia de espacio para estacionamientos de bicicletas. En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo

del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad. Esto será aplicable para los proyectos que soliciten permiso de edificación desde el 1 de enero de 2023, y se exceptúan los que cuenten con un anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad.”

Esta modificación surge desde la necesidad de aumentar la dotación de estacionamientos para automóviles, donde anteriormente la normativa exigía un estacionamiento para automóviles por cada dos unidades habitacionales.

PAS-DS49: Cuadro normativo y Tabla de espacios.

A través de la resolución exenta N°7712, se modificó y aprobó el cuadro normativo y la tabla de espacios y usos mínimos para el mobiliario en proyectos del programa FSEV-DS49. Esta resolución detalla de manera gráfica y textual las condiciones espaciales y programáticas de los diversos espacios en la vivienda y el proyecto. Se incluyen alcances y especificaciones para garantizar la accesibilidad universal y atender a la movilidad reducida. En resumen, este instrumento normativo establece pautas mínimas para la configuración interna del proyecto en diversas dimensiones espaciales y programáticas, junto a sus condicionantes.



Figura N°4.12 - Cuadro normativo | Elaboración Propia

A través de la resolución exenta N°7713, se modifica y aprueba Itemizado Técnico de Construcción en proyectos del programa FSEV-DS49. Este instrumento normativo aborda la necesidad de estandarizar los requisitos arquitectónicos, técnicos constructivos y especificaciones del proyecto en el programa. El instrumento normativo en cuestión proporciona una guía exhaustiva de todos los requisitos constructivos relacionados con el proyecto, abarcando desde la descripción de los antecedentes solicitados hasta un desglose minucioso de las distintas partidas que deben especificarse en los informes técnicos y de acreditación.



PAS-DS49: Acreditación DITEC:

La División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional tiene como objetivo asegurar los estándares técnicos de los programas habitacionales MINVU. Su labor incluye la generación de pautas de confort, específicamente en aspectos higrotérmicos. Es por ello que se requieren de las acreditaciones normativas en la permisología PAS-DS49 para los proyectos, garantizando así un estándar mínimo de confortabilidad. Estas acreditaciones abstraídas desde la materialidad, abarcan aspectos térmicos, acústicos y de protección contra incendios, seleccionándose entre las alternativas similares a los sistemas constructivos que figuran en los listados correspondientes del MINVU.



Figura N°4.14 - Acreditación DITEC | Elaboración Propia

PON/AP: O.G.U.C.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción constituye un cuerpo legal que engloba los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normativas que orientan a organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las actividades de planificación urbana, urbanización y construcción en el territorio chileno. Este reglamento incide significativamente en los proyectos habitacionales, ya que regula la inserción, desarrollo y ejecución a través de la normativa pertinente, especificando la aplicación técnica y planificación territorial. Además, juega un papel crucial en la regulación espacial de los espacios y recintos.

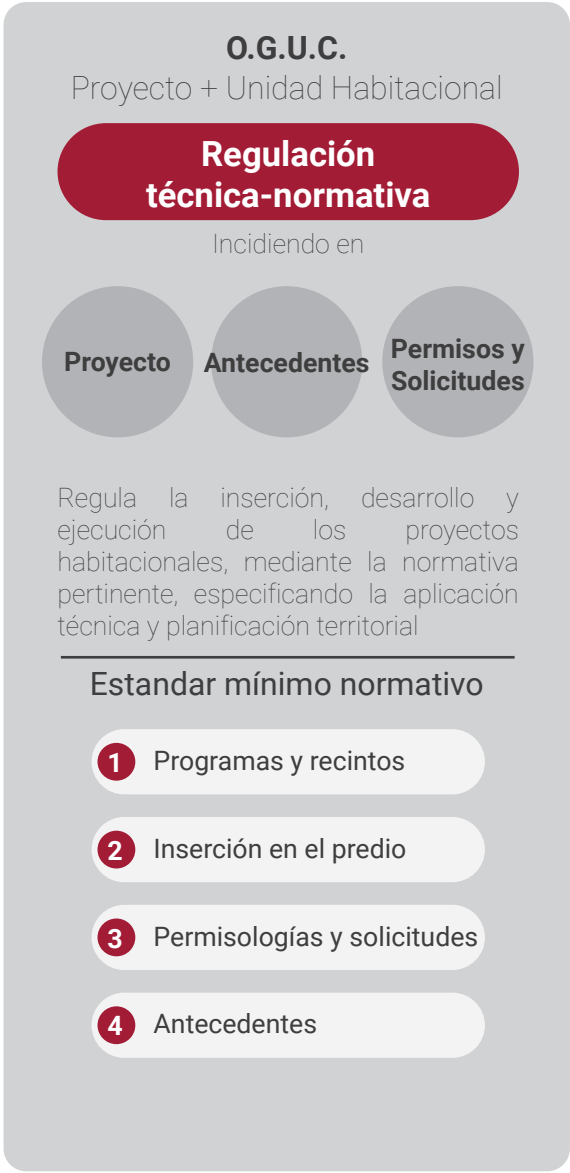


Figura N°415 - Ordenanza | Elaboración Propia

PON/AP: PRC

Según la definición que otorga el MINVU, El Plan Regulador Comunal o PRC es la herramienta que tienen los municipios para definir cómo se va a desarrollar el territorio de la comuna es un instrumento de planificación que orienta, fomenta y regula el desarrollo urbanístico del territorio. La ciudad se estructura en diversas áreas, que poseen normas urbanísticas respecto al uso de suelo, sistema de agrupamiento, coeficiente de constructibilidad, alturas máximas de edificación, superficie de subdivisión mínima, antejardines, etc. Las normas urbanísticas tienen como finalidad entregar condiciones para las acciones sobre urbanización y construcción a ejecutar en un predio



Figura N°4.16 - Planificación territorial | Elaboración Propia

Condiciones especiales

“En áreas urbanas, a los proyectos que se emplacen en predios con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, no les serán aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, siempre y cuando se trate de proyectos que se construyan con financiamiento total o parcial de los Programas Habitacionales del MINVU y cumplan con las disposiciones de este artículo.” (Art. 6.2.9, OGUC, MINVU.)

Las disposiciones serán admitidas en edificaciones colectivas de hasta 12 viviendas, flexibilizando ciertas normas urbanísticas en pro del proyecto.

CONDICIONES ESPECIALES

Proyecto Habitacional del FSEV-DS49

Viviendas e edificación colectiva

Cumpliendo en

Máx 12 Viviendas

Sin Subdivisión predial

Máx 220 Viviendas/Ha

No se aplicarán las normas del instrumento de planificación territorial, siempre que sean financiados parcial o totalmente por programas habitacionales MINVU.

Estarán autorizados según la OGUC

1 Subdividir el predio

2 Exime N. Urbanísticas

3 Flexibilizar e% adosamiento

4 Uso parcial del Antejardín

Figura N°4.17 - Condiciones especiales | Elaboración Propia

Sub-capítulo 4.4

MARCO RESOLUTIVO

En la integración del marco investigativo, que delinea los parámetros de la investigación, junto con el marco referencial como base principal en las disposiciones fundamentales de las permisologías pertinentes, se converge hacia la resolución técnico-normativa. Esta se inscribe en los lineamientos normativos, surgidos de los llamados. Se identifican procedimientos vinculados al decreto supremo 49, condicionados por llamados a postulación en condiciones especiales, las cuales, sin menoscabo de la normativa vigente, podrían añadir, omitir, complementar y condicionar a la misma, según el artículo 21 del DS49. De acuerdo con lo establecido en el marco investigativo del mismo capítulo, es responsabilidad

de la memoria desarrollar un proceso técnico permisológico que integre los procesos pertinentes en el contexto del más reciente llamado en condiciones especiales del año 2023. Estas exigen permisos de edificación y anteproyecto, que deben ser considerados en la dimensión resolutoria de los proyectos. En relación con lo expuesto, el desarrollo técnico-normativo tiene como intención generar un modelo resolutorio integrado para las permisologías PAS-DS49, PON y AP con motivo de la aprobación del proyecto de construcción y la adjudicación del certificado de calificación definitiva. Esta aprobación posibilitará la asignación del subsidio para su posterior ejecución.

LLAMADO FSEV-DS49 | 2023

“Se llama a grupos organizados al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la alternativa de postulación colectiva, para la adquisición de terrenos y el posterior desarrollo de proyectos de las tipologías de Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeño Condominio. Los postulantes al presente llamado podrán diferir la presentación del proyecto de construcción una vez seleccionado el grupo, para permitir la adquisición de el o los terrenos y posteriormente, desarrollar los proyectos respectivos para su ingreso a evaluación al Serviu.” (Resuelvo 1, resolución 1014, MINVU).

Entendiendo como grupos organizados a comités y cooperativas abiertas o cerradas de vivienda, según el resuelvo 2 de la presente resolución mencionada. Según lo detalla el llamado, se inicia el proceso de selección en modalidad CNT para la postulación colectiva al FSEV-DS49, bajo condiciones especiales. Se subraya la posibilidad de diferir, en primera instancia de postulación, la presentación del proyecto de construcción, trasladando su desarrollo a la evaluación definitiva. En relación con las condiciones especiales, se enfatiza lo siguiente *“la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2023, en la Glosa 10 asociada a la Partida 18 del Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, otorga la facultad de asignar*

montos mayores de subsidio para facilitar la adquisición y/o habilitación de terrenos bien localizados y así propender a la construcción de viviendas.” (Considerando c), resolución 1014, MINVU). La condicionante, reflejada en la glosa 10, fragmenta proceso de postulación establecido por el DS49. El propósito es reconocer las diversas complejidades inherentes a un proyecto habitacional, otorgando un valor fundamental a la adquisición del terreno como punto de partida. La fragmentación se materializa en tres etapas detalladas en el llamado. La primera etapa implica la presentación de antecedentes para la postulación, seguida por la evaluación de esta y una revisión preliminar de la factibilidad técnica del proyecto.

Este segundo proceso culmina en la aprobación o rechazo de la misma, la cual permitirá la adquisición del terreno por parte del SERVIU. La tercera y última etapa consiste en el ingreso y la evaluación del proyecto de construcción asociado al grupo organizado. En consecuencia, la presentación de los antecedentes señalados en el Artículo 10 del DS49, vinculados a la postulación, se fragmentará debido a las etapas delineadas en la convocatoria. El sistema introducido por la glosa 10 ha estado en vigencia desde el año 2022 y persistirá incluso en el año 2024, al estar incorporado en la ley de presupuesto del MINVU, ahora como glosa 9. De esta manera, se infiere que la metodología se mantendrá para los próximos llamados.



En la integración del marco investigativo que delinea los parámetros de la investigación, junto con el marco teórico como referencia principal en las disposiciones fundamentales de las permisologías pertinentes, se converge hacia la resolución técnico-normativa

MODELO RESOLUTIVO

PAS-DS49

Fragmentación del proceso



Figura N°4.18 - Marco Resolutivo | Elaboración Propia

Cronograma

“Los grupos organizados que postulen deberán contar con una Entidad Patrocinante con convenio marco vigente en la región correspondiente, la que deberá digitar en el Sistema Umbral que mantiene el Minvu las postulaciones respectivas, e ingresar los antecedentes que se exigen en el presente llamado

los días 22 de junio, 18 de julio, 10 de octubre o 28 de noviembre, todos de 2023.” (Resolución 1014, MINVU). Se entenderán las fechas explicitadas en el llamado como las instancias ultimas o de cierre para presentar los antecedentes que solicita el mismo y poder participar en el proceso de selección y evaluación por parte del SERVIU.

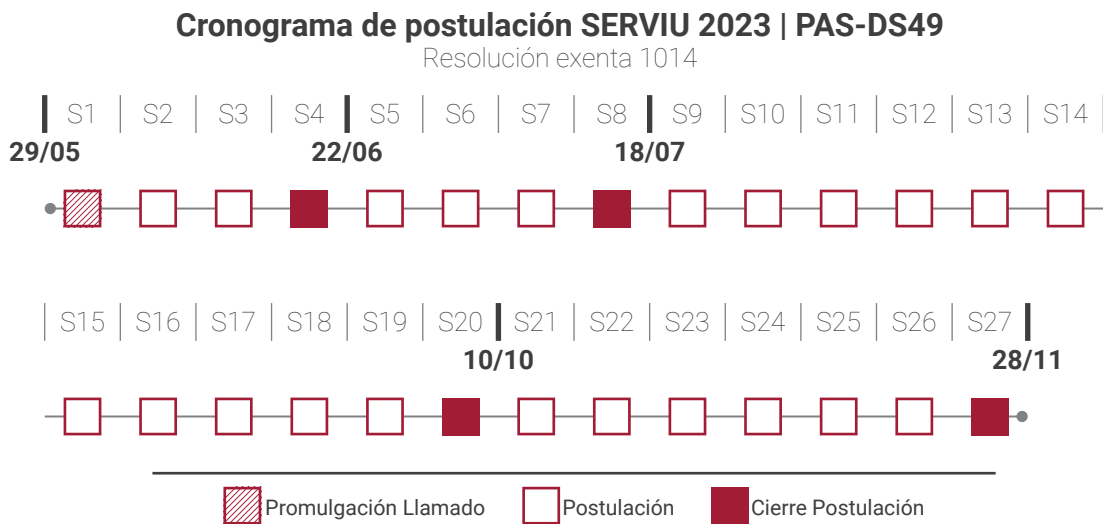


Figura N°4.19 - Cronograma SERVIU | Elaboración Propia

PAS-DS49 | ETAPA I

En relación con lo anteriormente expuesto, el proceso permisológico PAS-DS49 se encuentra fragmentado debido a las condiciones especiales del presente llamado. La primera etapa en esta fragmentación consiste en el ingreso de los antecedentes para la postulación del grupo organizado, sin la obligación de incluir el proyecto de construcción en esta etapa inicial. Es opcional adjuntar el comprobante de ingreso del anteproyecto o la aprobación de este, no obstante, es crucial incorporarlos desde el principio, ya que esto incrementa significativamente las posibilidades de ser seleccionado durante el proceso de postulación. El propósito de esta etapa es establecer

un primer filtro que guíe la gestión inicial entre el grupo organizado y la entidad patrocinante asociada. Además, se proporcionan directrices para el desarrollo del proyecto a postular, con un enfoque particular en la presentación del terreno, incorporando dimensiones técnicas de cabida y factibilidad.

Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se especifican en el llamado de referencia, la cual se describe a continuación.

Comprobante de ingreso

“El Serviu verificará la completitud de los antecedentes presentados, pudiendo solicitar correcciones a la postulación, incluyendo el reemplazo de postulantes, debiendo la Entidad Patrocinante responder en la forma que dicho servicio

disponga, durante un plazo máximo de 5 días hábiles, luego del cual, de haber conformidad con la presentación de los antecedentes, emitirá un Comprobante de Ingreso.” (Resuelvo 2, resolución 1014, MINVU).

Factibilidad técnica SERVIU

“...Serviu realizará una evaluación preliminar de la factibilidad técnica de desarrollar en éste un proyecto habitacional del Programa Habitacional FSEV según lo dispuesto en el presente llamado y de la cabida que se estima pueda acoger, debiendo ser equivalente al menos a la totalidad de los integrantes del grupo, emitiendo un informe que deberá ser presentado para la postulación...”. (Resuelvo 5, resolución 1014, MINVU).

PAS-DS49 | ETAPA II

En esta segunda fase, una vez obtenido el certificado de ingreso y la viabilidad técnica del proyecto correspondiente, corresponde al SERVIU llevar a cabo la evaluación de los antecedentes presentados. En este proceso, se podrían realizar observaciones a las cuales la entidad patrocinante asociada debe responder en los plazos y formas indicados por el SERVIU y el llamado respectivo. El objetivo de esta etapa es obtener el comprobante de postulación aprobada, lo cual habilitará la presentación del proyecto de construcción correspondiente, junto con la adquisición del terreno postulado por parte del SERVIU. Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se

especifican en el llamado de referencia, la cual se describe a continuación.

Comprobante de postulación

“Los antecedentes señalados serán evaluados por el Serviu en un plazo de hasta 20 días hábiles contados desde la fecha de emisión del Comprobante de Ingreso a que alude el inciso tercero del resuelto 2 de la presente resolución, pudiendo emitir observaciones que deberán ser comunicadas a la Entidad Patrocinante, quien tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para su subsanación. A partir de la respuesta de la Entidad Patrocinante, el Serviu contará con 5 días hábiles para aprobar o rechazar la postulación, plazo en el que emitirá un Comprobante de Postulación Aprobada, si corresponde, lo que deberá

ser informado a la Entidad Patrocinante y a la División de Política Habitacional. Las postulaciones rechazadas podrán mantener su ingreso al sistema y de corregir los antecedentes que produjeron el rechazo, postular nuevamente al cierre posterior, definido en el párrafo segundo del resuelto 2 de la presente resolución. Para el cierre del día 28 de noviembre el plazo establecido para la evaluación de los antecedentes por parte del Serviu posterior a la emisión del comprobante de ingreso será de 25 días hábiles y el plazo para la emisión del Comprobante de Postulación Aprobada a partir de la respuesta de la Entidad Patrocinante será de 15 días hábiles.” (Resuelto 5, resolución 1014, MINVU).

PAS-DS49 | ETAPA III

Después de obtener el certificado de postulación aprobada y gestionar simultáneamente la adquisición del terreno por parte del SERVIU, la entidad patrocinante estará facultada y obligada a presentar el proyecto de construcción correspondiente. Esto incluye la presentación de los antecedentes necesarios y el permiso de edificación, debidamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) correspondiente. El proyecto será evaluado conforme a los criterios y estándares constructivos y programáticos establecidos en el llamado, decreto e instrumentos normativos pertinentes. En caso de surgir observaciones, la entidad patrocinante

deberá corregirlas en el plazo y la forma indicados por el SERVIU. Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se especifican en el llamado de referencia, la cual se describe a continuación.

Ingreso proyecto de construcción

“La Entidad Patrocinante tendrá un máximo de 6 meses, a partir de la publicación de la resolución que selecciona a los grupos organizados, para desarrollar el proyecto habitacional e ingresarlo al Banco de Postulaciones. Sin perjuicio de lo anterior, mediante resolución fundada del Director del Serviu, se podrá prorrogar u otorgar nuevo plazo de vigencia.” (Letra b, resolución 1014, MINVU).

“Para el ingreso del proyecto, la Entidad Patrocinante deberá adjuntar los antecedentes señalados en el artículo 10 del DS N° 49 (V. y U.), de 2011, salvo los señalados en las letras g), h), k), m), y ñ). El proyecto deberá ser ingresado en el marco del financiamiento establecido en la presente resolución. Una vez ingresado, el proyecto será evaluado por el Serviu de acuerdo a lo estipulado en los artículos 13 al 15 del citado reglamento.” (Letra c, resolución 1014, MINVU).

Evaluación proyecto de construcción

“Luego del ingreso, el estudio de los antecedentes del proyecto habitacional estará a cargo del SERVIU, quien realizará la evaluación técnico-económica, social y legal de los proyectos técnicos, además de la evaluación de las familias

integrantes del grupo organizado. Esta evaluación será coordinada por un funcionario designado por el Director del SERVIU respectivo, para estos efectos, quien consolidará para cada proyecto las diferentes áreas de evaluación, cuando corresponda, velando por su consistencia y el debido cumplimiento de sus plazos. El SERVIU tendrá plazo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el Proyecto Habitacional o Técnico. Si los antecedentes ingresados presentan observaciones y/o no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema informático a la Entidad Patrocinante, en un solo acto.

La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un solo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles. Si las observaciones no fueran subsanadas dentro de este plazo, el SERVIU podrá disponer el rechazo del proyecto, lo que será informado a la Entidad Patrocinante por escrito, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes. En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta 15 días hábiles desde su reingreso para re evaluarlas. Si no se diere respuesta o no se resolvieren las observaciones formuladas, el proyecto será rechazado. Si el proyecto habitacional o técnico cumple a cabalidad con las

disposiciones del presente reglamento, y sin observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de forma Condicional o Definitiva.” (Art. 13, resolución 1014, MINVU).

Calificación del proyecto

Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados en este reglamento y se hubieren presentado los documentos exigidos, el SERVIU le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva. Sólo en los siguientes casos se podrá otorgar la Calificación Condicional al proyecto técnico:

a) Cuando el proyecto habitacional no cuente con Permiso de Edificación, siempre que para el ingreso al Banco se hayan acompañado todos los

antecedentes exigidos por la OGUC para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la DOM.

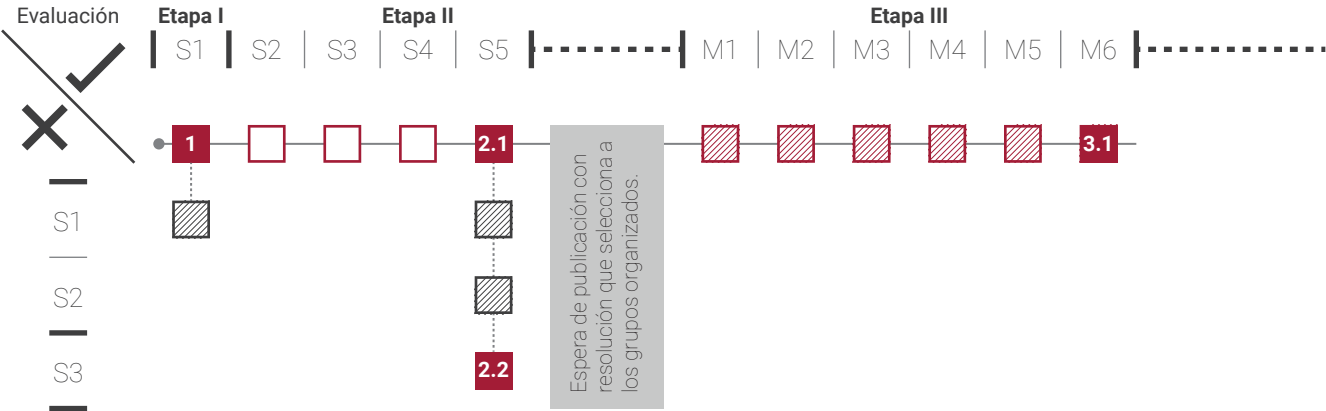
b) Si la Entidad Patrocinante acredita la disponibilidad del terreno en los términos señalados en el número 4. de la letra k) del artículo 10, o bien, en los términos señalados en el número 13 de la letra j) y

4 de la letra l), ambos del artículo 3...

“...Que el proyecto cuente con Certificado de Calificación Condicionada no impide la postulación de su grupo asociado, sin embargo, se deberá subsanar su condicionalidad con anterioridad al momento de suscribir el acta de entrega de terreno para iniciar las obras...” (Art. 15, resolución 1014, MINVU).

Cronología y etapas PAS-DS49 | Res. exenta 1014

Para cierres de postulación 22/06 - 18/07 - 10/10



SIMBOLOGÍA Y NOMENCLATURA

 Hitos	1 Ingreso postulación	D1: Día Hábil
 Desarrollo EP	2.1 Evaluación y emisión Comprobante postulación aprobada	S1: Semana Hábil (5 días)
 Respuesta observación EP	2.2 Reevaluación y emisión Comprobante postulación aprobada (Observado)	Q1: Quincena Hábil (15 días)
 Evaluación SERVIU	3.1 Ingreso Proyecto de Construcción	M1: Mes corrido (30 días)
	3.2 Evaluación y Calificación Proyecto	

Figura N°4.20 - Cronología y etapas PAS-DS49 | Elaboración Propia



NOTA 1:

Rechazos de postulación

"Las postulaciones rechazadas podrán mantener su ingreso al sistema y de corregir los antecedentes que produjeron el rechazo, postular nuevamente al cierre posterior, definido en el párrafo segundo del resuelto 2 de la presente resolución." (Resuelvo 5. resolución 1014, MINVU)

NOTA 2:

Cierre de postulación 28/11

El plazo establecido para la evaluación de los antecedentes por parte del SERVIU posterior a la emisión del comprobante de ingreso será de 25 días hábiles y el plazo para la emisión del comprobante de postulación aprobada a partir de la respuesta de la Entidad Patrocinante será de 15 días hábiles

PON / AP

“La construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señala esta Ordenanza. El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.” (Art. 1.4.1, OGUC, MINVU).

Considerando lo anterior, es fundamental destacar que el proceso de obtención de los permisos de Obra Nueva y Solicitud de Anteproyecto sigue un riguroso protocolo establecido por la Ordenanza correspondiente. Este protocolo garantiza un análisis de los antecedentes presentados, asegurando la conformidad con las normativas locales y las políticas urbanas vigentes. En la primera etapa, la elaboración e ingreso de los antecedentes constituyen un paso crucial. La entidad solicitante debe recopilar y presentar toda la documentación requerida, abarcando desde planos arquitectónicos hasta estudios de impacto ambiental, dependiendo de la naturaleza de la obra o proyecto.

La evaluación preliminar de admisibilidad se lleva a cabo para verificar la integridad y pertinencia de los documentos, preparándose para la siguiente fase del proceso.

En la segunda etapa, la Dirección de Obras Municipales (DOM) asume un papel central al realizar una evaluación técnica de los antecedentes presentados. Durante esta fase, la entidad examinadora tiene la facultad de aprobar el expediente de manera inmediata si cumple con todos los requisitos o de formular observaciones detalladas. En caso de observaciones, la entidad solicitante deberá subsanarlas en un plazo definido, lo que permite un proceso de retroalimentación constructiva para garantizar la

conformidad con las regulaciones.

La tercera y última etapa del proceso involucra la resolución del expediente. En esta fase, la entidad evaluadora emite una decisión que puede resultar en el rechazo, acompañado de un acta detallada de los motivos, o en la aprobación. En caso de aprobación, se procede a la emisión del permiso correspondiente o la gestión de la solicitud junto a su respectiva acta, marcando el cierre exitoso del proceso de obtención de permisos.

De esta manera, la gestión de permisos se convierte en un proceso dinámico y adaptativo, que busca equilibrar el desarrollo urbano con el cumplimiento de normativas y estándares de calidad.

PON / AP | ETAPA I

Como se mencionó previamente, el propósito fundamental de esta etapa inicial es establecer los requisitos mínimos necesarios para la preparación e ingreso del expediente relacionado con la permisología que se desea solicitar. En este proceso, se incluye la emisión de un comprobante de ingreso que lleva a cabo una evaluación preliminar de la integridad y totalidad de todos los antecedentes presentados. Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se especifican en la Ordenanza, la cual se describe a continuación.

Ingreso de Antecedentes

“Al recibir un ingreso, la Dirección de Obras Municipales entregará un comprobante debidamente timbrado

y fechado. Tratándose de ingresos de solicitudes de aprobación o permiso que acompañen una lista de los antecedentes presentados, deberá también entregarse al interesado una copia timbrada y fechada de dicha lista.

El ingreso de solicitudes a la Dirección de Obras Municipales sólo podrá ser rechazado cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso en esta Ordenanza, en cuyo caso se debe emitir un comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.

No podrá rechazarse el ingreso de una solicitud, si ésta cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente.”
(Art. 1.4.2, OGUC, MINVU).

PON / AP | ETAPA II

En la segunda fase, se definen las modalidades y los tiempos destinados a la evaluación de los antecedentes, siendo estos específicos para la permisología solicitada, con plazos diferenciados entre el anteproyecto y el Permiso de Obra Nueva. Una vez que el expediente ha sido presentado, se llevará a cabo una evaluación que culminará con la aprobación del mismo o la generación de un acta de observaciones, determinadas por la DOM como pertinentes. En este último caso, la entidad solicitante deberá subsanar las observaciones en los plazos y formas establecidos. Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se especifican en la Ordenanza, la cual se describe a continuación.

Evaluación de antecedentes

“La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos. Dentro de dicho plazo, el Director de Obras Municipales concederá la aprobación o permiso, en su caso, si los antecedentes presentados cumplen con las normas que les son aplicables, tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza como de los Instrumentos de Planificación Territorial. El plazo de 30 días a que alude el inciso primero se reducirá a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe

favorable de un Revisor Independiente o del arquitecto proyectista, según corresponda. Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas.” (Art. 1.4.10, OGUC, MINVU).

Acta de Observaciones

“El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso.

Para tal efecto suscribiré un Acta de Observaciones. Si junto con la solicitud correspondiente se cuenta con informe favorable de Revisor Independiente, copia de dichas observaciones deberá ponerse a disposición de éste con el fin de que dicho profesional emita un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas. Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas. En caso que se cuente con Revisor Independiente, los planos, especificaciones técnicas y demás nuevos antecedentes que se suscriban por los proyectistas pertinentes, antes

de remitirse a la Dirección de Obras Municipales deberán ser suscritos por dicho Revisor, indicando la nueva fecha de éstos, reemplazando para todos los efectos legales, los documentos que se modificaron. En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.” (Art. 1.4.9, OGUC, MINVU).

Re-evaluación de antecedentes

El revisor designado tiene un plazo de 30 días, para corroborar que las observaciones hayan sido subsanadas o

aclaradas, según corresponda y 15 días en caso de solicitudes de Anteproyectos. Considere que no existirán aumentos ni nuevos plazos a contar del reingreso de las observaciones.

PON / AP | ETAPA III

En la tercera y última etapa, se lleva a cabo la resolución y otorgamiento del permiso o solicitud correspondiente. En el caso de que la DOM emita una resolución de rechazo para el expediente, se acompañará con la emisión de un acta pertinente y la devolución de todos los antecedentes. En el escenario donde la resolución sea la aprobación del expediente, se concederá el acta correspondiente, así como el permiso correspondiente.

Las metas y cronología vinculadas a esta etapa se especifican en la Ordenanza, la cual se describe a continuación.

Acta resolutoria de expediente

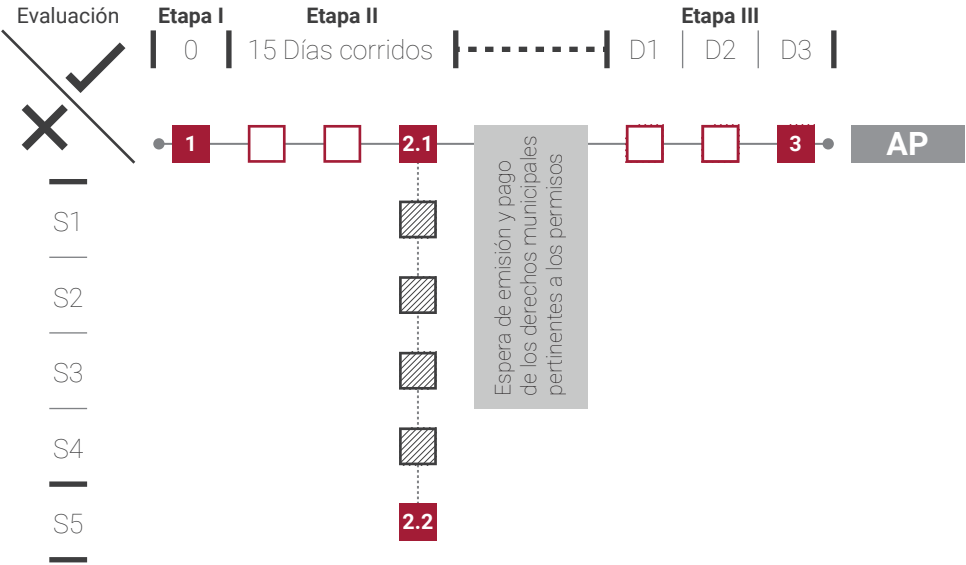
“Una vez pagados los derechos determinados por el Director de Obras Municipales se entregará al interesado, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, sin perjuicio del timbraje de otras copias que se soliciten. Otro ejemplar similar se archivará en la Dirección de Obras Municipales. Se agregarán a este legajo, al momento de la recepción de las respectivas obras, los antecedentes y

certificados a que se refiere el artículo 5.2.6. El cartón identificador del permiso señalado en el inciso anterior deberá ubicarse, debidamente protegido, en lugar visible en el frente de la obra.”
(Art. 5.1.16, OGUC, MINVU)

Es relevante destacar que los derechos municipales podrían eximirse en el caso de proyectos sociales. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, dependiendo de las regulaciones municipales específicas, el PON podría no quedar exento de derechos municipales, incluso cuando se trata de proyectos de naturaleza social.

Cronología y etapas Solicitud de Anteproyecto

Ingreso único DOM



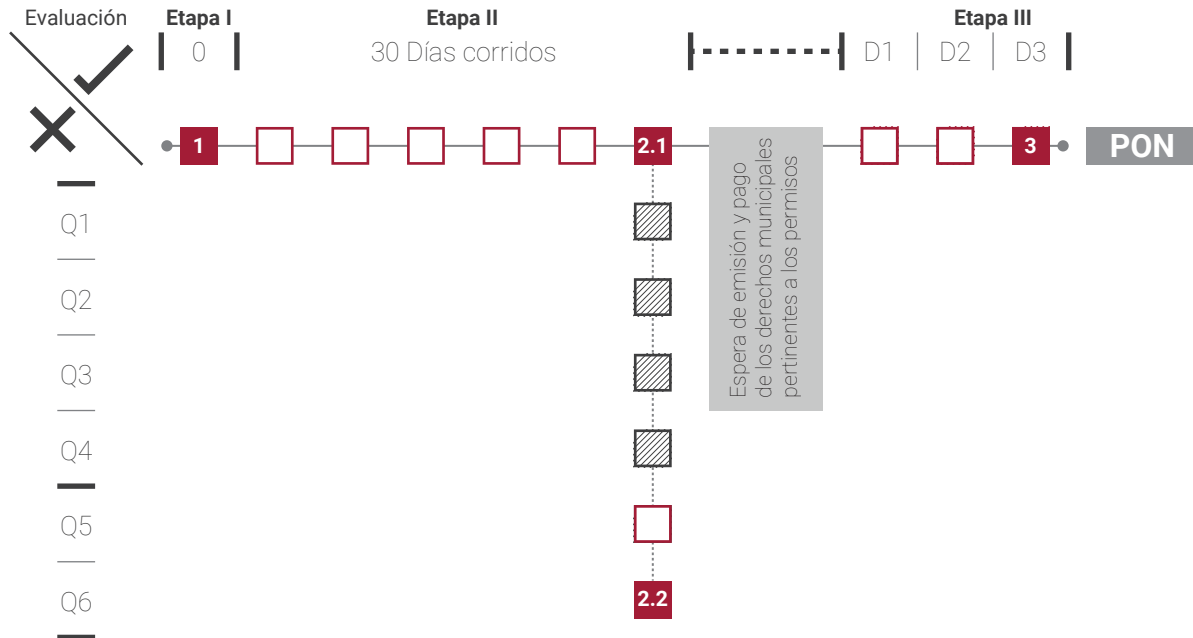
SIMBOLOGÍA Y NOMENCLATURA

Hitos	1 Ingreso y admisibilidad expediente	D1: Día Hábil
Respuesta observación EP	2.1 Evaluación y resolución expediente	S1: Semana Hábil (5 días)
Evaluación DOM	2.2 Reevaluación y resolución expediente (Observado)	Q1: Quincena Hábil (15 días)
	3 Otorgamiento de Res. Anteproyecto	M1: Mes corrido (30 días)

Figura N°4.21 - Cronología y etapas Solicitud de Anteproyecto | Elaboración Propia

Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva

Sin incluir informe favorable de Revisor Independiente



NOTA 1:

Aclaratoria Observaciones

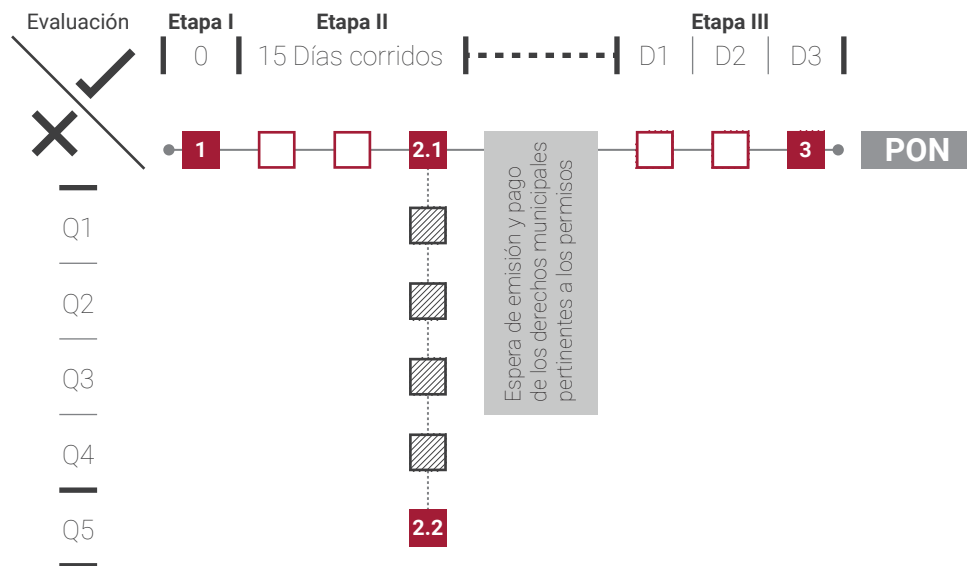
En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

El revisor designado tiene un plazo de 30 días, para corroborar que las observaciones hayan sido subsanadas o aclaradas, según corresponda y 15 días en caso de solicitudes de Anteproyectos. Considere que no existirán aumentos ni nuevos plazos a contar del reingreso de las observaciones.

