

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

**PROGRAMA SUBSIDIO HABITACIONAL EXTRAORDINARIO
PARA
PROYECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL, DS N° 116**

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIVISIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL**

PANELISTAS:
VIVIANA FERNÁNDEZ P. (COORDINADORA)
HUMBERTO ZAMORANO D.
JORGE LARENAS S.

ENERO - AGOSTO 2017

NOMBRE PROGRAMA:	Evaluación Programa Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social, DS N°116
AÑO DE INICIO:	2015
MINISTERIO RESPONSABLE:	Vivienda y Urbanismo
SERVICIO RESPONSABLE:	División de Política Habitacional

1. Descripción general del programa

PERÍODO DE EVALUACIÓN: 2013-2017
PRESUPUESTO PROGRAMA AÑO 2017: M\$ 246.302.903

El diseño del programa se realiza durante el año 2014 y su reglamento es aprobado en Febrero del año 2015. El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU) implementa el programa para dar respuesta a las siguientes 3 problemáticas:

- Apoyar a las familias que contaban con un subsidio habitacional, pero que no habían podido materializarlo.
- Contribuir a revertir la segregación socio-espacial a través del desarrollo de proyectos habitacionales socialmente integrados.
- Contribuir a la reactivación de la economía.

El Programa depende de la División de Políticas Habitacionales, DPH, del MINVU, específicamente del Departamento de Atención a Sectores Medios y es implementado por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de cada una de las regiones del país. La gestión y construcción de los proyectos es realizada por Entidades Desarrolladoras, tales como empresas constructoras, inmobiliarias, o corporaciones.

Objetivos del Programa

A nivel de Fin, Contribuir a posibilitar el acceso a soluciones habitacionales a familias de grupos vulnerables, emergentes y medios, favoreciendo la conformación de barrios y ciudades equitativas e integradas.

A nivel de Propósito, Generar oferta habitacional para familias de grupos vulnerables y medios, no propietarias de vivienda, mediante la ejecución de conjuntos habitacionales localizados en barrios consolidados e integrados socialmente, que incluya la captación de familias con subsidio asignado que no han podido acceder a una vivienda y que contribuya a la reactivación económica a través de la generación de empleo.

Descripción de bienes y servicios

El Programa define 4 componentes y sus respectivos sub-componentes, los que se detallan a continuación:

Componente 1: Oferta Habitacional

Consistente en subsidios para la adquisición de una vivienda que forma parte de un proyecto de integración social, destinada a familias vulnerables y de sectores medios.¹

Sub componente 1: Subsidio habitacional para familias vulnerables

Subsidio para familias que pertenezcan hasta el 40% más vulnerable de la población nacional, de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N° 20.379.² El valor de la vivienda a adquirir tiene un valor entre 900 y 1.000 UF, con un monto máximo de subsidio entre 700 y 800 UF, según la región y comuna donde se emplaza y el ahorro mínimo exigido es de 20 UF.

Sub componente 2: Subsidio habitacional para familias de sectores medios

Subsidio para familias que se incorporan a los proyectos del Programa DS N° 116, tanto los postulantes como los beneficiarios que tengan un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011. El valor de la vivienda a adquirir tiene un valor entre 2.000 y 2.200 UF, con un monto máximo de subsidio entre 125 y 525 UF, según la región y comuna donde se emplaza y el ahorro mínimo exigido es de 50 UF.

Sub componente 3: Subsidio para gastos operacionales de familias vulnerables³

Subsidio para familias vulnerables consistente en un subsidio adicional de hasta 10 UF para el pago de los aranceles que correspondan para cubrir costos de escrituración, notaría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Sub componente 4: Subsidios y seguros transversales a la Política Habitacional para familias de sectores medios

