

**RESUMEN EJECUTIVO  
EVALUACIÓN PROGRAMAS GUBERNAMENTALES  
(EPG)**

**PROGRAMAS  
"MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES" Y  
"REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES"**

**SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**PANELISTAS:  
JORGE LARENAS (COORDINADOR)  
LILIANA CANNOBBIO  
HUMBERTO ZAMORANO**

**ENERO - AGOSTO 2016**

**NOMBRE PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES**  
**AÑO DE INICIO: 2011**  
**MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

**PERÍODO DE EVALUACIÓN<sup>1</sup>: 2012-2015**  
**PRESUPUESTO PROGRAMA AÑO 2016: \$75.570 millones**

### **I. Descripción general del programa**

- **Fin y Propósito**

El programa tiene como objetivo mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes en Condominios Sociales (CCSS) que presentan deterioro y vulnerabilidad, a través del otorgamiento de subsidios para la ejecución de proyectos de intervención física y la conformación de los órganos de administración descritos en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Sus intervenciones se norman e implementan a través de llamados extraordinarios del programa de Protección del Patrimonio Familiar, DS N°255/2006 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.), en los cuales se modifican los montos, requisitos y las condiciones de selección y aplicabilidad de los subsidios, a fin de atender los requerimientos particulares de los condominios sociales en altura (Tipo A)<sup>2</sup>.

El propósito del programa es “Mejorar la calidad del hábitat residencial<sup>3</sup> de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país”, y con ello busca “contribuir a disminuir el déficit urbano habitacional cualitativo”.

Los resultados esperables a nivel de propósito se expresan simultáneamente tanto en el mejoramiento de la calidad de los bienes y áreas comunes en Condominios Sociales, así como en la constitución del comité de administración de la copropiedad.

- **Descripción de los componentes**

Para abordar estos objetivos, el programa dispone de cuatro componentes:

1. Reparación, mejoramiento y/o normalización de bienes comunes edificados en Condominios Sociales, otorgándose para ello subsidios del Título II del DS 255. Las obras pueden abordar techumbres, escaleras y circulaciones, fachadas y muros, y redes de servicio.

---

<sup>1</sup> El período de evaluación comprende principalmente los últimos cuatro años de ejecución del programa (2012-2015). No obstante, en los casos que corresponda se debe incorporar en el análisis modificaciones relevantes implementadas el año 2016 o que se considere implementar este año.

<sup>2</sup> Los condominios sociales tipo A son construcciones en altura, divididas en unidades y emplazadas en un terreno de dominio común.

<sup>3</sup> Calidad del hábitat residencial: Conjunto de atributos subjetivos y objetivos referidos al mantenimiento, conservación y calidad material y espacial de las viviendas, la infraestructura, los servicios y el espacio público que componen el territorio ocupado y dispuesto para la vida de las personas.

2. Reparación y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales, otorgándose para ello subsidios del Título I del DS 255. Las obras pueden incluir áreas verdes y equipamiento, cierres perimetrales e iluminación.
3. Ampliación de la superficie construida de unidades y edificios de vivienda en Condominios Sociales, otorgándose para ello subsidios del Título III del DS 255. Las obras están dirigidas a ampliación de recintos existentes y creación de nuevos recintos.
4. Servicios de Asistencia Técnica para formalizar los condominios sociales de acuerdo a los términos de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Este proceso considera la capacitación de residentes respecto a los derechos y deberes asociados a la copropiedad inmobiliaria; la realización de la Asamblea de Constitución del Condominio; la conformación del Comité de Administración del Condominio; la generación e inscripción formal del Reglamento de Copropiedad; y la elaboración del Plan de Emergencia del Condominio.

Las instituciones que se vinculan al programa son fundamentalmente los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT)<sup>4</sup>, las constructoras y las municipalidades.

Anualmente, el programa hace llamados a postulación<sup>5</sup>, en el cual las comunidades residentes en condominios sociales, apoyadas por los PSAT privadas y/o municipales, ingresan expedientes con antecedentes físicos, sociales y jurídicos a las SEREMI MINVU, a fin de obtener la resolución que los califica como copropiedad objeto del programa. Las comunidades que cuentan con proyectos aprobados técnicamente por SERVIU realizan la postulación al subsidio a través de los sistemas informáticos que el MINVU dispone para ello. Las SEREMI MINVU realizan las selecciones del proceso de postulación, en atención a los recursos disponibles y a los factores de puntaje señalados en el llamado a postulación. Una vez seleccionadas las copropiedades, se inicia la ejecución de obras y del Plan de Habilitación Social por parte del PSAT, el que está dirigido a la formalización de la copropiedad y/o al mejoramiento de su organización y gestión.

- **Población potencial, objetivo y beneficiarios efectivos<sup>6</sup>**

Se establece como población potencial al total de conjuntos habitacionales que registra el catastro de condominios sociales (1.555)<sup>7</sup> que data del año 2013 y la cantidad de copropiedades y departamentos existentes en éstos<sup>8</sup>. Su población objetivo<sup>9</sup> considera todos los conjuntos habitacionales correspondientes a CCSS, cuyas copropiedades (estén

---

<sup>4</sup> El funcionamiento de los PSAT está regulado por la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997.

<sup>5</sup> Se realiza un llamado extraordinario anualmente, por medio de resoluciones exentas, que establece plazos y/o periodos para la selección de proyectos. El programa ha incorporado sucesivos ajustes y para el año 2016 se establecen tres procesos de selección, en los meses de julio, octubre y diciembre, respectivamente.

<sup>6</sup> Mayores detalles sobre estos conceptos, visitar [http://www.dipres.gob.cl/594/articles-135135\\_doc\\_pdf.pdf](http://www.dipres.gob.cl/594/articles-135135_doc_pdf.pdf)

<sup>7</sup> Conjunto habitacional corresponde a una agrupación de viviendas de una misma tipología o distintas tipologías y la copropiedad remite específicamente a la existencia de una propiedad común que vincula legalmente a un determinado número de copropietarios/as, pudiendo existir una o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional. Se debe precisar que el Catastro sólo considera a los condominios tipo A.

<sup>8</sup> En la región Metropolitana se concentra el 43% de los CCSS, el 21% está en Valparaíso y un 9% en la región del Biobío.

<sup>9</sup> Los requisitos generales para postular al programa son los siguientes: ser propietario, arrendatario o asignatario; que la vivienda sea objeto del Programa (Certificado DOM vivienda social o según tasación); contar con el ahorro; contar con un constructor o contratista (PSAT municipal o privado). Además, la copropiedad debe tener al menos 5 años de antigüedad.

o no formalizadas) postularon proyectos al programa, además de los departamentos circunscritos a éstas. Los CCSS elegibles deben cumplir el requisito de 5 años de antigüedad.

Es importante destacar que a nivel país se registra un promedio de antigüedad de casi 30 años para estos condominios.

**Cuadro N°1:  
Población Potencial y Objetivo y Beneficiarios Efectivos Período 2012-2015, Según  
copropiedades y departamentos**

Año	Población Potencial <sup>10</sup>		Población Objetivo <sup>11</sup>		Beneficiarios Efectivos	
	Copropiedades	Departamentos	Copropiedades	Departamentos	Copropiedades	Departamentos
2012	5.687	344.290	150	7.195	137	4.913
2013	5.689	344.402	506	32.868	429	23.335
2014	5.689	344.402	377	29.449	304	16.702
2015	5.689	344.402	571	45.569	328	20.548
Período 2012-2015	5.689	344.402	1.604	115.081	1.174	65.498
% Variación 2012-2015	0,0%	0,0%	281,4%	533,3%	139%	318%

Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos de postulaciones, asignaciones del programa y catastro nacional de CCSS.

- La población potencial incluye a la totalidad de copropiedades registradas en el catastro de CCSS, ya que observan obsolescencia, tienen problemas de mantención y la administración de la copropiedad es deficiente o inexistente.
- La población objetivo, con fluctuaciones intertemporales, aumentó 281% en el periodo. Ello, refleja un interés por participar y una capacidad de gestión de las entidades externas para organizar la demanda y enfrentar el proceso de postulación.
- Las copropiedades beneficiarias ascendieron a 1.174 en el periodo 2012-2015, teniendo una trayectoria ascendente, de 139%.

- **Periodo de ejecución del programa**

Se inicia el año 2011 y no considera un plazo de término.

- **Ámbito de acción territorial**

Desde 2015, el programa tiene cobertura en todas las regiones del país. No obstante, dado que su propósito está particularmente dirigido a una tipología habitacional específica, su cobertura en la escala regional se restringe a aquellas comunas que poseen condominios sociales en altura, que en total son 126 de las 346 comunas del país.

<sup>10</sup> Esta cifra responde a la realidad del año 2013, estando vigente para esta evaluación.

<sup>11</sup> Estas cifras corresponden a un factor de expansión, basado en el cálculo de una muestra de proyectos postulados que fueron seleccionados y no seleccionados.

## II. Resultados de la evaluación

### • Justificación del programa

A partir del análisis desarrollado por el Panel, el problema del deterioro de los condominios sociales, documentado en estudios de déficit habitacional<sup>12</sup>, se puede explicar a partir de tres elementos:

- La existencia de un parque habitacional de larga data que muestra signos de obsolescencia de las viviendas, así como de las áreas comunes que requieren inversión en mantención debido a su envejecimiento.
- Un parque habitacional menos longevo<sup>13</sup> pero que, por estar construido en el marco de una política pública laxa en términos de calidad<sup>14</sup>, presenta importantes problemas constructivos y de habitabilidad<sup>15</sup>.
- La insuficiente capacidad organizativa y/o financiera de las familias, en su mayoría vulnerables, para asumir la administración y mantención de los bienes y áreas comunes de los CCSS.