Figura N°422 - Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva / Sin Revisor Independiente | Elaboración Propia

Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva

Incluyendo Informe favorable de Revisor Independiente



SIMBOLOGÍA Y NOMENCLATURA

	Hitos	1	Ingreso y admisibilidad expediente	D1: Día Hábil
	Respuesta observación EP	2.1	Evaluación expediente	S1: Semana Hábil (5 días)
	Evaluación DOM	2.2	Reevaluación expediente (Observado)	Q1: Quincena Hábil (15 días)
		3	Otorgamiento de permiso	M1: Mes corrido (30 días)

Figura N°4.23 - Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva / Con Revisor Independiente | Elaboración Propia

Sub-capítulo 4.5

ANTECEDENTES

Desde las diversas fases y procesos técnicos de resolución de las permisologías relevantes, se derivan antecedentes cruciales. Estos cumplen con satisfacer las demandas de los instrumentos normativos, llamados y requisitos inherentes al proyecto.

Estos antecedentes abarcan aspectos técnicos, como acreditaciones y cumplimientos programático-espaciales, junto con informes específicos en diversas dimensiones. Asimismo, incluyen aspectos legales, mediante certificados y tramitaciones que detallan la situación legal del proyecto, predio y zona de emplazamiento.

Siguiendo las directrices del campo de estudio proyectual, delineado en

el capítulo del Marco Investigativo, se establece que la discreción y selección de antecedentes se basa en la premisa de su permisología pertinente para un proyecto de mediana escala, según lo estipulado por el DS49. Esto sin perjuicio de una posterior especificación de la envergadura del proyecto. En adhesión se condiciona los antecedentes permisológicos con la eximición de toda tramitación técnica-normativa adicional relacionada con el emplazamiento, según lo definido en el marco investigativo. Este enfoque contempla el cumplimiento mínimo legal en cuanto al número y alcance de los antecedentes dentro de las permisologías pertinentes.

ANTECEDENTES PAS-DS49

La permisología se estructura en cinco módulos abarcando diversas dimensiones de un proyecto habitacional del FSEV-DS49. Estos módulos tienen como propósito asegurar el cumplimiento normativo de los instrumentos establecidos por la normativa vigente. Además, buscan garantizar un estándar mínimo en términos legales, técnicos y sociales, tanto para el desarrollo del proyecto como para el beneficio de los involucrados en estos aspectos.

El módulo técnico-económico, como pieza central del proyecto habitacional, proporciona una guía integral a través de un checklist específico en los antecedentes. Este enfoque aborda especialidades técnicas, requisitos presupuestarios y normativas aplicables. Desde la concretización arquitectónica hasta la gestión financiera y el cumplimiento normativo, el módulo garantiza un estándar mínimo integrado a las exigencias de los instrumentos normativos del programa.



Figura N°4.24 - Módulos PAS-DS49 | Elaboración Propia

Fragmentación de los antecedentes

Considerando las condicionantes del llamado y la glosa 10 que fragmenta el proceso permisológico para reconocer las complejidades en la gestión, se optó por dividir de manera similar los antecedentes de postulación. A diferencia de los llamados ordinarios, que se presentaban en un solo acto, ahora se dividen en dos, con el propósito de facilitar su gestión. Según el marco resolutivo, solo las etapas I y III admiten ingresos de antecedentes, referentes a la postulación y al proyecto de construcción, respectivamente.

Según el Artículo 10 del DS49, referente a los antecedentes de postulación, la fragmentación en la primera etapa incluye los literales g), h), k), m), ñ),

siendo los dos últimos opcionales según corresponda, incorporando también otros antecedentes. La tercera etapa incluye los literales restantes.

Antecedentes PAS-DS49 | Etapa I

Esta fase, según el capítulo anterior, tiene como objetivo recibir los antecedentes de postulación, que incluyen perfiles y documentación de las familias, certificados y la información necesaria sobre el terreno a postular, evidenciando su disponibilidad y cumplimiento con las exigencias normativas. Además, representa la primera aproximación al proyecto con la presentación del anteproyecto e informes de cabida. Esta etapa no contempla el literal m), puesto que se postula con familias, dejando al literal ñ) cuando corresponda.

Tabla N°4.1 | Antecedentes PAS-DS49 | Etapa I - Elaboración propia

ANTECEDENTES PAS-DS49 ETAPA I				
A-Z	Insumo	Responsable	Modulo	Normativa
a)	Antecedentes de las familias y grupo	Entidad Patrocinante	Familia - Social	P-1, Cap. II, res. 1014
	Contrato de promesa de compraventa		A. Técnica	
b)	Certificado de dominio vigente	Arquitecto proyectista	Técnico	N°4 letra k). Art. 10 OGUC
	Certificado de hipotecas y gravámenes			
c)	Plano de emplazamiento de loteo georreferenciado y dirección del mismo.			letra g). Art. 10 DS49
d)	Factibilidades agua potable, alcantarillado y Luz			letra h). Art. 10 DS49
e)	Plano de levantamiento topográfico			literal A.5.2 res. 6.624
f)	Certificado de NO expropiación Municipal y SERVIU			res. 1014
g)	Avalúo Fiscal detallado			
h)	Certificado de número			
	Certificado de informaciones previas CIP			
i)	Estudio de cabida			
j)	Comprobante de Ingreso solicitud anteproyecto			letra b). Art. 10 DS49
k)	Informe de compra de el o los terrenos	Entidad Patrocinante	A. Técnica	res. 1014 + Decreto Supremo 49
l)	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	Arquitecto proyectista	Técnico	
Extra	Resolución SEREMI Subs. localización diferenciada	SERVIU	Legal	letra ñ). Art. 10 DS49

Antecedentes PAS-DS49 | Etapa III

Esta etapa involucra la presentación del proyecto de construcción asociado a la postulación. Los antecedentes concretizan y profundizan la información de la etapa I, resaltando los

cumplimientos técnicos, factibilidades y documentación vinculada a la adquisición del terreno. El literal b) se considera como su concretización en esta etapa, ya que incluye el permiso de obra nueva en lugar del anteproyecto.

Tabla N°4.2 | Antecedentes PAS-DS49 | Etapa III - Elaboración propia

ANTECEDENTES PAS-DS49 ETAPA III					
A-Z	Insumo	Responsable	Modulo	Normativa	
a)	Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación.	Arquitecto proyectista E: Calculista	Técnico	1.Resolución 1014 2.Instrumentos normativos DS49 3.Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	
b)	Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva.				
c)	Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.	Especialistas			
e)	Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.	Arquitecto proyectista			
f)	Planos de los proyectos de urbanización de: pavimentación, aguas lluvia, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros.	Especialistas		Copropiedad Ley N°19.537	
i)	Carta Gantt del proyecto.	Constructora	Legal	Decreto Supremo 49	
j)	Presupuesto detallado.				
k)	Documentos que acrediten la disponibilidad de terreno 4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.	Entidad Patrocinante			
l)	Contrato de construcción				A. Técnica
n)	Documento en que se describa la Etapa PAS-DA				Social

ANTECEDENTES PON

Dentro del Permiso de Obra Nueva, se detallan antecedentes con distintos alcances y finalidades. Estos están diseñados para asegurar la conformidad con los lineamientos normativos establecidos por los instrumentos regulatorios. Entre los alcances, se encuentran elementos planimétricos de distribución y características físicas del proyecto. Además, se incluyen informes técnicos relacionados con la viabilidad técnica del proyecto. Por otro lado, se abordan aspectos legales que se vinculan con la situación legal y registral del terreno en el que se pretende llevar a cabo la obra, asegurando así la conformidad legal del proyecto con el entorno en el que se desarrollará.

Consideraciones

Siguiendo las directrices del marco proyectual en la investigación, se asignan los antecedentes de acuerdo con la envergadura y los usuarios específicos del proyecto. En esta asignación, se considera la posibilidad de eximirse de la dotación de ascensores, según lo establecido en el Artículo 4.1.11 de la OGUC y la DDU 18/2009. Estas disposiciones indican que los edificios destinados a viviendas de hasta 5 pisos y con hasta 5.000 m² útiles en la primera planta pueden quedar exentos de la dotación de ascensores. Se podrá ajustar el número y tipo de antecedentes según sea necesario y el proyecto consulte.

Tabla N°4.3 | Antecedentes Permiso de obra nueva - Elaboración propia

ANTECEDENTES PERMISO DE OBRA NUEVA			
N° Insumo		Responsable	Normativa
Documentos y certificados			
1	Listado de documentos y planos numerados.	Arquitecto proyectista	-
2	Fotocopia resolución de aprobación de anteproyecto.		Cuando corresponda
3	Patentes profesionales responsables.		Art. 1.2.1. OGUC
4	Certificado de inscripción vigente de Revisor Independiente	Revisor Independiente	Cuando corresponda
5	Certificado de inscripción vigente de Revisor Independiente Cálculo Estructural		
6	Certificado de inscripción vigente ITO	Inspector técnico de obra	
7	Certificado de informaciones previas vigente	Arquitecto proyectista	N°2 del Art. 5.1.6. OGUC
8	Certificado de Ingreso en Línea - INE		N°3 del Art. 5.1.6. OGUC
9	Informe Revisor Independiente	Revisor Independiente	Cuando corresponda
10	Informe Revisor Independiente de proyecto de Calculo Estructural.		N°5 del Art. 5.1.6. OGUC
11	Factibilidades agua potable, alcantarillado y Luz	Arquitecto proyectista	N°6 del Art. 5.1.6. OGUC
12	Certificado de ingreso del IMIV en SEIM		Art. 1 Ley N°20.958
13	Avalúo Fiscal detallado		Art. 70 LGUC
14	Inscripción, escritura o dominio vigente del terreno		-
Otros antecedentes y proyectos complementarios			
15	Memoria de accesibilidad	Arquitecto proyectista	N°14 del Art. 5.1.6. OGUC
16	Planos de accesibilidad		
Proyecto de cálculo estructural			
17	Memoria de Cálculo Estructural	E: Calculista	N°10 del Art. 5.1.6. OGUC
18	Planos de Cálculo Estructural, acompañados de cálculo de estabilidad de la construcción, cuando corresponda		

Planos de Arquitectura

19	Especificaciones técnicas del proyecto	Arquitecto proyectista	N°7 del Art. 5.1.6. OGUC
20	Planos de Arquitectura		
	1) Ubicación del predio		
	2) Emplazamiento		
	3) Plantas de todos los pisos		
	4) Cortes y elevaciones		
	5) Planta de cubiertas		
	6) Plano de cierre, cuando el proyecto consulte		

Otros planos y antecedentes del proyecto

21	Plano comparativo de sombras	Arquitecto proyectista	N°9 del Art. 5.1.6. OGUC
22	Cuadros de superficie		N°8 del Art. 5.1.6. OGUC
23	Levantamiento topográfico	E: Topógrafo	N°12 del Art. 5.1.6. OGUC

Estudios, resoluciones o informes adicionales que se acompañan

24	Mecánica de Suelos	E: Mecánico de suelos	Art. 1.2.14. OGUC
----	--------------------	-----------------------	-------------------

ANTECEDENTES AP

Así como el Permiso de Obra Nueva, los antecedentes necesarios para la solicitud de Aprobación para Anteproyecto abarcan aspectos técnicos, legales y normativos. Sin embargo, este proceso permislógico se comprende como uno de carácter preliminar y complementaria al Permiso de Obra Nueva, centrado en directrices y lineamientos más conceptuales del proyecto presentados en dichos antecedentes. Al ser una etapa inicial, los datos proporcionados en la solicitud sobre el propietario pueden o no coincidir con los registros del conservador de bienes raíces, ya que se requieren datos del propietario o de un posible comprador prominente, dado lo preliminar del desarrollo del proyecto.

Esta solicitud debe alinearse con las proyecciones del proyecto a futuro, considerando tanto el Permiso de Obra Nueva como la postulación PAS-DS49, ya que constituye la base conceptual y la primera aproximación al proyecto habitacional que se va a postular. Estas correspondencias se relacionan con la integración de todos los aspectos referidos en todos los marcos descritos en el tema, abordando modalidades, dimensiones y envergaduras de proyectos y predios, usuarios, condicionantes, exenciones, entre otros. De esta forma, se tendrá un desarrollo coherente y eficaz en la gestión de los proyectos adscritos al momento de postular.

Tabla N°4.4 | Antecedentes solicitud de anteproyecto - Elaboración propia

ANTECEDENTES SOLICITUD DE ANTEPROYECTO			
N°	INSUMO	Responsable	Normativa
1	Listado de documentos y planos numerados.	Arquitecto proyectista	-
2	Certificado de informaciones previas vigente		Cuando corresponda
3	Patente profesional del Arquitecto		Art. 1.2.1. OGUC
4	Cuadros de superficie		-
5	Otro: Resolución de factibilidad proyecto bajo subsidio FESV-DS49	SERVIU	-
6	Informe con estudio y medidas por calidad suelo	E: Mecánico de suelos	Art. 5.2.15. OGUC
7	Planos de Arquitectura	Arquitecto proyectista	N°3 al 8 del Art. 5.1.6. OGUC
	1) Ubicación del predio		
	2) Emplazamiento		
	3) Plantas esquemáticas		
	4) Silueta de las elevaciones		
	5) Plano comparativo de sombras, si corresponde		
	6) Cuadro general de superficies edificadas		
	7) Otros: Adjuntar según corresponda		
8	Levantamiento topográfico	E: Topógrafo	N°8 del Art. 5.1.6. OGUC
9	Mecánica de Suelos	E: Mecánico de suelos	Art. 1.2.14. OGUC

SOLICITUD : PERMISO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

REGIÓN: seleccionar región

NÚMERO DE SOLICITUD

FECHA DE INGRESO

(A llenar por la DOM)

(*) CÓDIGO RPI

(*) Registro de Proyecto Inmobiliario
Art 7° D.S. N° 187 de 2016 MTT

(llenar siguiente recuadro, cuando corresponda)

Conjuntamente con la solicitud de Permiso de Edificación, el solicitante tramita los siguientes permisos, adjuntando la documentación correspondiente (Inciso tercero Art. 5.1.4. de la OGUC):

☐ ALTERACIÓN

☐ CAMBIO DE DESTINO

☐ DEMOLICIÓN

(restauración- remodelación-rehabilitación)

ANTECEDENTES PREVIOS :

NOMBRE DEL PROYECTO :

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

NÚMERO

DE FECHA

1

DATOS DE LA PROPIEDAD

DIRECCIÓN; Nombre vía

N°

N° Local/ Of/ Depto

Rol SII

Manzana

Lote

Población /Villa/Loteo

LOCALIDAD

PLANO DE LOTEO N°

2

DECLARACIÓN JURADA DEL PROPIETARIO

(Según Art. 1.2.2. OGUC)

CÉDULA DE IDENTIDAD N°

DECLARA

BAJO SU RESPONSABILIDAD SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN

N°

LOCAL/OFICINA/DEPTO

ROL DEL AVALÚO N° DE LA COMUNA DE INSCRITO A FOJAS

N° DEL AÑO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE

EN EL CUAL SE EMPLAZA EL PROYECTO PARA QUE EL QUE SE PRESENTA ESTA SOLICITUD

ADJUNTA PLANO TOPOGRÁFICO: SOLO EN LA EVENTUALIDAD QUE SE ACOMPAÑE DICHO PLANO: Art. 1.4.8. OGUC

☐ SÍ

☐ NO

DENOMINADO:

ELABORADO POR :

DE PROFESIÓN:

NOTA Puntos 2 y 3: De existir dos o más propietarios y/o dos o más bienes raíces, se deberá acompañar hoja adjunta con los datos y formas correspondientes.

3

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO

R.U.T.

FIRMA DEL PROPIETARIO

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO

R.U.T.

DIRECCIÓN: Nombre de la vía

N°

Local/ Of/ Depto

Localidad

COMUNA

CORREO ELECTRÓNICO

TELÉFONO FIJO

TELÉFONO CELULAR

PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL

PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE

DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA

CON FECHA ANTE EL NOTARIO SR (A)

O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar):

OTORGADO MEDIANTE DE FECHA

(*) Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.639 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

4

DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA (cuando corresponda)

R.U.T.

NOMBRE ARQUITECTO

R.U.T.

FIRMA

DIRECCIÓN / nombre de la vía

N°

Local/ Of/ Depto

COMUNA

CORREO ELECTRÓNICO

TELÉFONO FIJO

TELÉFONO CELULAR

PATENTE PROFESIONAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CALCULISTA (cuando corresponda) según Art. 5.1.7. OGUC

R.U.T.

SOLICITUD: APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:

REGIÓN :

seleccionar región

NÚMERO SOLICITUD

FECHA DE INGRESO

* A LLENAR POR LA DOM

ANTECEDENTES PREVIOS :

NOMBRE DEL PROYECTO :

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

NÚMERO

DE FECHA

1 DATOS DE LA PROPIEDAD

DIRECCIÓN: Nombre vía

N°

N° Local/ Of /Depto

ROL SII

Manzana

Lote

Población / Villa /Loteo

LOCALIDAD

PLANO DE LOTEO N°

2 DECLARACIÓN JURADA COMPRADOR O PROMITENTE COMPRADOR

(Según Art.1.2.2. OGUC)

CÉDULA DE IDENTIDAD N°

DECLARA

BAJO SU RESPONSABILIDAD SER

(O REPRESENTANTE LEGAL DEL MISMO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN

(Propietario o Promitente Comprador(*))

N°

LOCAL/OFICINA/DEPTO

ROL DEL AVALÚO N°

DE LA COMUNA DE

INSCRITO A FOJAS

N°

DEL AÑO

DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE

EN EL CUAL SE EMPLAZA EL PROYECTO PARA QUE EL QUE SE PRESENTA ESTA SOLICITUD

ADJUNTA PLANO TOPOGRÁFICO : SOLO EN LA EVENTUALIDAD QUE SE ACOMPAÑE DICHO PLANO Art. 1.4.8. OGUC

SI

NO

DENOMINADO:

ELABORADO POR :

DE PROFESIÓN:

NOTA Puntos 2 y 3: De existir dos o más propietarios y/o dos o más bienes raíces, se deberá acompañar hoja adjunta con los datos y formas correspondientes.

(*) En Caso de ser Promitente Comprador, se debe acompañar la escritura pública de promesa de compraventa (Inciso tercero Art. 1.2.2. OGUC)

3 DATOS DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR

R.U.T.

FIRMA DEL PROPIETARIO O PROMITENTE COMPRADOR

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO

R.U.T.

DIRECCIÓN: Nombre de la vía

N°

Local/ Of/ Depto

Localidad

COMUNA

CORREO ELECTRÓNICO

TELÉFONO FIJO

TELÉFONO CELULAR

PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :

SE ACREDITA MEDIANTE

DE FECHA

Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA

CON FECHA

ANTE EL NOTARIO SR (A)

O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar)*:

OTORGADO MEDIANTE

DE FECHA

(*) Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.609 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

4 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DE ARQUITECTURA(cuando corresponda)

R.U.T.

Nombre

ARQUITECTO

R.U.T.

FIRMA

DIRECCIÓN / nombre de la vía

N°

Local/Of/Depto

COMUNA

CORREO ELECTRÓNICO

TELÉFONO FIJO

TELÉFONO CELULAR

PATENTE PROFESIONAL

CUENTA CON INFORME FAVORABLE REVISOR INDEPENDIENTE

NO

SI

NÚMERO

FECHA

(cuando corresponda)

NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE

R.U.T.

FIRMA

DIRECCIÓN / nombre de la vía

N°

Local/Of/Depto

COMUNA

TEMA N°1
 SUB-CAPÍTULO 4.5 | Antecedentes

Pág 99

DESCRIPTIVA FORMULARIO DOM

Punto 0. Generalidades y Antecedentes previos: Se debe especificar como solicitud de alteración. También la caracterización del proyecto, como municipalidad y región correspondiente, además de que si es un entorno rural o urbano. Por ultimo, señalar el número y fecha del certificado de informaciones previas.

Punto 1. Datos de la propiedad: Recopilar toda la información disponible. Encontrándose en zonas urbanas, no es exigencia contar con los detalles sobre manzanas, lotes o localidades.

Punto 2. Declaración jurada: Datos del propietario y del bien raíz a proyectar, teniendo el registro del conservador de bienes raíces.

Punto 2.1. Levantamiento topográfico: Planimetría debidamente acotado, junto a la nomenclaturización técnica correspondiente. Este debe estar refundado por el arquitecto proyectista.

Punto 3. Datos del propietario: Datos principales más firma correspondiente. Se debe designar un representante legal en caso de no disponibilidad del propietario.

Punto 4. Profesionales responsables: Especificar datos del profesional competente o Arquitecto junto con su firma. El calculista, constructor o constructora, podrán especificarse en la recepción final de la obra. Art. 1.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Punto 5.1. Revisor independiente: Según se establecen a los profesionales competentes junto a su labor en el Art. 1.1.2 OGUC, se requerirá de un revisor independiente cuando la carga de ocupación sea mayor a 100 personas o cuando la edificación sea de uso público.

Punto 5.2. Informe favorable de R. Proyecto de cálculo estructural: Persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos atún a través de algún profesional competente con inscripción vigente en el registro MINVU.

Punto 6. Anteproyecto aprobado: Especificar si existiese alguna resolución aprobada, remitiendo fecha y número de la resolución.

Punto 6.1. Cuadro de superficies: Se deben especificar las superficies correspondientes a la edificación y recintos, en función a los niveles y terreno.

Punto 6.2. Normas urbanísticas: Remitir aquellas características espaciales y numéricas resultantes del proyecto a tramitar.

Punto 6.3. Uso de suelo: De tipo residencial según Art. 1.1.2 OGUC. Además, se especifica la materialidad predominante según Art. 5.3.1 OGUC.

Punto 6.9. Disposiciones especiales: Se debe tachar DFL N°2 de 1959 y Ley N°19.537 Copropiedad inmobiliaria.

Sub-capítulo 4.6

SÍNTESIS CONCLUSIVA

El levantamiento técnico realizado ha revelado claves concluyentes que fundamentan la memoria, destacando parámetros cruciales para la investigación y proyectando el modelo resolutivo en las permisologías desarrolladas, sin olvidar el enfoque en el módulo técnico y de gestión que presenta la depuración de los instrumentos normativos en el levantamiento del tema.

Factores como las modalidades de proyecto a desarrollar, los tipos y números de usuarios, las condiciones urbanísticas del predio a emplazar el proyecto y la envergadura del mismo, inciden de manera significativa en las permisologías a integrar en la resolución de los proyectos habitacionales del

FSEV. Estos parámetros pueden tanto habilitar como restringir ciertos procesos permisológicos, subrayando la importancia del campo proyectual y normativo que enmarca la investigación, los cuales definieron a la PAS-DS49, el Permiso de Obra Nueva y la Solicitud de Anteproyecto como los procesos permisológicos pertinentes.

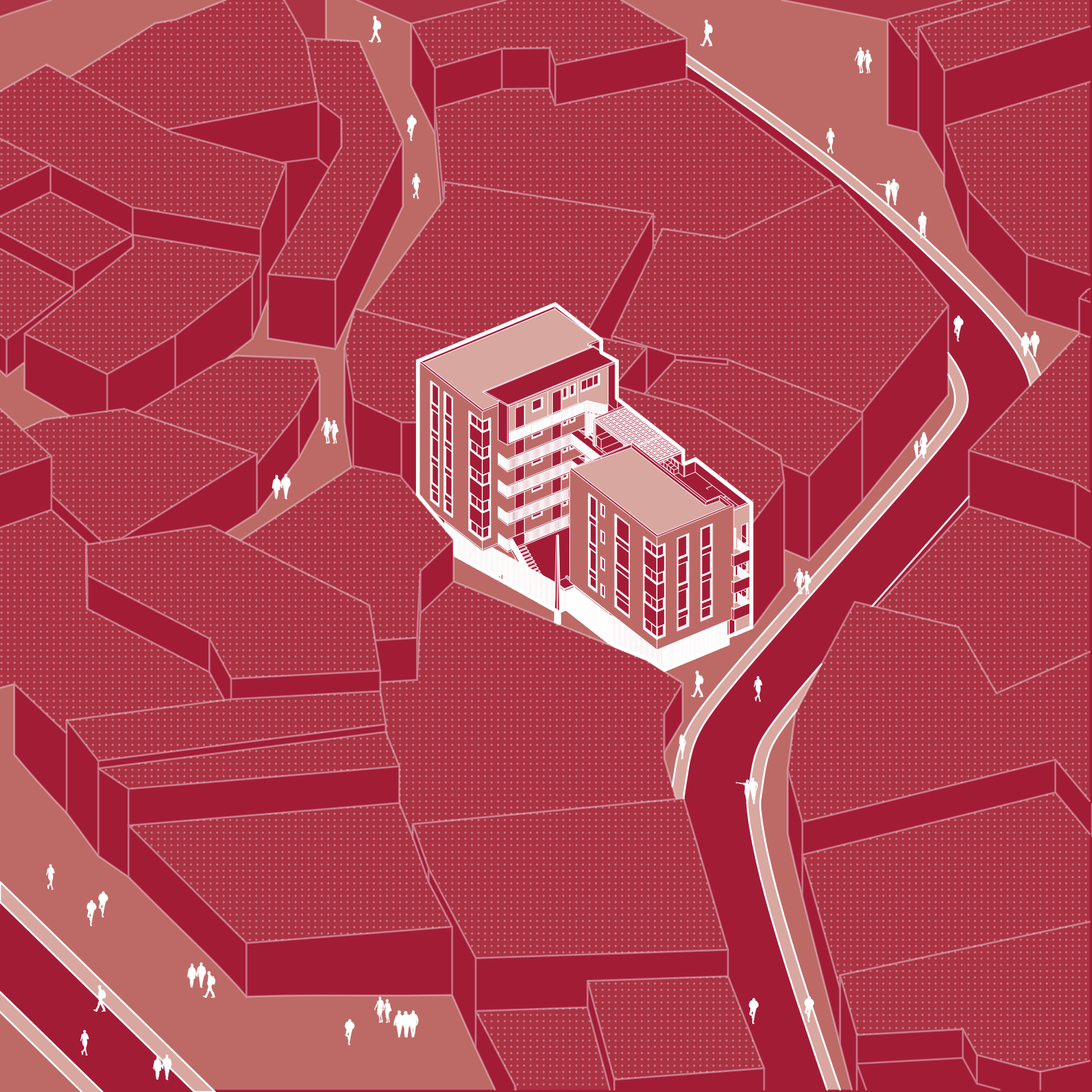
Dentro de cada permisología, se destaca una secuencialidad conceptual, iniciando con la conceptualización por la Solicitud de Anteproyecto, seguida de la concretización por el Permiso de Obra Nueva y una posterior especificación por parte de la PAS-DS49. Esta secuencialidad traza las etapas desde la concepción hasta la ejecución de los proyectos.

Cada proceso permisológico está regulado por entidades e instrumentos, ya sean propios o externos, que garantizan un desarrollo técnico-normativo bajo estándares de calidad, ligados a los lineamientos y objetivos propios de cada permisología.

Estas entidades e instrumentos se relacionan estrechamente con los desarrolladores a medida que avanzan en las líneas de acción permisológicas. Además, cada proceso estipula diferentes etapas vinculadas a una cronología específica, exigiendo o no, la presentación de antecedentes específicos que serán prerrequisitos para el avance en las mismas. La responsabilidad de la correcta resolución de estos antecedentes

recae en la entidad patrocinante y sus profesionales, especificando al Arquitecto proyectista como el ente en cuanto a su labor avoca el desarrollo, supervisión e integración de las distintas especialidades y exigencias dentro de los proyectos.

En cuanto al modelo resolutivo, es destacable que la fragmentación del proceso permisológico de la PAS-DS49 ha aliviado la carga resolutive de las entidades patrocinantes, adaptándose a los tiempos ajustados de tramitación. Se pronostica, respaldado por la Ley de Presupuesto del año 2024, que este modelo resolutivo persistirá en los futuros llamados, puesto que la glosa 10 descrita ahora como 9, se encuentra presenta en el presupuesto anual 2024.



Capítulo 5

TEMA N°2

Factores claves en la operatividad y gestión permisológica de proyectos habitacionales del FSEV-DS49.

Un análisis desde la Experiencia

Pág 108	Modelo operativo
Pág 132	Cronología
Pág 148	Estándar resolutivo
Pág 168	Integración permisológica
Pág 174	Síntesis conclusiva

Análisis crítico, técnico y con una perspectiva experiencial, de los desafíos a nivel operativo y de gestión asociados a las permisologías vinculadas con el desarrollo de proyectos del FSEV-DS49. Estos desafíos, se materializan en factores inherentes a los modelos operacionales, con alcances en el marco resolutivo, instancias evaluativas de carácter imperativas y preliminares, interrelación entre agentes involucrados, niveles de exigencia en los proyectos, vigencia y tiempos de tramitación, entre otros. El estudio y análisis de estos factores permitirán identificar su incidencia y participación en la integración de los mismos en las diferentes etapas que componen a las permisologías, sirviendo como

referencia clave para la confección de un modelo de gestión técnica que describa y discrimine las acciones de los entes desarrolladores según las etapas. En virtud del entendimiento y estructuración del tema, se establecen tres dimensiones relevantes en la operatividad técnica permisológica, referente al modelo operativo, cronológico y resolutivo, más una cuarta dimensión con la integración permisológica de los factores abstraídos desde las dimensiones a analizar.

En resumen, la investigación se enfoca en analizar el modelo resolutivo técnico de las permisologías pertinentes, integrándolas para reconocer y posicionar la incidencia de los diversos factores con respecto a la operatividad y gestión permisológica pertinente.

2 TEMA II

Factores claves en la operatividad y gestión permisológica de proyectos habitacionales del FSEV-DS49. Un análisis desde la experiencia

Análisis conciso, técnico y objetivo de los factores operativos y de gestión asociados a las permisologías vinculadas al desarrollo de proyectos del FSEV-DS49. Estos, permitirán identificar problemáticas en el desarrollo de dichos proyectos, sirviendo como referencia clave en la confección de un modelo de gestión técnica, acompañado de una contextualización en la integración de estos en las distintas etapas de las permisologías.

CAPITULACIONES



Figura N°5.1 - Introductoria TEMA II | Elaboración Propia

Sub-capítulo 5.1

MODELO OPERATIVO

En este contexto, y desde un enfoque centrado en el modelo operativo de las permisologías, se revela una dimensión esencial en el marco resolutivo de las permisologías. Al explorar las particularidades de los procesos permisológicos pertinentes, se busca llevar a cabo un análisis exhaustivo de los mismos, resaltando aspectos específicos con las partes involucradas, etapas y líneas de acción establecidas por los permisos. El objetivo principal consiste en alcanzar una comprensión profunda de la relación sistemática que el modelo operativo mantiene con el proceso en sí. Además, se busca abordar la estructura orgánica que describen los permisos entre ellos y sus agentes involucrados, así como identificar

etapas o instancias preliminares de evaluación que inciden de manera transversal a las permisologías pertinentes, independientemente de su carácter imperativo u opcional.

Dentro de esta dimensión, alineada con sus objetivos, se han identificado tres factores que ejercen una notable influencia en la operatividad y gestión de las permisologías. Como primer factor resalta la naturaleza integrada de las permisologías en el modelo operativo de los permisos. El segundo describe el impacto de las evaluaciones preliminares en la operatividad permisológica. El tercer factor hace referencia a la interrelación entre la estructura organizativa de los agentes involucrados y la interacción entre ellos.

En resumen, al analizar minuciosamente el modelo operativo de las permisologías integradas a la dimensión descrita, se revelarán elementos clave como la falta de un modelo claro para la operatividad de los permisos, como también la naturaleza inherente a estos, instancias de evaluación preliminares imperativas y opcionales adscritas en las líneas de acción, así como las interrelaciones dentro de la orgánica de los agentes involucrados. Un análisis exhaustivo de estos aspectos contribuirá significativamente a mejorar tanto la eficacia como la eficiencia de las permisologías, resultando en una óptima gestión de los proyectos habitacionales bajos los lineamientos normativos del FSEV-DS49.



Figura N°5.2 - Modelo operativo | Elaboración Propia

NATURALEZA PERMISOLÓGICA

Este factor, intrínseco al marco resolutivo del tema 1, se centra en la relación sistemática de los procesos para cada permisología. La naturaleza permisológica se refiere a la esencia metodológica o sistemática mediante el cual se llevan a cabo los procesos, procedimientos y etapas relacionados con las permisologías pertinentes, cruciales en la resolución de proyectos habitacionales bajo los lineamientos del FSEV-DS49. Esta naturaleza define los propósitos resolutivos de cada permisología, permitiendo integrarlas en las instancias evaluativas y de ingreso en los antecedentes o expedientes.

Dentro de la naturaleza permisológica, se identifica y describe un sistema

relacional básico a nivel resolutivo y de gestión, entre las diferentes etapas y agentes evaluadores pertinentes a cada permisología. Esta relación es bilateral e individualizada en proceso y tiempo, sin un modelo de gestión que defina un plan de acompañamiento o retroalimentación simultánea promovida por las partes o normativa. De esta forma, el sistema derivado de las permisologías, para efectos de la investigación, se define como un sistema de “INGRESO-EVALUACIÓN”, donde las distintas etapas describen instancias donde los agentes evaluadores habilitan los procesos de ingreso de expedientes o antecedentes para una evaluación o re evaluación posterior, en el caso de que los antecedentes sean observados.

Este sistema relacional, predominante en la operativa, establece parámetros e instancias específicas que operan de manera bilateral e individualizada. Estas cualidades se describen en función de las partes involucradas: los agentes desarrolladores y evaluadores, cada uno respectivo a las instancias de ingreso y evaluación.

El INGRESO hace referencia a la presentación de antecedentes, inherente a los agentes desarrolladores, mientras que la EVALUACIÓN trata de revisar los antecedentes y emitir un dictamen, propia de los agentes evaluadores. La relación “INGRESO-EVALUACIÓN” es transversal a las permisologías, abarcando diversas profundidades y extensiones en las etapas y cronología.



Figura N°5.3 - Naturaleza Permisológica | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Análisis del sistema relacional avocado en investigar la preeminencia de las relaciones durante la operatividad resolutive en las diversas etapas y cronología de las permisologías. Se busca aclarar las naturalezas y comprender su influencia en el proceso global de tramitación.

En el ámbito permisológico, todas las líneas de acción siguen una trazabilidad principal establecida por su normativa, descrita como una línea de análisis primaria. Esta línea tiene como objetivo desarrollar un progreso fluido vinculado a la aprobación en todas las etapas, mientras que las líneas secundarias surgen por observaciones, generando ramificaciones en el proceso

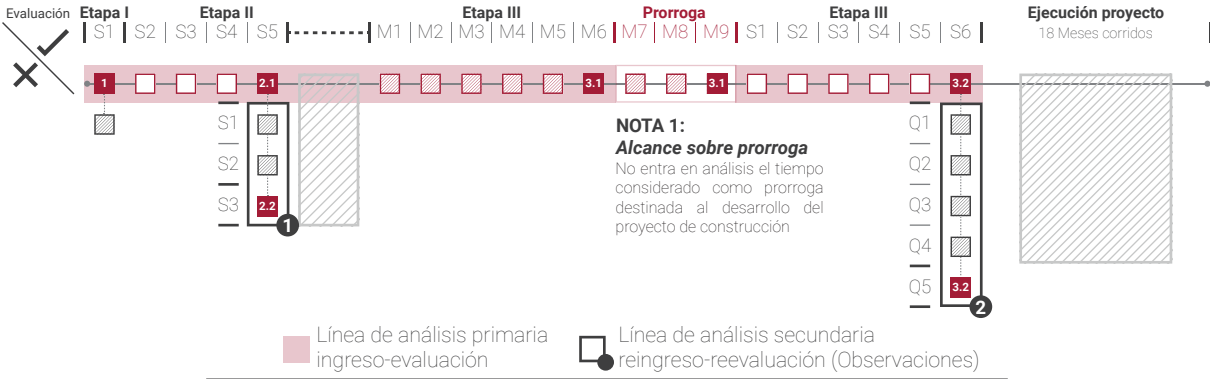
permisológico, ralentizando al mismo.