**Cuadro N° 1
Subsidios y seguros transversales**

Subsidio o seguro	Definición
Subsidio a la originación	Para créditos inferiores a 700 U.F., el MINVU otorga al beneficiario del subsidio habitacional un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito. ⁴
Garantía estatal de remate	Si la vivienda financiada con un subsidio habitacional y con un crédito complementario, de hasta el equivalente al 90% del precio de la vivienda, fuera objeto de remate judicial por incumplimiento del servicio de la deuda y el producto del remate no alcanzara a cubrir el saldo insoluto de la deuda, el SERVIU o el MINVU entera al acreedor hipotecario la diferencia, con los intereses y comisiones devengadas hasta el día de adjudicación de la vivienda. ⁵
Seguro de desempleo o incapacidad temporal	El mutuario obtiene un subsidio adicional, por todo el plazo de la deuda para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplica al pago de ésta. ⁶
Subvención mensual al dividendo por pago	Aquellos beneficiarios de un subsidio habitacional que tengan un crédito hipotecario reciben un subsidio adicional consistente en una subvención permanente por cada dividendo devengado que

¹ El DS N° 1, 2011, define Subsidio Habitacional a la ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga para financiar la adquisición o construcción en sitio propio, de una vivienda económica. Asimismo define Proyecto de Integración Social al proyecto habitacional de loteo con construcción simultánea o acogido a la Ley N° 19.537 con un máximo de 300 viviendas, que incluya un porcentaje mínimo de un 20% de viviendas destinadas preferentemente a familias del primer quintil de ingreso y las beneficiadas con un subsidio habitacional del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011.

² DS N° 116

³ La estimación del costo asociado a la entrega de estos subsidios, seguros y subvenciones se detalla en el punto de antecedentes presupuestarios.

⁴ Para créditos hasta 100 UF el monto del subsidio a la originación es de 12 UF, si el crédito fluctúa entre 100 y 700 UF el monto del subsidio es de 13,5%-0,015% del monto del crédito. El Reglamento del programa no señala otros requisitos, por tanto se asume que la entrega es automática.

⁵ Esta garantía varía según el valor de la vivienda: garantía del 100% para viviendas hasta 1.400 UF y (187,5-0,0625P) % para viviendas entre 1.400 y 2.200 UF, donde P es el precio de la vivienda.

⁶ Este subsidio asciende al monto de la prima, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por 1000 al monto del crédito.

oportuno	sea pagado al día. ⁷
----------	---------------------------------

Fuente: elaboración propia

Componente 2: Incentivos a la Integración Social

Consistente en subsidios a proyectos integrados de vivienda aprobados conforme a los requisitos señalados en el artículo 8 del Reglamento del DS N° 116.

Bono de Integración social para las familias vulnerables, que corresponde a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio más el ahorro de las familias, no pudiendo exceder las 190 o las 240 UF dependiendo de la comuna de emplazamiento del proyecto.

Bono de Integración social para las familias de sectores medios, que corresponde a un monto fijo de 100 UF.

Componente 3: Incentivo a la Captación de Subsidios no aplicados

Bono por captación de subsidio para familias de sectores medios que se determina de acuerdo al porcentaje de familias vulnerables y de sectores medios que se integren al proyecto y que hayan sido beneficiadas con un subsidio habitacional en llamados efectuados hasta el 31 de diciembre de 2015.⁸

Componente 4: Incentivo a la Reactivación económica

Préstamos de Enlace para el financiamiento de capital de trabajo de las Entidades Desarrolladoras que han presentado proyectos, suscrito el convenio con el SERVIU e iniciado sus obras, consistente en un préstamo de hasta 200 UF por vivienda que forma parte del proyecto y por un plazo máximo de dos años.⁹ Estos préstamos se otorgan mediante resolución del Director del respectivo SERVIU

A continuación, un resumen del financiamiento del Programa, a lo cual se suman los subsidios transversales ya descritos.

Cuadro N° 2
Resumen del Financiamiento del Programa DS N° 116 (en UF)

Tipo de familias	Subsidio habitacional (mín. – máx.)	Ahorro	Bono de integración (mín. – máx.)	Bono de captación (mín. – máx.)	Subsidio para gastos operacionales (máx.)	Total subsidios (máx.)
Vulnerables	700 – 800	20	190 – 240 ¹⁰	0	10	1.050
Sector Medio	125 - 525	50	100	50 - 200	0	825

Fuente: DS N° 116.

Ejecución de los Proyectos

⁷ La subvención asciende a 20% para créditos de 500 UF, 15% para créditos entre 500 y 900 UF, 10% para créditos entre 900 y 1.200 UF.