Este problema, identificado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incide negativamente en el hábitat residencial y la calidad de vida de las familias, afectando la seguridad e integridad física, la calidad de las dinámicas familiares y la convivencia vecinal.

De esta forma, el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales constituye una herramienta de la política urbano-habitacional para enfrentar el déficit cualitativo incorporando la mantención de áreas y bienes comunes como problemática de la política pública, estableciendo la corresponsabilidad de los copropietarios.

A juicio del Panel, el programa se justifica atendiendo a los siguientes argumentos:

- Se inserta en la política pública que busca reducir el déficit habitacional cualitativo.
- Se hace cargo de atender esta problemática en un parque habitacional específico, esto es, condominios en altura tipo A.
- Identifica como la insuficiente capacidad de administración de la copropiedad por parte de la comunidad como parte del problema, y por lo tanto como parte de las estrategias de solución.

No obstante, desde el punto de vista de su estrategia, la operación por demanda espontánea o autoselección no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro de las áreas y bienes comunes de las

---

<sup>12</sup> Por ejemplo, tres estudios desarrollados por el MINVU: "Déficit urbano habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile". (2009). "Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002" (2006). "El Déficit Habitacional en Chile. Medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial" (2004).

<sup>13</sup> La política de vivienda desplegada a partir de los años ochenta se orienta a paliar el déficit cuantitativo y no establece estándares de calidad en materia de habitabilidad.

<sup>14</sup> La construcción de la vivienda social fue implementada en base al Método de Condicionantes Mínimas (MCM), siendo una causal de la drástica disminución de los estándares habitacionales (superficie y materialidad) a partir de 1984 (MINVU, 2014). El MCM utilizaba dos variables: el mejor aprovechamiento de recursos económicos disponibles y la mejor utilización del recurso suelo, por tanto, sin tener en cuenta estándares constructivos.

<sup>15</sup> Cabe destacar que este periodo que consensualmente se sitúa entre los años 1980 y 2002 en coincidencia con la vigencia del Programa de Vivienda Básica, acumula una fracción importante del parque habitacional<sup>15</sup>. Y si ello se acota a los condominios sociales, el 42% del catastro corresponde a edificaciones construidas en dicho periodo.

copropiedades. Asimismo, el hecho que dicha demanda esté mediatizada por los PSAT podría, eventualmente, estar concentrándose en las copropiedades de menor complejidad y, por tanto, no focalizando en los casos de mayor necesidad de mantención y/o mejoramiento.

Asimismo, la antigüedad de 5 años para postular, se entiende en la medida que el programa debiera operar de modo permanente para apoyar a los copropietarios de condominios sociales en la mantención de sus áreas y bienes comunes, pero este programa ofrece una intervención única en cada partida de mejoramiento y mantención, pero no permite asistir por segunda vez la misma partida. En el contexto actual y considerando la información arrojada por el catastro del año 2013, debiese otorgarse prioridad a los conjuntos anteriores al año 2002, pues allí se concentra el deterioro por obsolescencia (lo construido antes de 1980) y por baja calidad constructiva y de diseño (principalmente lo que se construye en el marco del Programa de Vivienda Básica que operó en régimen entre los años 1980 y 2002).

Sin embargo, la magnitud de este problema sólo ha sido diagnosticada de manera general a partir del Catastro, no siendo estudiado con precisión el número real de condominios que requieren atención por parte del programa, los tipos y magnitud del deterioro de éstos, y su nivel de organización. Asimismo, durante el período sometido a evaluación, el programa no dispone ni ha generado información relevante sobre estas dimensiones -la que, a juicio del Panel, podría construirse a partir de la demanda que ha atendido- para efectos de establecer la magnitud de la problemática en los condominios.

Por otra parte, el programa no dispone de una metodología para evaluar el cumplimiento del propósito, es decir, no identifica variables ni realiza estudios para medir el cambio en la calidad residencial de las familias.

- **Eficacia y calidad**

Los Cuadros 2 y 3 muestran los beneficiarios y el nivel de producción del Programa Mejoramiento CCSS. Se verifica un incremento relevante en la ejecución de proyectos en el período 2012-2015, creciendo en 318% el número de beneficiarios y en 139% el número de proyectos con asignación de subsidio<sup>16</sup>. Es importante destacar que para el año 2015 la cobertura del programa fue de un 6,0% a nivel de departamentos y de copropiedades.

**Cuadro N°2**  
**Departamentos beneficiados según componentes del programa**  
**mejoramiento CCSS, años 2012 - 2015**

COMPONENTE	Año				Promedio 2012-15	Variación 2012-15
	2012	2013	2014	2015		
1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados	4.596	19.457	15.965	20.008	15.007	335%
2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento	2.373	13.817	6.336	9.050	7.894	281%
3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda	0	193	9	72	69	-63%

<sup>16</sup> El número total tanto de beneficiarios como de proyectos, se identifica en el Componente 4 -habilitación social- toda vez que este componente ha sido obligatorio en todos los proyectos durante toda la ejecución del programa. Además, es habitual que las copropiedades sean atendidas simultáneamente por los componentes 1 y 2 y es por ello que la adición de ambos componentes sea mayor a la indicada para el componente 4.

4. Habilitación social	4.913	23.335	16.702	20.548	16.375	318%
------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	------

Fuente: RUKAN - MINVU.

**Cuadro N°3**  
**Copropiedades beneficiadas según componentes del programa**  
**mejoramiento CCSS, años 2012 - 2015**

COMPONENTE	Año				Promedio 2012-15	Variación 2012-15
	2012	2013	2014	2015		
1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados	131	383	287	322	281	146%
2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento	58	203	98	128	122	121%
3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda	0	12	5	1	5	-92%
4. Habilitación social	137	436	304	328	301	139%

Fuente: RUKAN - MINVU.

Destaca asimismo la importancia del Componente 1, que es el que más demanda efectiva ha tenido en el período. Por otra parte, resalta la asignación marginal que ha tenido el Componente 3, que ha asignado subsidio sólo a 274 departamentos<sup>17</sup>. También se verifica que el Componente 2 constituye menos del 50% de los proyectos y departamentos.

Queda en evidencia la importante capacidad de producción que tiene el programa, logrando beneficiar, por ejemplo, en el año 2015, 328 copropiedades y 20.548 departamentos.

Sin embargo, debido a que el programa no cuenta con un sistema de información apropiado, se desconocen las intervenciones materializadas en cada componente, los tipos de obras que realiza, las partidas que se intervienen y los resultados que se buscan en cada proyecto.

De esta forma, no es posible determinar el nivel de desempeño de cada componente, ya que se desconoce en qué medida las intervenciones solucionan o no integralmente el problema del deterioro. Debido a que los subsidios poseen un máximo establecido por unidad habitacional, éstos no se relacionan con la problemática específica de cada condominio, y por lo tanto se desconoce hasta qué nivel cada proyecto logra solucionar el deterioro de bienes y áreas comunes.

Por otra parte, se desconoce la magnitud de la problemática de los proyectos presentados. No se ha realizado una sistematización de los diagnósticos<sup>18</sup>, ni se conoce

<sup>17</sup> Las razones que explicarían están asociadas principalmente a los montos insuficientes de la asistencia técnica pues están definidos en el contexto del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y por tanto no considera costos adicionales asociados a exigencias normativas y jurídicas de ampliaciones en altura (estudios de suelo y de cálculo estructural de la edificación) y en copropiedades (modificación de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios).

<sup>18</sup> Si bien esta información no estuvo a la vista del Panel, constituye un antecedente que forma parte del expediente de postulación que presenta el respectivo PSAT. Por tanto, se trata de un material que está disponible en cada SERVIU y que podría ser sistematizado con fines analíticos para mejorar la gestión estratégica del programa.

la profundidad de esta labor, información que podría orientar, focalizar y dimensionar las distintas problemáticas.

Si bien el programa se apoya en un itemizado técnico que asegura un estándar mínimo para las distintas partidas, se desconoce la calidad del resultado, ya que no se realiza un seguimiento de la calidad de las obras, la durabilidad de las obras, y la administración posterior que realiza la copropiedad en el mantenimiento de éstas.

Frente a estas ausencias de información, no es posible conocer ni evaluar la focalización efectiva que tiene el programa, toda vez que son las entidades externas las que organizan la demanda.

Respecto a calidad, a nivel de propósito el marco lógico contemplaba un indicador para medir satisfacción usuaria, sin embargo, el programa no ha implementado ni ha contratado un estudio o encuesta al respecto. De este modo, la evaluación de la calidad se centra en los componentes que proveen una oferta orientada al aspecto físico, vale decir, obras y proyectos de mejoramiento de espacios y bienes comunes, en términos paramétricos y cuantitativos, pero es bastante acotada a tiempos de producción y ello se utiliza como *proxy* de satisfacción usuaria. Esto es particularmente significativo ante la ausencia de un estándar en los tiempos de demora, considerando la variabilidad en los tipos de proyectos y obras, además de las condicionantes geográficas y climáticas<sup>19</sup>.

En este ámbito, los datos del cuadro N°4 muestran una disminución de los tiempos promedio de espera entre que se asignaron los subsidios y se concluyeron las obras. Considerando ambos títulos, se tiene que la reducción es de 250 días entre 2012 y 2015, es decir, casi 8 meses. Esto indica una capacidad de autorregulación y de mejora del programa y a juicio del panel se trata de plazos razonables, más allá de que aun exista margen de mejora.