La identificación precisa de estas líneas de análisis, tanto primarias como secundarias, es crucial para asignar los conceptos relacionales “INGRESO-EVALUACIÓN”. Esto contribuye a comprender el sistema relacional, destacando las etapas y cronologías específicas de cada permisología. Este enfoque permite comparaciones detalladas de resultados, facilitando una evaluación objetiva del sistema.

En resumen, el análisis del sistema relacional se centra en las interrelaciones que impactan en el desarrollo de las permisologías, facilitando la identificación de áreas de mejora y optimizando la eficiencia del proceso resolutive.

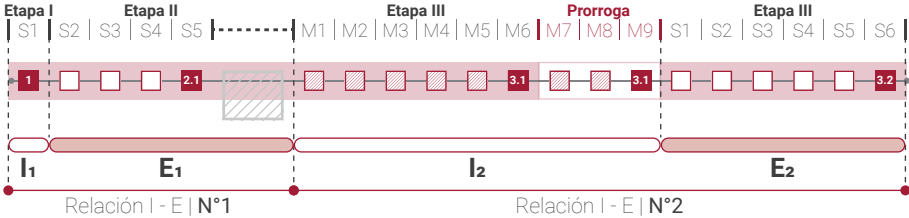
Cronología y etapas PAS-DS49

Relación "Ingreso-evaluación"



Línea de análisis primaria

I: Ingresos ; E: Evaluación



Línea de análisis secundaria

I_{IR}: Reingresos ; E_{IR}: Reevaluación

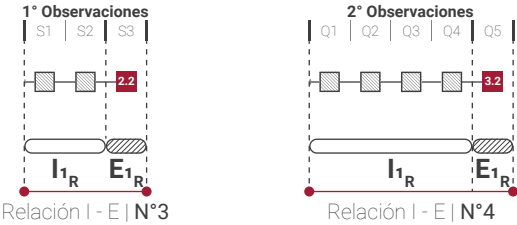
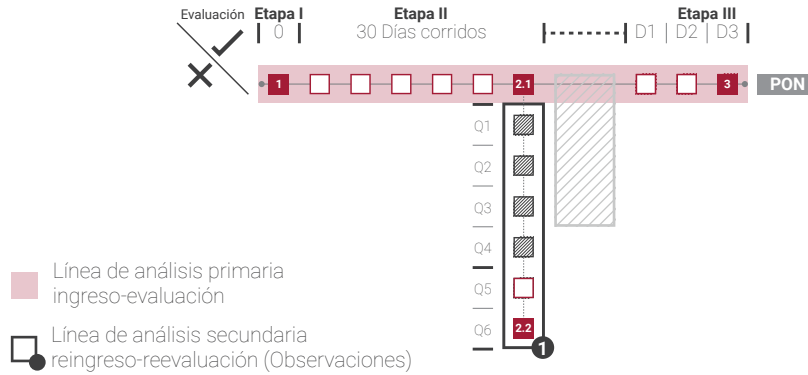


Figura N°5.4 - Integración relacional en permisología PAS-DS49 | Elaboración Propia

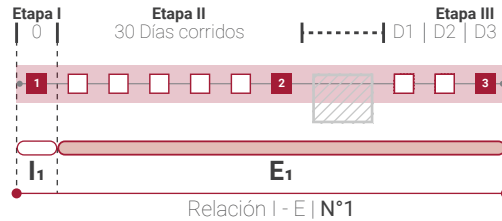
Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva

Relación "Ingreso-evaluación"



Línea de análisis primaria

I: Ingresos ; E: Evaluación



Línea de análisis secundaria

I_{IR}: Reingresos ; E_{IR}: Reevaluación

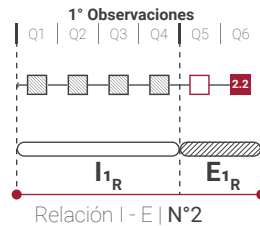
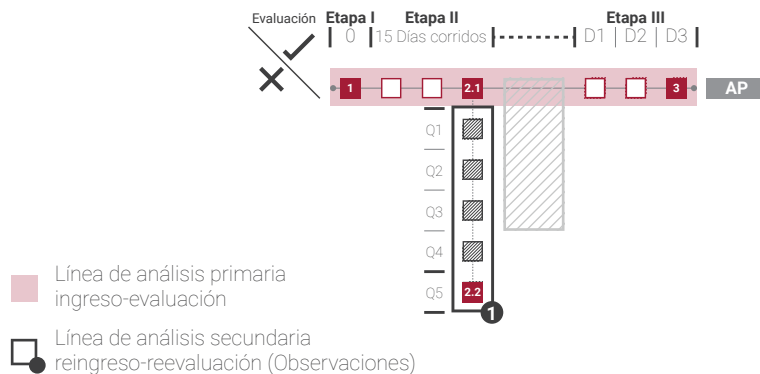


Figura N°5.5 - Integración relacional en permisología PON | Elaboración Propia

Cronología y etapas Solicitud de Anteproyecto

Relación "Ingreso-evaluación"



Línea de análisis primaria

I: Ingresos ; E: Evaluación



Línea de análisis secundaria

I_{IR}: Reingresos ; E_{IR}: Reevaluación



Figura N°5.6 - Integración relacional en permisología AP | Elaboración Propia

Síntesis analítica

El análisis presentado revela conclusiones significativas sobre la naturaleza de los procesos, enfocándose en las líneas de análisis y su impacto en las proporciones cronológicas y etapas de las permisologías.

Con respecto a las líneas de análisis primarias y desde una perspectiva global, se establece que, en primera instancia, las permisologías tienen un carácter evaluativo predominante sobre el ingreso/desarrollo de antecedentes, exceptuando la permisología PAS-DS49 describiéndola como de naturaleza resolutive, puesto que, contempla un periodo considerable para el ingreso/ en comparación con los otros procesos permisológicos.

Se destaca la variabilidad en las instancias evaluativas de las permisologías, siendo la PAS-DS49 la con mayor duración, seguida por el PON y, finalmente, el AP.

En un mismo enfoque, las líneas de análisis secundarias tienen una naturaleza resolutive, con una marcada predominancia de las instancias de reingreso sobre las evaluativas. A pesar de la diferencia proporcional entre ambas, tanto las instancias evaluativas como las de reingreso/desarrollo son similares en la transversalidad permisológica. En otras palabras, los tiempos de evaluación y reingreso son equiparables para cada permisología, con una ligera inclinación hacia la PAS-DS49.

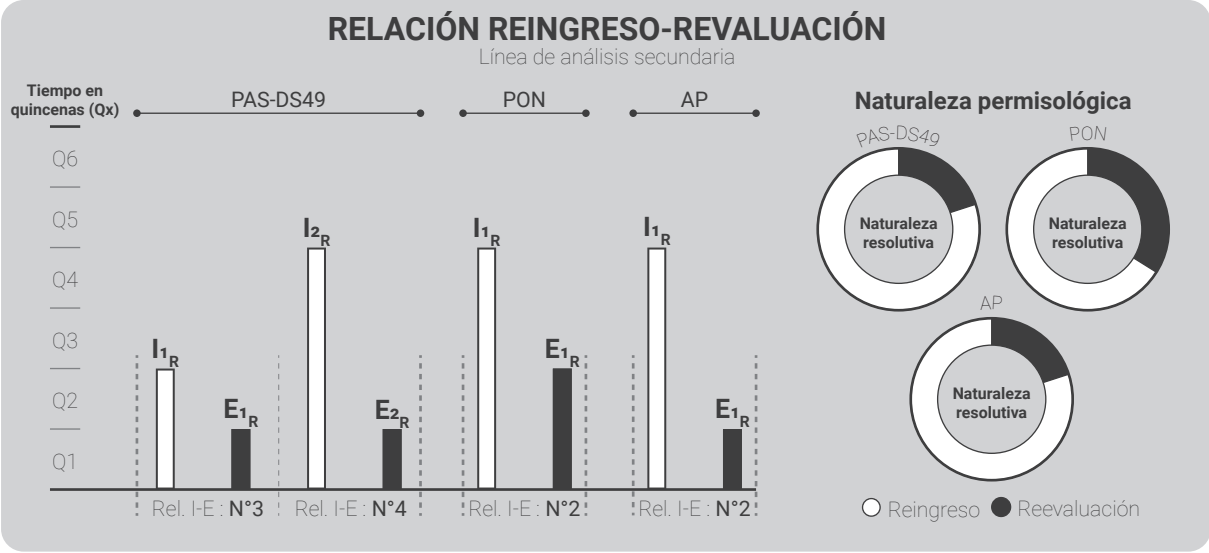
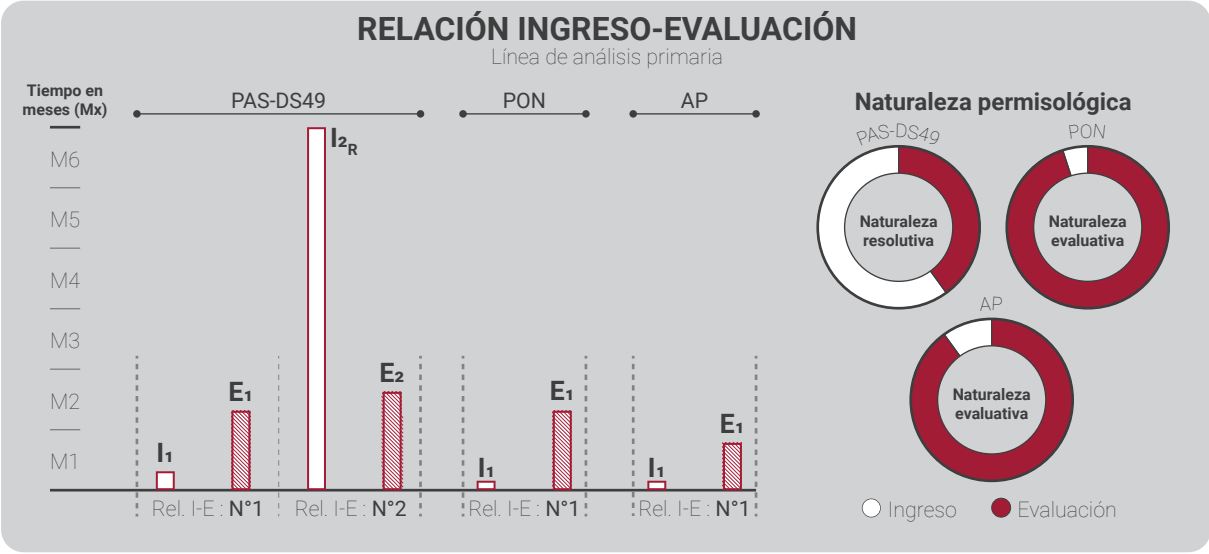


Figura N°5.7 - Resultados análisis naturaleza permisológica | Elaboración Propia

EVALUACIONES PRELIMINARES

Como se ha mencionado anteriormente, existen instancias evaluativas separadas de las de evaluación en relación con las de ingreso y desarrollo de los antecedentes pertinentes a cada permisología. Además, existen evaluaciones de carácter preliminar, algunas opcionales y otras obligatorias según las exigencias del proyecto. Estas instancias no están promovidas por las normativas correspondientes, dando cuenta de estas una vez inmersos en la permisología, pero están estrechamente vinculadas a los procesos de ingreso y desarrollo de los proyectos, tanto aquellos remitidos durante el proceso en sí como también en la elaboración previa al ingreso de los mismos.

Estas instancias cuentan con evaluadores específicos, de acuerdo con las características de las permisologías. En el caso de la PAS-DS49, se llevan a cabo evaluaciones preliminares a través de mesas técnicas designadas por la división de evaluación técnica del SERVIU. Simultáneamente, se permite y valida la evaluación preliminar de los antecedentes por un Revisor independiente de Arquitectura o Cálculo. Asimismo, hay evaluaciones preliminares para el Permiso de obra nueva y la solicitud de Anteproyecto, a cargo de los revisores independientes mencionados anteriormente, permitiendo y validando de manera similar a la PAS-DS49, aquellos antecedentes que se presenten en el ingreso del expediente.

Mesas técnicas SERVIU

Instancia evaluativa que reúne a profesionales competentes en el desarrollo de proyectos habitacionales. Estas son opcionales y simultáneos a las etapas de ingreso/desarrollo de la PAS-DS49. Se llevan a cabo comúnmente para realizar revisiones preliminares en áreas especializadas como Arquitectura, Cálculo, Sustentabilidad y Urbanización.

Revisor Independiente

Profesional competente, con inscripción vigente MINVU, encargado de verificar y reportar al Director de Obras Municipales o SERVIU, que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes. Su participación es opcional u obligatoria según el proyecto.



Descriptiva del análisis

Análisis de las cronologías y etapas asociadas a permisologías, especialmente a la PAS-DS49, el cual resalta la importancia de instancias evaluativas preliminares en las fases de ingreso y desarrollo. Se busca entender su influencia en la línea de acción permisológica y, a partir de esto, identificar integraciones en el modelo de gestión y operativo.

Este enfoque se basa en la consideración detallada de los resultados, centrándose en las plusvalías de cada evaluación preliminar, abarcando aspectos burocráticos, cronológicos, evaluativos y estándares de calidad del proyecto. Se presta atención especial a las revisiones independientes por su influencia.

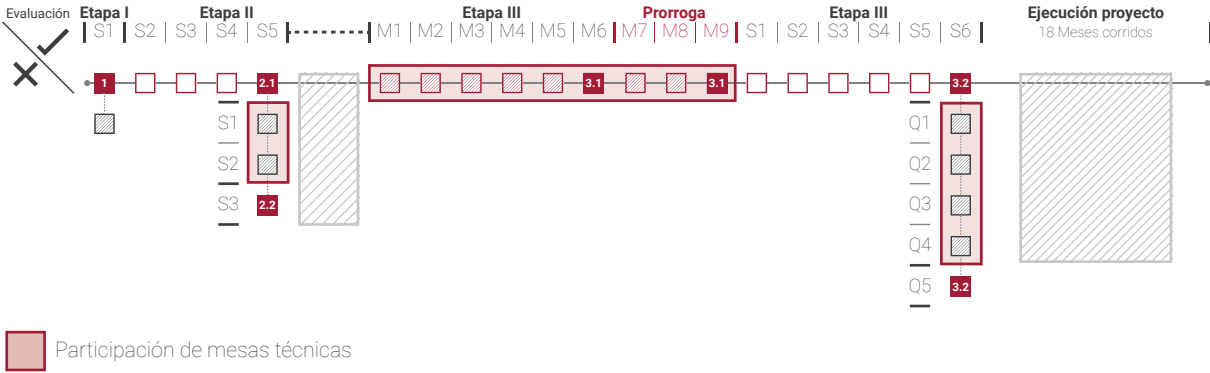
Desglosando las cronologías y etapas de las permisologías, se busca entender cómo las evaluaciones preliminares contribuyen al flujo eficiente del proceso permisológico. Este análisis permite identificar sinergias y áreas de mejora para un modelo de gestión más integrado y eficaz.

La consideración de plusvalías en aspectos como eficiencia burocrática, gestión temporal, calidad del proyecto y la influencia de revisiones independientes ofrece una visión holística para decisiones informadas y optimización del proceso permisológico. Este enfoque estratégico busca la mejora continua y estándares de excelencia en la gestión de permisos y proyectos.

PARTICIPACIÓN | EVALUACIONES PRELIMINARES

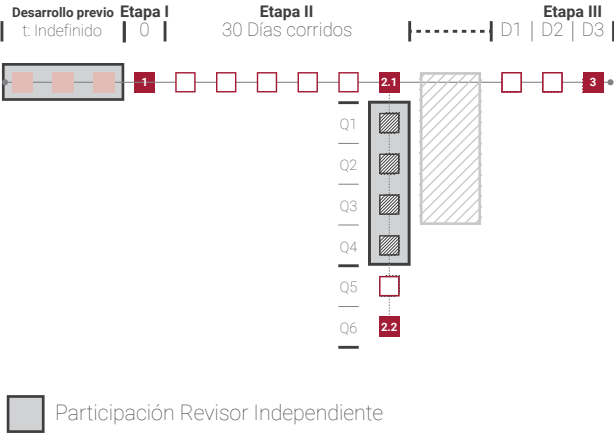
Cronología y etapas PAS-DS49

Mesas Técnicas



Cronología y etapas | PON

Revisor Independiente



Cronología y etapas | AP

Revisor Independiente

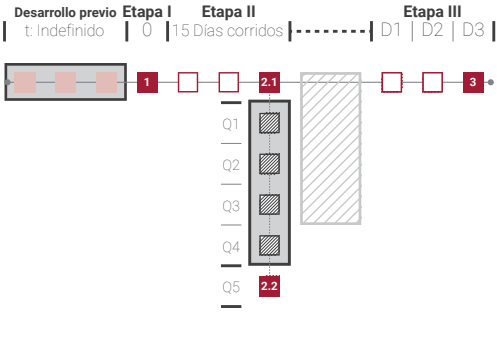


Figura N°5.9 - Participación evaluaciones preliminares en permisologías PAS-DS49, PON y AP | Elaboración Propia

PLUSVALÍAS | REVISIÓN INDEPENDIENTE
Cronología y etapas | Permiso de Obra Nueva

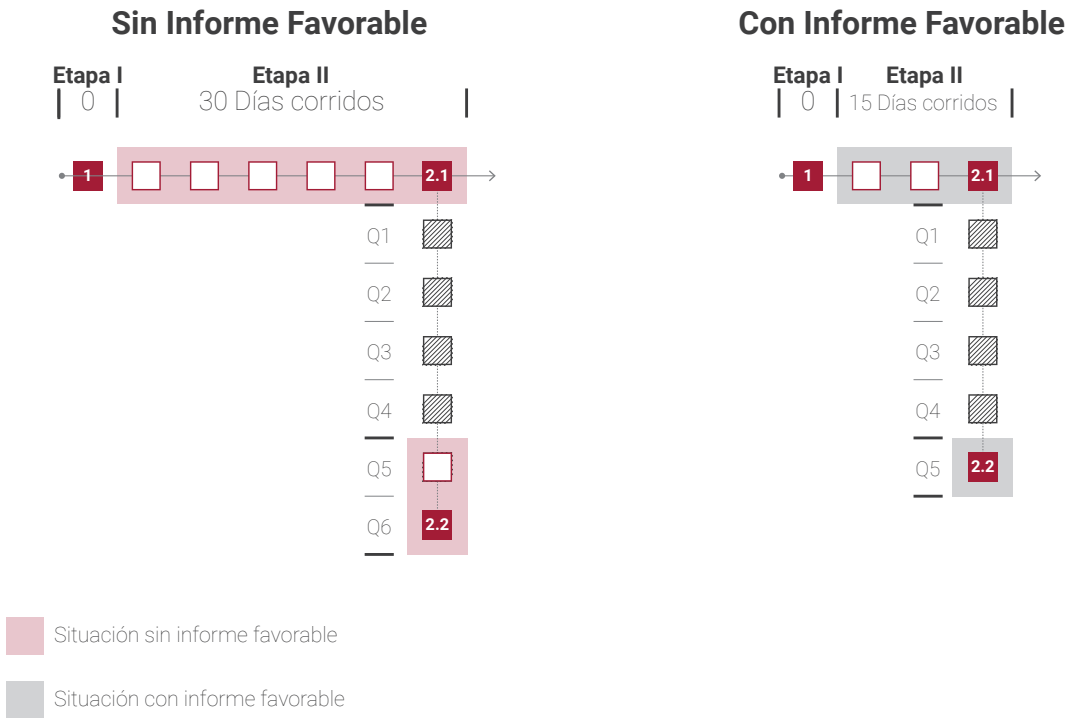
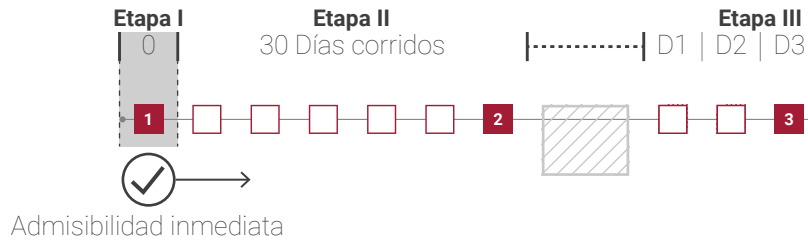


Figura N°5.10 - Diagramas explicativos de plusvalías en la revisión independiente | Elaboración Propia

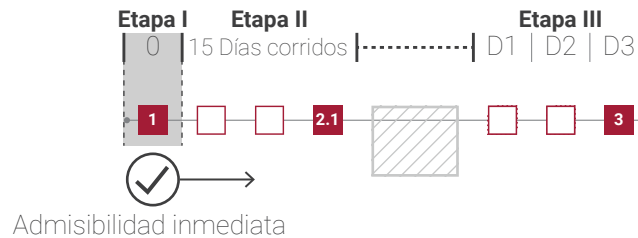
PLUSVALÍAS | REVISIÓN INDEPENDIENTE

Admisibilidad inmediata Permiso de Obra Nueva y Solicitud de Anteproyecto

Línea de análisis primaria | PON



Línea de análisis primaria | AP



Convalidación evaluativa



Figura N°5.11 - Diagramas explicativos de plusvalías en la revisión independiente | Elaboración Propia

Síntesis analítica

Según los diagramas expuestos, se identifican dos ejes analíticos relacionados con la participación y plusvalía de la evaluación preliminar.

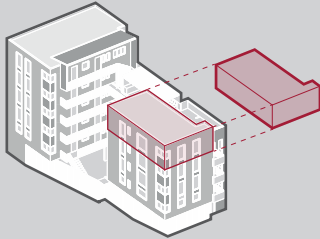
En cuanto a la participación e incidencia en el flujo permisológico y con un enfoque global considerando ambas líneas de análisis (primaria y secundaria), se destaca la influencia significativa de las evaluaciones preliminares en el ingreso/desarrollo de los proyectos. Se observa que todas las permisologías muestran inclinación en tiempo, de las evaluaciones preliminares sobre las oficiales, remitidas por las mismas. Esto subraya la importancia de dichas evaluaciones en los proyectos y su integración crucial en los procesos

resolutivos, relevando su carácter opcional. Con respecto a la plusvalía asociada a los revisores independientes, se destacan tres alcances clave. En términos cronológicos, se logra una reducción del 50% en los tiempos de evaluación para el PON. En un contexto burocrático, se destaca la aprobación inmediata en la admisibilidad de los ingresos iniciales del PON y AP. El tercer y último alcance referente a los antecedentes, define la convalidación evaluativa por los agentes evaluadores principales a aquellos que hayan sido evaluados por un Revisor Independiente. En síntesis, las evaluaciones preliminares garantizan un estándar de calidad mínimo en el desarrollo de proyectos habitacionales del FSEV-DS49.

EVALUACIONES PRELIMINARES

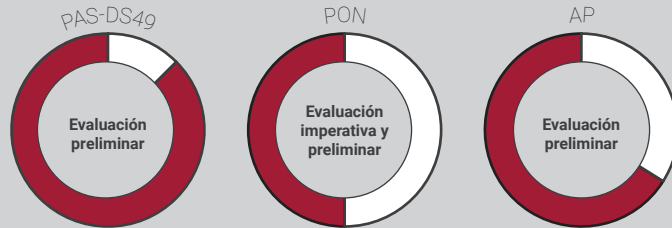
Enfoque global

Objetivo Principal



Garantizar y asegurar el cumplimiento adecuado de las exigencias normativas, legales y estándares técnicos tanto de las viviendas como del proyecto.

Participación en las permisologías



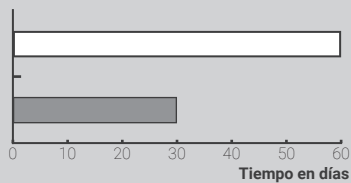
Predominancia de las evaluaciones preliminares sobre las imperativas, siendo esta cualidad transversal a las permisologías PAS-DS49, PON y AP

■ Evaluación preliminar □ Evaluación imperativa

PLUSVALIAS

Revisión independiente

Reducción en tiempos de evaluación PON



Reducción en hasta un 50% de los tiempos de evaluación por la DOM.

□ S/ Informe R. Independiente
■ C/ Informe R. Independiente

Admisibilidad de ingreso inmediata



Convalidación evaluativa de los antecedentes



Figura N°5.12 - Resultados análisis evaluaciones preliminares | Elaboración propia

INTERRELACIÓN ENTRE AGENTES INVOLUCRADOS

Dentro de la operatividad permisológica y su integración con el marco referencial del tema I, se profundiza en la identificación de agentes clave que desempeñan roles fundamentales en el desarrollo de los proyectos del FSEV-DS49. Estos agentes, con sus roles y objetivos claramente definidos, contribuyen a la conformación de una estructura orgánica que los relaciona estrechamente con la línea de acción permisológica de los proyectos.

En una perspectiva global y transversal a las permisologías, emergen tres grupos significativos de agentes, clasificados según su incidencia y participación en el proceso. El primer grupo está

compuesto por los agentes evaluativos (SERVIU y DOM), ya sean imperativos u opcionales. Estos profesionales se encargan de evaluar los antecedentes relevantes al proyecto, guiados por los lineamientos normativos de las permisologías correspondientes.

El segundo grupo, representado por los agentes certificadores (Dirección de Obras Hidráulicas, Ministerio de Salud, Transporte y Telecomunicaciones, CONAF, Consejo de Monumentos, entre otros), desempeñan una función similar a los evaluativos al otorgar certificaciones en diversas áreas del proyecto, abarcando aspectos legales, técnicos o normativos. Estos agentes se encuentran fuera de investigación, según el marco investigativo descrito.

En calidad de tercer y último grupo, sobresalen los agentes desarrolladores (Entidades patrocinantes), quienes asumen la responsabilidad del desarrollo integral de los antecedentes relacionados con el proyecto.

En síntesis, la operatividad permisológica en el contexto del FSEV-DS49 se articula alrededor de tres grupos clave de agentes: evaluativos, certificadores y desarrolladores. Cada uno de estos grupos juega un papel esencial para asegurar el cumplimiento normativo y garantizar el éxito en el desarrollo de proyectos. Destacando también relaciones claves como la transversabilidad que poseen y la articulación que generan en el proceso.



Figura N°5.13 - Agentes involucrados | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Análisis referencial que adopta una perspectiva global y transversal a las permisologías, examinando la estructura conformada por los agentes en relación con la operatividad permisológica. El propósito es comprender esta estructura e interrelación entre los distintos agentes, identificando interacciones clave que puedan ser valiosas en la creación de un modelo de gestión objetivo.

Las interacciones entre los agentes revelan conexiones cruciales, mientras que la falta de estas compromete a partes clave del proceso a considerar en su instancia respectiva. Asimismo, se busca determinar qué agentes son fundamentales para la operatividad permisológica, clasificando la

influencia de otros como opcionales. Se excluyen del análisis aquellos que están establecidos en las disposiciones condicionantes del marco investigativo en el tema I, tales como la Dirección Obras Hidráulicas, CONAF, Ministerio de Salud, entre otros.

Este análisis proporciona una comprensión de la dinámica entre los agentes involucrados, permitiendo la identificación de factores y relaciones claves, tales como articulaciones, transversabilidades y carencias relacionales. La categorización de los agentes facilita la priorización y optimización de recursos en la implementación de procesos permisológicos.

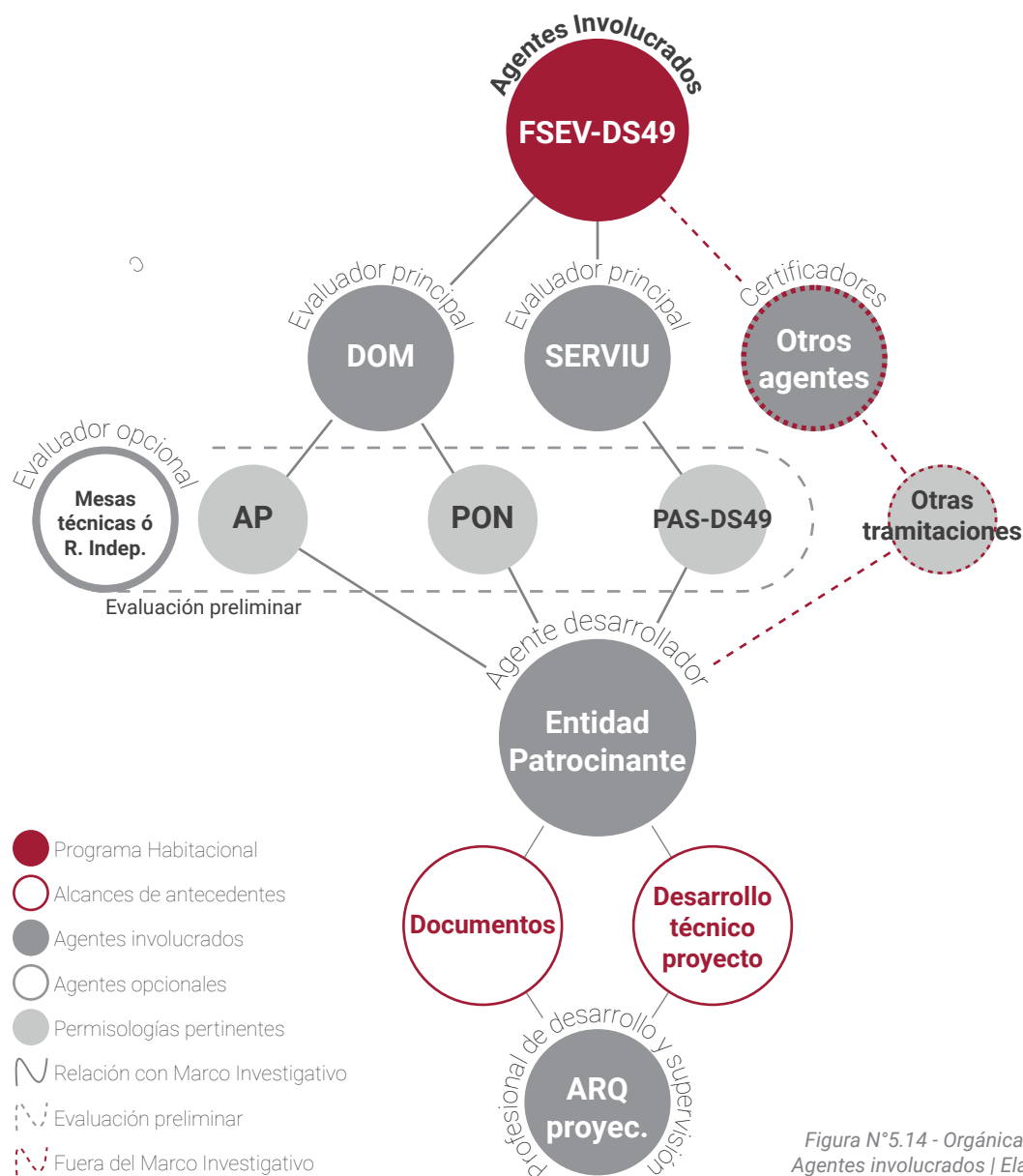


Figura N°5.14 - Orgánica interrelacional
Agentes involucrados | Elaboración Propia

Síntesis analítica

La orgánica interrelacional establecida revela relaciones clave entre los agentes involucrados y la operatividad permisológica. Se evidencian carencias interrelacionales entre agentes relevantes, así como mecanismos transversales a los procesos permisológicos y entes articuladores claves entre los agentes, permisologías y el desarrollo de los proyectos habitacionales del FSEV-DS49.

En cuanto a las carencias en la orgánica interrelacional, los agentes evaluadores principales, DOM y SERVIU, claves en sus respectivas permisologías, no mantienen ninguna relación directa ni convergen en instancias evaluativas conjuntas o de retroalimentación.

En relación a los mecanismos transversales, entendiendo que las permisologías actúan de forma independiente con un grado mínimo de consideración mutua. Las evaluaciones preliminares y sus agentes son los únicos capaces de evaluar de manera transversal, de forma conjunta y en retroalimentación, independientemente de su opcionalidad.

Por último, los agentes desarrolladores, vinculados a las entidades patrocinantes, se destacan como piezas articuladoras principales que conectan las permisologías, otros agentes y el desarrollo de proyectos.

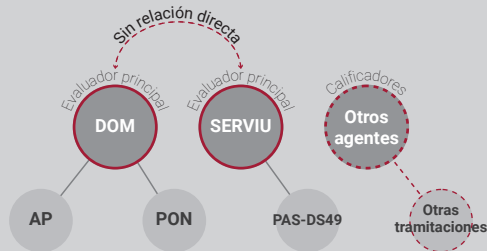
Estas relaciones son claves para entender la operatividad adscrita, siendo útiles al trazar un modelo de gestión.

ORGÁNICA INTERRELACIONAL

Relaciones claves entre agentes involucrados

1

Evaluadores principales carecen de conexión o retroalimentación directa entre ellos.



Evaluadores principales SERVIU y DOM, no poseen una relación directa en la operatividad permisológica, y sus participaciones no convergen en ninguna instancia.

2

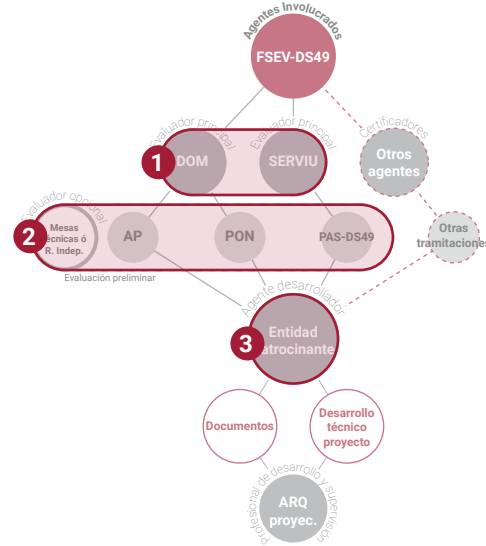
Evaluaciones preliminares como práctica transversal en los procesos permisológicos



Las evaluaciones preliminares, junto con sus agentes, representan el único mecanismo de evaluación transversal a todas las permisologías, independientemente de su condicionalidad u opcionalidad.

ORGÁNICA INTERRELACIONAL

Enfatización conceptual



3

Desarrolladores como pieza articuladora principal entre los procesos y agentes



El agente desarrollador, referente a la EP, es la única conexión articuladora entre las permisologías, evaluadores, calificadores y el proceso mismo de desarrollo de proyectos.

Figura N°5.15 - Resultados análisis interrelación agentes involucrados | Elaboración Propia

Sub-capítulo 5.2

CRONOLOGÍA

Esta dimensión se vincula directamente con las cronologías asociadas a las permisologías pertinentes, distanciándose del modelo operativo, bajo un enfoque crítico y objetivo en el análisis.

Las cronologías adscritas describen los tiempos pertinentes para cada etapa o instancia en los procesos permisológicos, permitiendo la identificación de ciclos de tramitación, reingresos e instancias que pueden ralentizar o generar incertidumbre en las líneas de acción permisológicas. Por este motivo, el análisis de esta dimensión tiene como objetivo comprender las cronologías pertinentes, con alcance a los tiempos máximos y mínimos que estas remiten desde su normativa, las

variantes contempladas y los periodos de tramitación activa habilitados según los instrumentos normativos correspondientes.

En la estructuración de esta dimensión, se desglosa el análisis en dos ejes o factores resolutiveos, que abarcan los enfoques y objetivos descritos. El primer factor hace referencia a los tiempos de tramitación, junto con sus instancias que ralentizan el proceso en sí, teniendo también alcance en aquellas instancias que generan lagunas e incertidumbres cronológicas, debido a la inexistente definición de tiempos específicos o aproximados en la normativa pertinente, para resoluciones específicas en el proceso.

El segundo factor aborda los ciclos de postulación y reingreso permitidos por cada permisología en su proceso activo de tramitación y gestión.

Al examinar estos factores, se logrará obtener una visión más precisa y completa del marco cronológico que se describen en las etapas e hitos de las permisologías. La integración de estas cronologías en la elaboración del modelo de gestión objetivo posibilitará la definición de decisiones clave en el desarrollo de proyectos, estableciendo etapas y niveles de avance en consonancia con el marco cronológico extraído de la misma dimensión bajo análisis.



Figura N°5.16 - Cronología | Elaboración Propia

TRAMITACIÓN ACTIVA, RALENTIZADO E INCERTIDUMBRE

En el marco cronológico, se establecen plazos específicos para el desarrollo y presentación/ingreso de antecedentes o expedientes, según se exija, así como para la correspondiente evaluación. Dentro de este contexto, las propias permisologías definen instancias en sus etapas y cronologías que pueden ralentizar el progreso en la tramitación. También se remiten instancias de carácter imperativo y determinante para el avance, generando incertidumbres cronológicas, ya que no se especifica un tiempo concreto para estas.