⁸ El monto del bono de captación varía en función del porcentaje de familias integradas al proyecto. Hasta 20% el bono es de 50 UF, entre 20 y 30% el bono es de 100 UF, entre 30 y 40% el bono es de 150 UF y si el porcentaje de familias supera al 40% el bono es de 200 UF.

⁹ La empresa constructora debe caucionar la correcta inversión y devolución del préstamo mediante boleta bancaria de garantía, nominativa y pagadera a la vista, por un monto igual al del préstamo de enlace, expresada en UF, extendida a favor del SERVIU respectivo.

¹⁰ Este bono de integración para las familias vulnerables apunta al posible mayor costo que pudieran tener las viviendas en estos proyectos de integración social.

El Programa promueve la realización de Proyectos Habitacionales en el mercado inmobiliario, los cuales son ejecutados por Entidades Desarrolladoras. Estos proyectos deben contar con los siguientes documentos:

El Proyecto presentado por la Entidad Desarrolladora debe contar con **Permiso de Edificación o anteproyecto aprobado** por la Dirección de Obra Municipales respectiva, donde se indica la cantidad de viviendas y tipo de viviendas.

El parámetro de evaluación para otorgar puntaje al precio de la vivienda, incentiva que el conjunto habitacional incorpore viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan a estos proyectos.

Los proyectos deben cumplir con un distanciamiento mínimo a ciertos equipamientos y servicios: establecimientos educacionales (1.000 m), de salud primaria o superior y equipamiento comercial, deportivo cultural, escala mediana (2.500 m), área verde pública con superficie mayor a 5.000 m² (1.000 m), vía con transporte público (500 m) y acceso directo a vía de servicio o de rango superior (200 m).

Además el Proyecto debe incluir lo siguiente: coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto; plano de emplazamiento del loteo para graficar el límite urbano, el límite del área operacional de la empresa sanitaria que incide en el proyecto, y los distanciamientos indicados a los servicios y equipamientos, plano de loteo con cuadro de superficies identificando etapas del proyecto, si corresponde, orientación y emplazamiento de las viviendas y áreas y/o edificaciones que se destinarán a equipamiento; planos de arquitectura de las viviendas, además de los planos de arquitectura y detalles del equipamiento, áreas verdes y espacios comunes y especificaciones técnicas de las edificaciones y del equipamiento. A todo esto se agrega la Ficha Informativa del Proyecto, documento resumen que posee todos los datos generales del proyecto.

Proceso de producción

El Programa DS N° 116 ha realizado un único llamado (09.02.2015) con dos cierres (27.02.2015 y 20.03.2015) con un cupo total de 50.438 subsidios, de los cuales a la fecha se encuentran vigentes 44.071 en 262 proyectos.

La evaluación de los proyectos está a cargo del SERVIU quienes revisan que el proyecto cumpla con todos los antecedentes solicitados y luego una comisión evaluadora revisa que los proyectos cumplan los requisitos señalados previamente.

Luego de la aprobación de los proyectos, el SERVIU tiene un plazo de 30 días corridos para suscribir un convenio con la entidad desarrolladora. Si una entidad desiste de suscribir el convenio con el SERVIU dentro de dicho plazo, este proyecto se considera Renunciado, en cambio si la entidad no suscribe el convenio y no comunica al SERVIU se considera Eliminado, por incumplimiento de plazo.¹¹

El plazo máximo para iniciar obras no puede exceder de 45 días corridos, contados desde la fecha de la Resolución que aprueba el convenio suscrito entre el SERVIU y la entidad desarrolladora¹², mientras que el plazo para la recepción municipal de las viviendas del proyecto es de hasta 18 meses a contar del primer día del mes siguiente al de la fecha del inicio de las obras.

¹¹ Los proyectos renunciados y eliminados son proyectos aprobados.

¹² Este plazo puede prorrogarse, por razones fundadas calificadas por el Director del SERVIU, por una sola vez, por un máximo de hasta 30 días corridos.

Una vez aprobado el proyecto y suscrito el convenio SERVIU/Entidad Desarrolladora, la entidad puede efectuar la inscripción de familias y solicitar al SERVIU la revisión de sus antecedentes para que conforme a ello pueda proceder a la asignación de los subsidios.