**Cuadro N°4**  
**Tiempo promedio que transcurre entre la asignación del subsidio y el término de obras para proyectos terminados**

<b>Año Llamado</b>	<b>Componente II</b>	<b>Componente I</b>	<b>Total</b>
2012	352 días	501 días	466 días
2013	388 días	397 días	394 días
2014	279 días	329 días	317 días
2015	220 días	212 días	215 días

Fuente: Sistema de Seguimiento Programa CCSS - MINVU.

El cuadro N° 5 destaca que en el año 2015 el tiempo promedio que transcurría entre que se iniciaba y terminaba una obra se redujo en 77 días (considerando el Título I y Título II). En otras palabras, si en el año 2012 se demoraban en promedio 252 días, hoy solo se toman 175. En este caso, no sólo es el programa sino el sistema en su conjunto que muestra capacidad de autorregulación y de mejora. No obstante, sin conocer la apreciación de los beneficiarios, no es posible emitir un juicio tajante respecto a la adecuación de los tiempos asociados a la ejecución de obras.

<sup>19</sup> No existe reglamento para indicar cuánto debe demorar el periodo entre que se asignan los proyectos y el término de las obras. Todo depende de los contratos y la experiencia de los SERVIU para fijar los plazos máximos.

**Cuadro N°5**  
**Tiempo promedio que transcurre entre el inicio de obras y el término de obras para**  
**proyectos terminados**

<b>Año Llamado</b>	<b>Componente II</b>	<b>Componente I</b>	<b>Total</b>
2012	254 días	251 días	252 días
2013	323 días	320 días	321 días
2014	233 días	248 días	244 días
2015	177 días	173 días	175 días

Fuente: Sistema de Seguimiento Programa CCSS - MINVU.

El resto de las variables o atributos para medir calidad corresponden más a evaluaciones de carácter cualitativo, debido a la ausencia de datos cuantitativos o sistematizados. Ejemplo de ello es la inexistencia de un registro centralizado y homogéneo respecto a aprobaciones de obras por parte de los dirigentes, rechazos de obras de los ITO, ejecución de boletas de garantía, y/o el vencimiento de los subsidios ante demoras en cierre de obras. Este problema se produce por la alta descentralización de la ejecución, que con todo lo beneficioso que resulta para una eficiente gestión y asignación de recursos, tiene este costo para evaluaciones globales del programa, puesto que estos procesos deben ser centralizados en base a informes y variables homogéneas a reportar por cada una de las regiones.

Un aspecto importante a mencionar dice relación con la ausencia de mecanismos de focalización socioeconómica, pues si bien hasta el año 2015 se solicitaba informes del puntaje en la Ficha de Protección Social (FPS), ello no era considerado en la prelación para la selección y, a partir del llamado del año 2016, se eliminó cualquier referencia a la FPS o al Registro Social de Hogares, es decir ésta no se constituye en antecedente ni en requisito.

A su vez, se reitera que en todo este periodo no se ha realizado un estudio de satisfacción usuaria, ni tampoco un estudio que mida el avance en los índices de calidad del hábitat residencial en las dimensiones físicas y psicosociales, y que, de hacerse en el futuro, debería reconstruirse la línea base<sup>20</sup>.

Por último, desde la mirada cualitativa es posible advertir que la institución ha realizado un importante esfuerzo para asegurar una oferta de calidad, mediante controles administrativos que permitan garantizar la corrección de los fallos o bien preventivamente seleccionar a los mejores ejecutores, es decir, solventes económica y técnicamente. De igual forma, el mayor control físico es declarado en las bases de adjudicación, donde en la actualidad los manuales de procedimientos exigen la aplicabilidad rigurosa del itemizado de materiales y técnicas constructivas. A ello se suma la experiencia de los SERVIU, que se pone al servicio del programa y se expresa en contratos de obras y proyectos en los que se estipulan los tiempos máximos para su ejecución.

<sup>20</sup> Si bien la información existe, las fichas en que se certifica el nivel de deterioro de los CCSS postulantes no se encuentran sistematizadas en una base de datos (están en papel). Se estima que este desafío implica contar con personal dedicado a este trabajo por lo menos 3 meses por cada región.

- **Economía**

El financiamiento del Programa Mejoramiento CCSS forma parte del presupuesto del programa de Protección Del Patrimonio Familiar (PPPF), y de acuerdo a lo establecido en la glosa presupuestaria, representa el 20% de este presupuesto. Durante el período 2012 – 2015 el presupuesto del programa creció 149,5%, en concordancia con el crecimiento del presupuesto del programa PPPF.

**Cuadro N°6**  
**Asignación presupuestaria específica para la producción de los componentes**  
**y gasto devengado del programa mejoramiento CCSS, años 2012 - 2015**

Año	Presupuesto del programa según Glosa Presupuestaria	Gasto Devengado	Gasto devengado sobre presupuesto
2012	17.898.671	9.947.977	55,6%
2013	36.414.872	66.863.823	183,6%
2014	39.301.345	50.095.946	127,5%
2015	44.658.944	64.061.945	143,4%
% Variación 2012-2015	149,5%	544,0%	

Fuente: DIPRES, MINVU.

El gasto devengado creció un 544% en el período, evidenciando una mayor capacidad de ejecución de proyectos, así como una mayor importancia al interior de los programas de vivienda.

Por otra parte, la baja ejecución presupuestaria durante el año 2012 obedece a distintos factores, entre ellos:

- Publicación tardía del llamado (08/05/2012), lo que disminuyó el plazo para la calificación de proyectos y las consecuentes selecciones.
- En ese periodo, los equipos regionales se encontraban en proceso de formación. Existían pocas regiones que contaban con profesionales que tuvieran dedicación exclusiva para el programa.
- El llamado constituía una experiencia desconocida para el SERVIU, debido a las excepcionalidades establecidas en la resolución y a la metodología de trabajo (que involucraba a la Seremi en la gestión)

A partir del año 2013, existe mayor experiencia en las regiones respecto a la operación del programa, instalándose mayores capacidades en los equipos regionales. Existe mayor interés por parte de los prestadores, al ser proyectos de rápida ejecución, generándose adicionalmente un estímulo mediante la introducción de la modalidad de subsidio a la copropiedad (lo que genera mayores financiamientos) y el aumento en los montos de PHS (de 1 a 3 UF). Las reasignaciones en general se producen en el último trimestre de año y sus recursos provienen del PPPF.

- **Eficiencia**

El costo de atender a las copropiedades ha aumentado de 72 millones de pesos hasta 195 millones de pesos por copropiedad en el período 2012-2015 (169%). El aumento en el costo se debe a 2 factores: i) en el año 2013 debido al aumento en el costo por vivienda producido por el aumento en el subsidio del Componente 1, el que experimentó un incremento en el año 2013, debido a la incorporación de los siguientes subsidios complementarios: seguridad, habitabilidad, mantención, eficiencia energética, fallas, plagas y asbesto, y ii) en el período 2013 – 2015 al mayor número de viviendas de los

condominios atendidos, pasando de 52 departamentos por proyecto en el año 2013 a 62 departamentos por proyecto en el año 2015.

Se desconoce si la focalización hacia condominios con mayor número de viviendas se debe a una condición propia de la demanda, a una política habitacional o al interés de las entidades externas que organizan los proyectos.

El costo de atención por vivienda también ha aumentado, pasando de 2 millones de pesos a 3,1 millones de pesos por departamento en el período 2012 - 2015 (54%).

**Cuadro N°7**  
**Indicadores resultados intermedios y finales, años 2012-2015 (M\$ 2016)**

COMPONENTE	Año				Variación 2012-2015
	2012	2013	2014	2015	
Eficiencia/Producto Costo promedio por copropiedad beneficiada.	72.613	153.361	164.792	195.311	169%
Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda beneficiada.	2.025	2.865	2.999	3.118	54%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

El costo unitario por vivienda en este componente aumentó 64% en el período. El aumento en el costo del Componente 3, si bien fue significativo (150%), no tiene un efecto relevante dado la poca participación de este subsidio en las intervenciones.

**Cuadro N°8**  
**Costo Promedio por Unidad de Producto y por Beneficiario, según componente MEJORAMIENTO CCSS, años 2012 – 2015 (M\$ 2016)**

COMPONENTE	Año				Promedio 2012-15	Variación 2012-15
	2012	2013	2014	2015		
1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados	1.696	2.827	2.878	2.778	2.545	64%
2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento	868	789	606	840	776	-3%
3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda	--	2.885	3.604	7.211	4.567	150%
4. Habilitación social	19	17	17	17	18	-7%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

**Cuadro N°9**  
**Costo Promedio por Unidad de Producto, según componente y por COPROPIEDAD MEJORAMIENTO CCSS, años 2012 – 2015 (M\$ 2016)**

COMPONENTE	Año				Promedio 2012-15	Variación 2012-15
	2012	2013	2014	2015		
1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados	59.518	143.599	160.076	172.637	133.958	190%
2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento	35.519	53.707	39.178	59.368	46.943	67%
3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda		46.400	6.487	519.178	190.688	1019%
4. Habilitación social	664	951	931	1.081	903	14%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

El costo de las intervenciones aumentó en el periodo en todos los componentes en correspondencia al mayor número de unidades habitacionales contenidas en los proyectos, así como el mayor costo unitario se registra en el componente 1.