Las permisologías siguen una cronología específica, denominada tramitación activa, que involucra el desarrollo y la

evaluación de antecedentes presentados a las entidades evaluadoras. Sin embargo, esta tramitación activa se ve afectada por instancias ralentizadoras como observaciones e incertidumbres cronológicas debido a la emisión y espera de actas resolutorias, sin un tiempo definido.

Los ralentizadores no solo obstaculizan el avance eficiente de las permisologías, sino que también pueden generar efectos cascada, afectando otros procesos interrelacionados. Por ejemplo, los procesos de observaciones requieren tiempo no solo para abordar y corregir las observaciones, sino también para la revisión y re evaluación de los antecedentes una vez subsanados, añadiendo complejidad a la gestión

global de la tramitación activa.

Además de los factores ralentizadores, las incertidumbres o lagunas cronológicas también impactan negativamente en el proceso. Se refieren principalmente a situaciones de duración indefinida, donde se espera la emisión de actas resolutorias que autorizan procesos siguientes, como la emisión y pago de derechos municipales de permisos por la Dirección de Obras, así como las publicaciones en el diario oficial sobre los grupos seleccionados para la adjudicación del subsidio habitacional en la PAS-DS49. Estas instancias se consideran evaluando los tiempos habituales en los que las entidades pertinentes emiten dichas actas, en condiciones normales.

**TRAMITACIÓN ACTIVA,
RALENTIZADORES E INCERTIDUMBRE**

Etapas e hitos en las permisologías

Las propias permisologías establecen instancias en sus etapas y cronologías, delineando un proceso fluido en el desarrollo del proyecto. Sin embargo, algunas de estas instancias pueden ralentizar el progreso en la tramitación, ya que algunas son de carácter imperativo y determinante para el avance de dichas permisologías. Estas instancias generan incertidumbres cronológicas, ya que no se especifica un tiempo concreto para su resolución.

Marco cronológico

Instancias que describe

PROCESO FLUIDO

1 Tramitación activa

ENTORPECE DEL PROCESO

2 Ralentizadores

ENTORPECE DEL PROCESO

3 Incertidumbre cronológica

Figura N°5.17 - Instancias cronológicas | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Análisis del marco cronológico, el cual se lleva a cabo con un enfoque integrado en la tramitación activa de los procesos permisológicos, teniendo en cuenta aquellas instancias ralentizadoras e incertidumbres o lagunas cronológicas presentes en los mismos, las cuales inciden en el avance de los proyectos.

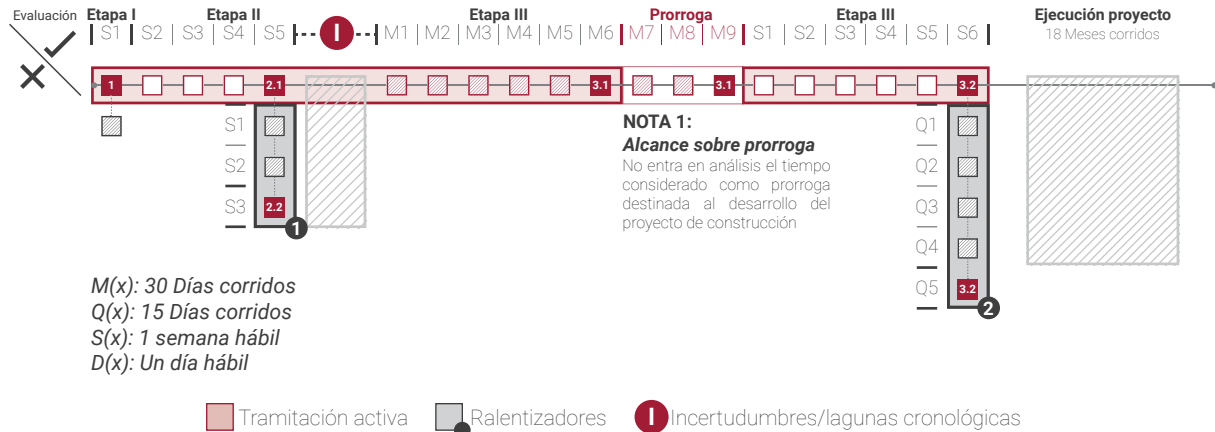
El objetivo principal de este análisis es obtener una comprensión global del marco cronológico en relación con la tramitación activa, extrayendo información de las etapas y cronologías establecidas por la normativa correspondiente a cada permisología. También se busca evaluar las posibles variaciones en la cronología pertinente, con la integración de las instancias

ralentizadoras junto con las lagunas cronológicas pertinentes. De esta manera, se pretende lograr una aproximación precisa de los tiempos a considerar en el análisis, manteniendo en mente la integración permisológica correspondiente.

Es importante destacar que el marco cronológico de la PAS-DS49 abarca también a las permisologías del Permiso de Obra Nueva y Solicitud de Anteproyecto, constituyendo un elemento fundamental en este análisis e integración al modelo de gestión. Este enfoque integral y holístico permitirá identificar áreas de mejora y eficiencia en la tramitación activa, contribuyendo así a una gestión más efectiva de las permisologías asociadas.

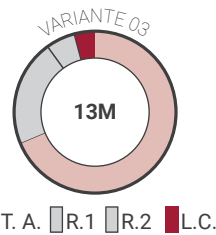
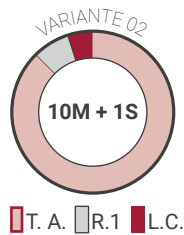
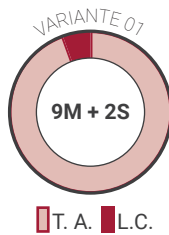
Cronología y etapas PAS-DS49

Marco cronológico



Marco cronológico PAS-DS49

Instancias de análisis



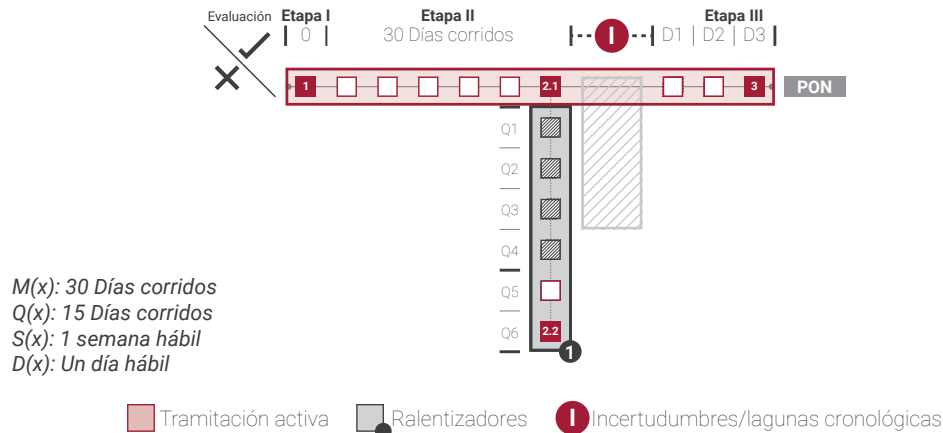
Integración cronológica

Se fija un plazo de dos semanas hábiles como período promedio, establecido desde la experiencia, para la laguna cronológica referente a la publicación en el diario oficial que informará la selección de los grupos organizados beneficiarios del subsidio habitacional.

Figura N°5.18 - Transversabilidad cronológica PAS-DS49 | Elaboración Propia

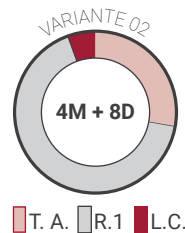
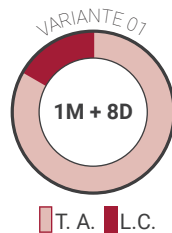
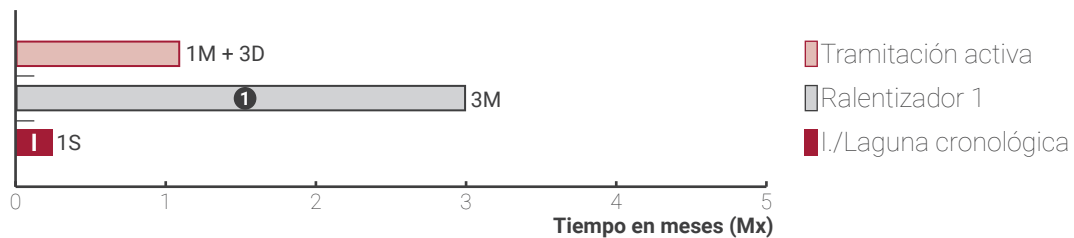
Cronología y etapas Permiso de Obra Nueva

Marco cronológico



Marco cronológico PAS-DS49

Instancias de análisis

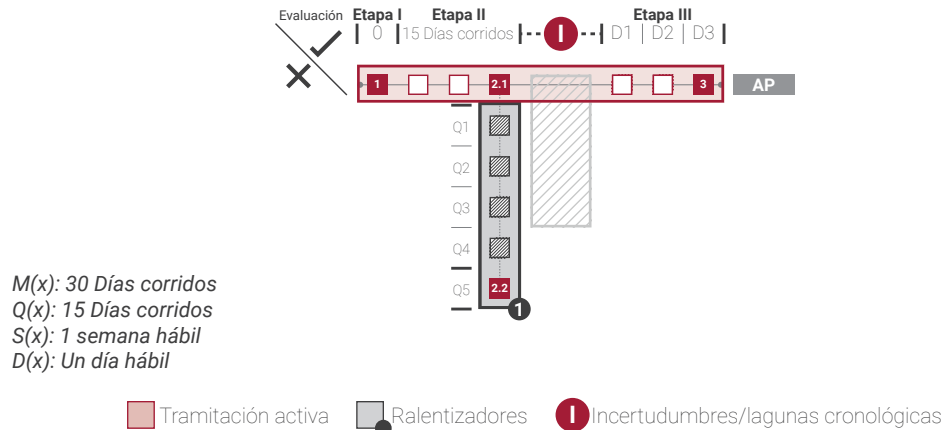


Integración cronológica

Se fija un plazo de una semana hábil como período promedio, establecido desde la experiencia, para la laguna cronológica referente a la emisión y pago de los derechos municipales pertinentes a las permisologías solicitadas a la Dirección de obras Municipales

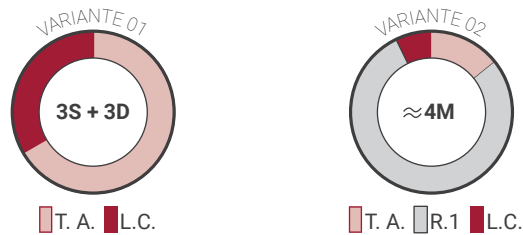
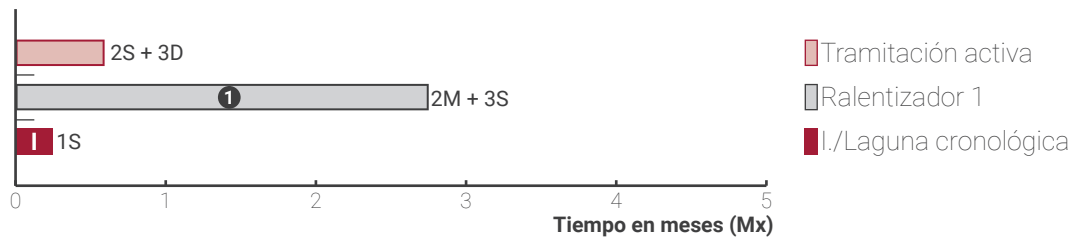
Figura N°5.19 - Transversabilidad cronológica PON | Elaboración Propia

Marco cronológico



Marco cronológico PAS-DS49

Instancias de análisis



Integración cronológica

Se fija un plazo de una semana hábil como periodo promedio, establecido desde la experiencia, para la laguna cronológica referente a la emisión y pago de los derechos municipales pertinentes a las permisos solicitadas a la Dirección de obras Municipales

Figura N°5.20 - Transversabilidad cronológica AP | Elaboración Propia

Síntesis analítica

A través del análisis, se establece un marco cronológico más preciso, derivado de las normativas pertinentes a las permisologías involucradas. Se identifican dos principales ejes resolutivos: los tiempos de tramitación en integración con sus variantes y la transversalidad cronológica de las instancias evaluadas.

En cuanto a los tiempos de tramitación y sus variantes, se pueden extraer dos parámetros esenciales. El primer parámetro es el tiempo mínimo, que integra la tramitación mínima y las ponderaciones establecidas por las lagunas cronológicas. Aquí, se observa la predominancia cronológica absoluta de la PAS-DS49 sobre otras

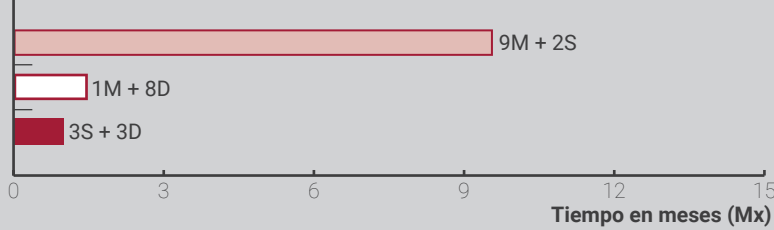
permisologías. El segundo parámetro es el tiempo máximo, que incorpora las instancias ralentizadoras respectivas. Se nota un aumento considerable en las permisologías DOM, casi triplicando el tiempo, mientras que la PAS-DS49 presenta un aumento del 35%, aproximadamente.

En relación con la transversalidad, se identifican diversas incidencias en los componentes del marco cronológico, donde en la tramitación activa, destaca significativamente la PAS-DS49. En cuanto a los factores ralentizadores, se observa una distribución equitativa entre ellos. Además, en las lagunas cronológicas, la PAS-DS49 y el Permiso de Obra Nueva (PON) prevalecen sobre la Solicitud de Anteproyecto (AP).

MARCO CRONOLÓGICO

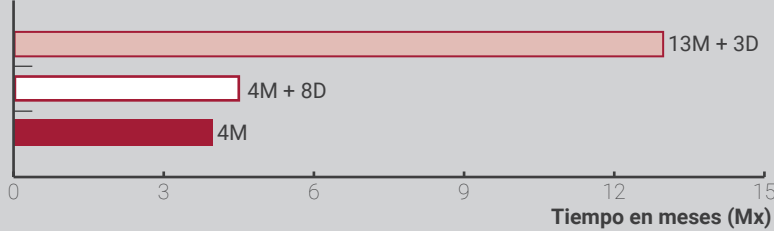
Tiempos de tramitación y sus variantes

Tiempo de tramitación mínima



PAS-DS49 presenta una predominancia considerable a nivel cronológico con respecto al Permiso de Obra nueva y a la Solicitud de Anteproyecto, en términos de **tramitación mínima**, las cuales considera la tramitación activa y las lagunas cronológicas respectivas.

Tiempo de tramitación máxima



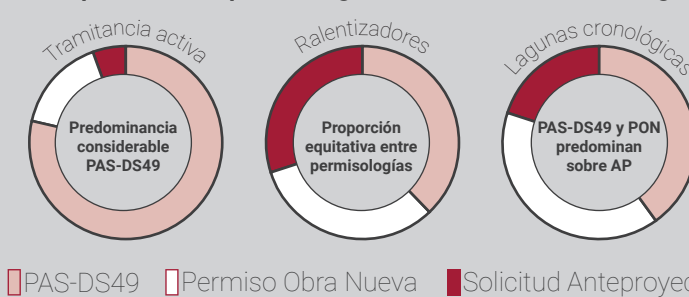
PAS-DS49 presenta una predominancia considerable a nivel cronológico con respecto al Permiso de Obra nueva y a la Solicitud de Anteproyecto, en términos de **tramitación máxima**, las cuales considera la tramitación activa y las lagunas cronológicas respectivas.

■ PAS-DS49 ■ Permiso Obra Nueva ■ Solicitud Anteproyecto

TRANSVERSABILIDAD PERMISOLÓGICA

Tramitación activa, ralentizadores y lagunas cronológicas

Participación de las permisologías en las instancias cronológicas



En el proceso de tramitación activa, destaca de manera significativa la PAS-DS49. En relación con los factores ralentizadores, se observa una distribución equitativa entre ellos. Además, en las lagunas cronológicas, la PAS-DS49 y el Permiso de Obra Nueva (PON) prevalecen sobre la Solicitud de Anteproyecto (AP).

■ PAS-DS49 ■ Permiso Obra Nueva ■ Solicitud Anteproyecto

Figura N°5.21 - Resultados análisis instancias cronológicas | Elaboración Propia

CICLOS DE POSTULACIÓN

Dentro de los procesos permisológicos, se distinguen distintas etapas con cronologías asignadas en la tramitación activa de los procesos, como también existen otras que especifican un marco cronológico para iniciar la tramitación activa de los mismos. Estas etapas, en virtud de la investigación, se denominan como ciclos de postulación, los cuales hacen referencia al marco cronológico establecido por los agentes evaluadores respectivos para ingresar las postulaciones o reingreso de estas. Entre las permisologías pertinentes, únicamente la PAS-DS49 cuenta con un ciclo de postulación establecido a través de sus respectivos llamados, a diferencia del Permiso de Obra Nueva

y la Solicitud de Anteproyecto, que no especifican un número de postulaciones ni establecen plazos para el ingreso de los expedientes. El ciclo de postulación relacionado con la PAS-DS49 detalla en su cronograma un número específico de cierres de postulación y un tiempo respectivo para cada uno, concluyendo con la definición de un marco cronológico específico para la preparación previa a la presentación de los antecedentes o el reingreso de los mismos bajo las condiciones especiales del presente llamado, referente a la resolución 1014. La presentación de la postulación o el reingreso de la misma corresponde al cumplimiento de la primera etapa dentro de la permisología PAS-DS49 y sus respectivos antecedentes.

En resumen, la permisología PAS-DS49 se rige por un ciclo de postulación definido en los llamados correspondientes, en contraste con el Permiso de Obra Nueva y la Solicitud de Anteproyecto, los cuales carecen de esta dinámica sin restringir los ingresos. Esta disparidad destaca la importancia de entender y gestionar de manera eficiente los ciclos de postulación en los procesos permisológicos, asegurando un cumplimiento efectivo de las etapas y plazos establecidos, así como una preparación adecuada para la presentación de antecedentes. Un manejo cuidadoso permitirá gestión más efectiva de los procesos, optimizando la participación y la conformidad con los requisitos de las permisologías.

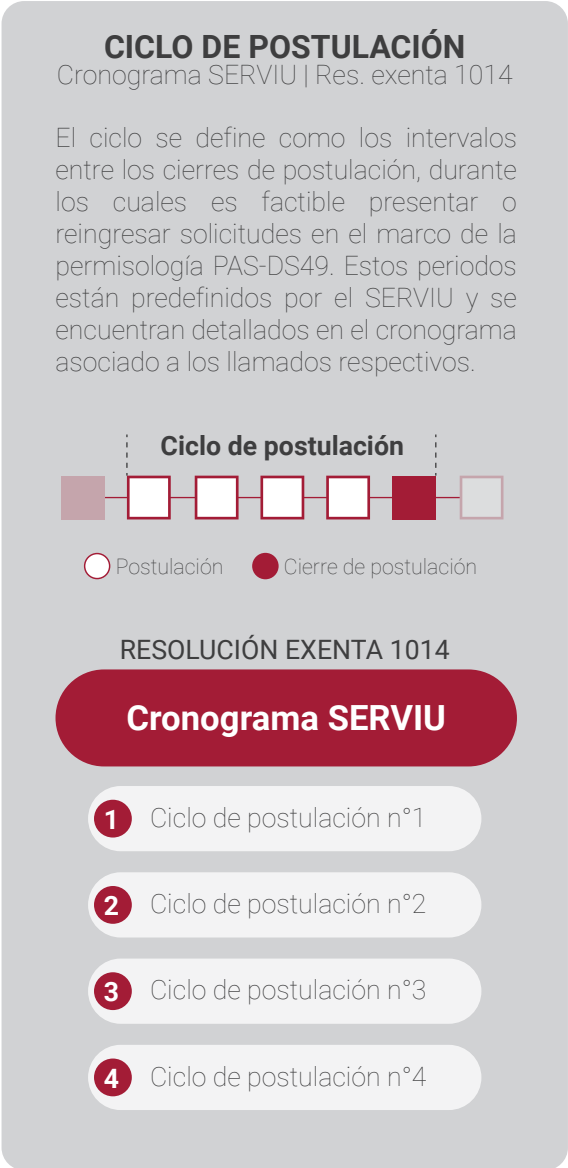


Figura N°5.22 - Ciclos de postulación | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Este enfoque analítico se concentra en el marco cronológico definido como ciclos de postulación, los cuales detallan el número de cierres y los tiempos correspondientes para cada uno. Estos parámetros están establecidos por el llamado actual, que opera bajo condiciones especiales para el año 2023, según lo estipulado en la resolución exenta 1014 para proyectos habitacionales del FSEV-DS49.

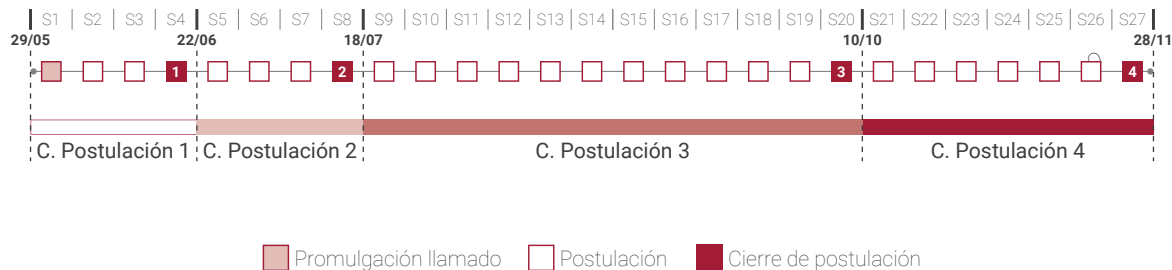
El propósito principal de este análisis es proporcionar una comprensión clara de las distintas partes y extensiones cronológicas en el cronograma establecido para la evaluación de postulaciones. Se busca resaltar cómo estos aspectos impactan directamente

en la preparación anticipada de los antecedentes para los procesos de postulación. Además, se pretende explorar la influencia de los diversos cierres en los ciclos de postulación y en la tramitación activa una vez que la postulación ha sido ingresada, con el objetivo de identificar posibles áreas de mejora o eficiencia en el proceso.

En este análisis, se espera obtener una visión más profunda de cómo el marco cronológico afecta tanto la fase de preparación como el flujo operativo posterior, permitiendo la identificación de oportunidades para optimizar y mejorar la eficacia del proceso de evaluación de postulaciones.

Cronograma de postulación SERVIU 2023 | PAS-DS49

Resolución exenta 1014



Cierres n° 1-2-3

- 1
 - 2
 - 3
- Conforme a lo establecido en la resolución 1014, todas las solicitudes presentadas para los plazos de cierre designados (1-2-3) deben ajustarse a los tiempos de evaluación especificados. La primera evaluación se llevará a cabo en un plazo de 20 días hábiles, seguida de 10 días adicionales para la resolución final en caso de que surjan observaciones.

Cierre n° 4

Específicamente, el cierre número 4, programado para el 28 de octubre, experimentará ajustes en su secuencia evaluativa por parte del SERVIU, con un aumento de aproximadamente el 30%. La fase inicial de evaluación se extenderá por un periodo de 25 días hábiles, seguido de 15 días para la resolución final en caso de que surjan observaciones.

Marco cronológico PAS-DS49

Instancias de análisis

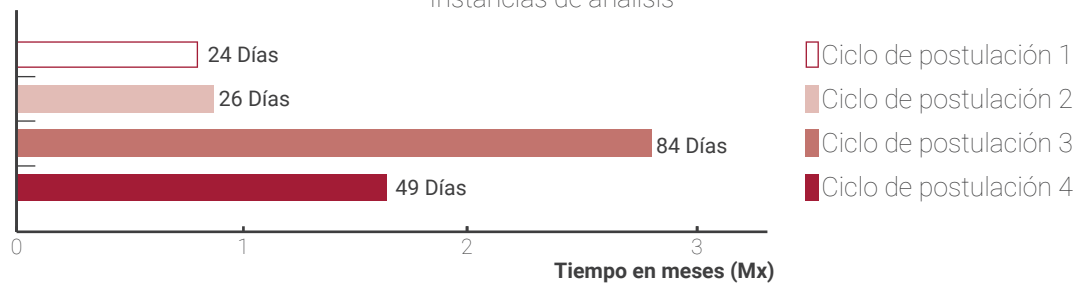


Figura N°5.23 - Cronograma SERVIU | Elaboración Propia

Síntesis analítica

El análisis de los ciclos de postulación en este llamado y en la investigación revela cuatro periodos claramente diferenciados. Estos marcan el marco cronológico para el ingreso de la postulación junto al desarrollo de los antecedentes de la Etapa 1, PAS-DS49.

En el primer y segundo periodo, con duraciones de 24 y 26 días respectivamente, coinciden con el término del primer semestre del año.

Esta coincidencia sugiere que podrían estar orientados a proyectos rezagados del año anterior o de complejidad expedita en desarrollo y gestión, los cuales coincidirían con los respectivos cierres de postulación.

El tercer periodo, el más extenso con

84 días corridos, abarca gran parte del segundo semestre. Pudiera estar dirigido a proyectos desarrollados en el año en curso, cuyo desarrollo y gestión coincidan con los respectivos cierres.

Finalmente, el cuarto periodo, el segundo más extenso después del tercero con 49 días corridos, representa la última instancia para el ingreso de postulaciones al SERVIU. Se dirige y sugiere de la misma forma que el tercer periodo.

Además, se detectan implicancias en la tramitación activa dentro de cada cierre, siendo el cuarto periodo el más perjudicado con un aumento del 30% en el tiempo de la primera evaluación, como se describe en la Etapa 1 y 2 de la PAS-DS49.

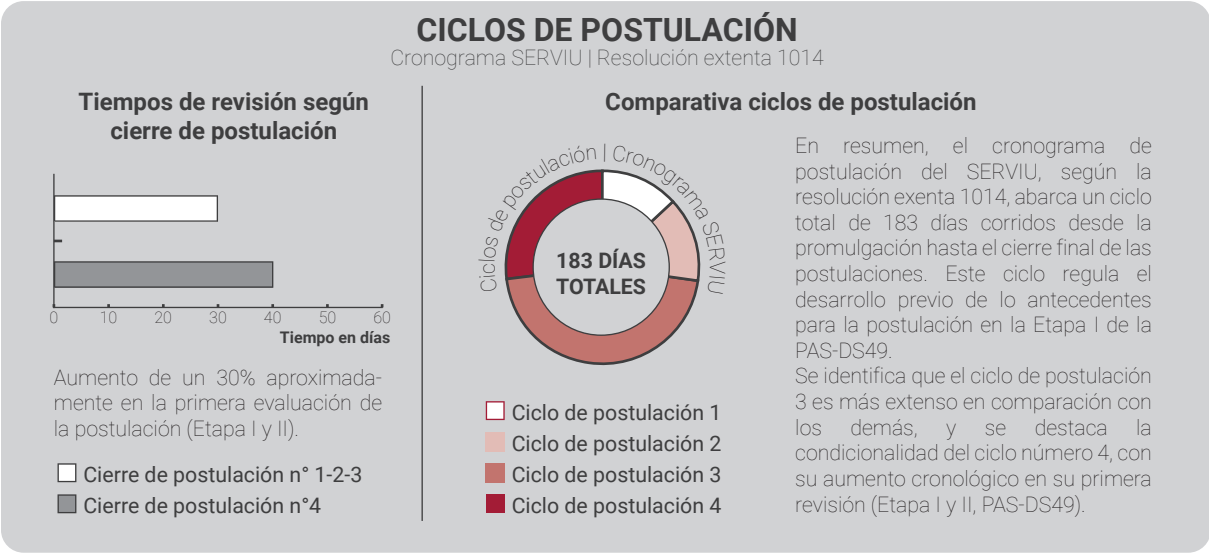


Figura N°5.24 - Resultados análisis ciclos de postulación | Elaboración Propia

ESTÁNDAR RESOLUTIVO

Esta dimensión guarda una estrecha relación con el Marco Resolutivo abordado en el Tema 1, el cual comprende la interacción entre los antecedentes, las etapas y su impacto en el nivel resolutivo de los proyectos, conforme a la permisología aplicable y bajo un enfoque global y objetivo respecto a los requisitos correspondientes.

El marco resolutivo de los procesos permisológicos dirige la tramitación activa de los mismos, asignando plazos y antecedentes a las diferentes etapas, los cuales moldean los proyectos además del cumplimiento normativo pertinente. Por tanto, el propósito de esta dimensión radica en esclarecer el marco resolutivo de los proyectos junto con sus respectivas

permisologías, contrastando los niveles de exigencia en términos proyectuales y de documentación, e integrando una categorización conceptual basada en criterios cronológicos y resolutivos.

Para estructurar y comprender esta dimensión, se descompone el estándar resolutivo en dos factores, los cuales abarcan el enfoque y objetivo del estándar resolutivo.

El primer factor hace referencia a la categorización de los antecedentes requeridos por las permisologías, incorporando parámetros cronológicos y resolutivos en los listados de documentación a presentar en las solicitudes permisológicas. Esta clasificación revelará aspectos de la documentación que solo se pueden

apreciar en la práctica, como el tiempo de tramitación y el grado de resolución necesario del proyecto para el desarrollo de las documentaciones.

El segundo factor correlativo con el primero, alude a los niveles de exigencia propios de los proyectos técnicos en cada permisología, centrándose en los requisitos específicos para el desarrollo de los proyectos residenciales por parte del equipo técnico en sus diversas especialidades. Este factor expondrá el nivel resolutivo de cada permisología, utilizando la PAS-DS49 como principal referencia de análisis, dado que esta normativa establece, exige y engloba, en sus distintas etapas, las demás permisologías pertinentes.



C A T E G O R I Z A C I Ó N

ANTECEDENTES

Dentro del estándar resolutivo se extraen los antecedentes esenciales para la presentación y admisibilidad en las diversas etapas de los procesos permisológicos, como la PAS-DS49, el PON y el AP.

Estos antecedentes, con alcances técnicos, legales y normativos, en virtud de la investigación, se dividen en antecedentes proyectuales y de documentación, contribuyendo a la configuración y cumplimiento de los proyectos habitacionales según las normativas correspondientes.

Los antecedentes proyectuales, resultado de la investigación, abarcan aspectos tangibles del desarrollo

de los proyectos habitacionales, tales como planimetría, informes de factibilidad técnica, acreditaciones y especificaciones técnicas, entre otros.

En contraste, los antecedentes de documentación engloban la situación legal y normativa del proyecto, incluyendo certificados de dominio vigente, informaciones previas, dotación de servicios básicos entre otros. Dentro de esta categorización, se encuentran aquellos que reflejan dimensiones técnicas y valores esenciales, como la materialidad, metros cuadrados o el contexto urbano del predio, mediante formularios INE o IMIV, entre otros.

El tiempo de desarrollo de los antecedentes proyectuales y de documentación está sujeto a los niveles

resolutivos del proyecto, así como a sus complejidades y envergaduras, definidas en el Marco Investigativo del Tema 1.

Por otro lado, los tiempos de tramitación se aplican exclusivamente a los antecedentes de documentación, ya que deben estar certificados y avalados por las entidades correspondientes. Están sujetos en tiempo y forma a las disposiciones de las entidades evaluadoras respectivas, pudiendo ser de entrega inmediata o en plazos.

La correcta clasificación de los antecedentes posibilitará la creación de una guía para priorizar los entregables en cada etapa, permitiendo anticipar la tramitación de ciertas documentaciones y contribuyendo así a una gestión más eficiente del proceso.

CATEGORIZACIÓN ANTECEDENTES

PAS-DS49 / PON / AP

Dentro del estándar resolutivo se hallan antecedentes fundamentales para la aceptación en las diversas permisologías pertinentes, abarcando aspectos técnicos, legales y normativos. Estos antecedentes, producto de la investigación, se clasifican en dos categorías: los de carácter proyectual y los de documentación.

DESARROLLO Y TRAMITACIÓN

Pertinencia cronológica

TIEMPO DE DESARROLLO

1 Sujeto a los niveles resolutivos del proyecto, sus complejidades y envergadura, así como también las permisologías y el equipo desarrollador.

TIEMPO DE DESARROLLO

2 Aplica exclusivamente a la documentación, sujetos en tiempo y forma por las disposiciones que estipulen las entidades evaluadoras o certificadoras respectivas.

Figura N°5.26 - Cat. de antecedentes | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Análisis objetivo enfocado en los antecedentes requeridos durante los diversos procesos permisológicos y sus etapas, los cuales dan forma y cumplimiento a los proyectos habitacionales del FSEV-DS49.

El objetivo principal es categorizar los antecedentes en dos grupos: los proyectuales y los de documentación. Esta clasificación, guiada por los grupos mencionados, incorpora parámetros: uno cuantitativo, relacionado con los tiempos de tramitación, y otro cualitativo, que informa sobre las entidades evaluadoras o certificadoras asignadas a la documentación. Se destaca la presencia de redundancias entre los antecedentes de las distintas

permisologías pertinentes.

En cuanto al parámetro de tramitación, este se aplica exclusivamente a la documentación y describe los tiempos máximos o ponderados de respuesta por parte de las entidades correspondientes. No aplica a los antecedentes proyectuales, ya que están sujetos a las complejidades y envergadura del proyecto, así como a la permisología y el equipo de desarrollo.

Por otro lado, el parámetro que designa las entidades evaluadoras o certificadoras es común a todos los antecedentes en sus respectivas permisologías, sirviendo como guía para entender las inclinaciones resolutivas de los antecedentes, pudiendo ser más técnicas o legales.