No pueden inscribirse para este subsidio el interesado o alguno de los integrantes del grupo familiar que se encuentre en algunas de las siguientes situaciones:

1. Si el interesado, su cónyuge o conviviente, o algún otro miembro del grupo familiar declarado, se encuentra postulando a otro programa habitacional.
2. Las familias vulnerables que no acrediten núcleo familiar.
3. Aquellas personas pertenecientes a familias de sectores medios cuyo ingreso familiar sea superior al tope máximo¹³ establecido en la Resolución Exenta N° 3.818, (V. y U.), de 2014.
4. Si el interesado o su cónyuge fuesen propietarios o asignatarios de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, independiente de su origen.

Una vez obtenida la Recepción Municipal Definitiva, la entidad gestiona la obtención de la escritura y la entrega de las viviendas a las familias.

El SERVIU paga el subsidio en pesos, moneda nacional, al valor que tenga la UF a la fecha de su pago efectivo, dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha de recepción municipal del proyecto, de acuerdo al procedimiento establecido en el D.S. N° 1, (V. y U.), de 2011.¹⁴

Instituciones involucradas en la ejecución

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Establece y/o modifica la normativa del Programa, establece las exigencias a los proyectos, regula las condiciones de los llamados, criterios de selección, otorga préstamos a las empresas constructoras y subsidios a las familias.

Servicio de Vivienda y Urbanización

Realiza la evaluación de los proyectos, el seguimiento de las obras, el pago de los préstamos y subsidios.

Entidades Desarrolladoras

Son las personas naturales o jurídicas tales como empresas constructoras, inmobiliarias, cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones, que presentan y ejecutan los proyectos habitacionales del Programa.

Entidades Crediticias

Financian a las entidades para la realización de los proyectos y otorgan los créditos hipotecarios a las familias para la compra de las viviendas.

Familias Vulnerables: aquellas que pertenezcan hasta el 40% más vulnerable de la población, de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N° 20.379, y/o beneficiarios que tengan un subsidio de otros programas habitacionales.¹⁵

¹³ El tope máximo es de 60UF y para el caso de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén y Magallanes, además de la provincia de Palena y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández dicho tope se eleva a 75UF.

¹⁴ Artículo 32 y a las letras a), b), c) y d) del artículo 33, DS N° 1

¹⁵ Específicamente, del Programa Fondo Solidario de Vivienda en modalidad Adquisición de Viviendas Existentes, regulado por el Título XV del Capítulo Primero del D.S. N°174, (V. y U.), de 2005; Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N°49, (V. y U.), de 2011; de los llamados especiales de Segunda Oportunidad, regulados por las resoluciones exentas N° 262 y N° 8.761, (V. y U.), ambas de 2013; y del Título I, Tramo 1, del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, regulado por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011.

Familias de Sectores Medios: aquellas que tengan un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II, regulados por el D.S. N°1, (V. y U.), de 2011, o cumplan las condiciones que éstos establezcan.

Ámbito de acción territorial

El ámbito de acción del Programa es todo el territorio nacional, desarrollando proyectos en todas las regiones del país, con excepción de la Región de Aysén. Los 262 proyectos del programa están presentes en 92 comunas, y al 28 de febrero del presente año 2017 el Programa registra 126 proyectos con recepción final o parcial en 62 comunas a nivel nacional.

Periodo de ejecución

El Programa se inicia en el año 2015 y tiene un horizonte acotado a la materialización de las 44.071 viviendas en los 262 proyectos vigentes, lo cual se espera ocurra mayoritariamente durante el año 2017.

Población potencial y objetivo

El programa establece que la población potencial y la población objetivo corresponden al déficit habitacional cuantitativo¹⁶ que afecta a los hogares de los cuatro primeros quintiles de ingreso autónomo, que corresponden a la población que puede acceder a subsidios habitacionales otorgados por el MINVU. De acuerdo a las cifras arrojadas por la Encuesta CASEN 2015, equivale a 366.089 hogares.

Sin embargo, cabe consignar que desde un punto de vista conceptual y práctico esta definición no se ajusta a la realidad de los beneficiarios del programa, ya que no necesariamente se asocia a la identificación de demanda habitacional. Esto se da porque la definición se restringe a un indicador que devela exclusivamente los requerimientos de vivienda, para allegamiento principalmente, sin profundizar en un diagnóstico o caracterización más profundo de la población objetivo, que permita determinar las posibilidades reales de acceder y mantener una vivienda dada sus condiciones socioeconómicas, culturales y familiares.