- **Desempeño global del programa**

- El diseño no considera seguimiento y monitoreo de los planes de mantención de las obras ejecutadas, lo que tiene directa relación con la perdurabilidad de los resultados del programa. No es posible medir desempeño a nivel de propósito y componentes, ya que no se cuenta con un sistema de información que permita saber los tipos de obras que se ejecutan y los resultados que se esperan.
- El requisito de antigüedad de 5 años de la copropiedad para postular no es un criterio que permita atender efectivamente a los casos más prioritarios.
- La autoselección de las copropiedades beneficiarias no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro.
  - A su vez, la utilización de las PSAT como organizadoras de la demanda podría estar provocando que se esté atendiendo los problemas menos complejos.
- El Componente 3 (ampliación) casi no se utiliza, en circunstancias que el tamaño de los departamentos es uno de los problemas que justifica la existencia del programa.
  - En las actuales condiciones, es muy difícil repunte en producción:
    - Los montos de asistencia técnica (regulados en el marco del PPPF) son insuficientes para abordar los estudios constructivos y jurídicos que amerita intervenir en copropiedades en altura.
    - No hay incentivos para que las PSAT promuevan la ejecución de dicho componente, debido a la excesiva complejidad en comparación con los componentes 1 y 2 (que no requieren, por ejemplo, la obtención de permisos de edificación ante la DOM respectiva y, en general, se trata de obras de ejecución rápida).
- No obstante, se debe destacar que el programa muestra una importante capacidad para ejecutar una gran cantidad de proyectos en todas las regiones del país.
  - En ese sentido, el Panel destaca que el problema público efectivamente existe y que se dispone de la estructura institucional para sostener su actuación en el tiempo.

- **Principales Recomendaciones**

- Proponer mejoras a la focalización del Programa:
  - Considerando la información disponible a partir del Catastro, se sugiere priorizar a los CCSS anteriores al año 2002, pues allí se concentra el deterioro por obsolescencia (lo construido antes de 1980) y por baja calidad constructiva y de diseño (principalmente lo que se construyó en el marco del Programa de Vivienda Básica que operó en régimen entre los años 1980 y 2002).
- Estimar la vida útil de los arreglos y mejoramientos realizados en los primeros 4 años, toda vez que si continua el ritmo de atención de la demanda que se hace efectiva, restarían 16 años para lograr la cobertura total.
- Introducir modificaciones al Componente 3 para que funcione de buena forma.
  - Se podría abordar a través de proyectos de ampliación y/o fusión de departamentos (los denominados 3x2), ejecutados en CCSS en que el

MINVU identifique que la superficie es un factor de criticidad (se puede utilizar el Catastro, como lo establece, por ejemplo, el programa de Regeneración).

- En tal dirección, el Componente 3 del programa de Mejoramiento podría ser abordado por el programa de Regeneración.
- Reconstruir una línea base del deterioro físico y relacional de la comunidad u organización, y luego contrastarla con la calidad del hábitat residencial una vez que se han concluido los proyectos.
- Tal evaluación debe identificar el nivel de deterioro que es superado y en qué magnitud, junto con arrojar insumos informativos de las buenas prácticas: en qué CCSS, con qué mecanismos, con qué ejecutores, con qué línea se lograron resultados sustantivos, etc.
- Consignar indicadores que midan de mejor manera el propósito del programa, integrando la dimensión física como psicosocial.
- Fijar metas de cobertura y resultados que midan su propósito.
  - Realizar estimaciones a nivel regional sobre la capacidad máxima de proveedores para absorber la demanda en tiempos estándares.
  - Plantear ejecuciones de ciertos componentes de forma transversal para un CCSS con deterioro.
- Implementar un sistema de seguimiento de los procesos y resultados del programa para homologar los registros que se realizan en regiones, mediante un modelo de gestión con procesos normados, que permita hacer seguimiento y evaluación de los factores claves del programa.

**NOMBRE PROGRAMA: REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES**  
**AÑO DE INICIO: 2015**  
**MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

## RESUMEN EJECUTIVO

**PERÍODO DE EVALUACIÓN<sup>21</sup>: 2015**

**PRESUPUESTO PROGRAMA AÑO 2016: \$ 6.557 millones**

### **I. Descripción general del programa**

El programa está en operaciones desde el año 2015, no presentando resultados a nivel de producción, concentrándose sus actividades en la selección de los conjuntos a ser intervenidos y la realización de los estudios de base. Sin embargo, existe una experiencia previa que estuvo vigente entre 2012 y 2015 (Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad), que presentó ejecución en obras menores de mejoramiento de áreas comunes.

#### **• Fin y Propósito**

El programa busca responder a las necesidades de regeneración de condominios de viviendas sociales en altura con alto nivel de criticidad por deterioro significativo de infraestructura habitacional, deficientes densidades, deterioro y/o escasez de equipamiento y espacios públicos, así como deficiente configuración urbana<sup>22</sup>.

El propósito del programa es “mejorar las condiciones de habitabilidad de conjuntos habitacionales en altura y de su entorno”, y a partir de ello “contribuir al mejoramiento de la calidad de vida y a la integración social y urbana de las familias que habitan en conjuntos habitacionales en altura”

Como resultado de esta intervención se espera remodelar integralmente el conjunto habitacional, abordado en sus múltiples escalas: desde la vivienda, su entorno inmediato, la agrupación residencial, el barrio hasta los entornos urbano. Ello, a diferencia de lo que ocurre en el programa de Mejoramiento de CCSS que su intervención se centra en superar el deterioro en la escala de los bienes y áreas comunes de las copropiedades.

#### **• Descripción de los componentes**

La iniciativa declara cuatro posibles estrategias de intervención:

- a. Rehabilitación (llevar el departamento actual a nuevo estándar - mejoramiento y ampliación).
- b. Reconversión (fusión de viviendas).
- c. Regeneración Mixta (demolición parcial de blocks y rehabilitación viviendas).

<sup>21</sup> El período de evaluación comprende principalmente los últimos cuatro años de ejecución del programa (2012-2015). No obstante, en los casos que corresponda se debe incorporar en el análisis modificaciones relevantes implementadas el año 2016 o que se considere implementar este año.

<sup>22</sup> La configuración urbana refiere a la interrelación de los elementos que componen, en este caso, el conjunto habitacional como un sistema: sus edificaciones, su equipamiento, su espacio público, sus calles y pasajes.

d. Reconstrucción Total (demolición y construcción de nuevo conjunto).

Para la ejecución de la estrategia de intervención definida, se dispone de los siguientes componentes:

- Adquisición de unidades de vivienda fuera del conjunto habitacional (Movilidad Habitacional definitiva).
- Rehabilitación de unidades de vivienda en el conjunto habitacional.
- Construcción de nuevas unidades de vivienda en el conjunto o en su entorno.
- Mejoramiento de bienes comunes edificados y/o ejecución de bienes comunes no edificados en las copropiedades.
- Mejoramiento y/o ejecución de nuevos espacios públicos y equipamiento en el conjunto habitacional o en su entorno.

La selección de los conjuntos habitacionales a intervenir se realiza centralmente por el equipo responsable, sin que medie una demanda desde sus residentes. La estrategia de intervención considera 4 fases dentro de su proceso:

1. **Fase I: Diagnóstico (8 meses):** corresponde al desarrollo de estudios y el análisis de los condominios sociales que serán intervenidos, desde tres ámbitos de análisis (habitacional-estructural, socio-jurídico y urbano), con el objetivo de generar un plan de intervención coherente con las condiciones del conjunto y su entorno.
2. **Fase II: Elaboración plan maestro (4 meses):** consiste en definir un plan maestro de regeneración, que permita, a través de un proceso participativo con las familias y un trabajo integral con todos los actores relevantes del proceso, desarrollar en el conjunto y en su entorno todas aquellas acciones que fueron identificadas en la primera fase de diagnóstico.
3. **Fase III: Ejecución plan maestro (36 meses):** consiste en el diseño y ejecución del plan maestro definido para cada tipología de regeneración.
4. **Fase IV: Acompañamiento, evaluación y cierre (6 meses):** considera un acompañamiento a las familias para habitar el conjunto regenerado, apoyar la implementación del reglamento de Copropiedad inmobiliaria y la generación de estrategias de sostenibilidad en el tiempo del conjunto regenerado. Además, comprende la evaluación y sistematización de la intervención.

- **Población objetivo y beneficiarios efectivos**

El actual programa de Regeneración ha determinado su población potencial (léase CCSS críticos) a partir de la construcción de un “índice de criticidad”<sup>23</sup>, siendo acotada a los conjuntos habitacionales calificados con alta y media criticidad, es decir 215 CCSS (13,8% del total de CCSS), mientras que la población objetivo corresponde a los conjuntos habitacionales en altura con un alto índice de criticidad<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> El índice de criticidad se compone de 2 subíndices: el primero relativo a calidad material y arquitectónica, que comprende tres variables: superficie promedio de los departamentos, tipo de sistema de agrupamiento de los blocks, y número de departamentos del conjunto. El segundo subíndice refiere a la accesibilidad a servicios y oportunidades, se basa en el cálculo de la distancia euclidiana entre el condominio y servicios básicos tales como: i) jardín infantil; ii) escuela primaria; iii) consultorio; y iv) áreas verdes, debido a que se trata de servicios y equipamientos factibles de ser gestionados por los municipios.

<sup>24</sup> Adicionalmente, el documento “Minuta Programa Regeneración de Condominios Sociales”, elaborado por el MINVU en el mes de diciembre de 2015 indica que, sobre la población potencial identificada a través del índice de criticidad nacional, se entrega un puntaje que permite establecer un ranking regional de la base de

y se circunscribe a 83 conjuntos habitacionales. Operacionalmente, los conjuntos habitacionales equivalen a los condominios sociales en altura tipo A<sup>25</sup>, cuyas unidades de vivienda son exclusivamente departamentos. Los beneficiarios efectivos del programa son 10 conjuntos, 5 en la primera etapa (Programa Segunda Oportunidad) y 5 en la etapa actual (Programa Regeneración).