Tabla N°5.1 | Antecedentes solicitud de anteproyecto_Categorización - Elaboración propia

ANTECEDENTES SOLICITUD DE ANTEPROYECTO				
N°	Documentación	Responsable	Tramitación	Entidad Ev.
2	Certificado de informaciones previas vigente	Arquitecto proyectista	7 Días corridos	DOM
3	Patente profesional del Arquitecto		5 Días hábiles	MUNICIPALIDAD
5	Otro: Resolución de factibilidad proyecto bajo subsidio FESV-DS49	SERVIU	10 Días hábiles	SERVIU
N°	Proyectual			
1	Listado de documentos y planos numerados.	Arquitecto proyectista	Acorde a las complejidades y envergadura del proyecto, permisologías adscritas y equipo desarrollador	DOM
4	Cuadros de superficie			
6	Informe con estudio y medidas por calidad suelo	E: Mecánico de suelos		
7	Planos de Arquitectura	Arquitecto proyectista		
	1) Ubicación del predio			
	2) Emplazamiento			
	3) Plantas esquemáticas			
	4) Silueta de las elevaciones			
	5) Plano comparativo de sombras, sí corresponde			
	6) Cuadro general de superficies edificadas			
	7) Otros: Adjuntar según corresponda			
8	Levantamiento topográfico	E: Topógrafo		
9	Mecánica de Suelos	E: Mecánico de suelos		

Antecedentes redundantes

Tabla N°5.2 | Antecedentes Permiso de obra nueva_Categorización - Elaboración propia

ANTECEDENTES PERMISO DE OBRA NUEVA				
N°	Documentación			
Documentos y certificados		Responsable	Tramitación	Entidad Ev.
3	Patentes profesionales responsables.	Arquitecto proyectista	5 Días hábiles	MUNICIPALIDAD
4	Certificado de inscripción vigente de Revisor Independiente	Revisor Independiente	30 Días hábiles	MINVU
5	Certificado de inscripción vigente de Revisor Independiente Cálculo Estructural			
6	Certificado de inscripción vigente ITO	Inspector técnico de obra	7 Días corridos	DOM
7	Certificado de informaciones previas vigente			
8	Certificado de Ingreso en Línea - INE	Arquitecto proyectista	Entrega inmediata	INE
11	Factibilidades agua potable, alcantarillado y Luz		20 Días hábiles	Empresa de servicios básicos con jurisdicción en la zona a proyectar
12	Certificado de ingreso del IMIV en SEIM		Entrega inmediata	MTT
13	Avalúo Fiscal detallado			SII
14	Inscripción, escritura o dominio vigente del terreno		5 - 10 Días hábiles	CBR

Antecedentes redundantes

N°	Proyectual			
Documentos y certificados		Responsable	Tramitación	Entidad Ev.
1	Listado de documentos y planos numerados.	Arquitecto proyectista	Acorde a las complejidades y envergadura del proyecto, permisologías adscritas y equipo desarrollador	DOM
2	Fotocopia resolución de aprobación de anteproyecto.			
9	Informe Revisor Independiente	Revisor Independiente Estructural.		
10	Informe Revisor Independiente de proyecto de Calculo Estructural.			
Otros antecedentes y proyectos complementarios				
15	Memoria de accesibilidad	Arquitecto proyectista		
16	Planos de accesibilidad			
Proyecto de cálculo estructural				
17	Memoria de Cálculo Estructural	E: Calculista		
18	Planos de Cálculo Estructural, acompañados de cálculo de estabilidad de la construcción, cuando corresponda			
Planos de Arquitectura				
19	Especificaciones técnicas del proyecto	Arquitecto proyectista		
20	Planos de Arquitectura			
	1) Ubicación del predio			
	2) Emplazamiento			
	3) Plantas de todos los pisos			
	4) Cortes y elevaciones			
	5) Planta de cubiertas			
	6) Plano de cierre, cuando el proyecto consulte			
Otros planos y antecedentes del proyecto				
21	Plano comparativo de sombras	Arquitecto proyectista		
22	Cuadros de superficie			
23	Levantamiento topográfico	E: Topógrafo		
Estudios, resoluciones o informes adicionales				
24	Mecánica de Suelos	E: Mecánico de suelos		

Tabla N°5.3 | Antecedentes PAS-DS49 | Etapa I_Categorización - Elaboración propia

ANTECEDENTES PAS-DS49 ETAPA I				
A-Z	Proyectual	Responsable	Tramitación	Entidad Ev.
a)	Antecedentes de las familias y grupo	Entidad Patrocinante	Acorde a las complejidades y envergadura del proyecto, permisologías adscritas y equipo desarrollador	SERVIU
e)	Plano de levantamiento topográfico	Arquitecto proyectista		
i)	Estudio de cabida			
j)	Comprobante de Ingreso solicitud anteproyecto			
k)	Informe de compra de el o los terrenos	Entidad Patrocinante		SERVIU
l)	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	Arquitecto proyectista		
A-Z	Documentación			
b)	Contrato de promesa de compraventa	Entidad Patrocinante	Entrega inmediata	Notaria
	Certificado de dominio vigente	Arquitecto proyectista	5 - 10 Días hábiles	CBR
	Certificado de hipotecas y gravámenes		4 Días hábiles	
f)	Certificado de NO expropiación Municipal y SERVIU		10 Días hábiles	DOM y SERVIU
g)	Avalúo Fiscal detallado		Entrega inmediata	SII
h)	Certificado de número			DOM
	Certificado de informaciones previas CIP			
Extra	Resolución SEREMI Subs. localización diferenciada	SERVIU	10 Días hábiles	SERVIU

Antecedentes redundantes

Tabla N°5.4 | Antecedentes PAS-DS49 | Etapa III_Categorización - Elaboración propia

ANTECEDENTES PAS-DS49 ETAPA III				
A-Z	Proyectual	Responsable	Tramitación	Entidad Ev.
a)	Planos y especificaciones técnicas de los proyectos de arquitectura y estructura del proyecto aprobado por el permiso de edificación.	Arquitecto proyectista E: Calculista	Acorde a las complejidades y envergadura del proyecto, permisologías adscritas y equipo desarrollador	DOM - SERVIU
b)	Permiso de edificación del proyecto completo, incluyendo el del equipamiento si corresponde, otorgado por la DOM respectiva.			DOM
c)	Planos y especificaciones de instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad u otros, con la firma del profesional competente.	Especialistas		SERVIU
e)	Permiso de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, en su caso.	Arquitecto proyectista		DOM
f)	Planos de los proyectos de urbanización de: pavimentación, aguas lluvia, agua potable, alcantarillado, áreas verdes u otros.	Especialistas		Entidades respectivas según el proyecto
i)	Carta Gantt del proyecto.	Constructora		SERVIU
j)	Presupuesto detallado.			
l)	Contrato de construcción	Entidad Patrocinante		
n)	Documento en que se describa la Etapa PAS-DA			
A-Z	Documentación			
k)	Documentos que acrediten la disponibilidad de terreno	Arquitecto proyectista	Mismos plazos descritos en la Etapa 1	SERVIU
	4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.			

Antecedentes redundantes

Síntesis analítica

Tras el análisis de la categorización en los antecedentes, se desprenden conclusiones significativas acerca de la proporcionalidad de las clasificaciones en relación con el total, así como de la incidencia de redundancias en la transversalidad permisológica.

En cuanto a la proporcionalidad, se resaltan ciertas permisologías donde los antecedentes proyectuales superan en número a los de documentación, en comparación con el total de ítems. En la Etapa 1 de la PAS-DS49, junto con el Permiso de Obra Nueva y la Solicitud de Anteproyecto, se observa una proporción del 50% al 60%, inclinada hacia los antecedentes de carácter proyectual. Mientras que, en

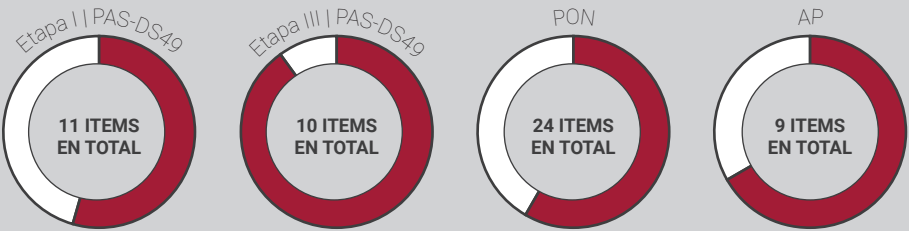
la Etapa 3 de la PAS-DS49, se evidencia una predominancia del 90% de los antecedentes proyectuales sobre los de documentación.

En relación con las redundancias en los antecedentes, se destaca la incidencia de estas, identificando algunas que son transversales y otras más específicas de ciertas permisologías. Entre todas, prevalece el dominio vigente como un antecedente transversal a las permisologías, mientras que los certificados de número, NO expropiación, hipotecas y gravámenes son propios de la PAS-DS49. La identificación de estas redundancias es crucial para mejorar la gestión y eficiencia de las permisologías, tramitándolos sólo una vez y ahorrando tiempo para las siguientes etapas.

ANTECEDENTES PERMISOLÓGICOS

Enfoque global

Comparativa transversal a las permisologías



Las proporcionalidades dispuestas en las distintas permisologías, evidencian una clara predominancia de los antecedentes proyectuales sobre los de documentación en distintas razones.

■ A. Projectuales □ A. Documentación

REDUNDANCIAS EN ANTECEDENTES

Tabla abstraída desde el análisis

ANTECEDENTE REDUNDANTE	PAS-DS49			
	E1	E3	PON	AP
Certificado Informaciones previas	■		■	■
Levantamiento topográfico	■		■	■
Patentes profesionales			■	■
Avalúo fiscal detallado	■		■	
Dominio vigente	■	■	■	■
Certificado de número	■	■		
Certificado de NO expropiación	■	■		
Certificado de hipotecas y gravamen	■	■		

En cuanto a las redundancias en los antecedentes, se destaca su incidencia, identificando algunas como transversales y otras más específicas de ciertas permisologías. Entre ellas, el dominio vigente prevalece como un antecedente común a las permisologías, mientras que los certificados de número, NO expropiación, hipotecas y gravámenes son específicos de la PAS-DS49.

Figura N°5.27 - Resultados análisis categorización de los antecedentes | Elaboración Propia

GRADOS EXIGENCIA RESOLUTIVA

Dentro del estándar resolutivo, las permisologías, junto con sus antecedentes y normativa pertinente, establecen diversos niveles de exigencia asociados a la especificidad que demandan. Esta especificidad alude al grado de avance o desarrollo del proyecto derivado de los antecedentes proyectuales categorizados en la fase previa, abarcando desde aspectos volumétricos hasta el desarrollo definitivo de un proyecto de construcción. Las permisologías establecen un estándar mínimo resolutivo para los proyectos que deben evaluar, contemplando etapas de desarrollo predefinidas. Además, el estándar resolutivo está intrínsecamente

vinculado a los objetivos y exigencias inherentes a cada permisología.

En el caso de la solicitud de Anteproyecto, se prioriza la conceptualización del proyecto habitacional con un nivel de resolución volumétrica, sujeto a las disposiciones de la Ordenanza y Planificación territorial en términos de distanciamiento, cabida y normativas urbanísticas. El objetivo es establecer una base conceptual que pueda concretizarse posteriormente en el Permiso de Obra Nueva.

De manera análoga, el Permiso de Obra Nueva representa la concretización de la base conceptual generada en la Solicitud de Anteproyecto. Esta aborda el proceso de definición arquitectónica y estructural, resolviendo técnica y

constructivamente la configuración espacial y los recintos del proyecto habitacional, siguiendo los mismos instrumentos normativos de la permisología anterior.

Finalmente, la PAS-DS49 toma la materialización generada por el Permiso de Obra Nueva y la especifica aún más en el programa arquitectónico, estructural y constructivo. Requiere certificaciones técnicas de calidad en la habitabilidad y construcción, así como la validación espacial de los recintos con los instrumentos normativos pertinentes. El nivel resolutive de esta permisología, sumado al Permiso de Obra Nueva, habilitará el proyecto para su construcción autorizada bajo subsidio y supervisión SERVIU.

GRADOS DE EXIGENCIA RESOLUTIVA

PAS-DS49 / PON / AP

Dentro del estándar resolutive, las permisologías, junto con sus antecedentes y normativa pertinente, establecen diversos niveles de exigencia asociados a la especificidad que demandan. Esta especificidad alude al grado de avance o desarrollo del proyecto derivado de los antecedentes proyectuales categorizados en la fase previa, abarcando desde aspectos volumétricos hasta el desarrollo definitivo de un proyecto de construcción.

Grados resolutive

Permisología + Antecedentes

CONCEPTUALIZACIÓN

1 Solicitud de anteproyecto

CONCRETIZACIÓN

2 Permiso de Obra Nueva

ESPECIFICACIÓN

3 PAS-DS49

Figura N°5.28 - Grados de exigencia | Elaboración Propia

Descriptiva del análisis

Análisis focalizado en los distintos grados o niveles resolutivos de los proyectos, considerando la permisología correspondiente y adoptando un enfoque crítico hacia los antecedentes proyectuales.

El propósito de este análisis es exponer los niveles resolutivos en relación con los antecedentes proyectuales, los objetivos y la normativa de las permisologías, con el objetivo de comprender las disparidades en los estándares resolutivos. Además, se integra la dimensión cronológica asociada a cada permisología.

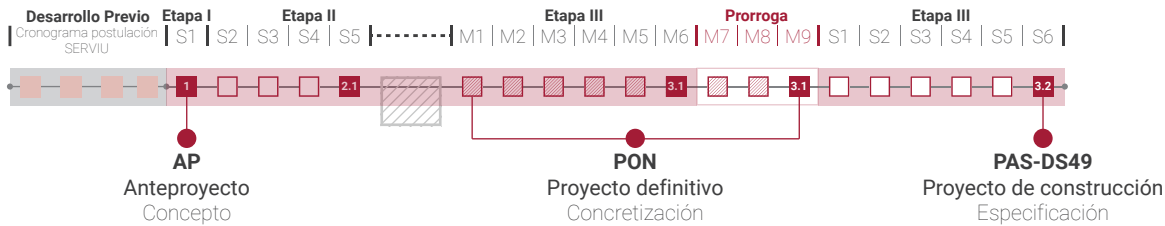
En el marco de este análisis, se sitúan el PON y el AP dentro de la línea de acción primaria de la PAS-DS49, permisología

que abarca a las demás. Esto se realiza con la finalidad de comprender la progresión en el grado resolutivo en la permisología matriz.

Simultáneamente a la contextualización, se detallan las exigencias en los antecedentes proyectuales, extrayendo parámetros globales que describan de manera objetiva dichas exigencias. Se definen tres parámetros fundamentales: el primero aborda los instrumentos normativos involucrados según cada permisología, el segundo se refiere a la cantidad de especialidades que debe contemplar el proyecto, y el último engloba todas las certificaciones técnicas requeridas en función de los estándares de calidad exigidos por las permisologías.

Contextualización permisológica

Línea primaria de análisis | PAS-DS49



Exigencias resolutivas en los proyectos habitacionales

Parámetros globales en transversabilidad permisológica

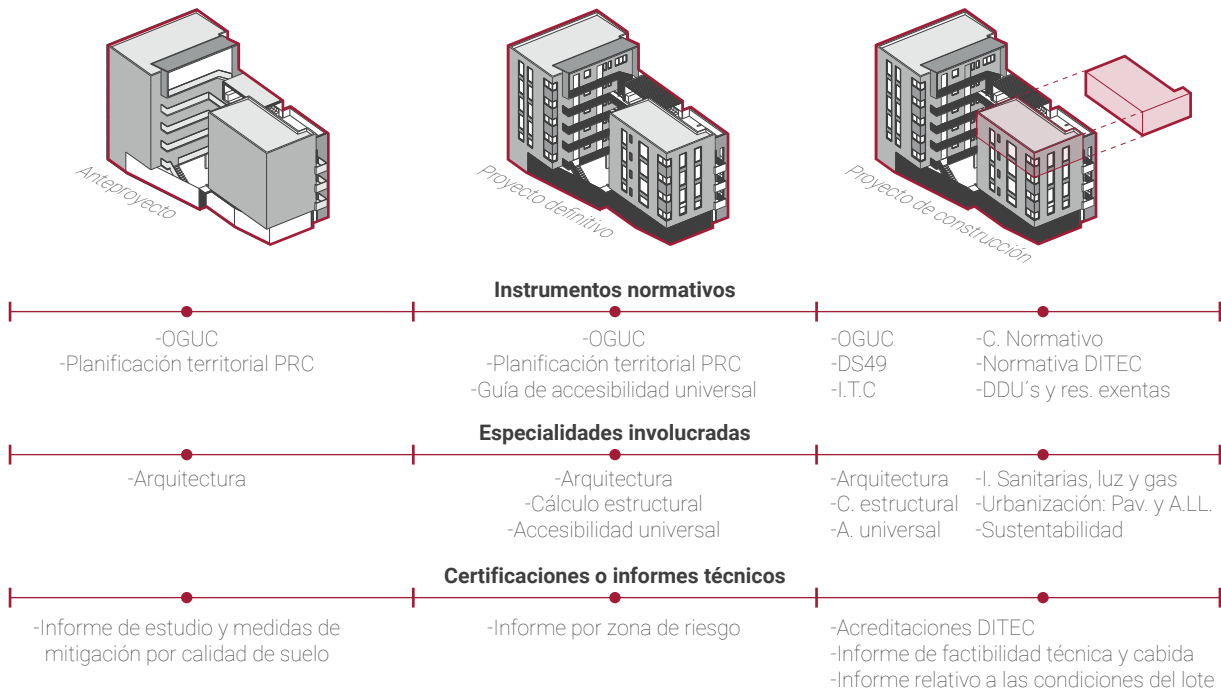


Figura N°5.29 - Transversabilidad resolutiva en las permisologías | Elaboración Propia

Síntesis analítica

En el análisis presentado, se resaltan aspectos clave en el marco cronológico relacionado con la contextualización permisológica y la definición de los grados resolutivos vinculados a las etapas de los proyectos en la transversabilidad permisológica.

En cuanto a la contextualización, es relevante tener presente que el análisis se referencia en la tramitación activa de la PAS-DS49. De este análisis se visibiliza la ubicación de las permisologías dentro del modelo operativo establecido. En primer lugar, encontramos la Solicitud de Anteproyecto, que abarca un periodo de desarrollo previo al ingreso de la postulación en la Etapa 1 de la PAS-DS49, según el cronograma de postulación

SERVIU, que establece un límite de máximo 6 meses para dicho ingreso, en los respectivos cierres asociados. A continuación, está el Permiso de Obra Nueva, que ocupa gran parte de la Etapa 3 en la PAS-DS49, con un plazo de 6 meses más una prórroga de 3 meses para obtener el permiso por parte de la DOM, un hito crucial para la revisión posterior. Finalmente, al concluir la tramitación, se obtiene la aprobación del proyecto por parte del SERVIU y la permisología PAS-DS49, el cual habilita a los agentes correspondientes para la ejecución del proyecto.

En cuanto a los grados resolutivos, se deriva una conceptualización del análisis, siendo difícil definir objetivamente la complejidad de un grado resolutivo

en específico de un proyecto bajo una permisología concreta en comparación con otra, debido a variables que no se puede cuantificar y son intrínsecas a los proyectos y al equipo que los desarrolla. Por ello, se proponen tres niveles que definen los grados resolutivos de los proyectos basados en los parámetros fundamentales establecidos en el análisis.

El primer nivel, grado resolutivo bajo, se asigna a la permisología de Solicitud de Anteproyecto, centrada en la conceptualización del proyecto, sin mayor detallamiento que su inserción en el lote, cabida y volumetría. Además, solo exige la especialidad de Arquitectura, junto a informes técnicos preliminares referentes al lote.

El segundo nivel, grado resolutivo medio, se asigna al Permiso de Obra Nueva, con un mayor desarrollo técnico que concreta la base conceptual del Anteproyecto. Requiere especialidades en Arquitectura, Cálculo Estructural y Accesibilidad Universal, junto con informes de riesgos por emplazamiento. El último nivel se asigna a la permisología PAS-DS49, con grado resolutivo alto, exigiendo una especificación técnica-constructiva del proyecto resultante del Permiso de Obra Nueva. Involucra diversas especialidades, agregando una dimensión multidisciplinaria al proyecto, desde Arquitectura hasta certificaciones técnicas del estándar de calidad en el habitar, abarcando dimensiones constructivas y programáticas.

GRADOS RESOLUTIVOS

Antecedentes, especialidades y certificaciones

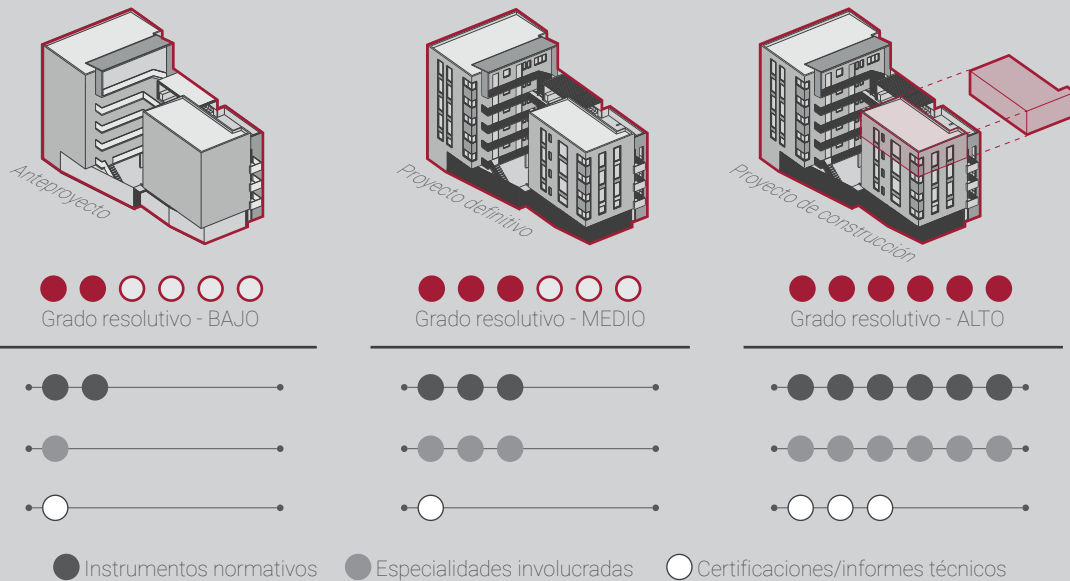


Figura N°5.30 - Resultados análisis grados resolutivos | Elaboración Propia

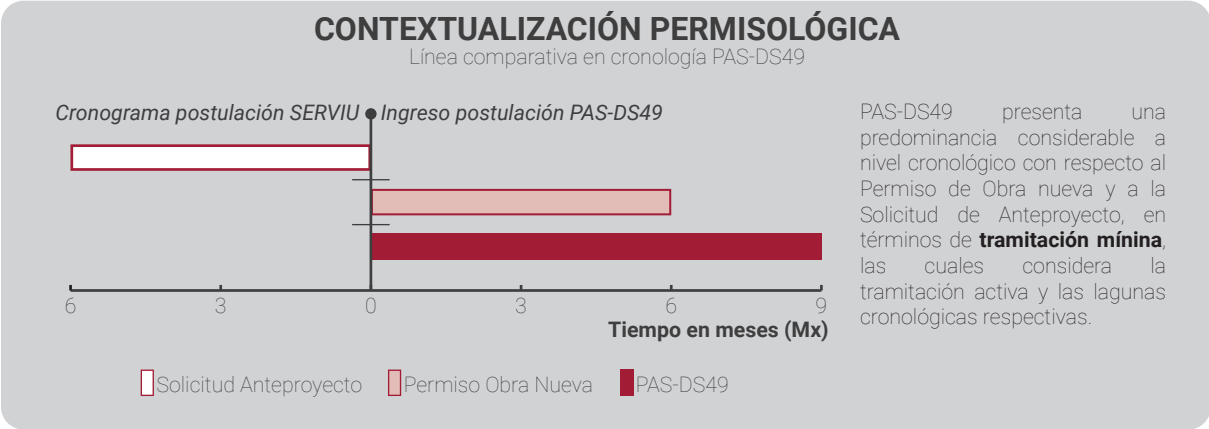


Figura N°5.31 - Resultados análisis grados resolutivos en contextualización permisológica | Elaboración Propia

INTEGRACIÓN PERMISOLÓGICA

Desde una perspectiva global y unificadora, se busca integrar los factores estudiados en la operatividad de los procesos permisológicos. El objetivo es generar una pauta que permita contextualizar estos factores dentro del marco permisológico y entender su incidencia en la posición o secuencia respectiva.

La integración permisológica abarca varios aspectos, siendo uno de los más significativos la línea operativa. Esta línea se refiere a la conceptualización común de las diversas etapas involucradas en cada proceso permisológico, lo que facilita una simplificación y estandarización de las mismas. Esta estandarización servirá como base para el posicionamiento y contextualización

de los factores analizados anteriormente en sus diversas dimensiones.

La línea operativa consta de cuatro etapas clave, ordenadas cronológicamente. La primera etapa hace referencia al desarrollo previo de los antecedentes exigidos, seguido por su ingreso o presentación. Las etapas dos y tres, las cuales ocurren simultáneamente, involucran la evaluación de los antecedentes presentados y el desarrollo posterior de los mismos según corresponda. Finalmente, la cuarta etapa conlleva la resolución definitiva del proceso, culminando en la aprobación o rechazo del proyecto por parte de las entidades evaluadoras pertinentes.

Es importante resaltar que la integración permisológica se encargará de unir los factores analizados en el modelo operativo, las cronologías y los estándares resolutivos. En cada dimensión mencionada, se analizará la influencia de los factores, que pueden ser tanto de carácter operativo como funcional, así como también pueden estar relacionados con la cronología o directamente vinculados al desarrollo de los antecedentes pertinentes. Estas influencias pueden manifestarse de forma transversal en los procesos permisológicos o ser específicas de cada proceso permisológico en particular. Todas estas influencias estarán descritas en la pauta integrada.

INTEGRACIÓN PERMISOLÓGICA

Factores incidentes en línea operativa

Proceso de contextualización y posicionamiento que se realiza desde una perspectiva global y unificadora, la cual integra los factores analizados en las diversas dimensiones mencionadas. Esto se logra mediante una línea operativa común entre los procesos permisológicos relevantes.

RESOLUCIÓN EXENTA 1014

Cronograma SERVIU

- 1 Naturaleza permisológica
- 2 Evaluaciones preliminares
- 3 agentes involucrados
- 4 Tramitación activa
- 5 Ciclos de postulación
- 6 Cat. de antecedentes
- 7 Grados de exigencia

Figura N°5.32 - Integración permisológica | Elaboración Propia

INTEGRACIÓN LÍNEA OPERATIVA

Dentro del marco de la integración permisológica en la línea operativa, se procede a contextualizar y posicionar los factores investigados, detallando también sus respectivas influencias en las etapas correspondientes.

Las incidencias de cada factor pudieran manifestarse en más de una etapa; sin embargo, para una comprensión más clara, se prioriza su relevancia principal en la contextualización y posicionamiento.

Cada factor se describe de manera concisa para facilitar la comprensión de su influencia en la operación global, evitando adentrarse en detalles que han sido previamente abordados en el análisis individual de cada uno.

Etapas 1

En esta etapa inicial, se procede a la preparación de los antecedentes o expedientes para su posterior ingreso en los procesos permisológicos correspondientes.

El primer factor relevante en esta etapa es la naturaleza permisológica de los procesos pertinentes, el cual desempeña un papel crucial en el ingreso de los antecedentes. Dependiendo de la naturaleza, pudieran considerar instancias de desarrollo posterior, las cuales podrían servir para una especificación de los presentado o subsanar observaciones que se hayan emitido. Esto es esencial ya que define la precisión con la que deben elaborarse los antecedentes.

El segundo factor a considerar son los ciclos de postulación establecidos por los llamados que se establezcan o por las mismas entidades evaluadoras. Estos ciclos tienen un impacto directo en el tiempo de preparación previo al ingreso de los antecedentes, al establecer un marco cronológico definido para su evaluación.

El tercer y último factor en esta etapa inicial es la categorización de los antecedentes, que incorpora dimensiones cronológicas y de referencia a los antecedentes proyectuales y documentación. Al igual que la naturaleza permisológica, esta categorización influye directamente en los antecedentes, otorgándoles un carácter resolutivo específico.

Etapas 2

Esta etapa se centra en la evaluación de los antecedentes presentados.

El primer factor relevante es la interrelación entre los agentes involucrados, cuya influencia se extiende a la evaluación de los antecedentes. Dado que hay tres permisologías diferentes, cada una con sus propios tiempos y etapas, los evaluadores principales no tienen una retroalimentación o revisión en conjunto, lo que termina generando observaciones contradictorias.

El segundo factor a considerar son los niveles de exigencia asociados a cada permisología. Esto tiene un impacto directo en la evaluación integral del proyecto, definiendo un estándar mínimo resolutivo que debe cumplirse.

Etapas 3

Instancia la cual permite y habilita un desarrollo posterior al ingreso, ya sea para la especificación del proyecto como también pudiera servir para subsanar observaciones en el caso que fueran emitidas por las entidades evaluadoras. En esta etapa, un único factor se destaca: las evaluaciones preliminares asociadas a cada proceso permisológico. Estas evaluaciones tienen un impacto significativo en el desarrollo posterior de los antecedentes y el proyecto. Proporcionan una garantía del estándar resolutivo y agregan valor a la postulación, ya que lo que se revisó durante la evaluación preliminar puede validarse en las evaluaciones posteriores, si son necesarias.

Etapas 4

Etapas finales la cual involucra la resolutoria de los proyectos en los procesos permisológicos correspondientes. En esta etapa, el factor con mayor incidencia es la tramitación activa, ralentizadores y lagunas cronológicas en las permisologías adscritas a cada proyecto. Este factor adquiere relevancia cuando se establece el marco cronológico activo de los procesos, con un enfoque particular en las lagunas cronológicas que se presentan. Estas afectan a la resolución de los proyectos habitacionales y, al no tener un plazo definido, quedan sujetos a la evaluación y consideración en tiempo y forma de las entidades evaluadoras pertinentes.



Figura N°5.33 - Línea operativa en procesos permisológicos | Elaboración Propia

Sub-capítulo 5.5

SÍNTESIS CONCLUSIVA

En el análisis llevado a cabo, se destacan conclusiones clave sobre los diversos factores expuestos, considerando las dimensiones que los integran como un marco referencial para las conclusiones alcanzadas. Es fundamental comprender que tanto los factores como sus dimensiones están interrelacionados dentro de un sistema más amplio definido por los procesos permisológicos. Las conclusiones se derivan tanto de estos elementos como del levantamiento técnico realizado durante el análisis.

En cuanto a la dimensión que describe el modelo operativo de las permisologías, es relevante señalar que este carece de una estructura orgánica que permita una gestión holística de los

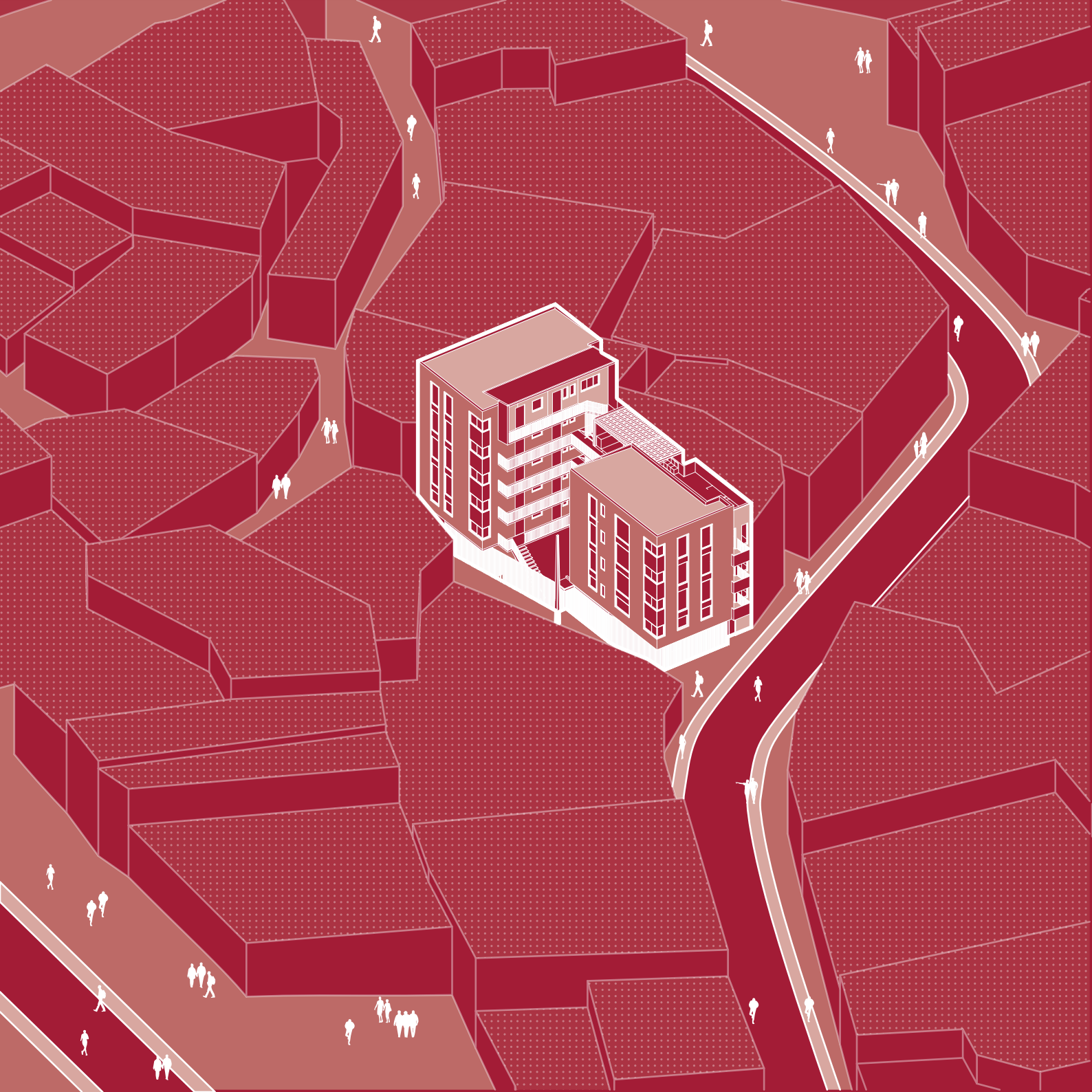
proyectos. Se hace hincapié específico en la permisología PAS-DS49, la cual establece y exige un estándar resolutivo más elevado para ciertos proyectos en comparación con otras permisologías. Sin embargo, tanto la PAS-DS49 como el EPG del FSEV-DS49 no contemplan un modelo de gestión claro para las distintas etapas y antecedentes a presentar, ni tampoco un plan que integre las permisologías adicionales en desarrollo y evaluación.

Otra conclusión clara dentro del contexto permisológico es la débil correlación entre los diferentes agentes involucrados, lo cual es una consecuencia directa del modelo de gestión propuesto por la PAS-DS49.

En relación al marco cronológico asociado, es crucial señalar la presencia de factores que obstaculizan su progreso. Estos retrasos, a modo de efecto cascada, afectan los procesos permisológicos que se desarrollan de manera simultánea, extendiendo su cronograma. Es fundamental evitar estas instancias, especialmente aquellas relacionadas con el proceso de observaciones, en la medida de lo posible. Además de las observaciones, que actúan como ralentizadores, existen otras situaciones que pueden influir en el marco cronológico, como los ciclos de postulación. Es esencial gestionar estos ciclos de manera efectiva para establecer un plan de desarrollo efectivo antes de presentar los antecedentes.

Finalmente, en la dimensión resolutive, es relevante subrayar cómo las permisologías establecen un estándar de resolución según sus objetivos y directrices, siendo la PAS-DS49 la más exigente en comparación con las demás. En esta misma línea resolutive, se detalla la descripción de cada antecedente, se establecen los tiempos de tramitación pertinentes y se identifican posibles redundancias entre las distintas permisologías.

En resumen, comprender los factores analizados, las dimensiones que los conglomeran y su integración en los procesos permisológicos proporciona una pauta para orientar el modelo de gestión y desarrollo, basado en la experiencia.



Capítulo 6

TEMA N°3

Modelo de gestión técnico resolutivo en procesos permisológicos de proyectos habitacionales del FSEV-DS49

Pág 180	Objetivos y criterios de planificación
Pág 186	Alcances permisológicos
Pág 194	Metodología de gestión: CPM
Pág 202	Modelo de gestión técnica resolutive
Pág 228	Síntesis conclusiva

Planificación fundada desde la dimensión técnica y resolutive de los procesos permisológicos pertinentes para proyectos habitacionales del FSEV-DS49, estableciendo parámetros delimitadores para la operatividad y cronología de dichos procesos. Este enfoque se basa en la integración del levantamiento técnico inicial del primer tema y el análisis desde la experiencia que desarrolla el segundo, esto con el propósito de desarrollar una planificación fundamentada en aspectos técnicos, normativos y operativos de las permisologías.

El principal objetivo de esta planificación es crear un modelo de gestión técnica que se ajuste a la normativa vigente y a su marco resolutivo, priorizando

el cumplimiento de los plazos asignados a cada etapa del proyecto. Independientemente de su envergadura, el costo del proyecto queda en manos de los desarrolladores, quienes podrán designar recursos en función a los plazos y etapas establecidas en el modelo de gestión.

La investigación se estructura en torno a cinco áreas principales. En primer lugar, se establecen los objetivos y criterios de planificación a abordar, seguidos por los alcances o delimitaciones de la misma. En tercer lugar, se presenta una breve descripción del modelo de gestión a emplear, mientras que en cuarto lugar se desarrolla en mayor detalle la planificación bajo el modelo seleccionado y sus plantillas generales.

3 TEMA III

Modelo de gestión técnico resolutivo en procesos permisológicos de proyectos habitacionales del FSEV-DS49

Planificación fundada desde la dimensión técnica y resolutive de los procesos permisológicos pertinentes para proyectos habitacionales del FSEV-DS49, estableciendo parámetros delimitadores para la operatividad y cronología de dichos procesos. El principal objetivo de esta planificación es crear un modelo de gestión técnica que se ajuste a la normativa vigente y a su marco resolutivo, priorizando el cumplimiento de los plazos asignados a cada etapa del proyecto.

CAPITULACIONES



Figura N°6.1 - Introductoria TEMA III | Elaboración Propia

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN

El proceso de planificación integrar fases en su confección, las cuales se fundamentan en la investigación preliminar realizada durante el levantamiento técnico y el análisis desde la experiencia previa. En este sentido, se establecen objetivos y criterios que demarcan los principales lineamientos abordados por la planificación.

OBJETIVOS

En el contexto resolutivo del modelo de gestión a desarrollar, se define un objetivo principal que consiste en garantizar un desarrollo oportuno de las diferentes etapas involucradas en los procesos permisológicos, con el fin de operar dentro de los plazos establecidos, maximizando así la eficiencia en la gestión de los proyectos.

Además del objetivo principal, se identifican otros dos objetivos aún más específicos, derivados de la investigación misma desarrollada.

El primero se centra en establecer en la planificación una línea de acción que permita evaluar el progreso del proyecto en relación con las diversas dimensiones comprometidas en los diferentes procesos permisológicos pertinentes. El segundo objetivo específico contempla la generación de una representación esquemática en la trazabilidad de los proyectos habitacionales del FSEV-DS49, con el propósito de identificar factores críticos susceptibles de perfeccionamiento, así como otros parámetros claves a tener en cuenta en la operatividad permisológica.