Dado lo anterior, el panel estima que, por una parte, es necesario complementar las cifras correspondientes al déficit cuantitativo con las cifras que se desprenden de la cuantificación de la población arrendataria¹⁷. A partir de esta afirmación se procede a caracterizar y cuantificar la población potencial y objetivo en términos de déficit cuantitativo y hogares arrendatarios, recurriendo a información publicada por el Observatorio Habitacional del MINVU¹⁸ y que han sido elaborados a partir de datos de la Encuesta CASEN 2015¹⁹.

De ese modo, se establece que la población potencial inicial del programa tendría como estimación máxima 1,1 millón de familias, tal como muestra el Cuadro N°3. De esta estimación de la población potencial un 68% corresponde a arrendatarios que, para el caso de los grupos medios, esa cifra se eleva al 75%.

Cuadro N°3
Población potencial según CASEN 2015

	Déficit Cuantitativo	Arrendatarios	Total
--	----------------------	---------------	-------

¹⁶ El déficit cuantitativo se calcula sumando los hogares principales residiendo en viviendas irrecuperables, los hogares allegados y los núcleos allegados hacinados.

¹⁷ A este respecto, resulta importante destacar que en reunión sostenida el día 3 de mayo con representantes de las Entidades Desarrolladoras, éstos señalaron que la población atendida corresponde centralmente a familias arrendatarias.

¹⁸ http://www.observatoriahabitacional.cl/opensite_20080314102555.aspx#

¹⁹ Para el MINVU -Decreto DS 116 artículo 2, letra b- **las familias vulnerables** corresponden al total de los hogares del Quintil I y al 80% más pobre de los hogares pertenecientes al Quintil II (familias beneficiadas del DS 1, Título 1 Tramo 1). Por otra parte, **las familias de sectores medios** corresponden al 20% más rico del Quintil II y al 100% de los Quintiles III y IV.

Grupos Vulnerables	207.589	285.972	493.561
Grupos Medios	158.500	487.691	646.191
Total	366.089	773.663	1.139.752

Fuente: MINVU-CASEN 2015.

Por otra parte, en base a estas cifras a juicio del panel se abren dos discusiones relevantes. En primer lugar, corresponde definir apropiadamente a la población objetivo, la cual puede ser igual a la nueva estimación de la población potencial, o bien un subconjunto de ésta, donde se pueda priorizar en algún grupo particular de beneficiarios. En segundo lugar, el panel cree importante profundizar la caracterización dentro de la población potencial y objetivo definidas, para afinar y ajustar la estimación real del déficit cuantitativo. Esto último tiene como finalidad tener más antecedentes respecto de la real posibilidad que tienen estas familias para acceder y mantener una vivienda, y a la vez, revisar los criterios de priorización que establezca el Programa para seleccionar a sus beneficiarios.

Para ilustrar lo anterior se exponen a continuación dos preguntas de CASEN 2015, donde se explora con mayor detalle las razones específicas por las que los hogares allegados se encuentran en dicha situación. En los cuadros siguientes se puede observar que al menos un 20% de ellos prefiere vivir de ese modo o corresponde a una costumbre familiar, y que un 85% no está tomando ninguna acción para cambiar esta situación.

Cuadro N° 4
Hogares Allegados con déficit cuantitativo

¿Cuál es la principal razón para compartir esta vivienda con otro hogar?	% del total
Cuidar niños, enfermos, ancianos o personas con discapacidad	5,0%
Razones económicas	68,6%
Razones de estudio	1,5%
Razones laborales	1,0%
Por emergencia	2,8%
Prefiere vivir así o se siente cómodo	6,0%
Costumbre o tradición familiar	14,9%
Otra	0,2%

Fuente: CASEN 2015.