**Cuadro N°1:**

**Población Potencial y Objetivo y Beneficiarios Efectivos del Programa de Regeneración de Condominios Sociales / Número de Conjuntos**

Región	Población Potencial	Población Objetivo	Beneficiarios Efectivos
Arica y Parinacota	4		
Tarapacá	5	1	
Antofagasta	1		
Valparaíso	44	17	2
O'Higgins	14	7	1
Maule	10	2	1
Biobío	11	3	
Araucanía	4		
Los Ríos	2	1	1
Los Lagos	1		
Región Metropolitana	119	52	5
<b>TOTAL</b>	<b>215</b>	<b>83</b>	<b>10</b>

Fuente: Catastro CCCSS año 2013, elaborado por MINVU.

La población objetivo de conjuntos de condominios sociales representa el 38% del total de conjuntos de alta y media criticidad y los departamentos involucrados en el programa representan el 45% de la población potencial. Los departamentos beneficiados por el programa representan el 17% de la población objetivo.

**Cuadro N°2:**

**Población Potencial y Objetivo y Beneficiarios Efectivos del Programa de Regeneración de Condominios Sociales / Número de Departamentos**

Región	Población Potencial Departamentos	Población Objetivo Departamentos	Beneficiarios Efectivos Departamentos <sup>26</sup>
Arica y Parinacota	1.570		
Tarapacá	1.824	480	
Antofagasta	256		
Valparaíso	18.114	7.742	608
O'Higgins	5.242	4.191	1.793
Maule	3.890	1.188	1.188
Biobío	6.224	2.200	
Araucanía	1.590		
Los Ríos	627	444	256
Los Lagos	315		
Región Metropolitana	69.324	33.255	4.548
<b>TOTAL</b>	<b>108.976</b>	<b>49.500</b>	<b>8.393</b>

datos disponible del catastro nacional de condominios sociales, con la posibilidad de modificar la lista de prelación nacional, considerando en base a los siguientes criterios adicionales:

-Deterioro evidente de infraestructura habitacional y bienes comunes del conjunto no incorporadas en el índice de materialidad del catastro nacional.

-Problemas en la capacidad estructural del edificio que puedan poner en riesgo la seguridad de las familias.

-Nivel de la organización comunitaria e interés en participar del proceso de regeneración.

<sup>25</sup> Construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

<sup>26</sup> Estos valores consideran los departamentos de los conjuntos intervenidos con el programa Segunda Oportunidad y los propios de Regeneración

- **Periodo de ejecución del programa**

Se trata de un programa nuevo que está operando desde el año 2015, no presentando aun resultados a nivel de producción. Sin embargo, existe una experiencia previa en la forma de otro programa que estuvo vigente entre los años 2012 y 2015, denominado “Recuperación de Condominios Sociales Segunda Oportunidad”, el cual en ese periodo no presentó ejecución en su componente de regeneración, salvo obras menores (plazoleta, mejoramiento de estacionamientos, cierre perimetral, iluminación, áreas verdes, entre otros similares).

- **Ámbito de acción territorial**

El programa está actuando en 5 regiones (Metropolitana, Valparaíso, O’Higgins, Maule y Los Ríos). A nivel de población potencial, el programa se posiciona en 11 regiones (se excluyen Atacama, Coquimbo, Aysén y Magallanes) y si se considera la población objetivo, el programa actúa en 7 regiones.

## **II. Resultados de la evaluación**

- **Justificación del programa**

Hay dos elementos centrales al momento de analizar la justificación del programa:

1. El programa no ha definido ni delimitado rigurosamente el problema público que busca resolver.
  - Sólo están definidos los criterios de selección de los CCSS, en base al índice de criticidad:
    - A partir de esto, se puede derivar que los problemas atendidos se refieren, por un lado, a las insuficientes superficies de los departamentos, a la alta densidad poblacional de los conjuntos, a la calidad del espacio público, y por otra, a la deficiente accesibilidad a servicios.
  - La estrategia de intervención implica una escala de actuación de mayor envergadura que el solo conjunto, particularmente en lo que se relaciona con los servicios urbanos y, por tanto, sobrepasa las capacidades de actuación de un único programa.
2. El programa de Regeneración absorbe las líneas de acción sobre las cuales operó en forma piloto el programa de Segunda Oportunidad.
  - Destaca que a nivel de diseño incorpora modificaciones en el proceso de intervención, con una fase de diagnóstico que incluye estudios base a nivel habitacional-estructural, socio-jurídico y urbano, como antecedente para la formulación del Plan Maestro.
  - Sin embargo, llama la atención que no se aprecie una mayor claridad con respecto a considerar la situación, conformación y dinámicas socio-familiares que se estructuran en el conjunto a intervenir para su consideración en el plan maestro.

- **Eficacia y calidad**

El Programa de Regeneración está en fase de diseño e instalación, por lo que la eficacia y calidad sólo puede referir a su precuela la experiencia piloto de Recuperación de Condominios Segunda Oportunidad, que inició sus actuaciones en el año 2013, interviniendo 5 conjuntos de las regiones Metropolitana, O'Higgins y Valparaíso

En relación a los resultados del programa de acuerdo al cuadro N°3 se puede comentar lo siguiente:

- Hasta la fecha, el programa sólo ha tenido resultados intermedios en la producción de algunos de sus componentes.
- En el período de evaluación, el programa se ha concentrado en la adquisición de viviendas dentro y fuera del conjunto habitacional<sup>27</sup>. En total se adquirieron 2.849 viviendas al interior de los conjuntos, y 1.206 fuera del conjunto.
- A la fecha no se han rehabilitado viviendas, pero en 3 de los conjuntos se tiene programada esta actuación.
- No se han construido viviendas nuevas. En 3 de los conjuntos se tiene contemplada esta actuación, sin contar a la fecha con resultados en este sentido.
- El programa a la fecha no ha realizado ninguna actuación en bienes comunes, espacio público o equipamiento.

**Cuadro N°3  
Productos Implementados por el Programa 2ª Oportunidad 2013-2015**

Nombre del Conjunto Intervenido	Brisas del Mar-Nuevo Horizonte	Francisco Coloane - Cerro Morado	Parinacota	Vicuña Mackenna
N° de viviendas adquiridas en el conjunto	96	1.142	288	1.323
N° de viviendas adquiridas fuera del conjunto	33	509	119	545
Número de viviendas rehabilitadas	0	0	0	0
	Se rehabilitarán 288 departamentos a financiar por PPPF modificado.	No se rehabilitarán vivienda. La Tipología es Reconstrucción Total	Se realizará llamado especial de Mejoramiento de Condominios	Se rehabilitarán 24 departamentos a financiar por PPPF modificado.
Número de viviendas construidas	0	0	0	0
	No se construirán nuevas viviendas.	Aún no se aplica. Se utilizarán montos del DS 49 FSEV.		
Mejoramiento de bienes comunes y/o ejecución de bienes comunes	Aún no se aplica. Se utilizarán valores del PPPF.	No se ha aplicado. Se considera dentro del financiamiento del DS 49	Aún no se aplica. Se utilizarán valores del PPPF.	No se ha aplicado. Se considera dentro del financiamiento del DS 49
Monto Mejoramiento y/o ejecución de Nuevos Espacios públicos y Equipamiento en el Conjunto o en su entorno	Convenio de transferencia considera recursos para espacios públicos y equipamientos por \$728.470.000	No se aplica aún este componente		

Fuente: MINVU.

El resumen devela solo generación de productos (adquisición de viviendas), sin resultados a nivel de acciones de regeneración en la medida que el programa no equilibró

<sup>27</sup> Las viviendas adquiridas en el conjunto remiten a aquellas unidades que fueron expropiadas. Si la familia expropiada tiene otra propiedad no se le adiciona el subsidio complementario para la adquisición de otra vivienda.

en su diseño los componentes asociados a recuperación y movilidad habitacional, lo que redundó en una demanda descontrolada por la movilidad. Por lo tanto, el piloto no arroja aprendizajes de cómo superar los obstáculos conaturales a la regeneración (dimensionar las necesidades financieras, compatibilización de normativas e incentivar una oferta competitiva y de calidad en la producción de las obras), y resulta incierto asegurar que las intervenciones consideradas en el diseño del programa de Regeneración de Condominios Sociales, puedan ejecutarse con pertinencia, oportunidad y eficiencia.

- **Economía**

El gasto en el período del programa Segunda Oportunidad ascendió a 54,1 mil millones de pesos, concentrado en un 97% en la adquisición de viviendas.

**Cuadro N°4**  
**Gasto Total por Componente 2013-2015 (M\$ 2016)**

	2013		2014		2015		Variación 2013-2015
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	
COMPONENTE 1. Adquisición Unidades de vivienda	11.934.570	92%	18.819.792	98%	21.992.760	99%	84%
COMPONENTE 2. Adquisición de terreno	0	0%	0	0%	0	0%	
COMPONENTE 3. Rehabilitación del conjunto	0	0%	0	0%	0	0%	
COMPONENTE 4. Mejoramiento del entorno	807.872	6%	164.578	1%	72.800	0%	-91%
COMPONENTE 5. Apoyo técnico	163.850	1%	164.578	1%	72.800	0%	-56%
<b>Total</b>	<b>12.906.292</b>	<b>100%</b>	<b>19.148.948</b>	<b>100%</b>	<b>22.138.360</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios - MINVU.

En relación a la modalidad de financiamiento del programa Segunda Oportunidad, éste ha sido financiado principalmente por el Subtítulo 29 Adquisición de Edificios (59%) y el Subtítulo 33 Fondo Solidario de Vivienda (22%).

En cuanto al gasto de administración, éste ascendió en promedio a 500,3 millones de pesos en promedio en el período 2013 – 2015, y representó el 2,8% del gasto total del programa en el período.