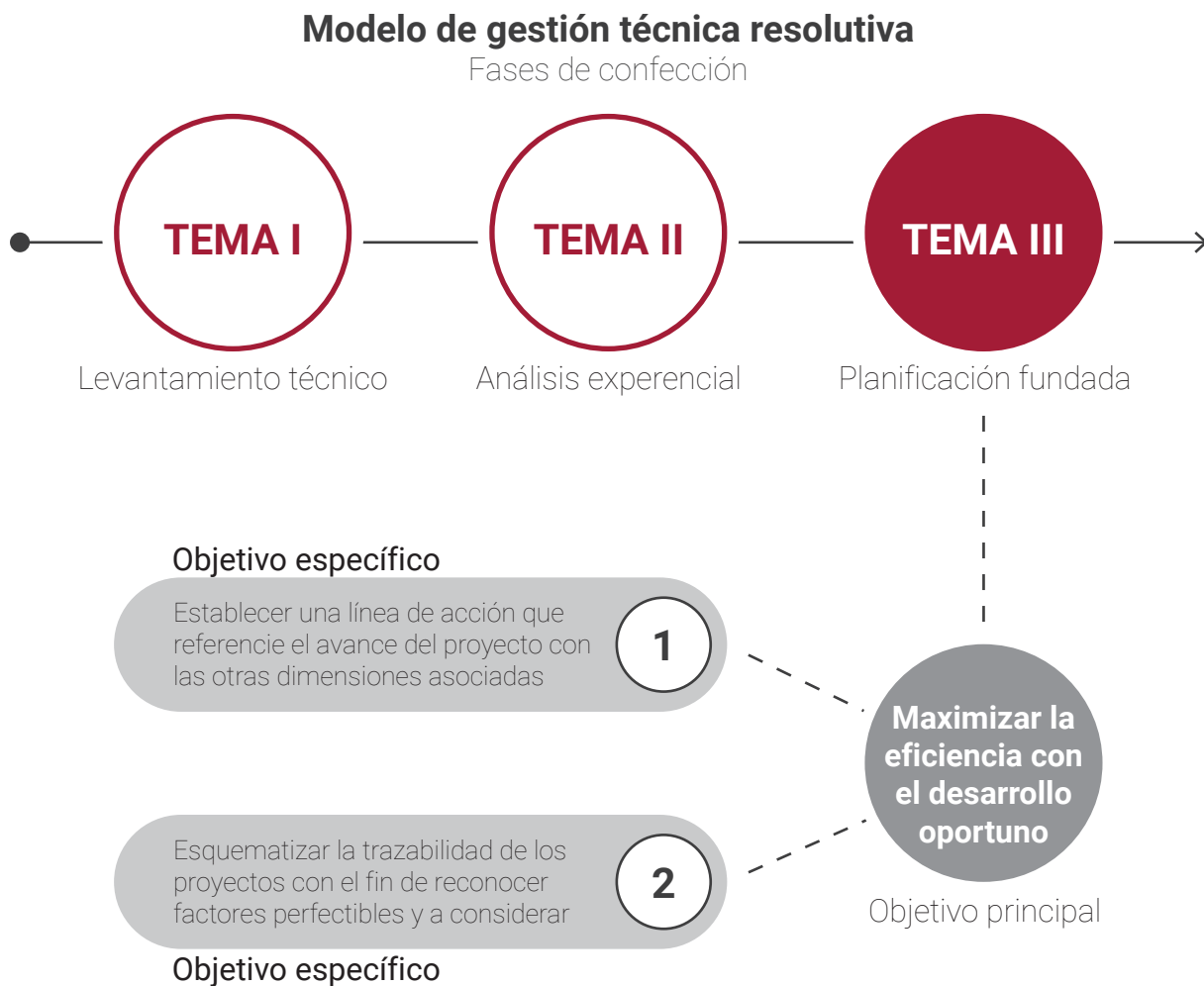


Figura N°6.2 - Objetivos | Elaboración Propia

CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN

Además de establecer objetivos, una planificación acertada debe definir criterios con precisión. Estos criterios representan la concretización de los objetivos establecidos y facilitan la delineación de metas y resoluciones dentro del modelo de gestión. Asimismo, integran enfoques y orientaciones derivados de los objetivos a la metodología de planificación.

En el ámbito de la gestión de proyectos, existen diversos criterios aplicables, siendo el más utilizado el de la triple restricción o triángulo de hierro, el cual busca equilibrar aspectos fundamentales de un proyecto: coste, tiempo y alcance, según las necesidades. Según publicaciones del

área, la PMI establece que, en países latinoamericanos se prioriza el coste del proyecto sobre los demás aspectos.

Aunque el modelo resolutivo del SERVIU también considera variables relacionadas con costos/financiamiento y alcance de proyectos, las cuales guardan una relación directamente proporcional, es el tiempo el factor determinante. Esto se debe a que, independientemente del proyecto y su financiamiento, el tiempo es el mismo para todo proyecto bajo modalidad CNT. Aunque en casos particulares se pueden conceder prórrogas, el éxito de los proyectos depende en gran medida de una gestión efectiva del tiempo, lo que puede maximizar la eficiencia y los beneficios en relación con los costes.

Equilibrio eficiente

Considerando las relaciones que guardan los ejes del triángulo en el modelo SERVIU, se confeccionan dos diagramas que los relacionan en función a los posibles escenarios involucrados, utilizando el equilibrio eficiente como criterio principal de planificación. Este equilibrio describe el desarrollo de un proyecto dentro de los plazos establecidos, definiendo así un marco de máxima eficiencia que abarca tanto la escala máxima de proyecto como sus costos asociados. Dentro de este equilibrio, los desarrolladores podrán ajustar a discreción la envergadura y costos, en función del tiempo constante establecido por la normativa correspondiente a las permisologías.

Equilibrio deficiente

Se define como un marco de ineficiencia aquel que describe un desarrollo de proyecto fuera de los plazos establecidos, trabajándose bajo prórrogas otorgadas de forma extraordinaria. Bajo este escenario, el tiempo aumenta según la prórroga, al igual que los costos asociados al proyecto, pero no así su escala o envergadura, ya que esta se mantiene constante. A medida que transcurre el tiempo, los costos aumentan y la eficiencia, junto con los beneficios en relación con los costos, disminuyen hasta alcanzar un punto límite en el cual el proyecto podría ser cancelado o convertirse en una mala inversión por parte de los desarrolladores.

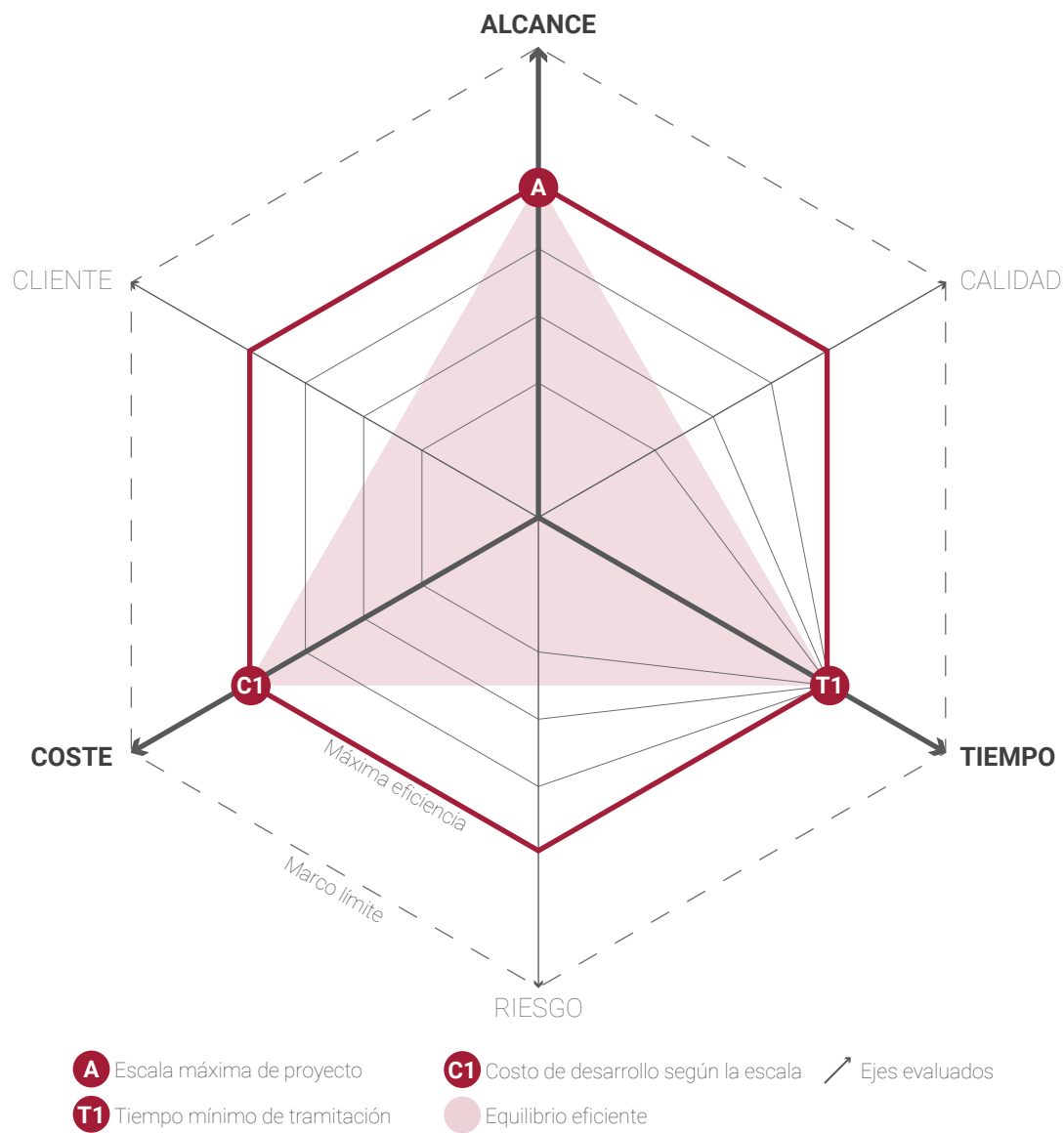


Figura N°6.3 - Equilibrio eficiente | Elaboración Propia

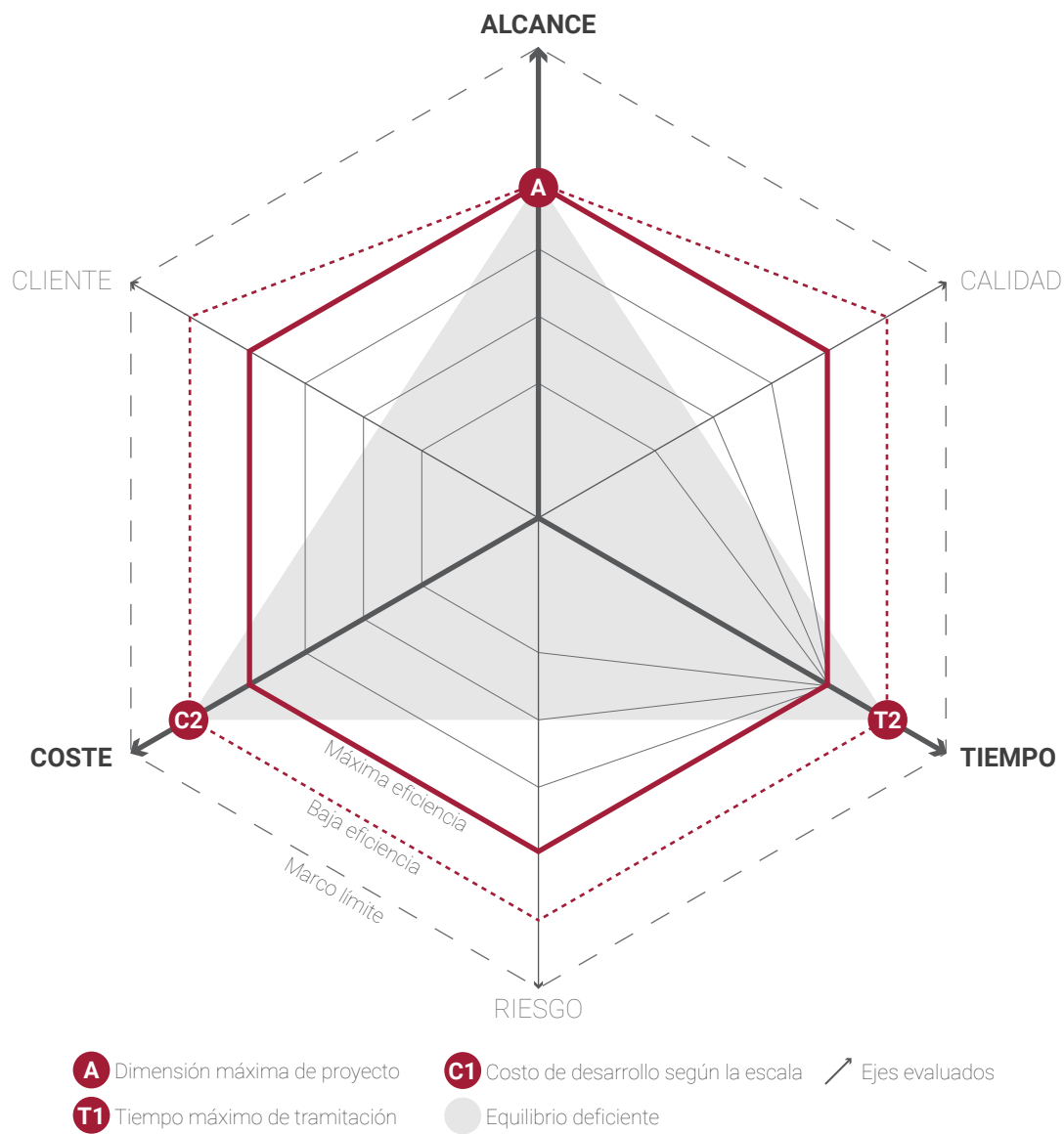


Figura N°6.4 - Equilibrio deficiente | Elaboración Propia

Sub-capítulo 6.2

ALCANCES PERMISOLÓGICOS

La integración de los objetivos y criterios de planificación previamente expuestos establece los principales lineamientos para la confección del modelo de gestión técnica resolutive, junto a la permisología asociada.

Estos lineamientos se conceptualizan como alcance permisológico, el cual describe a la aplicación integrada de los objetivos y criterios de planificación en las permisologías pertinentes, guiando el proceso de elaboración, estando también estrechamente relacionado con la investigación realizada. Las dimensiones principales consideradas en el alcance permisológico son de naturaleza operativa, proyectual y cronológica, desde las cuales se derivan parámetros del levantamiento técnico y

desde la experiencia.

La dimensión operativa hace referencia al marco resolutive de las permisologías asociadas a los proyectos habitacionales del FSEV-DS49, con un enfoque especial en las etapas preliminares de evaluación que mejoran el estándar técnico de los proyectos, como también brindan de ciertos beneficios operacionales. La segunda dimensión mencionada se centra en el ámbito proyectual establecido en el Marco Investigativo del tema 1, el cual describe la magnitud y el alcance de los proyectos que se incluyen, permitiendo delimitar la planificación para un tipo específico de proyecto, junto a las permisologías y normativas correspondientes que lo regulan.

Con respecto a la última dimensión, esta describe parámetros cronológicos del marco resolutivo de los proyectos, sirviendo a la planificación en tiempos estimados para el desarrollo de las distintas etapas involucradas, considerando también factores que puedan ralentizar o prolongar dicho proceso y su respectivo tiempo.

Las delimitaciones establecidas en cada dimensión serán determinantes en el proceso de búsqueda y selección de una metodología de gestión que no solo pueda cumplir con los objetivos y criterios establecidos para la elaboración del modelo de gestión, sino que además pueda adaptarse de manera óptima a las particularidades de cada dimensión identificada.

ALCANCE PERMISOLÓGICO

Objetivos y criterios de planificación

Aplicación integrada de los objetivos y criterios de planificación en las permisologías pertinentes, guiando el proceso de elaboración, estando también estrechamente relacionado con la investigación realizada. Las dimensiones principales consideradas en el alcance permisológico son de naturaleza operativa, proyectual y cronológica, desde las cuales se derivan parámetros del levantamiento técnico y desde la experiencia.

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Dimensiones integradas

Dimensión operativa

1 Evaluaciones preliminares

Dimensión Proyectual

2 Campo estudio proyectual

Dimensión cronológica

3 Cronograma y plazos

Figura N°6.5 - Alcance permisológico | Elaboración Propia

DIMENSIÓN OPERATIVA

Estrechamente relacionada con el marco resolutivo establecido en el levantamiento técnico del primer tema y el análisis derivado de la experiencia del segundo. Dentro de esta dimensión, se otorga una consideración especial a las instancias de evaluación preliminar y a sus agentes asociados.

Evaluación Preliminar

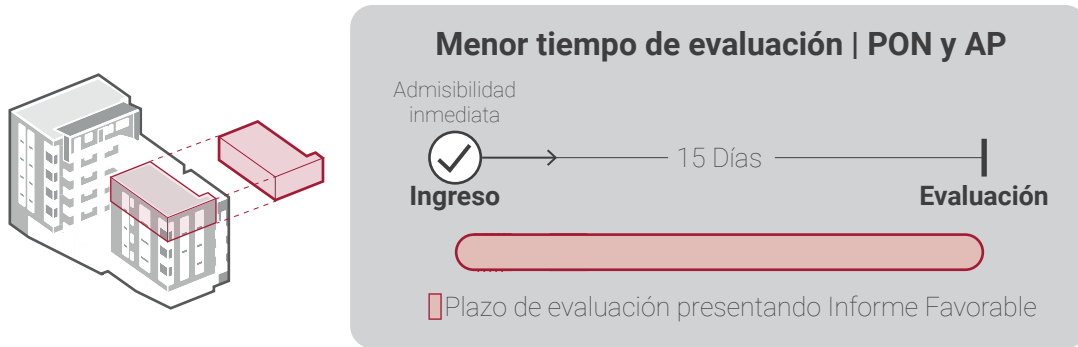
Instancias evaluativas opcionales para los procesos permisológicos DOM y SERVIU. En consonancia con los objetivos y criterios de planificación, se incorporan estas instancias, en carácter imperativo, dentro del modelo de gestión. Esto se debe a que contribuyen a elevar el estándar técnico de los proyectos y funcionan como mecanismo para

reducir el número de observaciones que podrían surgir de las entidades evaluadoras principales en relación con sus permisologías asociadas.

La integración de estas evaluaciones preliminares y sus agentes asociados, tanto a nivel normativo como operativo, conlleva beneficios significativos. Por ejemplo, exime del proceso de admisibilidad en las permisologías DOM y permite una validación evaluativa transversal a todos los procesos permisológicos, reduciendo algunos tiempos de tramitación y evaluación. En este sentido, todos los aspectos del proyecto respaldados por un informe de Revisor Independiente son catalogados como aprobados por las entidades evaluadoras principales.

Evaluaciones preliminares

Factores a considerar en la planificación



Garantiza y asegura el cumplimiento adecuado de las exigencias normativas, legales y estándares técnicos tanto de las viviendas como del proyecto. Además exime del proceso de admisibilidad acortando ciertos plazos.

Convalidación evaluativa



Todos los aspectos del proyecto que estén respaldados por un informe de Revisor Independiente serán considerados como aprobados por las entidades evaluadoras principales, remitiendo las responsabilidades legales al Revisor.

Figura N°6.6 - Integraciones de las evaluaciones preliminares | Elaboración Propia

DIMENSIÓN PROYECTUAL

En esta dimensión se detallan todas las condiciones a nivel proyectual y programático establecidas por el Marco Investigativo definido en el primer tema.

Campo de estudio proyectual

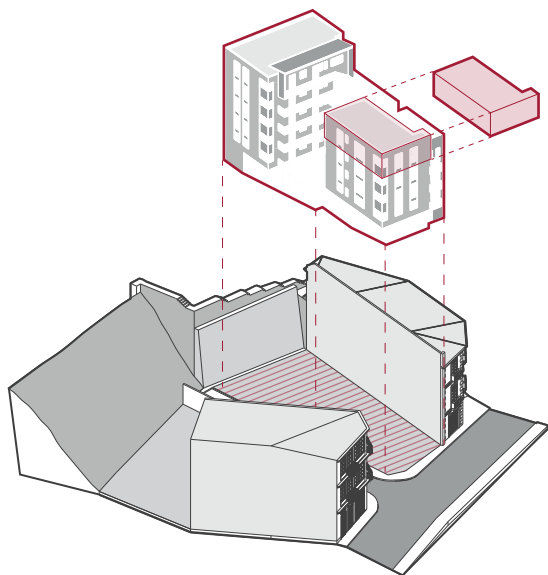
Continuando con los lineamientos que el campo proyectual estipula en su apartado correspondiente en el marco investigativo, y en consonancia con los objetivos y criterios de planificación, se elige desarrollar un modelo de gestión para un proyecto de mediana escala. Según la normativa del DS49 y para efectos de la planificación, esto equivale a 70 unidades habitacionales, distribuidas en hasta 5 niveles con menos de 5.000 m² útiles en el primer nivel, lo que exime la necesidad de incorporar un estudio

adicional para ascensores. Además de la envergadura, se definen programas a considerar en el diseño y gestión de los proyectos, como la inclusión de espacios de esparcimiento social y unidades habitacionales adaptadas para usuarios con movilidad reducida, garantizando que la circulación del proyecto y sus recintos cumplan además con las exigencias de accesibilidad universal.

Por otra parte, en el ámbito normativo del campo proyectual, se excluyen de la planificación todos los procesos permisológicos relacionados con el predio, como modificaciones o rectificaciones de deslindes, informes de zonas de riesgo, certificaciones mediante resoluciones MINSAL, CONAF, DGA, DOH, entre otras.

Campo Proyectual

Envergadura que aborda la planificación



USUARIOS CON
MOVILIDAD REDUCIDA



EQUIPAMIENTO SOCIAL Y
COMUNITARIO



MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN
NUEVOS TERRENOS



LLAMADO 2023 | GLOSA 10
Fragmentación del procesos



MÁX 70 UNIDADES ; HASTA 5 PISOS
< 5.000m² ÚTILES EN PRIMER PISO



NO INTEGRA PERMISOLOGÍAS
ADSCRITAS AL PREDIO

Figura N°6.7 - Integraciones del campo proyectual | Elaboración Propia

DIMENSIÓN CRONOLÓGICA

Marco cronológico ligado a las permisologías, establecido por la normativa correspondiente, estableciendo consideraciones en la planificación sobre los tiempos y plazos.

Cronograma de postulación SERVIU

Mediante la Resolución 1014 del MINVU para el año 2023, se establece un cronograma para presentar a postulación proyectos habitacionales del FSEV-DS49 bajo modalidad CNT. Se dispone un plazo máximo de 183 días corridos desde la promulgación del llamado hasta el último cierre de postulación, acompañándose de la solicitud de anteproyecto aprobada. Para la planificación, se asigna un periodo de veintiséis semanas para

el desarrollo inicial del proyecto, abarcando el intervalo entre la fecha de promulgación y el último cierre indicado en el cronograma, tomándose de todo el tiempo disponible para poder presentar la postulación.

Tramitación PAS-DS49 y PON

Según el marco resolutivo de la PAS-DS49, esta comprende un tiempo de tramitación mínimo y máximo, durante el cual debe tramitarse simultáneamente el Permiso de Obra Nueva para el proyecto. Para la planificación, se considerará únicamente el tiempo de tramitación mínimo de la PAS-DS49, abarcando un periodo de 278 días corridos.

En total, la planificación aborda un periodo de 461 días, para la gestión y desarrollo de las distintas etapas

Cronograma de postulación SERVIU 2023

Resolución exenta 1014



■ Ciclo de postulación global Cronograma SERVIU

Tramitación activa PAS-DS49

Plazos máximos y mínimos



■ Tramitación mínima

□ Tramitación máxima

Marco cronológico de la planificación

Cronograma SERVIU + PAS-DS49



■ Ciclo de postulación global Cronograma SERVIU

■ Tramitación mínima PAS-DS49

Figura N°6.8 - Integraciones del marco cronológico | Elaboración Propia

METODOLOGÍA DE GESTIÓN: CPM

La integración conceptual de los objetivos junto a los criterios de planificación, aplicados dentro del marco resolutivo en los alcances permisológicos, se concretiza en una metodología de gestión que responde a esas directrices. Esta metodología, además debe ser pertinente para ciertos parámetros operativos dentro de las permisologías.

El primer parámetro se refiere a la envergadura del equipo desarrollador, el cual debe ser adecuado para entidades patrocinantes de pequeña y mediana escala. El segundo parámetro es el marco cronológico que debe respetarse, y según los alcances permisológicos, debería contemplar un plazo de 426 días corridos. Como tercer parámetro,

se describen la cantidad y el tipo de entregables o antecedentes, junto con sus actividades asociadas, los cuales se someterán a una estructura de desglose de trabajo (EDT). El cuarto y último parámetro a considerar son los recursos, donde para los proyectos del FSEV-DS49 estos son limitados y proporcionales a la escala del mismo.

En resumen, al integrar todas las directrices junto con los parámetros descritos, se establece como metodología de gestión el de la ruta crítica (CPM), puesto que es ideal para pequeños y medianos grupos de trabajo y permite identificar y planificar las tareas críticas dentro de un proyecto, pudiéndosele asignar plazos y recursos discreción de los desarrolladores.

Metodología de gestión

Parámetros a considerar en la elección

¿Tamaño de la empresa?



Pertinente para medianas y micro empresas (Entidades Patrocinantes)

¿Plazos a cumplir?



Cronograma de planificación que abarca 461 días corridos

¿Entregables / Antecedentes?



54 entregables en total, de los cuales derivan diversas actividades.

¿Recursos?



Limitados y proporcionales a la escala del proyecto



Metodología de gestión



CPM: RUTA CRÍTICA

Figura N°6.9 - Parámetros que definen la metodología de gestión | Elaboración Propia

MÉTODO DE LA RUTA CRÍTICA

Surgida a finales del 1950 en respuesta al aumento de los costos debido a una planificación ineficiente. Desde entonces, se ha utilizado para planificar proyectos y organizar tareas en función de tiempos y costos.

El método de gestión descrito se presenta como un modelo determinista que gestiona actividades predefinidas para el desarrollo de un proyecto, con un enfoque especialmente centrado en optimizar el tiempo y los costos asociados. Esto se basa en plazos definidos que se derivan de la experiencia y el conocimiento previo del área, lo que lo hace adecuado para los objetivos y criterios de planificación mencionados anteriormente, siendo los principales

motores del desarrollo de proyectos.

Según lo establecido en la plataforma web de Asana, una entidad especializada en gestión de proyectos, la ruta crítica representa la secuencia más larga de actividades que deben completarse a tiempo para culminar el proyecto en su totalidad. Cualquier retraso en las tareas críticas resulta en un retraso general del proyecto.

Prácticamente, este método permite mejorar las planificaciones futuras al comparar las expectativas con el progreso real, facilita una mejor gestión de los recursos al priorizar las tareas y también integra aquellos factores incidentes, previniendo sus posibles repercusiones y asegurando un desarrollo fluido del proyecto.



CPM: RUTA CRÍTICA

Modelo determinista que gestiona actividades predefinidas para el desarrollo de un proyecto, con un enfoque especialmente centrado en optimizar el tiempo y los costos asociados. Esto se basa en plazos definidos que se derivan de la experiencia y el conocimiento previo del área, lo que lo hace adecuado para los objetivos y criterios de planificación mencionados anteriormente, siendo los principales motores del desarrollo de proyectos.

Aportes de la metodología

ESTRUCTURA LAS ETAPAS Y ACTIVIDADES

1

Estructura de desglose de trabajo basada en la experiencia.

MEJORA PLANIFICACIONES FUTURAS

3

Contrasta las expectativas frente al progreso real

PREVIENE REPERCUSIONES DE OBSTÁCULOS

2

Integra aquellos factores incidentes del análisis permisológico

MEJORA LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS

4

Prioriza las tareas en función del tiempo y presupuesto

Figura N°6.10 - Introductoria Ruta crítica | Elaboración Propia

ETAPAS DE CONFECCIÓN

Según la metodología, su objetivo primordial es identificar la ruta crítica, que representa la secuencia más larga de actividades para ejecutar un proyecto sin demoras. Esta metodología consta de seis etapas para confeccionar y encontrar dicha ruta crítica.

Etapas 1 | Enumera las actividades

Es crucial identificar y nomenclaturizar correctamente las actividades relacionadas con el proyecto y los procesos permisológicos correspondientes. Una vez identificadas, se las nombra de acuerdo con una Estructura de Desglose del Trabajo (EDT), que organiza y descompone las actividades en diferentes niveles de profundidad. Para la planificación,

se consideran cuatro niveles: la actividad principal asociada a las etapas generales de cada permisología, sus dependencias descritas por los antecedentes generales a presentar, y las subdependencias referente a las actividades necesarias para desarrollar dichos antecedentes.

Toda EDT debe incluir la definición de un diccionario propio para la comprensión acotada del proceso. En cuanto a las actividades, se deben de asignar una descripción, un responsable, un presupuesto, una fecha de finalización y un estado. Es importante destacar que, para fines de investigación, se excluye la dimensión monetaria, centrándose únicamente en los aspectos relevantes para la gestión técnica de los proyectos.

Etapas 2 | Identifica las dependencias

Una vez definidas las actividades conforme al criterio establecido por la EDT, es crucial identificar las posibles dependencias entre cada actividad o etapa pertinente a la planificación. Estas relaciones pueden establecerse entre un número determinado de actividades.

A continuación, se ejemplifican algunas de las relaciones más notables en la planificación, con una nomenclatura básica en las actividades:

1. Actividad A depende de la B.
2. Actividad C y D se pueden desarrollar en paralelo.
3. La Actividad E, depende de la A, B, C.
4. La actividad F y G depende de la E.

Etapas 3 | Crea un diagrama de Red

En esta etapa, se convierte la estructura de desglose de trabajo junto con sus dependencias en un diagrama de red o flujo que muestra la secuencia de cada actividad. Este diagrama representa una puesta en escena preliminar de la planificación y sirve de base para los pasos siguientes.

Etapas 4 | Estima la duración

Asigna una duración estimada a cada actividad basándote en decisiones informadas por la experiencia, así como en la información proporcionada por la normativa y las entidades externas involucradas. El objetivo es enmarcar las actividades dentro del plazo definido para la planificación y conforme estándares de la industria.

Etapas 5 | Calcula la ruta crítica

Para este paso, se recomienda el uso de programas especializados en la gestión de proyectos para realizar el cálculo de manera automática. Sin embargo, si se realiza de forma manual, es importante seguir la secuencia de pasos que se describen a continuación.

Primero, ingresa las fechas de inicio y finalización de cada actividad. Luego, determina la fecha de finalización de toda la secuencia en general. Dentro de las distintas secuencias o cadenas que puedan generarse, la más larga corresponde a la ruta crítica del proyecto. A partir de esta ruta, se obtienen otros resultados como el cronograma general del avance del proyecto, así como listados detallados del mismo.

Etapas 6 | Calcula la holgura total

Esta etapa se refiere a la flexibilidad de una actividad específica, es decir, indica cuánto puede retrasarse sin afectar la planificación del proyecto. Es crucial destacar que esta holgura proviene principalmente de las relaciones de dependencia entre las actividades, donde una pudiera desarrollarse paralelamente a otra de mayor duración. Es importante mencionar que las tareas críticas no tienen holgura y cualquier retraso en ellas afecta directamente la gestión del proyecto.

Determinar la holgura es esencial, ya que en un escenario donde el progreso es vital, las actividades no críticas pueden ser omitidas para priorizar el desarrollo de las actividades de la ruta crítica.

Etapas de confección

Metodología de la ruta crítica

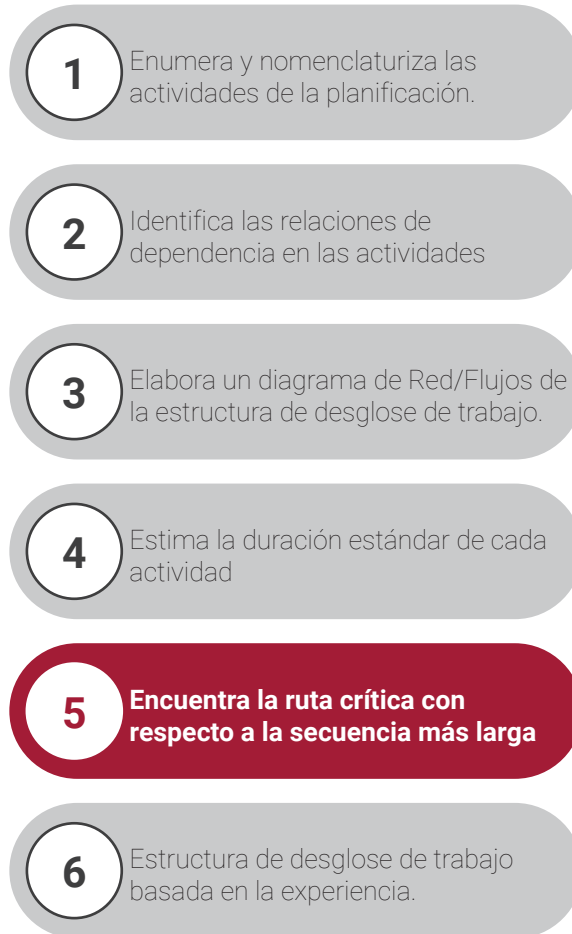


Figura N°6.11 - Etapas de confección ruta crítica | Elaboración Propia

MODELO DE GESTIÓN TÉCNICA RESOLUTIVA

Una vez establecidos los objetivos, criterios y el modelo de gestión a utilizar, en integración con la perspectiva experiencial resaltada por la investigación, se desarrolla la planificación fundamentada. Esta genera un ordenamiento del marco resolutivo en función de las disposiciones cronológicas asociadas.

El objetivo principal de la planificación es cumplir con los plazos establecidos e integrar los procesos burocráticos, resolutivos y de desarrollo para los proyectos habitacionales del FSEV-DS49. La planificación respeta y reconoce ciertas perspectivas resolutivas. La primera, es que se reconoce como una guía para la resolución técnica de los proyectos, permitiendo la integración de

otras dimensiones sin menoscabo de estas. La segunda hace referencia a la duración de las actividades propuestas junto a los antecedentes asociados, que están sujetos a las disposiciones estipuladas en el marco investigativo del primer tema. Estos alcances proporcionan coherencia y sustento a la propuesta de planificación para la gestión técnica.

En cuanto al desarrollo mismo, se reconocen diversas actividades asociadas, integradas en una estructura de desglose de trabajo que abarca cuatro dimensiones de profundización. Primero, las etapas generales de la planificación; segundo, las macroactividades que desglosan dichas etapas; tercero, las actividades en sí mismas; y cuarto, las

tareas asociadas a dichas actividades. Esta estructura incluye diversos hitos que moldean y rigen las actividades del marco resolutivo de los proyectos, estos hitos pudieran estar relacionados a los procesos en sí mismos, como también al avance de los proyectos.

Se mencionan dos grandes etapas, de las cuales se hace un ordenamiento exhaustivo, nomenclaturizando e identificando las actividades asociadas y sus dependencias.

La primera etapa corresponde al marco resolutivo asociado a los procesos permisológicos de la Solicitud de Anteproyecto y al ingreso a postulación de la PAS-DS49, considerando el desarrollo burocrático y proyectual pertinente.

La segunda etapa contempla las actividades asociadas a los procesos permisológicos del Permiso de Obra Nueva y al ingreso del proyecto de Construcción en la PAS-DS49. Ambas etapas respetan los plazos establecidos por la normativa, dependiendo estrechamente de ciertos hitos dentro de la planificación.

Es importante resaltar que la propuesta es de carácter preliminar, pudiendo ser perfectible y contempla los factores mínimos a considerar dentro del ordenamiento general de los procesos permisológicos. Por lo tanto, es el punto de partida para los desarrolladores técnicos, pudiéndose modificar conforme a las necesidades y exigencias que se consulten.

DEFINICIÓN E.D.T.

Como se menciona en la introducción del modelo de gestión, dentro de la planificación es fundamental establecer una Estructura de Desglose del Trabajo (EDT). Esta estructura tiene como objetivo desglosar y detallar las diversas actividades asociadas a la planificación y los procesos permisológicos. En términos generales, este modelo resolutivo establece cuatro niveles de detalle en la EDT. El primer nivel describe las grandes etapas que estructurarán la planificación, relacionándose con las etapas dictadas por la permisología matriz. Por ello, se establecen dos grandes etapas: la primera asociada al proceso de postulación de la PAS-DS49 y la solicitud de Anteproyecto; y la segunda,

al proceso de ingreso y desarrollo del Proyecto de Construcción para la etapa final de la PAS-DS49, incluyendo la tramitación del Permiso de Obra Nueva. Desde el segundo hasta el cuarto nivel, cada uno se relaciona estrechamente con su predecesor. El segundo nivel detalla las macroactividades, el tercero las actividades asociadas a estas, y el cuarto nivel especifica las subactividades o tareas necesarias para cumplir con los niveles superiores. Este último nivel es crucial, ya que de él se desprende la ruta crítica de la planificación.