Cuadro N° 5
Hogares Allegados con déficit cuantitativo

¿Está haciendo algo para vivir en algo para vivir en una vivienda exclusiva para su hogar?	% del total
Sí, está postulando o postuló a un subsidio	6,6%
Sí, está participando en un comité, municipalidad o EP	1,7%
Sí, está ahorrando o solicitó un crédito hipotecario	3,1%
Sí, está buscando una vivienda para arrendar	1,1%
Sí, otra cosa	1,9%
No, no está haciendo nada	85,6%

Fuente: CASEN 2015.

No obstante lo anterior, se entiende que ahondar en la caracterización de la población objetivo a partir del déficit cuantitativo es un trabajo complejo y que requiere de estudios de mayor profundidad. Esta discusión afecta, además de a este Programa, a otras iniciativas al interior del Ministerio, por lo cual su definición probablemente exceda la responsabilidad de este Programa. Sin embargo, a la luz de los datos es

pertinente plantear su debate y análisis, como un desafío para mejorar la focalización del programa. Como punto de partida se puede tomar como referencia las características demanda efectiva que tuvo el programa en su período de implementación, identificando el origen familiar y residencial de los beneficiarios.

Para efectos de la presente evaluación, se trabajará con la definición del programa realizada para la población potencial y objetivos, las que entenderemos como iguales y que corresponden a las 366.089 familias que constituyen el déficit cuantitativo según CASEN 2015.

Antecedentes presupuestarios

El programa DS 116 cuenta con ítem presupuestario específico del MINVU a partir del año 2016, identificado en los presupuestos de los SERVIU regionales como Subsidio Extraordinario de Reactivación. Adicionalmente el programa se financia con presupuesto de otros programas de vivienda (DS 174, DS 1, DS 49), con presupuesto de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, para el financiamiento de gasto relacionado con las operaciones de crédito hipotecario y con los aportes de los beneficiarios.

El presupuesto del programa de Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (DS 116) ascendió a 101.408 millones de pesos en el año 2016, correspondiente a la suma de los recursos asignados en los SERVIU, representando el 5,4% del presupuesto del Ministerio de Vivienda. En el año 2017 el presupuesto asciende a 258.923 millones de pesos, representando este año el 10,9% del presupuesto del MINVU, experimentando un crecimiento de 155% en comparación con el anterior año 2016. Este crecimiento se explica por el período requerido para el término de las obras de los proyectos vigentes, de los cuales sólo el 36% se han concluido con recepción final y han iniciado el pago de subsidios en el año 2016.

2. Resultados de la Evaluación

2.1 Justificación del Programa

En relación a la existencia y actual vigencia de los problemas que dieron origen al Programa, así como a la necesidad de que el MINVU se haga cargo de implementar soluciones, se plantea lo siguiente:

1. En relación a la necesidad de revertir la segregación socio espacial

La segregación socio espacial se refiere al proceso por el cual la población de las ciudades se va localizando en sectores con escaso acceso a servicios públicos y de composición social homogénea. En ese contexto, la integración residencial se entiende como un estándar mínimo urbano, al que debe contribuir el sector inmobiliario en conjunto con las iniciativas públicas.

El programa pretende resolver el problema de la segregación, la inequidad urbana en el acceso a servicios, con la integración de familias vulnerables y de sectores medios en proyectos habitacionales mejor localizados.

Sobre la decisión de revertir o prevenir la segregación socio espacial no se cuenta con antecedentes de diagnóstico apropiados, aun cuando a nivel de diseño, se identifican factores relevantes en las exigencias y pautas de evaluación de los proyectos de integración social que promueven el mejor hábitat urbano de las familias.

2. En relación a la necesidad de contribuir a la reactivación de la economía

En relación a la necesidad de contribuir a la reactivación económica, específicamente en el sector de la construcción, se tiene como antecedente la trayectoria de la desocupación existente en esta rama de actividad en el período de diseño del programa, la cual creció en doce meses de 54 mil personas en el trimestre dic-feb del año 2013 a 76 mil personas en el trimestre ene-mar del año 2014.

Por otra parte, en las directrices del Ministerio de Hacienda se destaca la importancia de establecer una alianza público-privada para el crecimiento en el sector de la construcción facilitando la vinculación entre la demanda y la oferta habitacional para los segmentos medios de la población, asegurando que desde la macroeconomía este plan genera actividad en el sector privado creando empleos, lo que era una prioridad para el año 2015.