- **Desempeño global del programa**

Las apreciaciones que puede elaborar el panel respecto al programa se remiten esencialmente a su diseño, puesto que se trata de una iniciativa aún en construcción y sólo cuenta con la experiencia precedente “Segunda Oportunidad”. En esos términos las conclusiones son las siguientes:

1. La complejidad en el diseño de la intervención plantea una importante dificultad en la definición de una oferta estandarizada.
  - Lo que finalmente se configura es una modalidad de intervención caso a caso, desarrollado como proyectos urbanos o planes de inversión, más que como un programa público.

2. El programa de Segunda Oportunidad no ha logrado finalizar sus intervenciones en más de 3 años de ejecución<sup>28</sup>.
3. Luego, a juicio del panel el diseño actual del programa de Regeneración no permite vislumbrar que se puedan producir mejores resultados respecto a su versión anterior (Segunda Oportunidad).
  - No se dispone de indicadores que permitan evaluar integralmente los resultados a nivel de propósito.
  - Dada la poca experiencia del programa de Segunda Oportunidad en la implementación de proyectos, no está claro el monto de inversión requerido por cada CCSS ni el tiempo que demorará la implementación de todas las iniciativas del Plan Maestro.
  - No existe evidencia que asegure que los ajustes al diseño garanticen soluciones eficientes para atender integralmente la criticidad de los CCSS.

### **III. Principales Recomendaciones**

1. No incorporación para el año 2017 de nuevos conjuntos habitacionales al programa, y de ese modo poder desplegar un ejercicio riguroso y sistemático de observación y sistematización de la intervención de los 10 conjuntos que actualmente se están atendiendo.
2. Ello debe conducir a definiciones más precisas y operacionales respecto a rehabilitación de conjuntos habitacionales; del plan maestro como método de trabajo; de las estrategias de trabajo con las comunidades; de los instrumentos de inversión; de las herramientas de coordinación intersectorial.

---

<sup>28</sup> Es importante destacar que existió una "pausa" producto del proceso de modificación del programa de "segunda oportunidad" a "regeneración".

**COMENTARIOS Y OBSERVACIONES  
AL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN  
POR PARTE DE LA INSTITUCIÓN RESPONSABLE**

**AGOSTO 2016**

Nº 0654

OFICIO Nº \_\_\_\_\_/

ANT. : Ord. Nº1241 de fecha 19.08.2016.

MAT. : Respuesta Institucional al informe final de evaluación programas Regeneración de Condominios Sociales y Mejoramiento de Condominios Sociales.

SANTIAGO, 01 SEP 2016

A : SR. SERGIO GRANADOS AGUILAR  
DIRECTOR DE PRESUPUESTOS

DE : PAULINA SABALL ASTABURUAGA  
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

En el marco de la evaluación de los programas de Regeneración de Condominios Sociales y Mejoramiento de Condominios Sociales, se adjunta la respuesta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Saluda atentamente a Ud.,



PAULINA SABALL ASTABURUAGA  
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO  
MINISTRA

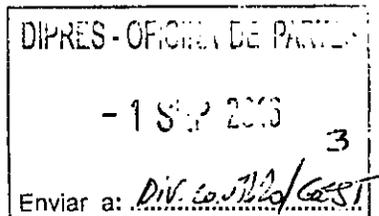


IRA/COOP/ESS/AVG/SFB/PCL/RMS/IMM/MECC/VNM/MEN/DFC/grv.

DISTRIBUCIÓN  
SUBSECRETARIO

- DDU
- DPH
- DIFIN

(57) • Archivo DPCG



OF DE PARTES DIPRES  
01.09.2016 11:04



# **RESPUESTA INSTITUCIONAL AL INFORME FINAL DE EVALUACIÓN**

**PROGRAMA DE REGENERACIÓN  
DE CONDOMINIOS SOCIALES**

**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
DE CONDOMINIOS SOCIALES**

**Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
Agosto 2016**

## **1. Antecedentes de la intervención MINVU en condominios sociales:**

Según el Catastro Nacional de Condominios Sociales, en Chile existen 1.555 conjuntos construidos que contienen 344.403 unidades habitacionales, que acogen 1.300.000 personas aproximadamente que viven bajo el sistema de copropiedad inmobiliaria en edificaciones en altura construidos por los distintos programas de vivienda pública.

Desde el año 1936 hasta 1980, la construcción promediaba los 65 metros cuadrados, y alcanzaba 106.758 unidades. Se trata de edificios emplazados en sectores pericentrales, bien equipados, con acceso a transporte y a servicios en general, de buena calidad constructiva, de baja densidad habitacional, con buen equipamiento comunitario. El ritmo de producción en este período fue creciendo lentamente, manteniéndose el estándar de superficie. Con posterioridad a 1980, observamos un descenso en la superficie de las unidades habitacionales, un importante aumento en la producción anual de viviendas y una disminución en los estándares técnicos de construcción y la tendencia al emplazamiento en la periferia de las ciudades.

A partir de ese entonces se comienzan a observar los primeros síntomas de obsolescencia y deterioro del parque habitacional de estos condominios los que se agrupan en las siguientes tres categorías:

- Condominios Sociales que presentan niveles variable de deterioro y déficit en los bienes comunes;
- Condominios Sociales que presentan obsolescencia en los bienes comunes y están ubicados en barrios deteriorados;
- Condominios Sociales con alto nivel de obsolescencia en los bienes comunes y privados; y alto deterioro del entorno.

En este marco, se generan las primeras iniciativas de inversión del Estado para el mejoramiento de condominios sociales, y de apoyo a la organización, administración y apropiación de los habitantes sobre su copropiedad. Es así que, durante el año 1998, el MINVU inicia el Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios de Viviendas Sociales (D.S. N° 127, V. y U., de 1998).

Luego, en 2006, se crea e implementa el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (D.S. N° 255, V. y U. de 2006), que actuará principalmente sobre el mejoramiento al interior de los departamentos, con un impacto discreto en el mejoramiento de los bienes comunes de los edificios, el fortalecimiento de la organización vecinal y la copropiedad.

Con la creación, en el mismo año 2006, del Programa de Recuperación de Barrios “Quiero Mi Barrio”, se instala la escala barrial como nueva unidad de gestión ministerial, con el objetivo de abordar intervenciones de regeneración urbana en la escala barrial, a partir de una metodología integral de doble dimensión física y social. El Programa de Recuperación de Barrios intervino en

esta etapa en 200 barrios de todo el país, entre los cuales, naturalmente, hay condominios sociales.

La gravedad de los problemas detectados, la especificidad de los condominios, así como la relevancia que adquiere el tema, llevan al MINVU a crear una línea de atención especial para los condominios sociales. Así, en 2008 nace el Plan Piloto de Condominios Sociales, con el fin de abordar temáticas como el modelo de administración en copropiedad, el fortalecimiento de la organización social y la formalización de la copropiedad, sumándose a éstos, la rehabilitación física de las viviendas.

A partir de la intervención en diez conjuntos, el Plan Piloto pasa a ser una experiencia de referencia y aprendizaje en materia de mejoramiento de condominios sociales, que ha permitido dar un salto cualitativo en la forma de abordar las complejidades de los condominios de vivienda social, referidos principalmente a su régimen de copropiedad como modelo de administración. Este programa a partir del año 2011 se consolida como el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.

Tanto el Programa de Recuperación de Barrios “Quiero Mi Barrio” como el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales demostraron que en aquellos casos de conjuntos habitacionales que presentaban un alto nivel de deterioro urbano, físico y social, la implementación de estos programas no pudieron abordar por si solos estas problemáticas al interior del *barrio* o del conjunto habitacional.

Esto conduce al diseño e implementación del Programa Piloto de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad. Este programa busca atender condominios sociales en altura con situaciones de habitabilidad crítica, en contextos urbanos precarios o deteriorados, entregando a sus propietarios la opción de acceder a una nueva vivienda acorde a los estándares habitacionales y urbanos que ofrecen las actuales políticas habitacionales.

## **2. Comentarios a la evaluación del Programa de Regeneración de Condominios Sociales:**

Como este programa no ha concluido su ciclo completo de intervención, aun no es factible evaluar su impacto. Se está llevando adelante un proceso de definición y construcción del programa como línea de intervención permanente del MINVU, que permita atender la situación de aquellos conjuntos habitacionales que presenten problemáticas simultáneas en el ámbito urbano y habitacional y que otros programas ministeriales por si solos no pueden resolver.

El diseño de este programa considera un modelo de intervención que se desarrolla en fases sucesivas, además considera la definición de su población potencial y objetivo y un set de componentes que definen una oferta de bienes y servicios similares a aplicar según la realidad de cada conjunto habitacional. En este contexto, se recogen algunas de las sugerencias realizadas por el Panel de Expertos, ya que permiten complementar el proceso de diseño del programa y el monitoreo de los diez casos que actualmente el programa está ejecutando con el objetivo de recoger las experiencias y aprendizajes que permitan enriquecer el diseño del programa.

De acuerdo a lo anterior, existen las condiciones para conformar un programa ministerial de regeneración de conjuntos habitacionales que formalice y oriente las futuras intervenciones.

Actualmente, el programa está realizando un proceso permanente de seguimiento y evaluación de los diez casos en implementación, el cual continuará desarrollándose durante el año 2017. Como culminación de este proceso de evaluación, se pretende realizar una selección de nuevos casos durante el segundo semestre de 2017, para que entren en operación a principios del año 2018.

### **3. Comentarios a la evaluación del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales:**

Entre los años 2011 y 2016, período durante el cual se ha implementado el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, han tenido cabida varios de los más importantes hitos en el proceso tendiente a la construcción de una política pública dirigida al mejoramiento de las condiciones de vida residencial de las personas que habitan los condominios de viviendas sociales en altura existentes en el país.