Es importante destacar que las subactividades no necesariamente deben seguir un orden cronológico estricto. Estas pueden entremezclarse con subactividades de otras actividades.

Estructura de desglose de trabajo

Niveles de profundización



Primer nivel de profundización donde se describen las grandes etapas que la planificación y permisología matriz desarrollan.

Segundo nivel de profundización en el cual se definen las macro-actividades que sustentan de forma general a cada etapa de la planificación

Tercer nivel de profundización, del cual se desprenden todas las actividades necesarias para el cumplimiento y desarrollo.

Cuarto nivel de profundización, donde se describen todas sub-actividades o tareas finitas, de la cual se desprende la ruta crítica de la planificación

Figura N°6.12 - Estructura de desglose de trabajo | Elaboración Propia

MODELO PROYECTUAL

Dentro de la planificación de la gestión técnica de proyectos, se establece un modelo resolutivo basado en las permisologías necesarias para el ingreso y desarrollo de los proyectos, integrando el grado resolutivo que cada una exige.

Es crucial para este modelo identificar su participación en la trazabilidad permisológica pertinente, determinando también cuáles procesos permisológicos permiten el ingreso y desarrollo del proyecto. La primera permisología a considerar es la Solicitud de Anteproyecto, que tiene un grado resolutivo bajo. A esta le sigue la postulación PAS-DS49 en su Etapa 1,

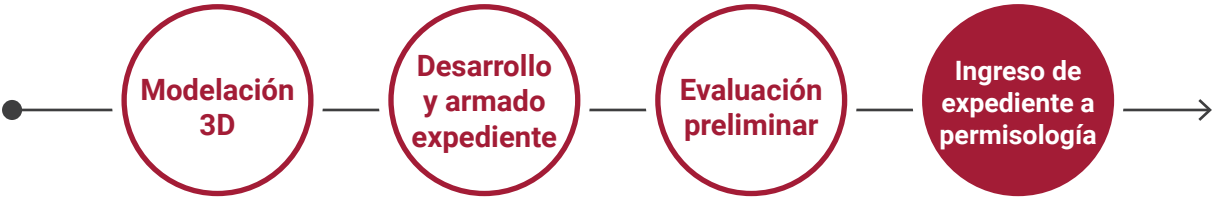
RESOLUTIVO

que no requiere un desarrollo proyectual específico. Después, está la permisología para el Permiso de Obra Nueva, la cual demanda un desarrollo proyectual con un nivel resolutivo medio. Finalmente, se encuentra la permisología para el ingreso del proyecto de construcción, que tiene un grado resolutivo alto.

Todos estos desarrollos proyectuales siguen un mismo modelo resolutivo, que comienza con la modelación tridimensional del proyecto. Una vez concretada esta etapa, se procede al desarrollo planimétrico y a la documentación pertinente. Con los insumos necesarios disponibles, se realiza una evaluación preliminar de los antecedentes para gestionar el ingreso a las permisologías correspondientes.

Modelo resolutivo proyectual

Etapas y trazabilidad



Instancias de desarrollo proyectual

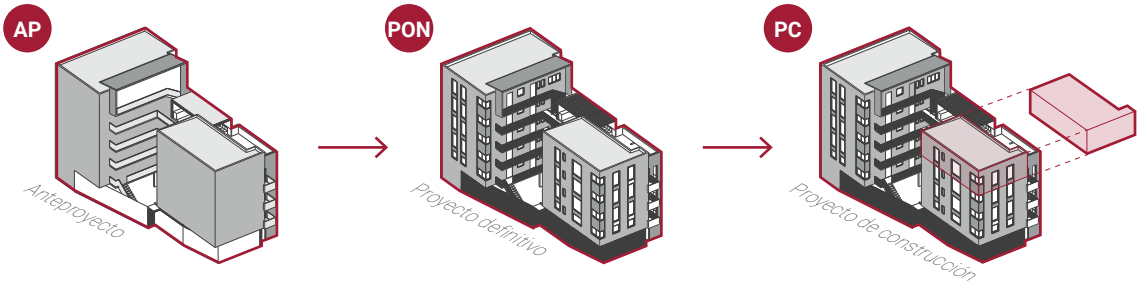


Figura N°6.13 - Modelo resolutivo proyectual y su integración en la trazabilidad permisológica | Elaboración Propia

PLANIFICACIÓN | ETAPA 1

Originada desde la planificación en integración con los objetivos y criterios respectivos y mediante el modelo de gestión CPM, esta primera instancia tiene como objetivo generar un desarrollo inicial del proyecto, incluyendo la documentación respectiva para la tramitación permisológica de la Solicitud de Anteproyecto y el ingreso a la postulación para la E.1 PAS-DS49.

El desarrollo de esta etapa reconoce las diversas necesidades en la organización, planificación y ejecución del proyecto, integrando hitos importantes de los cuales surgen actividades críticas que deben considerarse dentro del modelo, como también aquellos factores involucrados que pudiera

repercutir dentro de la planificación. Estas actividades críticas están nomenclaturizadas y señaladas en las tablas y diagramas adjuntos.

A partir de las actividades críticas y no críticas, se derivan subactividades y tareas asociadas, proporcionando una bajada concreta de las etapas. Estas se representan mediante una tabla que incluye parámetros como nomenclatura según la EDT establecida, duración de las actividades y dependencias entre ellas. Además de la tabla, se confecciona un diagrama que describe la línea temporal de la etapa, contextualizando las diferentes actividades dentro del marco cronológico establecido, como también destacando los hitos que la sustentan.

La etapa comienza con la promulgación del llamado pertinente al año 2023 en la resolución exenta 1014, donde la actividad inicial es la preparación previa, encargada de establecer solicitudes de antecedentes y reuniones con los grupos involucrados. Esta actividad también incluye la búsqueda del terreno adecuado y su factibilidad técnica-normativa.

Una vez encontrado el terreno factible, comienza la segunda actividad, que describe un primer aproximamiento al proyecto, estableciendo objetivos de diseño, exploración espacial y programática, concluyendo con el modelo para el anteproyecto, el cual se describe como el primer hito proyectual de la planificación.

Con el modelo listo, se lleva a cabo la tercera actividad, que consiste en la preparación de la documentación necesaria para la solicitud de Anteproyecto, destinando tiempo para la solicitud de antecedentes y el desarrollo planimétrico, el cual será evaluado preliminarmente. Una vez evaluado y subsanadas las observaciones, se arma el expediente del anteproyecto para su ingreso a la DOM. Posteriormente, se desarrolla la documentación para el ingreso a la postulación de la E.1 PAS-DS49.

Esta etapa culmina con el ingreso a la postulación ya mencionado, obteniendo la resolución que aprueba la Solicitud de Anteproyecto realizada.

Tabla N°1 Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia					
Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
1	1	Etap 1 Postulación de proyecto	156 días		Sí
2	1.1	Hito_Inicio /Planificación	0 días		No
3	1.2	Preparación previa	33 días	2	No
4	1.2.1	Planificación inicial	5 días		No
5	1.2.1.a	Reunión con directiva del grupo beneficiario	1 día		No
6	1.2.1.b	Recopilación antecedentes de familias beneficiarias	4 días	5	No
7	1.2.1.c	Establecer equipo de trabajo y nómina de especialistas	4 días	5	No
8	1.2.2	Análisis de sitio	8 días	4	No
9	1.2.2.a	Búsqueda de sitio a emplazar el proyecto	6 días	7	No
10	1.2.2.b	Elección de sitio a emplazar el proyecto	2 días	9	No
11	1.2.3	Factibilidad técnica-normativa	20 días	8	No
12	1.2.3.a	Factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad	20 días	10	No
13	1.2.3.b	Mecánicas de suelo	15 días	10	No
14	1.2.3.c	Informe con estudio y medidas por calidad de suelo	5 días	13	No
15	1.2.3.d	Levantamiento topográfico	10 días	10	No
16	1.2.3.e	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	5 días	15	No
17	1.2.3.f	Solicitar Certificado de Informaciones Previas	5 días	10	No
18	1.3	Conceptualización y desarrollo inicial de proyecto	27 días	15	No
19	1.3.1	Parámetros condicionantes y cabida del proyecto	5 días	15	No
20	1.3.1.a	Reconocer las condicionantes del emplazamiento	2 días		No
21	1.3.1.b	Establecer exigencias programáticas y normativas del proyecto	3 días	20	No
22	1.3.2	Exploratoria espacial y diseño	12 días	19	No
23	1.3.2.a	Definir los objetivos del diseño	2 días		No
24	1.3.2.b	Búsqueda de referentes	5 días		No
25	1.3.2.c	Exploración volumétrica y conceptual	5 días	23	No
26	1.3.2.d	Variaciones	3 días	25	No
27	1.3.2.e	Selección de modelo a desarrollar	2 días	26	No
28	1.3.3	Integración programática	10 días	27	No
29	1.3.3.a	Estudio de cabida	10 días	27	No
30	1.3.3.b	Configuración programática-espacial general del proyecto	5 días		No
31	1.4	Hito_1 /Proyecto	0 días	18	No
32	1.5	Documentación de Solicitud de Anteproyecto	24 días	31	No
33	1.5.1	Recopilar antecedentes existentes	1 día	31	No
34	1.5.1.a	Certificado de Informaciones Previas	1 día		No
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

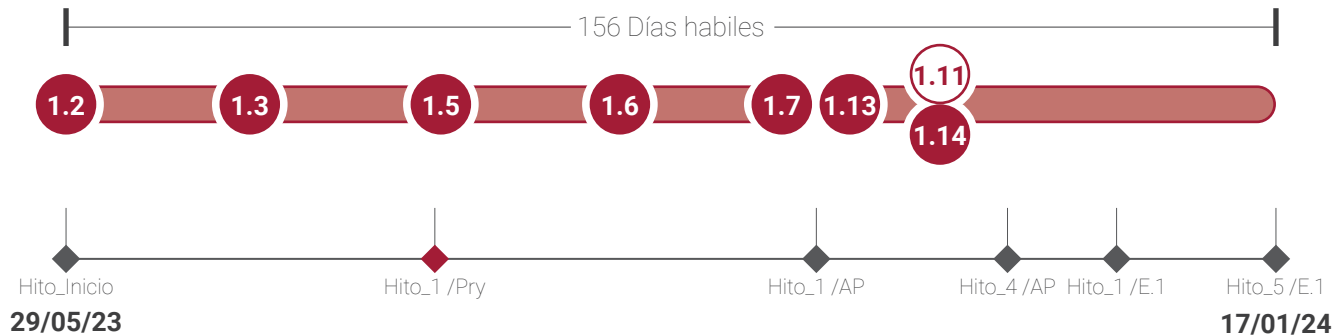
Tabla N°2 Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia					
Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
35	1.5.1.b	Informe con estudio y medidas por calidad de suelo	1 día		No
36	1.5.1.c	Mecánicas de suelo	1 día		No
37	1.5.1.d	Levantamiento topográfico	1 día		No
38	1.5.2	Solicitar documentación	1 día	31	No
39	1.5.2.a	Patentes profesional del Arquitecto	1 día		No
40	1.5.3	Proyecto de Arquitectura	24 días	31	No
41	1.5.3.a	Ubicación del predio	1 día		No
42	1.5.3.b	Emplazamiento	2 días		No
43	1.5.3.c	Plantas esquemáticas	10 días	42;41	No
44	1.5.3.d	Cuadro general de superficies edificadas.	3 días	43	No
45	1.5.3.e	Silueta de elevaciones	10 días	43	No
46	1.5.3.f	Plano comparativo de sombras, sí corresponde	2 días	45	No
47	1.5.3.g	Otros: Adjuntar según corresponda	2 días	43	No
48	1.6	Evaluación preliminar 01 Solicitud de Anteproyecto	18 días	40	No
49	1.6.1	Evaluación	5 días		No
50	1.6.1.a	Anteproyecto	3 días		No
51	1.6.1.b	Documentación	2 días	50	No
52	1.6.2	Observaciones	8 días	49	No
53	1.6.2.a	Emisión	1 día		No
54	1.6.2.b	Subsanación	5 días	53	No
55	1.6.2.c	Reevaluación	2 días	54	No
56	1.6.3	Validación	5 días	52	No
57	1.6.3.a	Informe Favorable de Revisor Independiente	5 días		No
58	1.7	Armado de expediente Solicitud de Anteproyecto	4 días	56	No
59	1.7.1	Confección del listado de documentos y planos enumerados	1 día		No
60	1.7.2	Recopilación de todos los antecedentes	2 días		No
61	1.7.3	Solicitar firmar correspondientes	2 días	60;59	No
62	1.8	Hito_1 /Permisología AP	0 días	61	No
63	1.9	Hito_2 /Permisología AP	8 días	62	No
64	1.10	Hito_3 /Permisología AP	0 días	63	No
65	1.11	Logística Solicitud de Anteproyecto	5 días	64	No
66	1.11.1	Pago de derechos municipales (Se eximen los proyectos sociales)	3 días	64	No
67	1.11.2	Envío de triplicados	2 días	66	No
68	1.12	Hito_4 /Permisología AP	0 días	64	No
69	1.13	Documentación PAS-DS49 Etapa 1	10 días	58	No
70	1.13.1	Recopilar antecedentes existentes	1 día	58	No
71	1.13.1.a	Antecedentes de las familias y grupo a postular	1 día		No
72	1.13.1.b	Levantamiento topográfico	1 día		No
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

Tabla N°3 | Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia

Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
73	1.13.1.c	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	1 día		No
74	1.13.1.d	Certificado de Informaciones Previas	1 día		No
75	1.13.1.e	Estudio de cabida	1 día		No
76	1.13.1.f	Factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad	1 día		No
77	1.13.2	Solicitar antecedentes	10 días	58	No
78	1.13.2.a	Certificado de dominio vigente	10 días		No
79	1.13.2.b	Certificado de NO expropiación Municipal	10 días		No
80	1.13.2.c	Certificado de NO expropiación SERVIU	10 días		No
81	1.13.2.d	Informe de compra de el o los terrenos	5 días		No
82	1.13.2.e	Contrato de promesa de compraventa	5 días		No
83	1.13.2.f	Certificado de hipotecas y gravámenes	4 días	82	No
84	1.13.2.g	Avalúo fiscal detallado	1 día	83	No
85	1.13.2.h	Certificado de número	1 día	83	No
86	1.14	Armado de expediente electrónico E.1 PAS-DS49	6 días	69	No
87	1.14.1	Confección del listado de documentos y planos enumerados	1 día		No
88	1.14.2	Recopilación de todos los antecedentes	2 días		No
89	1.14.3	Solicitar firmar correspondientes	2 días	88;87	No
90	1.14.4	Subir antecedentes a plataforma SERVIU	2 días	89	No
91	1.15	Hito_1 /Permisología E.1 PAS-DS49	0 días	68	No
92	1.16	Hito_2 /Permisología E.1 PAS-DS49	0 días	91	No
93	1.17	Hito_3 /Permisología E.1 PAS-DS49	25 días	92	No
94	1.18	Hito_4 /Permisología E.1 PAS-DS49	0 días	93	No
95	1.19	Hito_5 /Permisología E.1 PAS-DS49	0 días	94	Sí

Línea temporal Etapa 01 | Modelo de gestión

Macro actividades e hitos



Macro actividades

- 1.2** Preparación previa
lun 29/05/23 - vie 14/07/23
- 1.3** Desarrollo inicial de proyecto
lun 03/07/23 - mar 08/08/23
- 1.5** Documentación | AP
mié 09/08/23 - mar 12/09/23
- 1.6** Ev. preliminar 01 | AP
mié 13/09/23 - mié 11/10/23
- 1.7** Armado de expediente | AP
jue 12/10/23 - mar 17/10/23
- 1.11** Logística | AP
mar 31/10/23 - mar 7/11/23
- 1.13** Documentación | E.1 PAS-DS49
mié 18/10/23 - jue 02/11/23
- 1.14** Armado de expediente | E.1 PAS-DS49
vie 03/11/23 - vie 10/11/23

Hitos asociados

- Hito_Inicio | Promulgación Llamado**
lun 29/05/23
- Hito_1 /Pry | Modelo base AP**
mar 08/08/23
- Hito_1 /AP | Ingreso expediente AP**
mar 17/10/23
- Hito_4 /AP | Resolución aprobación AP**
mar 15/11/23
- Hito_1 /E.1 | Ingreso postulación PAS-DS49**
mar 28/11/23
- Hito_5 /E.1 | Publicación seleccionados**
mié 17/01/24

Figura N°6.14 - Línea temporal Etapa 01 | Elaboración Propia

PLANIFICACIÓN | ETAPA 2

La segunda etapa de la planificación tiene como objetivo avanzar desde el desarrollo inicial realizado en la primera etapa, aportando una mayor concretización y detalle técnico al proyecto. Esta fase no solo se enfoca en el desarrollo del proyecto, sino también en la documentación pertinente.

Los permisos necesarios para esta etapa incluyen el Permiso de Obra Nueva, otorgado por la Dirección de Obras Municipales, y la inscripción del proyecto de construcción en la E.3 PAS-DS49.

Al igual que en la primera etapa, se identifican las actividades críticas y los factores que pueden influir en la planificación. Las actividades se

desglosan utilizando la misma EDT de la primera etapa, representándose en tablas adjuntas con la nomenclatura y la línea temporal correspondiente a la etapa 2.

Esta etapa comienza dentro de la etapa 1, teniendo como hito inicial la presentación de antecedentes para la postulación a la E.1 PAS-DS49. Mientras se evalúan estos antecedentes, se trabaja en la concretización técnica-normativa del anteproyecto, alcanzando un grado resolutivo pertinente al proceso permisológico PON. Esta fase concluye con el segundo hito proyectual, que corresponde al modelo base para el Permiso de Obra Nueva. Una vez concretado el modelo base, se desarrolla la documentación necesaria

para este permiso. Es crucial que, al finalizar el proyecto de arquitectura, este sea enviado al calculista para desarrollar el proyecto estructural.

Posteriormente, se realiza una evaluación preliminar al ingreso PON, evaluando y corrigiendo las observaciones que puedan surgir. Una vez subsanadas, se prepara el expediente para su ingreso a la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Ingresado el expediente, comienza el último proceso de desarrollo proyectual, que incluye un detallamiento técnico de la estructura, envolvente, tectónica y terminaciones, culminando con el modelo base para el proyecto de construcción, el cual constituye el cuarto hito proyectual.

Con el modelo base listo para el ingreso del proyecto de construcción, se procede a desarrollar la documentación necesaria para la E.3 PAS-DS49, junto con todas las especialidades involucradas. Tanto las especialidades como la documentación, se someten a una última evaluación preliminar, donde se evalúan y subsanan las observaciones pertinentes.

Finalmente, se arma y presenta el expediente para la evaluación última del SERVIU, concluyendo la etapa de desarrollo en la planificación, donde después de dicha evaluación se determina la calificación definitiva que autoriza la ejecución del proyecto y con ello la planificación en sí.

Tabla N°4 | Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia

Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
112	2	Etapla 2 Ingreso Proyecto de Construcción	200 días	86	Sí
113	2.1	Concretización normativa del proyecto	30 días	86	Sí
114	2.1.1	Concepto Arquitectónico	8 días		Sí
115	2.1.1.a	Volumetría general	5 días		Sí
116	2.1.1.b	Distanciamientos	2 días		No
117	2.1.1.c	Distribución programática	3 días	115	Sí
118	2.1.1.d	Circulaciones	2 días	115	No
119	2.1.2	Programas y recintos	17 días	114	Sí
120	2.1.2.a	Unidades habitacionales	7 días		Sí
121	2.1.2.b	Equipamiento	3 días	120	Sí
122	2.1.2.c	Espacios comunes	7 días	121	Sí
123	2.1.2.d	Área verde	5 días	121	No
124	2.1.2.e	Accesibilidad universal	2 días	121	No
125	2.1.2.f	Otros recintos según exija el proyecto	3 días	121	No
126	2.1.3	Tectónica material	5 días	119	Sí
127	2.1.3.a	Sistema constructivo	2 días		Sí
128	2.1.3.b	Fachada	3 días	127	Sí
129	2.2	Hito_2 /Proyecto	0 días	113	Sí
130	2.3	Documentación Permiso de Obra Nueva	35 días	129	Sí
131	2.3.1	Recopilar antecedentes existentes	1 día		No
132	2.3.1.a	Levantamiento topográfico	1 día		No
133	2.3.1.b	Certificado de Informaciones Previas	1 día		No
134	2.3.1.c	Mecánicas de suelo	1 día		No
135	2.3.1.d	Patentes profesional del Arquitecto	1 día		No
136	2.3.1.e	Avalúo fiscal detallado	1 día		No
137	2.3.1.f	Certificado de dominio vigente	1 día		No
138	2.3.1.g	Fotocopia de resolución de Anteproyecto aprobado	1 día		No
139	2.3.1.h	Factibilidad de agua potable, alcantarillado y electricidad	1 día		No
140	2.3.2	Solicitar documentación	3 días	131	No
141	2.3.2.a	Certificado de ingreso en línea - INE	2 días		No
142	2.3.2.b	Certificado de ingreso del IMIV en SEIM	2 días		No
143	2.3.2.c	Patente profesional Calculista	1 día	142	No
144	2.3.2.d	Certificado de inscripción vigente Revisor Independiente	1 día	142	No
145	2.3.2.e	Certificado de inscripción vigente Revisor Independiente Cálculo Estructural	1 día	142	No
146	2.3.2.f	Certificado de inscripción ITO	1 día	142	No
147	2.3.3	Proyecto de Arquitectura	23 días	129	Sí
148	2.3.3.a	Emplazamiento	2 días		Sí
149	2.3.3.b	Ubicación del predio	1 día		No
150	2.3.3.c	Planta de todos los niveles	12 días	148	Sí
151	2.3.3.d	Planta cubierta	1 día	148	No
152	2.3.3.e	Cortes y elevaciones	6 días	150	Sí
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

Tabla N°5 Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia					
Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
153	2.3.3.f	Plano de cierre, cuando el proyecto consulte	2 días	148	No
154	2.3.3.g	Especificaciones técnicas del proyecto	6 días		No
155	2.3.4	Hito_3 /Proyecto	0 días	152	Sí
156	2.3.5	Proyecto de Cálculo	15 días	155	Sí
157	2.3.5.a	Planos de calculo estructural	10 días		Sí
158	2.3.5.b	Memoria de calculo estructural	5 días	157	Sí
159	2.3.5.c	Cálculos de estabilidad de la construcción, cuando corresponda	5 días	157	Sí
160	2.3.6	Otros planos y antecedentes proyectuales	2 días	155;154	No
161	2.3.6.a	Plano comparativo de sombras, sí corresponde	2 días		No
162	2.3.6.b	Cuadros de superficie	2 días		No
163	2.3.7	Accesibilidad Universal	10 días	160	No
164	2.3.7.a	Planos de accesibilidad universal	5 días		No
165	2.3.7.b	Memoria de accesibilidad universal	5 días	164	No
166	2.4	Evaluación preliminar 02 Permiso de Obra Nueva	20 días	156	Sí
167	2.4.1	Evaluación	7 días	156	Sí
168	2.4.1.a	Proyecto de Arquitectura	2 días		Sí
169	2.4.1.b	Proyecto de Cálculo estructural	2 días	168	Sí
170	2.4.1.c	Otras especialidades, según se requiera	2 días	169	Sí
171	2.4.1.d	Documentación	1 día	170	Sí
172	2.4.2	Observaciones	8 días	167	Sí
173	2.4.2.a	Emisión	1 día		Sí
174	2.4.2.b	Subsanación	5 días	173	Sí
175	2.4.2.c	Reevaluación	2 días	174	Sí
176	2.4.3	Validación	5 días	172	Sí
177	2.4.3.a	Informe Favorable de Revisor Independiente	5 días		Sí
178	2.4.3.b	Informe favorable Revisor independiente de proyecto de Cálculo estructural	5 días		Sí
179	2.4.3.c	Actas de mesas técnicas	1 día		No
180	2.5	Armado de expediente Permiso de Obra Nueva	3 días	172	No
181	2.5.1	Confección del listado de documentos y planos enumerados	1 día		No
182	2.5.2	Recopilación de todos los antecedentes	2 días	181	No
183	2.5.3	Solicitar firmar correspondientes	2 días	181	No
184	2.6	Hito_1 /Permisología PON	0 días	180;176	Sí
185	2.7	Hito_2 /Permisología PON	10,88 días	184	No
186	2.8	Hito_3 /Permisología PON	0 días	185	No
187	2.9	Logística Permiso de Obra nueva	5 días	186	No
188	2.9.1	Pago de derechos municipales (Se eximen los proyectos sociales)	3 días		No
189	2.9.2	Envío de triplificados	2 días	188	No
190	2.10	Hito_4 /Permisología PON	0 días		No
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

Tabla N°6 Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia					
Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
191	2.11	Desarrollo y especificación técnica del proyecto	19 días	184	Sí
192	2.11.1	Estructura y envolvente	10 días		Sí
193	2.11.1.a	Espesores de elementos estructurales en muros	5 días		Sí
194	2.11.1.b	Estructuras soportantes de cubierta y piso	3 días	193	Sí
195	2.11.1.c	Otros: Según el proyecto exija	2 días	194	Sí
196	2.11.2	Terminaciones	9 días	192	Sí
197	2.11.2.a	Depuración de la tectónica material	3 días		Sí
198	2.11.2.b	Concretización del sándwich higratérmico	3 días	197	Sí
199	2.11.2.c	Espacios y estructuras auxiliares (Closets, habitáculos, mobiliario, etc.)	3 días		No
200	2.11.2.d	Selección y detallamiento de mobiliario (Muebles, Ventanas, Puertas, entre otros.)	3 días	198	Sí
201	2.12	Hito_4 /Proyecto	0 días	200	Sí
202	2.13	Documentación PAS-DS49 Etapa 3	45 días	191	Sí
203	2.13.1	Recopilar antecedentes existentes	1 día		No
204	2.13.1.a	Contrato de promesa de compraventa	1 día		No
205	2.13.1.b	Certificado de dominio vigente	1 día		No
206	2.13.1.c	Certificado de vigencia	1 día		No
207	2.13.1.d	Certificado de hipotecas y gravámenes	1 día		No
208	2.13.1.e	Permiso de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales	1 día		No
209	2.13.2	Solicitar documentación	10 días	203	No
210	2.13.2.a	Carta Gantt del proyecto de construcción	10 días		No
211	2.13.2.b	Presupuesto detallado	10 días		No
212	2.13.2.c	Contrato de construcción	5 días		No
213	2.13.2.d	Documento de Planificación de acompañamiento social	5 días		No
214	2.13.3	Proyecto de Arquitectura	20 días	201	Sí
215	2.13.3.a	Planimetría general del proyecto	10 días		Sí
216	2.13.3.b	Planta de emplazamiento georreferenciada	1 día		No
217	2.13.3.c	Planimetría de las unidades/tipologías	5 días	215	Sí
218	2.13.3.d	Detalles planimétricos y escantillones constructivos	5 días	217	Sí
219	2.13.3.e	Memoria descriptiva del proyecto	2 días		No
220	2.13.3.f	Especificaciones técnicas del proyecto	10 días		No
221	2.13.4	Hito_5 /Proyecto	0 días	214	Sí
222	2.13.5	Proyecto de Cálculo	10 días	221;201	Sí
223	2.13.5.a	Planimetría de proyecto de cálculo estructural	10 días		Sí
224	2.13.5.b	Memoria de cálculo	10 días		Sí
225	2.13.6	Hito_6 /Proyecto	0 días	222	Sí
226	2.13.7	Accesibilidad Universal	7 días	221;201	No
227	2.13.7.a	Planos de accesibilidad universal	4 días		No
228	2.13.7.b	Memoria de accesibilidad universal	3 días	227	No
229	2.13.8	Equipamiento	7 días	226	No
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

Tabla N°7 Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia					
Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
230	2.13.8.a	Planimetría del equipamiento	4 días		No
231	2.13.8.b	Especificaciones técnicas	3 días	230	No
232	2.13.9	Áreas verdes	7 días	229	No
233	2.13.9.a	Planimetría de las áreas verdes	4 días		No
234	2.13.9.b	Especificaciones técnicas	3 días	233	No
235	2.13.10	Proyecto de electricidad	15 días	225	Sí
236	2.13.10.a	Planimetría de proyecto de electricidad	10 días		Sí
237	2.13.10.b	Memoria de cálculo	3 días		No
238	2.13.10.c	Especificaciones técnicas	5 días	236	Sí
239	2.13.11	Proyecto Sanitario	15 días	225	Sí
240	2.13.11.a	Planimetría de proyecto sanitario	10 días		Sí
241	2.13.11.b	Memoria de cálculo	3 días		No
242	2.13.11.c	Especificaciones técnicas	5 días	240	Sí
243	2.13.12	Proyecto Aguas lluvias y pavimentación	15 días	225	Sí
244	2.13.12.a	Planimetría de proyecto de aguas lluvias	10 días		Sí
245	2.13.12.b	Memoria de cálculo	3 días		No
246	2.13.12.c	Especificaciones técnicas	5 días	244	Sí
247	2.13.13	Proyecto habilitación	15 días	225	Sí
248	2.13.13.a	Planimetría de proyecto de habilitación	10 días		Sí
249	2.13.13.b	Memoria de cálculo	3 días		No
250	2.13.13.c	Especificaciones técnicas	5 días	248	Sí
251	2.13.14	Proyecto de protección contra el fuego	10 días	225	No
252	2.13.14.a	Planimetría de proyecto de protección contra el fuego	5 días		No
253	2.13.14.b	Certificaciones	5 días	252	No
254	2.13.15	Proyecto de basura	10 días	225	No
255	2.13.15.a	Planimetría de proyecto de basura, aprobado por MINSAL	5 días		No
256	2.13.15.b	Especificaciones técnicas	5 días	255	No
257	2.13.16	Acreditaciones DITEC	10 días	225	No
258	2.13.16.a	Acondicionamiento térmico	5 días		No
259	2.13.16.b	Acondicionamiento acústico	2 días	258	No
260	2.13.16.c	Protección contra el fuego	3 días	259	No
261	2.14	Evaluación preliminar 03 E.3 PAS-DS49	23 días	232	Sí
262	2.14.1	Evaluación	9 días		Sí
263	2.14.1.a	Proyecto de Arquitectura	2 días		No
264	2.14.1.b	Proyecto de Cálculo estructural	2 días	263	No
265	2.14.1.c	Otras especialidades, según se requiera	3 días	235;239;243;247	Sí
266	2.14.1.d	Documentación	2 días	265	Sí
267	2.14.2	Observaciones	9 días	262	Sí
268	2.14.2.a	Emisión	2 días		Sí
269	2.14.2.b	Subsanación	5 días	268	Sí
270	2.14.2.c	Reevaluación	2 días	269	Sí
271	2.14.3	Validación	5 días	267	Sí
272	2.14.3.a	Informe Favorable de Revisor Independiente	5 días		Sí
Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción FSEV-DS49					

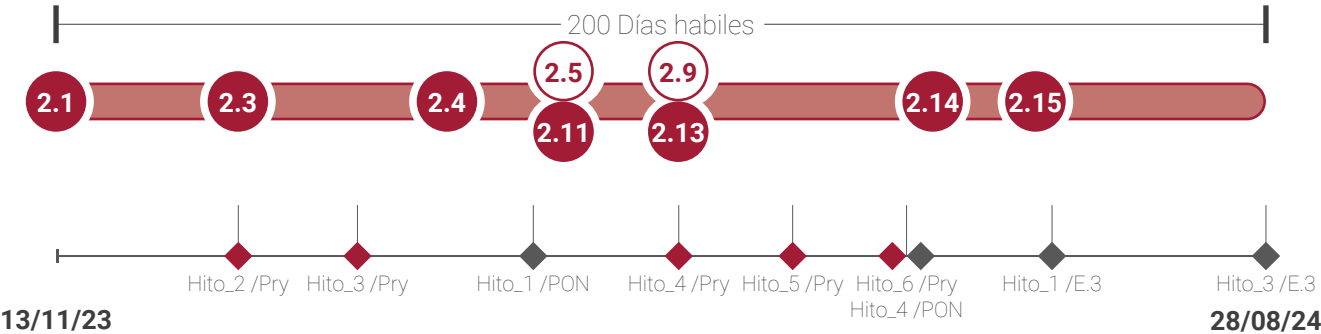
Tabla N°8 | Actividades asociadas a la gestión técnica de proyecto habitacional del FSEV-DS49 -Elaboración propia

Id	EDT	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras	Tareas críticas
273	2.14.3.b	Informe favorable Revisor independiente de proyecto de Cálculo estructural	5 días		Sí
274	2.14.3.c	Actas de mesas técnicas	2 días		No
275	2.15	Armado de expediente	7 días	267	Sí
276	2.15.1	Confección del listado de documentos y planos enumerados	1 día		No
277	2.15.2	Recopilación de todos los antecedentes	1 día		No
278	2.15.3	Solicitar firmar correspondientes	1 día		No
279	2.15.4	Subir antecedentes a plataforma SERVIU	2 días	;277;278;272;273;	Sí
280	2.16	Hito_1 /Permisología E.3 PAS-DS49	0 días	279	Sí
281	2.17	Hito_2 /Permisología E.3 PAS-DS49	30 días	280	Sí
282	2.18	Hito_3 /Permisología E.3 PAS-DS49	0 días	281	Sí

Postulación e Ingreso de proyecto de Construcción | FSEV-DS49

Línea temporal Etapa 02 | Modelo de gestión

Macro actividades e hitos



Macro actividades

- 2.1** Concretización normativa del proyecto
lun 13/11/23 - mar 26/12/23
- 2.3** Documentación | PON
mié 27/11/23 - mié 14/02/24
- 2.4** Ev. preliminar | PON
jue 15/02/24 - mié 13/03/24
- 2.5** Armado de expediente | PON
jue 07/03/24 - lun 11/03/24
- 2.9** Logística | PON
jue 28/03/24 - vie 05/04/24
- 2.11** Detallamiento técnico del proyecto
jue 14/03/24 - mié 10/04/24
- 2.13** Documentación | E.3 PAS-DS49
jue 11/04/24 - jue 13/06/24
- 2.14** Ev. preliminar | E.3 PAS-DS49
lun 10/06/24 - jue 11/07/24
- 2.15** Armado de expediente | E.3 PAS-DS49
vie 05/07/24 - lun 15/07/24

Hitos asociados

- Hito_2 /Pry | Modelo base PON**
mar 26/12/23
- Hito_3 /Pry | Envío P. ARQ a Calculista**
mié 24/01/24
- Hito_1 /PON | Ingreso expediente PON**
mié 13/03/24
- Hito_4 /Pry | Modelo base detallado final**
mié 10/04/24
- Hito_5 /Pry | Envío P. ARQ a Calculista**
jue 09/05/24
- Hito_6 /Pry | Envío P. ARQ+ING especialistas**
jue 23/05/24
- Hito_4 /PON | Otorgamiento permiso PON**
jue 23/05/24
- Hito_1 /E.3 | Ingreso P. de construcción**
mié 17/07/24
- Hito_3 /E.3 | Calificación definitiva**
mié 28/08/24

Figura N°6.15 - Línea temporal Etapa 02 | Elaboración Propia

RELACIÓN LÍNEAS TEMPORALES

Cada etapa incluye una tabla que organiza y nomenclaturiza las distintas actividades, así como un diagrama que contextualiza cronológicamente las macroactividades en forma de línea temporal.