Se puede afirmar, de esta forma, que al momento del diseño del programa estaban dadas las condiciones económicas para impulsar políticas contra cíclicas por parte del sector público, lo que involucraba también al sector vivienda, tal como se manifiesta en las indicaciones del Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, la necesidad que existía en el año 2014 de contribuir a la reactivación de la economía, se mantiene vigente.

En consecuencia la estrategia seguida por el programa parece ser la correcta en el sentido que, los incentivos del programa están dirigidos a activar la inversión privada, potenciando el efecto de la inversión pública en la reactivación de la economía, lo que permite maximizar la disponibilidad financiera del estado en estas políticas.

3. En relación a la necesidad de generar oferta habitacional y aplicar los subsidios.

A la fecha del diseño del programa (2014) existían 63.824 subsidios sin aplicar, 43.611 subsidios DS N° 1 de Sectores Medios y 20.213 subsidios sin proyecto del DS N° 49 para Sectores Vulnerables. Es decir, se estaba frente a familias que tenían asignado un subsidio habitacional que no habían podido materializar y que databan incluso desde el año 2010, lo que determinaba que las familias con subsidio no habían podido resolver su carencia habitacional.

Los diagnósticos realizados no son lo suficientemente explícitos en identificar las deficiencias de los programas regulares, sin embargo se plantean como causas la insuficiente o inadecuada forma de ejecutar la oferta habitacional, dificultad de acceso a crédito hipotecario para familias de sectores medios, montos de incentivos insuficientes y/o modalidad de asignación de los beneficios.

De esta forma, el Programa incorpora modificaciones a los programas regulares para enfrentar un problema real de oferta habitacional, que no acompaña la asignación de subsidios a las familias.

2.2 Eficacia y Calidad

Eficacia a Nivel de Producto

El programa define una meta de 50.438 viviendas (resolución 846, 9/02/2015), mientras que las Entidades Desarrolladoras presentaron proyectos que sumaban 60.471 viviendas, de los cuales se aprobaron proyectos por un total de 50.264 viviendas (99,8% de la meta) pero producto de renunciadas (20 proyectos) y eliminaciones (13 proyectos), dicha cifra se redujo a la oferta de 44.071 viviendas, lo cual representa un 88% de cumplimiento de la meta (ver cuadro N°6).

Cuadro N° 6

Viviendas en Proyectos VIGENTES del Programa DS 116 (N° de viviendas)

Tipo Vivienda	Meta de Viviendas	Viviendas en Proyectos Postulados	Viviendas en Proyectos Aprobados	Viviendas en Proyectos Vigentes	% Cumplimiento de la Meta
Número de Viviendas	50.438	60.741	50.264	44.071	88%

Fuente: Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

El tipo de viviendas ofertadas se concentra en viviendas unifamiliares (casas) con un 72%, que casi triplica la oferta de viviendas colectivas (departamentos), que alcanzan un 27%. También se observa una predominancia de proyectos tipo loteo (64%), que duplica a los proyectos tipo condominio (32%), siendo marginal la modalidad mixta (4%). Al respecto, se produce una interrogante respecto a las orientaciones sectoriales de carácter más general que buscan promover la densificación en la forma de vivienda colectiva (edificios de departamentos) y ello bajo la regulación de la Ley de Copropiedad (modalidad de condominios)²⁰.

Cuadro N° 7
Indicadores a nivel de producto

Tipo de Vivienda / Proyecto	%
Viviendas unifamiliares (casas)	72%
Viviendas colectivas (departamentos)	27%
Proyectos mixtos (casas y departamentos)	1%
Proyectos tipo loteo	64%
Proyectos tipo condominio	32%
Proyectos modalidad mixta	4%
Viviendas en comunas de más de 40.000 hab.	84,2%
Viviendas en comunas de 10.000-40.000 hab.	15,6%
Viviendas en comunas de menos de 10.000 hab.	0,3%

Fuente: Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

El 84,2% de la oferta de viviendas se localiza en comunas de más de 40.000 habitantes, un 15,6% se localizan en comunas de menos de 40.000 habitantes y un marginal 0,3% en comunas de menos de 10.000 habitantes (un proyecto en la comuna de Porvenir, Región de Magallanes).