En primer lugar, a partir de los resultados del Plan Piloto de Condominios Sociales ejecutado entre 2008 y 2010, y de una mirada evaluativa de diversas iniciativas del propio ministerio, como el Programa Participativo de Asistencia Financiera para Condominios Sociales, el Programa de Recuperación de Barrios “Quiero mi Barrio” y el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, se logró generar una línea de atención cuyo diseño resulta consistente y pertinente a las particularidades que presenta esta tipología habitacional, en la que interactúan aparejada e insoslayablemente aspectos de carácter jurídico, asociados al régimen de copropiedad; constructivos, referidos a las condiciones de los bienes edificados y las áreas comunes; y de carácter comunitario, vinculados a la capacidad de organización, participación y educación de las comunidades residentes, respecto a los derechos y deberes de ese tipo de hábitat colectivo.

De esa forma, y por primera vez, se planteó un subsidio dirigido específicamente a financiar obras en bienes de dominio común, excluyendo el más persistente requerimiento habitacional referido a los bienes exclusivos. Dicha decisión, impostergable, por cierto, implicó la necesidad de generar un esquema de exigencias y condiciones en que resultase más atractivo para las comunidades residentes el hacer prevalecer el bien común por sobre el bien individual, al tiempo de estimular y direccionar la acción de las Entidades Patrocinantes y constructoras hacia una demanda que, dado el trinomio jurídico-constructivo-comunitario, era hasta entonces resistida. Del mismo modo, la Asistencia Técnica asociada al subsidio de obras fue progresivamente adecuándose a las necesidades de las copropiedades, aumentando sus costos y exigencias.

Por otro lado, en medio del proceso descrito, se hizo necesario adaptar el carácter del beneficio público otorgado, de acuerdo a la naturaleza colectiva del régimen jurídico de propiedad sobre el cual se enmarcan las intervenciones del programa. De ese modo, se creó el subsidio dirigido a la comunidad de copropietarios, cuya titularidad resulta ad-hoc a los bienes intervenidos y, en general, a la lógica colectiva que pretende este beneficio público, complementando el subsidio tradicional dirigido a la persona natural.

Asimismo, los procesos diagnósticos que genera regionalmente el programa resultaron fundamentales para estructurar un sistema de subsidios complementarios, condicionados a situaciones ambientales o deficitarias específicas, estableciendo montos complementarios para financiar el tratamiento de plagas; la remoción y sustitución de elementos con asbesto cemento; subsanar situaciones de riesgo en elementos estructurales o en redes de servicios; promover la utilización de tecnologías de eficiencia energética; o abordar elementos cuyo deterioro se ve acelerado por la exposición a ambientes de alta salinidad. Adicionalmente, generar un esquema de prelación que permite incorporar las particularidades regionales, en las que cada región determina el 50% de los factores de prelación de los proyectos, a fin de atender los aspectos relevantes propios de cada contexto.

### **3.1 Justificación del Programa**

- En función de lo planteado por el Panel de Expertos, coincidimos en que existe evidencia para concluir que el problema que el programa busca revertir, efectivamente existe y debe continuar siendo abordado. El Catastro Nacional de Condominios Sociales, desarrollado a partir de requerimientos originalmente planteados por el programa, proporcionó información fundamental para comprender la magnitud y características del desafío a enfrentar, otorgando antecedentes críticos para la toma de decisiones. Sus resultados fueron obtenidos a principios de 2014 y estuvieron orientados a dimensionar y caracterizar el parque de condominios sociales. Por ello, todo el trabajo previo al Catastro Nacional CVS se realizó a partir de estimaciones basadas en el Catastro de Bienes Raíces del Servicio de Impuestos Internos y diversas fuentes del MINVU. Adicionalmente, es importante destacar que el MINVU se encuentra efectuando la actualización de dicho catastro.

- Durante el proceso de revisión de los requisitos, previo al momento de postular (Certificación de Copropiedades objeto del Programa), la SEREMI revisa y verifica el diagnóstico de daños presentado por el PSAT y verifica la priorización de las partidas a intervenir. Este proceso es documental e incluye la verificación en terreno por profesionales dispuestos por el MINVU. Posteriormente, previo al momento de postular existe un control de los propietarios mediante la asamblea de copropietarios que debe aprobar formalmente el proyecto, en todos los casos. El Programa no excluye de postular a aquellos conjuntos que presentan un bajo deterioro. Sin embargo, en el proceso de selección se priorizan a aquellos que tienen un mayor deterioro (antigüedad, tipología y tipo de proyectos a desarrollar), priorizando así, entre otros, proyectos de seguridad estructural sobre el mejoramiento de áreas comunes.
- Respecto a la observación planteada por el Panel en referencia a otorgar prioridad a los conjuntos anteriores a 2002, coincidimos en que se debe priorizar la atención a determinados condominios sociales que, por obsolescencia o deficiente calidad constructiva, presentan altos niveles de deterioro. En efecto, eso es precisamente lo que el MINVU realiza, utilizando factores de selección del proyectos, en lugar de excluir o restringir el acceso a determinados condominios sociales.

### 3.2 Eficacia y Calidad

- Respecto al cumplimiento del propósito, el Panel de Expertos indica que *"el programa no cuenta con información acerca de la completitud de las intervenciones, en el sentido de solucionar a cabalidad el problema planteado"*. Al respecto, cabe precisar que el programa sí cuenta con dicha información de manera regionalizada. El registro documental y el diagnóstico de deterioro físico constructivo, que se ingresa a la SEREMI para la certificación, identifica los elementos que presentan deterioro y pueden ser contrastados con las partidas a intervenir a través del proyecto técnico.

Por su parte, los montos de subsidio dispuestos por el programa son mayores en comparación a la oferta pública destinada al mejoramiento habitacional, y permiten financiar proyectos de carácter integral. Dado que los problemas pueden ser múltiples e inagotables, el programa solicita a las comunidades residentes, contando con la asesoría técnica de una entidad patrocinante, establecer la priorización de partidas a intervenir.

Además, se añade la posibilidad de postulaciones sucesivas para abordar obras distintas a las financiadas inicialmente.

- Concordamos con la apreciación del Panel de Expertos respecto al desempeño del componente PHS, línea de trabajo que se ve fuertemente condicionada por el nivel de participación efectiva de las comunidades residentes.

- Coincidimos con lo expuesto por el Panel de Expertos, en relación a adecuar el sistema de información a las necesidades del programa, permitiendo mejorar y equiparar la información registrada en el sistema, independientemente de la vía de postulación.
- Si bien el programa no ha explicitado metas de cobertura a nivel nacional, inicialmente se esperaba poder atender a la totalidad de los condominios sociales interesados en participar del programa. Sin embargo, esta aspiración debe ser revisada por cuanto se requiere de recursos adicionales, tanto para el presupuesto del programa como para financiar el equipo profesional necesario. Una situación similar se plantea respecto al número de proyectos seleccionados versus el número de proyectos postulados.

### 3.3 Economía

- Respecto al ahorro que deben realizar los postulantes, es preciso señalar que ese se establece en la Resolución Exentas que regula el Llamado Extraordinario correspondiente. Esta precisión se debe a que la nota al pie N°44 refiere al ahorro mínimo establecido en el D.S. 255, según el Título que corresponda, referencia que no es correcta. La totalidad de Llamados Extraordinarios dispuestos para la atención de Condominios Sociales, han exigido un monto de ahorro de 1 UF para Título I y II y de 3 UF para Título III.
- En relación al monto de subsidio asociado a la componente 4 (Plan de Habilitación Social), las referencias indicadas en el capítulo no son las correctas. Sólo en el Llamado 2012 se aplicaron los montos de PHS establecidos en la Resolución N°533, (V. y U.), de 1997, esto es 1 UF en proyectos de 2 hasta 50 beneficiarios y 0.5 UF en proyectos con más de 50 beneficiarios.
- En los llamados posteriores, dichos montos han sido ajustados, estableciéndose las siguientes condiciones de pago:
  - Llamado 2013: 3 UF en grupos de 2 a 50 beneficiarios y 1,5 UF en grupos de más de 50 beneficiarios.
  - Llamado 2014: 3 UF en grupos de hasta 50 beneficiarios y 1,5 UF en grupos de más de 50 beneficiarios.
  - Llamado 2015: 3UF por postulante o vivienda, según el tipo de postulación que corresponda.
- Respecto a la Componente 1 (Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes en Condominios Sociales) y a los subsidios complementarios que se pueden adicionar para atender requerimientos específicos, estos corresponden a: Ambiente Salino, Riesgo, Tratamiento de elementos con asbesto cemento, Tratamiento de plagas y Eficiencia energética. No corresponde señalar como tipo de subsidio adicional seguridad, habitabilidad y mantención, ya que estas denominaciones corresponden a los tipos de proyectos definidos por el D.S. N°255, y se refieren a los tipos de obras que se pueden desarrollar mediante la aplicación del subsidio base.
- Respecto a la opinión planteada por el Panel de Expertos en relación a la imposibilidad para “evaluar el programa a nivel de eficiencia”, “emitir un juicio acerca de la pertinencia

del costo de producción de los componentes” o “establecer si el gasto de los proyectos en sus diversos componentes es suficiente o elevado” ya que a su juicio, “no se cuenta con información acerca de las intervenciones específicas que realiza y si estas resuelven el problema planteado en el propósito”, “no se conoce en qué medida las intervenciones dan solución al problema de deterioro” y “no hay un modelo de seguimiento y evaluación de las intervenciones”, es posible señalar lo siguiente:

- Durante el proceso de Certificación de Copropiedades objeto que desarrollan las SEREMIS, se levanta un diagnóstico físico constructivo de las copropiedades, lo que permite determinar preliminarmente el estado de deterioro u obsolescencia de los bienes de dominio común, mediante el cual se priorizan las partidas con mayor nivel de deterioro, sirviendo este insumo para verificar si el tipo de obras ejecutadas dan solución a los problemas físicos constructivos de la copropiedad. No obstante, este insumo no se encuentra sistematizado a escala nacional, y no se tuvo a la vista durante el proceso de evaluación por parte del Panel.
- Un modelo de seguimiento y evaluación del resultado de las intervenciones, no necesariamente permitiría establecer si el gasto de los proyectos es suficiente o elevado. Más bien para posibilitar esta medición, se debiera definir itemizados específicos para partidas ejecutadas en el mejoramiento de copropiedades, cuyos costos y rendimientos difieren de los asociados a vivienda unifamiliar. Es preciso señalar que el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales cuenta con un modelo de seguimiento, el cual se alimenta mensualmente de forma manual con la información que proporcionan los equipos regionales, herramienta que permite visualizar un proyecto desde su asignación hasta el término de obras, no obstante, no se registran las evaluaciones de los resultados de las obras ejecutadas.