Tal como se menciona en la descripción de la etapa 2 y en el diagrama adjunto, existe una superposición entre la etapa 2 y la etapa 1, vinculada a macroactividades e hitos específicos. La etapa 1, con una duración total de 156 días hábiles, comienza con la promulgación del llamado el 29 de mayo de 2023 y concluye el 17 de enero de 2024, con la publicación de los grupos seleccionados en el diario oficial. Esta publicación marca el inicio del plazo de

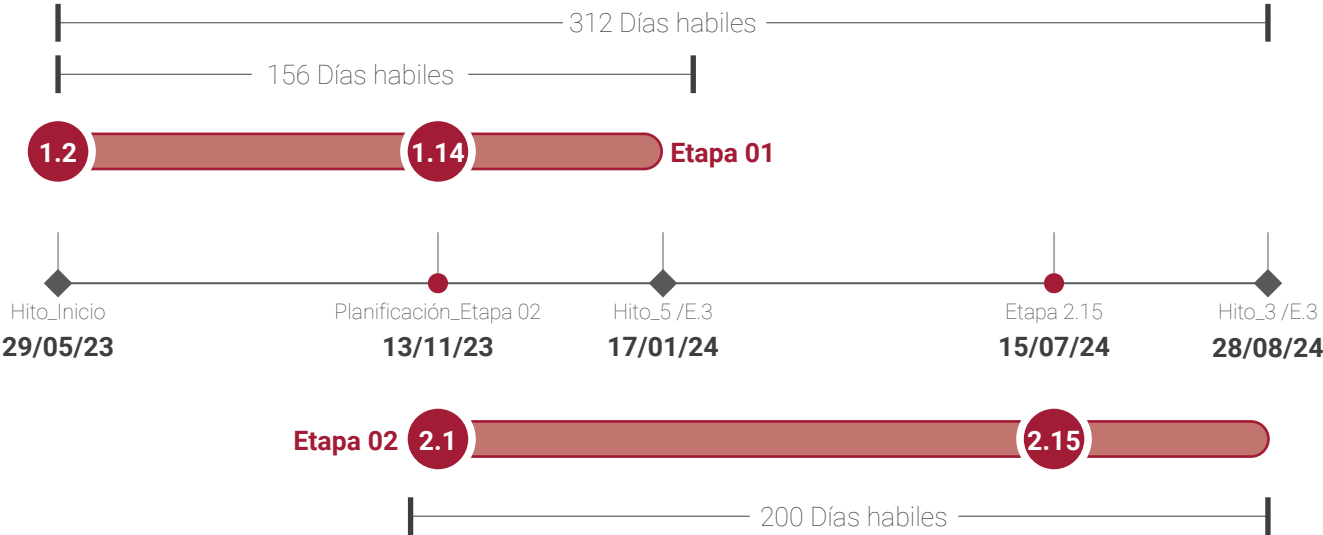
6 meses para el ingreso del proyecto de construcción, el cual para fines de la planificación, comienza antes.

La etapa 2 inicia con la finalización de la actividad 1.14 el día 13 de noviembre del 2023, con la presentación de los antecedentes para la postulación a la E.1 PAS-DS49. Esta etapa tiene una duración de 200 días hábiles y culmina el 28 de agosto de 2024, con la obtención de la calificación definitiva por parte del SERVIU, autorizando la ejecución del proyecto, junto a su permiso de construcción.

En total, la planificación contempla dos etapas superpuestas, con un marco cronológico de 312 días hábiles, los cuales condicen con los 461 días corridos del marco cronológico global.

Líneas temporales superpuestas | Modelo de gestión

Macro actividades e hitos



Macro actividades e hitos asociados

- 1.2

Preparación previa
lun 29/05/23 - vie 14/07/23
- 1.14

Armado de expediente | E.1 PAS-DS49
vie 03/11/23 - vie 10/11/23
- 2.1

Concretización normativa del proyecto
lun 10/06/24 - jue 11/07/24
- 2.15

Armado de expediente | E.3 PAS-DS49
lun 13/11/23 - mar 26/12/23
- Hito_Inicio | Promulgación Llamado
lun 29/05/23
- Hito_5 /E.1 | Publicación seleccionados
mié 17/01/24
- Hito_3 /E.3 | Calificación definitiva
mié 28/08/24

Figura N°6.16 - Líneas temporales superpuestas | Elaboración Propia

RUTA CRÍTICA

El modelo de gestión utilizado se basa en la organización de las actividades asociadas a un proyecto, con un énfasis especial en la dimensión técnica de los procesos permisológicos del Permiso de Obra Nueva, la Solicitud de Anteproyecto y la PAS-DS49. El objetivo de esta organización es articular el proyecto dentro del marco cronológico establecido en los alcances de la planificación.

Un componente clave del modelo de gestión es la ruta crítica, definida como la secuencia más larga de actividades del proyecto, donde si alguna de estas actividades se retrasa, todo el proyecto se verá afectado. Por esta razón, es crucial identificar la ruta crítica, ya que

constituye la base para la asignación de recursos necesarios para completar las actividades dentro del plazo establecido. En el QR adjunto, se presenta la ruta crítica de proyectos habitacionales del FSEV-DS49, de acuerdo con las condiciones ya establecidas en el marco investigativo. Es importante destacar que la conformación de la ruta crítica está directamente relacionada con la última dimensión de la EDT, es decir, las tareas específicas, y no necesariamente se ajustará a las etapas respectivas de sus tareas.

Úsele como una guía práctica, completamente perfectible, para orientar el desarrollo de los proyectos desde una perspectiva arquitectónica y hacia el Arquitecto.

Ruta Crítica Planificación

Modelo de gestión propuesto



Figura N°6.17 - Ruta Crítica Planificación

MS PROJECT PROFESSIONAL

Reconociendo la calidad introductora del modelo de gestión elaborado, se ha decidido integrar dicho modelo al programa MS Project, el cual destaca como una de las herramientas más completas para la administración y gestión de proyectos en general. Esta integración se basa en las Estructuras de Desglose del Trabajo (EDT) establecidas y el cronograma asociado a cada actividad. El programa permite evaluar el proyecto en dimensiones más específicas que no se abordan en la investigación original, tales como costos asociados, recursos humanos y asignaciones de trabajo. Se ha decidido implementar únicamente las actividades, dependencias, plazos e hitos dentro del programa, ya

que esto servirá como un punto de partida para que cada desarrollador o administrador del proyecto pueda evaluar el proyecto de manera integral. Además, es posible sustituir el tiempo determinista asociado a cada etapa por uno probabilístico, proporcionando una visión más concreta de los plazos. Asimismo, se podrán asignar recursos monetarios y humanos a cada actividad, lo que permitirá obtener un valor aproximado del proyecto junto con una calendarización por agente involucrado. Esto también servirá como una referencia sólida para las demás dimensiones del programa (Social, Legal, Asistencia Técnica y Familia), facilitando la coordinación multidimensional entre ellas.

MS Project FSEV-DS49

Principales Aplicaciones



Modelo de gestión introductorio
y práctico para el Arquitecto



**Asignación de costos
y recursos**



**Calendarización de
las actividades**



**Coordinación
multidimensional**

Figura N°6.18 - MS Project FSEV - DS49 y sus distintas aplicaciones

Sub-capítulo 6.5

SÍNTESIS CONCLUSIVA

El tema en cuestión arrojó múltiples conclusiones a nivel cronológico, proyectual y operativo. En términos generales, se concluye que la implementación de un modelo de gestión, ya sea técnico, social, legal, etc.. Este enfoque permite visualizar la proyección y el desarrollo del proyecto, facilitando la preparación de recursos y tiempo según las exigencias de cada etapa.

La primera conclusión específica resalta la importancia del factor experiencial al proyectar actividades y su duración. La experiencia aporta una dimensión realista a la planificación e integra factores imprevistos que surgen durante la ejecución de los proyectos.

El segundo punto concluye que el

modelo propuesto por el SERVIU, con sus antecedentes y tiempos, puede transformar los criterios de planificación, priorizando el tiempo sobre los costos del proyecto. Este cambio de enfoque es crucial al asignar recursos, ya que favorece el cumplimiento de los plazos, manteniendo un equilibrio razonable con los costos.

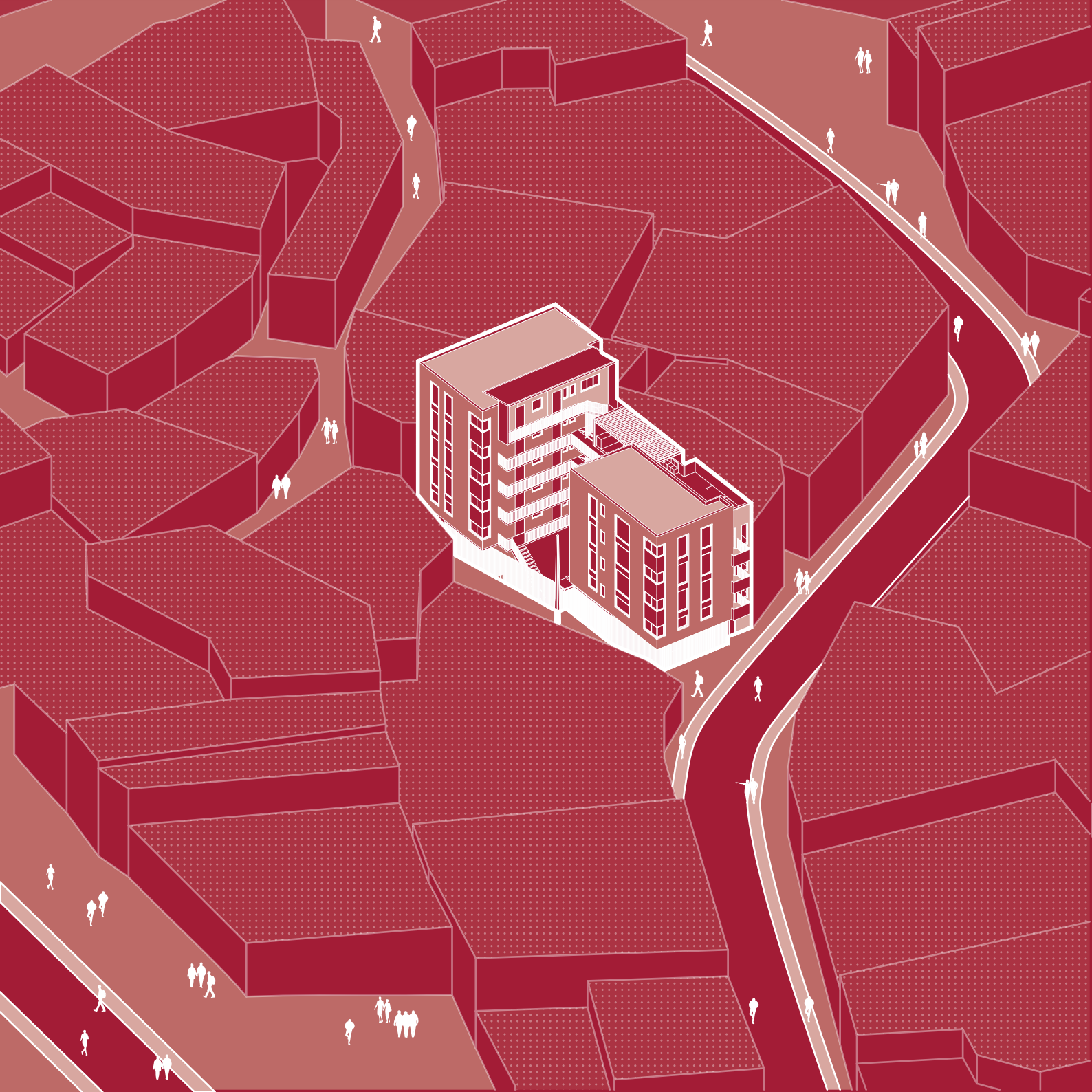
El tercer punto subraya la importancia de enmarcar el proyecto en condicionantes proyectuales, normativas y cronológicas. Este enfoque permite focalizar la planificación, sintetizando los objetivos y metas de manera clara y concisa. Al tener un marco bien definido, se facilita el asegurar que todos los aspectos del proyecto estén alineados con las normativas y los plazos establecidos.

El cuarto punto aborda la dimensión cronológica, visibilizada durante la planificación. Se observa que los plazos dispuestos por el SERVIU son muy acotados, dejando un mínimo margen para errores o situaciones imprevistas. Es crucial que la planificación incluya instancias que puedan contrarrestar esta sensibilidad, elevando el estándar resolutivo de los proyectos. Esto reduce las posibilidades de recibir observaciones durante las evaluaciones, asegurando que el proyecto se mantenga en el cronograma previsto.

Finalmente, el quinto punto destaca la importancia de integrar evaluaciones preliminares oficiales, como las mesas técnicas y las externas, a cargo de revisores independientes. Estas

evaluaciones son fundamentales para elevar el estándar resolutivo de los proyectos, minimizando las observaciones y optimizando los tiempos. La integración de estas evaluaciones permite identificar y corregir posibles problemas antes de que se conviertan en obstáculos significativos.

Es importante recalcar el carácter práctico de la planificación, que puede ser perfeccionada según las disposiciones de quien la utilice. Además, se anticipa que la planificación no contempla el uso del mecanismo de prórroga, dejándolo disponible para ser utilizado según sea necesario. Esta flexibilidad es clave para adaptarse y asegurar el éxito del proyecto.



Capítulo 7

CONCLUSIONES

Abstracciones desde la investigación, contexto, normativa y planificación

Pág 232 | Conclusiones específicas por temas

Pág 236 | Conclusiones generales

CONCLUSIONES ESPECIFICAS POR TEMA

La gestión de proyectos habitacionales en el contexto del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) implica procesos permisológicos y operativos complejos que requieren atención meticulosa. Este conjunto de textos examina aspectos relacionados con la planificación, desarrollo y ejecución de proyectos habitacionales, destacando desafíos y soluciones.

El primer tema profundiza en los fundamentos técnicos y normativos del proceso permisológico de los proyectos habitacionales del FSEV, enfatizando la importancia de comprender los parámetros que influyen en la gestión, así como la eficacia del modelo resolutivo fragmentado de la PAS-DS49.

El segundo tema aborda las deficiencias

y complejidades del modelo operativo de las permisologías aplicables a estos proyectos, identificando áreas críticas que requieren atención para mejorar su gestión. Se destaca la necesidad de una estructura orgánica robusta y una mejor integración y coordinación para optimizar los tiempos de tramitación y elevar los estándares resolutivos.

Finalmente, el tercer tema resalta la importancia de implementar un modelo de gestión integral para la planificación y desarrollo efectivo de proyectos habitacionales, destacando el modelo propuesto por el SERVIU y la flexibilidad en la planificación como herramientas clave para garantizar el éxito del proyecto.

TEMA 1

El levantamiento exhaustivo de los fundamentos técnicos y normativos en el proceso permisológico de los proyectos habitacionales del FSEV subraya la complejidad inherente y la interrelación entre múltiples factores. Es crucial comprender en profundidad los parámetros que influyen en la gestión de estos proyectos, desde las características del proyecto mismo hasta las condiciones urbanísticas.

La secuencialidad dentro de cada permisología, con sus etapas y requerimientos específicos, destaca la necesidad de una gestión coordinada y eficiente. Esto implica una estrecha colaboración entre las entidades patrocinantes, los profesionales

involucrados y los desarrolladores, asegurando la correcta presentación de antecedentes y la integración de especialidades para cumplir con los estándares de calidad.

El modelo resolutivo fragmentado de la PAS-DS49 emerge como una solución poco efectiva para aliviar la carga resolutiva y los tiempos de tramitación. Su persistencia en futuros llamados, respaldada por el Presupuesto del año 2024, sugiere la presencia de la fragmentación en futuros llamados. En resumen, la comprensión profunda de los fundamentos técnicos y normativos, junto con una gestión integral y coordinada, son elementos clave para garantizar el éxito y la viabilidad de los proyectos del FSEV en el futuro.

TEMA 2

El segundo tema se centra en las deficiencias y complejidades del modelo operativo de las permisologías aplicables a los proyectos habitacionales del FSEV. La investigación ha identificado varias áreas críticas que necesitan atención para mejorar su gestión.

La permisología PAS-DS49 exige altos estándares resolutivos pero carece de un modelo claro para las etapas y antecedentes, dificultando la gestión integral de los proyectos. Además, la falta de coordinación y comunicación entre los agentes involucrados genera redundancias y pérdida de información, afectando la eficiencia. Retrasos debido a observaciones y ciclos de postulación mal gestionados crean un efecto

cascada que extiende los cronogramas. Aunque las permisologías establecen altos estándares, existen redundancias que pueden simplificarse. Es esencial definir claramente los antecedentes y tiempos de tramitación.

El análisis revela la necesidad de una estructura orgánica robusta para una gestión integral y coordinada de los proyectos habitacionales del FSEV. Mejorar la correlación entre agentes, gestionar eficientemente los ciclos de postulación y clarificar los requisitos y antecedentes son pasos cruciales. Una mejor integración y coordinación dentro del modelo operativo optimizará los tiempos de tramitación y elevará los estándares resolutivos, asegurando así el éxito y viabilidad de los proyectos.

TEMA 3

El análisis reciente ha revelado la necesidad imperiosa de implementar un modelo de gestión integral para la planificación y desarrollo efectivo de proyectos habitacionales. Este enfoque no solo facilita la asignación adecuada de recursos y tiempos, sino que también destaca el papel crucial de la experiencia en la anticipación y gestión de variables imprevistas que podrían surgir durante la ejecución del proyecto.

El modelo propuesto por el SERVIU, que otorga prioridad al tiempo sobre los costos, y la consideración de factores proyectuales, normativos y cronológicos, representan estrategias clave que mejoran significativamente la eficacia de la planificación y el cumplimiento de

los plazos establecidos. La sensibilidad de los plazos del SERVIU subraya la importancia de una planificación minuciosa para evitar observaciones que podrían resultar en retrasos en la ejecución del proyecto.

Además, la integración de evaluaciones preliminares oficiales y externas eleva el estándar de resolución del proyecto, reduciendo al mínimo las observaciones y optimizando los tiempos de tramitación.

La flexibilidad en la planificación, sin depender inicialmente de prórrogas, permite adaptarse a diversas eventualidades, lo que garantiza la viabilidad y éxito del proyecto en su ejecución, sin perder la posibilidad de uso para la prórroga disponible.

CONCLUSIONES GENERALES

En resumen, la investigación destaca la importancia de un enfoque integral y bien estructurado en la gestión de proyectos habitacionales del FSEV. La coordinación entre las distintas permisologías, la gestión efectiva de los ciclos de postulación y la inclusión de evaluaciones preliminares son fundamentales para garantizar un desarrollo normativo y técnico de alta calidad. Además, es crucial resaltar que el modelo de gestión propuesto actúa como una guía introductoria para el quehacer del arquitecto en el desarrollo técnico de los proyectos habitacionales del FSEV. Esto permite al arquitecto tener una proyección del proceso y prever ciertas situaciones que podrían incidir negativamente en los proyectos,

lo que contribuye a una planificación más precisa y efectiva. La experiencia y flexibilidad en la planificación permiten manejar imprevistos y cumplir con los plazos exigidos, asegurando así la viabilidad y éxito de los proyectos, como también poder utilizar el modelo como una base que pueda contextualizar a los demás agentes involucrados y las dimensiones restantes asociadas. Estos hallazgos proporcionan una pauta sólida para la mejora continua de los procesos permisológicos y la gestión de proyectos en el ámbito habitacional, siendo totalmente perfectible y quedando a discreción de los profesionales que hagan uso de dicho modelo, sin perjuicio de las etapas y plazos establecidos.

Es crucial destacar las proyecciones que emanan tanto de la planificación propuesta como de la investigación en sí misma, centrándose en la capacidad de adaptación a posibles cambios dentro del marco establecido o su complementación.

La planificación, como se señala, ejerce una influencia significativa, detallando etapas desde la perspectiva resolutive de las permisologías, las cuales son sensibles a diversos factores operativos, como los tiempos de tramitación que pueden ser afectados por entidades externas al proceso y la elección del modelo de financiamiento y modalidad, que pueden direccionar el proyecto hacia otros enfoques. Por tanto, su proyección implica la capacidad de modificarlo en

función del uso previsto, añadiendo nuevos elementos cronológicos, operativos o resolutivos para adaptar la planificación a las necesidades específicas de cada proyecto.

Por otro lado, la investigación, en lo que concierne al levantamiento técnico y al análisis experiencial, podría ser complementada o modificada en función de la normativa actualmente vigente, lo que afectaría directamente a la planificación en sí misma. Identificar estos aspectos es fundamental para implementar un modelo de gestión coherente y efectivo, integrando la temporalidad en la cual se llevará a cabo su aplicación.

De todo esto, se desprenden tres grandes puntos conclusivos:

REAFIRMACIÓN CONCLUSIONES EPG FSEV-DS49 / 2022

En la última Evaluación de Programas y Proyectos (EPG) realizada al Programa, se estableció que este actuaba más como un instrumento normativo que como un modelo programático. Además, se observó que no proporcionaba una estructura ni una gestión clara para los proyectos. Estas críticas se reafirmaron a través de la investigación realizada, y constituyeron la base de la misma. A lo largo de toda la trazabilidad de la investigación, se evidenció que en ninguna de las dimensiones abordadas (operativa, cronológica y resolutive) se identificó una participación clara en la gestión o programación por parte de los agentes evaluadores principales,

más allá de la evaluación misma del proyecto. Al centrarse en el Programa, se aprecia que el modelo resolutivo implica una externalización del desarrollo de los proyectos hacia el sector privado, siendo estos los encargados de desarrollar, gestionar y financiar los proyectos en primera instancia, donde por otra parte el SERVIU no participa activamente en la resolución inicial de los proyectos, ni se especifica su participación en las condiciones de los llamados ni en el decreto mismo.

De esto, se concluye que la gestión e iniciativa recaen en las partes interesadas, como las E.P. y las familias postulantes, mientras que, la escasa participación del SERVIU, se contradice con los objetivos del Programa.

Reafirmación de conclusiones EPG

DS49 / 2022



Figura N°7.1 - Reafirmación de conclusiones EPG DS49 / 2022

INCONSISTENCIAS DEL MODELO RESOLUTIVO

En relación a la dimensión resolutive que afecta los distintos procesos permisológicos, se evidencia una clara inconsistencia en el modelo resolutive de estos. Este fenómeno se origina principalmente por la normativa que establece el marco resolutive y la aparición de ciertos factores que inciden sobre este, pero que no se explicitan en la dichas normativas. La normativa asociada a las permisologías está representada principalmente por el Decreto Supremo 49 (DS49) para la PAS-DS49 y la Ordenanza de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C) para el Permiso de Obra Nueva y la Solicitud de Anteproyecto. Ambos

instrumentos normativos explicitan las etapas y tiempos generales a seguir. Sin embargo, no especifican algunos tiempos cruciales para el desarrollo, como el plazo para la publicación en el diario oficial de los resultados de postulación o la emisión de los derechos municipales pertinentes. Además de los tiempos, tampoco se definen ciertos mecanismos de evaluación preliminar, como las mesas técnicas por parte del SERVIU. Estos factores, junto con los otros analizados en el tema 2, inciden fuertemente en la operatividad. La suma de estos factores, más lo explicitado en la normativa, es lo que define el Marco Resolutive real de los procesos permisológicos.

Inconsistencias del Modelo Resolutivo

Factores incidentes desde la experiencia

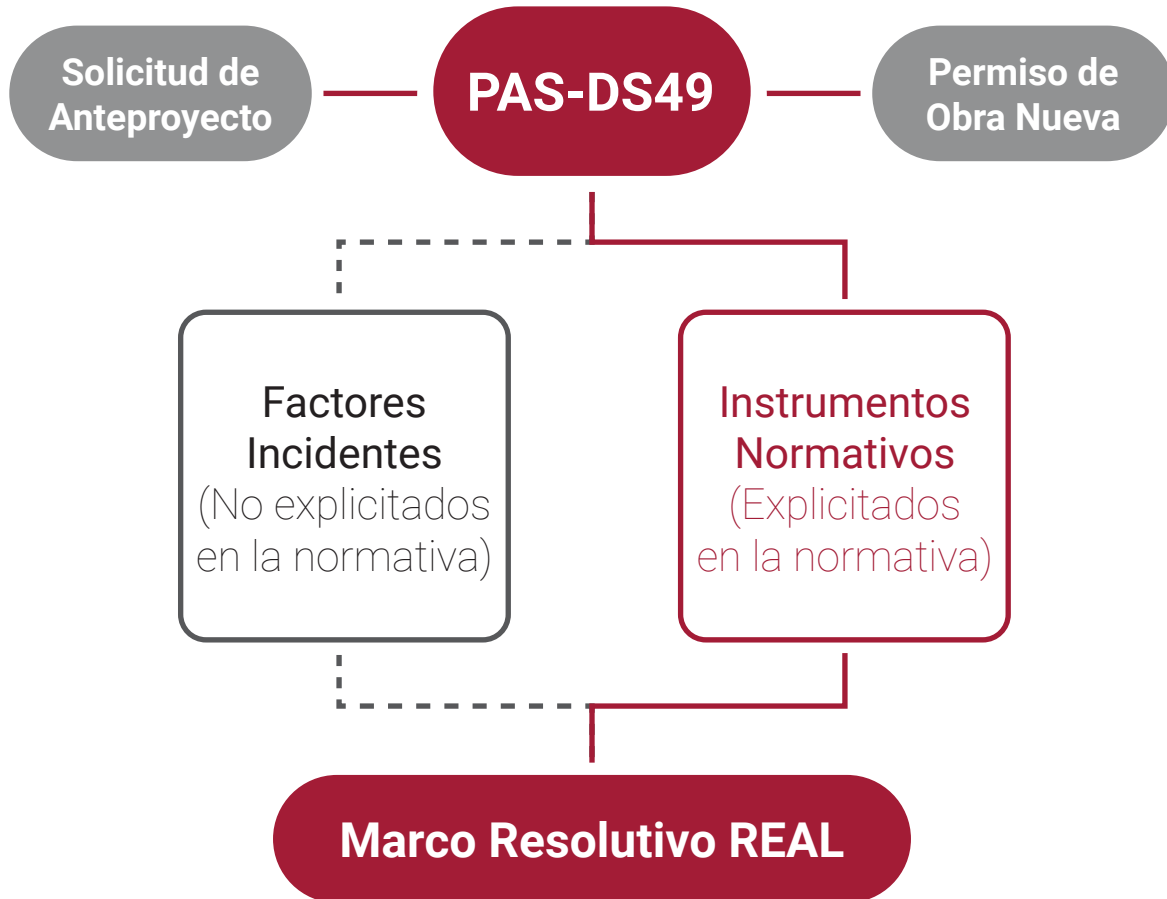


Figura N°7.2 - Inconsistencias del Modelo Resolutivo

INEQUIDADES EN CARGA RESOLUTIVA

Desde la promulgación del DS49, se han realizado diversas modificaciones según los objetivos de los gobiernos en turno. Aunque los cambios han sido mínimos y específicos en ciertos artículos, son los llamados en condiciones especiales los que han introducido modificaciones más sustanciales. El último llamado del año 2023, en virtud de la Glosa 10, fragmenta el proceso en dos etapas, justificándolo con “reconocer las complejidades de los proyectos”. En términos sencillos, lo que antes se entregaba en un solo acto, ahora se entrega en dos. La planificación se basa en estas dos etapas, y al considerar los antecedentes y el tiempo

necesario para cada una, se evidencia que esta fragmentación produce una inequidad en la carga de trabajo, ya que la etapa 2 tiene una carga resolutive doble en comparación con la etapa 1. Esta relación de carga resolutive es básica, ya que no se contempla el grado resolutive de cada etapa según el desarrollo proyectual. Sin embargo, permite evidenciar inicialmente cómo está distribuida la carga resolutive. Esto lleva a cuestionar si realmente se están reconociendo las complejidades del proyecto con la fragmentación, considerando que la etapa 2, que asume los avances proyectuales más complejos, es la que tiene mayor carga resolutive/trabajo, cuando la relación ideal debería ser equitativa entre ambas.

Inequidades en la carga resolutive entre las distintas etapas

Densidad de antecedentes frente al tiempo de desarrollo

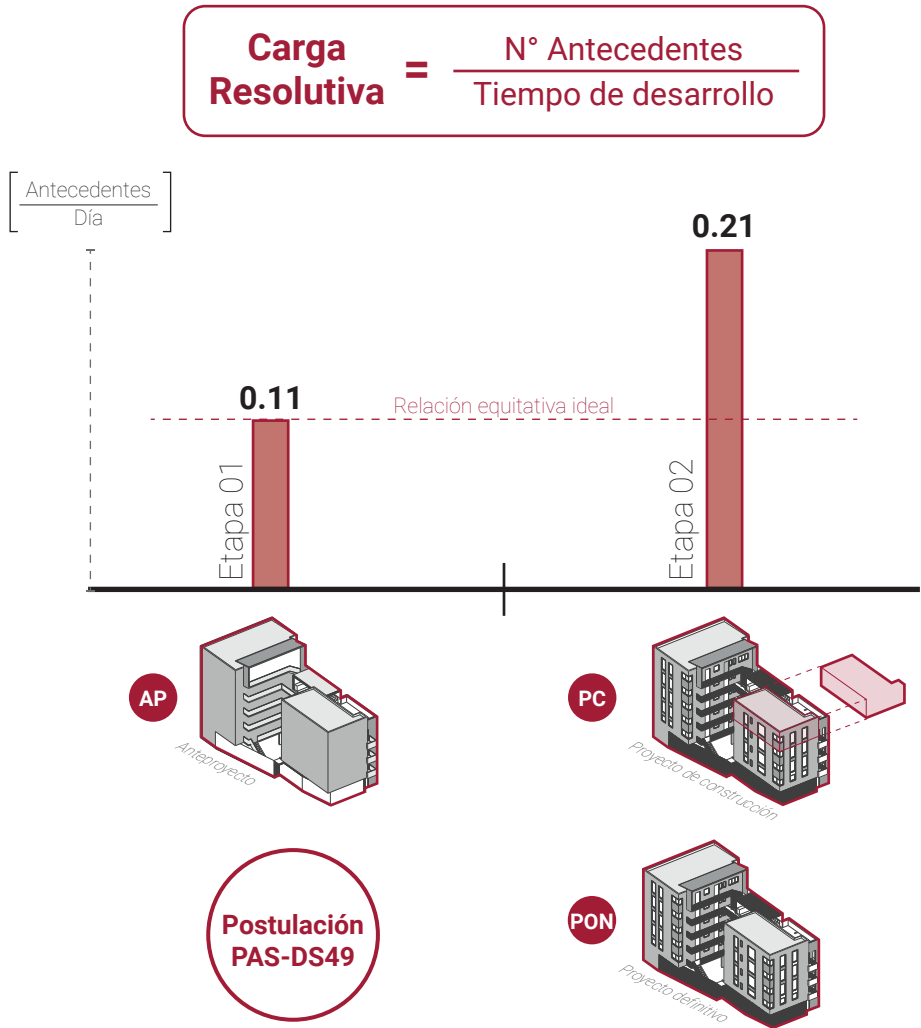


Figura N°7.3 - Inequidades en la carga resolutive entre las distintas etapas

¿Son los objetivos establecidos para el Programa, las principales directrices y prioridades en la resolución del mismo?

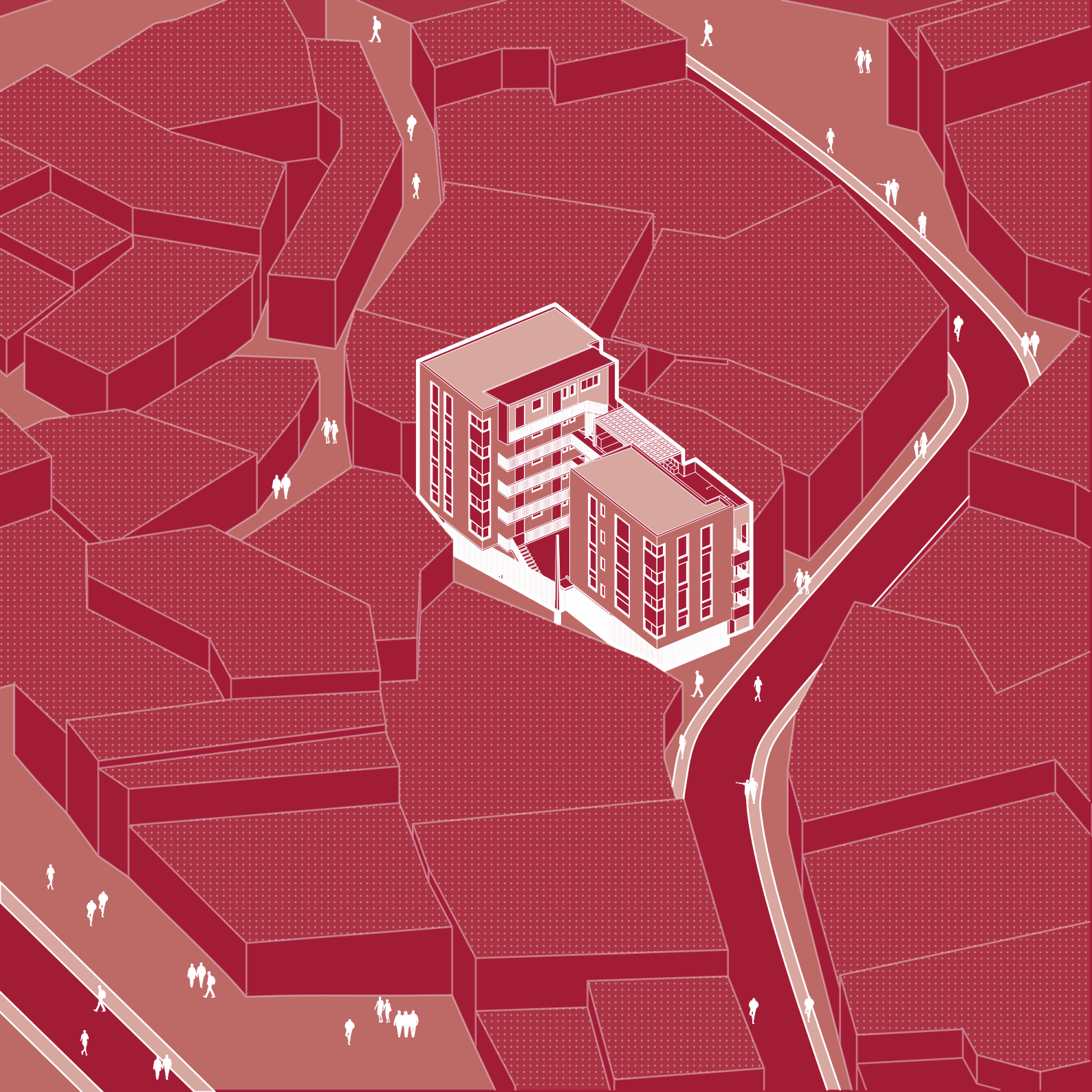
Durante la investigación se han abordado las distintas dimensiones del programa, contrastándolas de manera directa e indirecta con los objetivos del mismo. Estos, buscaban solucionar la problemática habitacional a través de un plan de emergencia, cuyo fin era mejorar el déficit habitacional entregando viviendas dignas a las familias.

Sin embargo, surge la pregunta: ¿realmente se están integrando estos objetivos al modelo resolutivo del programa? Según los puntos críticos abordados en la investigación, no, ya que no existe una clara relación entre el objetivo principal y la manera en que se resuelven los proyectos.

Esta conclusión se basa en que el programa no reconoce las complejidades

de los proyectos. Aunque el proceso ha sido fragmentado, los organismos encargados continúan siendo ajenos al desarrollo de los proyectos, lo que incrementa las probabilidades de que estos se desvíen de los estándares establecidos, resultando en el rechazo de los mismos y en el desinterés del sector privado en su resolución.

La dinámica y el marco resolutivo que el estado impone a los proyectos difieren del objetivo real. En lugar de tener un rol más participativo y guiar los proyectos hacia un buen fin para las familias postulantes, el estado se mantiene al margen, incluso entorpeciendo el proceso de validación y ralentizando la mejora del déficit habitacional para el cual fue creado.



Capítulo 8

BIBLIOGRAFÍA

Fuentes, citas y material de investigación

Pág 246 | A-M

Pág 247 | M-T

1. **Asana.** (s.f.). *Cómo utilizar el método de la ruta crítica en la gestión de proyectos* [2024] • <https://asana.com/es/resources/critical-path-method>
2. **CASEN.** (2022). *Pobreza Multidimensional 2022*.
3. **DIPRES.** (2023). *Ley de presupuestos 2023 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)*. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-289620_doc_pdf.pdf
4. **DIPRES.** (2024). *Ley de presupuestos 2024 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)*. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-325378_doc_pdf.pdf
5. **Jeri, T., Cannobbio, L., & Vásquez, D.** (2020). *Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49* (Evaluación Programas Gubernamentales).
6. **Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (1992, 16 de abril). *Ordenanza General de Urbanismo y Construcción*. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201&idVersion=2020-11-18&idParte=9890244>
7. **Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2011, 13 de septiembre). *Decreto Supremo 49*. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1039424>
8. **Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2022). *Plan de Emergencia Habitacional*. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>

9. **Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2023). *Calendario llamados 2023*. Chile. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/01/Calendario-Llamados-2023-Circular-1-Metas-2023.pdf>
10. **Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** (2023, 29 de mayo). *Resolución exenta 1014*. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1193027>
11. **Project Institute Management.** (s.f.). *PMI Latam*. <https://www.pmi.org/america-latina/>
12. **TECHO Chile.** (2021). *Catastro nacional de campamentos 2020-2021*. <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Catastro%20Campamentos%202020-2021%20TECHO-FV.pdf>