### 3.4 Desempeño Global

- Entre las conclusiones de desempeño global identificadas por el Panel de Expertos, se establece que *“el diseño no considera seguimiento y monitoreo de los planes de mantención de las obras ejecutadas, lo que tiene directa relación con la perdurabilidad de los resultados del programa”*.

Al respecto, es efectivo que el programa no considera en su diseño el seguimiento y monitoreo de los planes de mantención de las obras ejecutadas, lo que constituye una alternativa legítima como decisión de objetivos y alcances de programa. Sin embargo, la conclusión no indica cuál es la evidencia analizada que permite demostrar el impacto de dicha decisión, respecto a la perdurabilidad de los resultados del programa, presentándose como un fundamento de carácter normativo. Aún, en caso de existir mecanismos de seguimiento y monitoreo de los planes de mantención, si no se dispone el financiamiento para efectuar acciones concretas tendientes a la mantención de los bienes comunes, la perdurabilidad de los resultados del programa podría verse eventual e igualmente afectada.

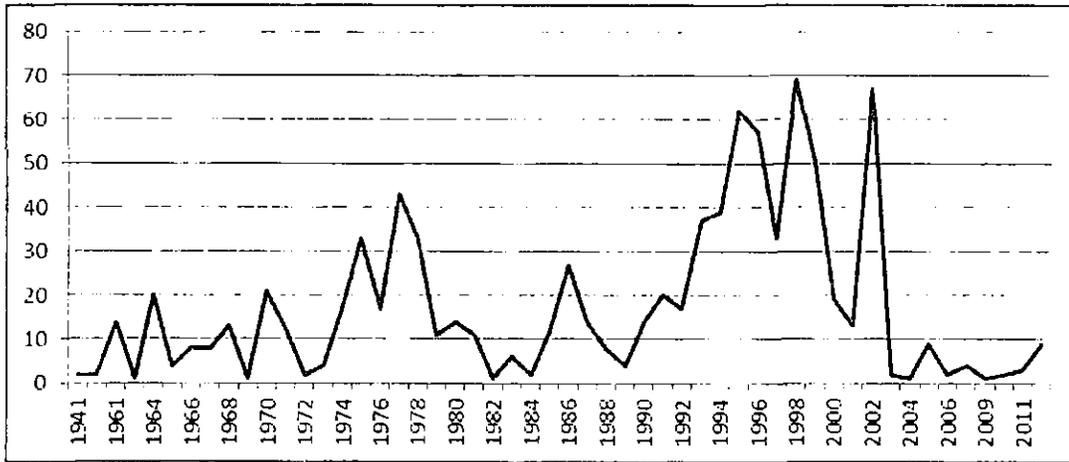
Complementariamente, cabe señalar que el programa dispone recursos para generar la reparación, normalización, mejoramiento y/o ampliación de bienes comunes, considerando la extensión de su responsabilidad hasta un año transcurrido desde la recepción final de obras. No obstante, lo antes señalado no excluye la permanente e insoslayable responsabilidad directa de los propios copropietarios.

En efecto, este Programa ofrece una intervención única en cada partida y constituye una oferta pública dirigida a generar obras de reparación, mejoramiento y/o ampliación, pero no de mantención periódica de los condominios. A mayor abundamiento y sin perjuicio de todo lo antes dicho, cabe señalar que el programa en su propósito no tiene hoy por hoy incorporado el componente de la mantención, por lo cual se estima que el Panel de Expertos exige al programa un componente que no está declarado en su diseño inicial, y que por lo tanto no es parte de su ámbito de acción.

- En segundo término, el Panel de Expertos concluye: “El requisito de antigüedad de 5 años no es un criterio que permita atender efectivamente a los casos más prioritarios”, afirmación respecto a la cual identificamos un error de concepto o interpretación. Pues, la antigüedad mínima de 5 años, exigida al definir un Condominio Social como objeto de atención, se establece con la finalidad de evitar que los recursos del programa sean utilizados como financiamiento complementario en conjuntos de nueva vivienda.
- El tercer aspecto incorporado por el Panel de Expertos en las conclusiones globales, señala: “La autoselección de las copropiedades beneficiarias no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro. A su vez, la utilización de las PSAT como organizadoras de la demanda podría estar provocando que se esté atendiendo los problemas menos complejos”. Sin embargo, el Panel presenta dicha conclusión como una afirmación normativa, más que basándose en evidencia concreta. Al respecto, es preciso señalar que si bien el programa prioriza aquellos casos donde el nivel de deterioro es más crítico, su ámbito de atención no está exclusivamente dirigido a ellos.

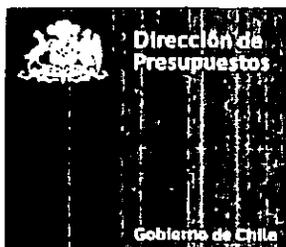
Sin embargo, considerando los criterios de focalización propuestos por el Panel de Expertos, es posible señalar que existe una clara correlación respecto a las características de la demanda atendida:

Tipo de deterioro según focalización propuesta por el Panel de Expertos	Periodo de construcción	% de CVS seleccionados
Deterioro por obsolescencia	Antes de 1980	30%
Deterioro por baja calidad constructiva y diseño	Entre 1980 y 2002	67%
Deterioro por falta de mantención	Después de 2002	4%



- Las conclusiones planteadas por el Panel respecto al rendimiento del Componente 3 (ampliación), así como los factores identificados como explicación al respecto, son compartidos y reconocidos por la institución, aspectos que han sido abordados y subsanados en el diseño del nuevo Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios.

(4456)



Reg. 107/16 - II



ORD. N° 1241

ANT.: Ord. N° 2034 de DIPRES, de fecha 03 de diciembre de 2015.

MAT.: Envía Informe Final de Evaluación de Programas Gubernamentales. Proceso 2016.

SANTIAGO, 19 AGO. 2016

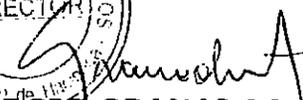
DE : **SR. SERGIO GRANADOS AGUILAR**  
**DIRECTOR DE PRESUPUESTOS**

A : **SRA. PAULINA SABALL ASTABURUAGA**  
**MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

1. Como es de su conocimiento, en el marco de las facultades que le otorga a la Dirección de Presupuestos el artículo 52 del DL. N° 1263 de 1975, Orgánico de Administración Financiera del Estado y su reglamento, se comprometió la evaluación de los Programas "Programa de Regeneración de Condominios Sociales" y "Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales", en la línea de Evaluación de Programas Gubernamentales, cuyos informes finales se adjunta.
2. En los próximos días corresponde informar los resultados de la evaluación al H. Congreso Nacional. Con este objeto, se solicita la elaboración de una respuesta institucional que refleje la opinión respecto del proceso de evaluación en su conjunto y la postura institucional frente a los resultados de la misma, con el fin de adjuntarla a los antecedentes que serán enviados al Congreso. Dicha respuesta deberá ser enviada a esta Dirección a más tardar el día 26 de Agosto de 2016.
3. Cabe recordar que durante la evaluación se contó con la participación de profesionales de su Ministerio, designados como contrapartes: un coordinador ministerial y el equipo responsable de los programas evaluados. El proceso de evaluación consideró la entrega de dos informes de avance y un informe final, los que fueron enviados oportunamente a su institución para comentarios, efectuándose además las reuniones técnicas respectivas.
4. Por otra parte, una vez enviado el informe final y la respuesta institucional al Congreso, comienza una nueva etapa de elaboración de compromisos a partir de las recomendaciones elaboradas por el panel evaluador. Para ello, DIPRES tomará contacto oportunamente con la contraparte de su institución para iniciar el trabajo de establecer, de común acuerdo, los compromisos institucionales que apunten a mejorar el desempeño del programa en aquellos aspectos señalados como deficitarios en la evaluación.

5. Para efectos de realizar las actividades señaladas, la División de Control de Gestión de esta Dirección se comunicará con la Señora Vania Navarro, contraparte de su Ministerio.
6. Quisiera aprovechar esta oportunidad para agradecer la colaboración y buena disposición de su Ministerio en el proceso evaluativo, en particular, extender estos agradecimientos al personal del Programa evaluado cuya participación fue fundamental para llevar a cabo el estudio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

  
  
**SERGIO GRANADOS AGUILAR**  
Director de Presupuestos

  
RDA/AAM/JLC

Adj.: CD con Informe Final Evaluación

Distribución

- Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
- Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
- Srta. Vania Navarro Morales, Jefa Departamento Planificación y Control de Gestión-DIFIN del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- División de Control de Gestión
- Oficina de Partes DIPRES
- Archivo