Eficacia a nivel de propósito: Oferta habitacional

El año 2016 el programa pagó 2.739 subsidios contra 55.540 del total de subsidios para la adquisición de una vivienda, lo que arroja sólo un 5% de participación del programa en la producción sectorial. La estimación para el año 2017 es significativamente distinta, dado que alcanzará una participación del 37% (25.000 sobre 67.679 subsidios estimados).

Lo anterior está evidenciando un desplazamiento relevante de la producción de vivienda social hacia el Programa DS116 (y hacia el DS19).

Cuadro N° 8
Porcentaje de Subsidios Pagados DS116 sobre el total de subsidios para adquisición de viviendas pagados por el MINVU por año

Año	Subsidios Pagados DS116	Total Subsidios Pagados	%
2016	2.739	55.540	5%
2017 (estimación)	25.000	67.679	37%

Fuente: Informe de Gestión DPH - Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

²⁰ Esta situación estaría ajustándose en el marco de la operación del DS19 (llamado correspondiente al año 2016) al observarse un equilibrio entre vivienda colectiva (46%) y vivienda unifamiliar (54%).

Respecto al comportamiento de la demanda, existen 33.993 inscripciones vigentes al mes de junio del año 2017 para cubrir las 44.071 unidades de vivienda que ofrece el programa (83%).²¹ El resultado es dispar para cada segmento de población, pues los grupos vulnerables han copado el 98% de la oferta contra un 79% de los sectores medios. Esto puede estar asociado a que la población potencial es mayor en grupos vulnerables y los proyectos disponen de una oferta menor para familias de este segmento²², también es probable que existan mayores restricciones de acceso para grupos medios por los requisitos a cumplir para la obtención de créditos hipotecarios

Cuadro N° 9
Número de familias con inscripción vigente por segmento a Junio del año 2017

	N° de Familias con inscripción vigente	N° total de viviendas de la oferta del programa	Porcentaje
Vulnerables	10.348	10.541	98%
Medios	26.403	33.530	79%
Total	36.751	44.071	83%

Fuente: Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

En relación a la proporción entre familias de sectores medios y grupos vulnerables, es atendible observar la experiencia internacional, que señala que los proyectos de vivienda mixta deben contener un número suficiente de unidades de vivienda para población de mayor nivel socioeconómico, para que se genere una masa crítica de familias de clase media. Desde ese punto de vista se entiende que la experiencia del DS116 es más bien aleatoria en tanto es una primera aproximación al tratamiento del problema. En ese sentido, deben destacarse los ajustes incorporados al programa DS19, que si bien mantiene los mínimos tolerables de familias vulnerables en el 20% reduce las limitaciones máximas de acogida a este segmento en los proyectos, que se elevan hasta un máximo de 60% en comunas de menos de 40.000 habitantes.

Hasta el momento sólo se ha pagado un 11,8% de los subsidios respecto de las inscripciones vigentes (4.024 subsidios pagados de 33.993 inscripciones aprobadas al año 2016), lo cual si bien puede parecer escueto, se relativiza por el hecho que el pago de los subsidios aplica tras la recepción final de las viviendas. No obstante, se han pagado en un período menor al período histórico de vigencia del subsidio (21-24 meses).

El programa cuenta con un 88% de avance en la ejecución física de las obras de los 262 proyectos vigentes. Si bien no hay un parámetro, a juicio del Panel este es un resultado satisfactorio. De igual modo el tiempo de ejecución de las obras de un poco más de 15 meses en promedio, parece ser un comportamiento adecuado en la medida que está dentro del rango de la vigencia de los subsidios.

Eficacia a nivel de propósito: Captación de subsidios no aplicados

Según las cifras manejadas al momento del diseño, existían 63.824 familias con subsidio sin aplicar, de los cuales el programa ha logrado captar solo un 13%, llamando la atención en el caso de las familias de sectores medios que sólo alcanza un 6%, considerando que existen incentivos específicos para este segmento de la población.

²¹ Si bien en el mes de Junio del año 2017 existían 36.751 familias con inscripción vigente, en los siguientes cuadros se utiliza la cifra de 33.993 inscripciones vigentes a Diciembre del 2016, para realizar la comparación con otras variables disponibles a dicha fecha.

²² El programa, a nivel de diseño establece como supuesto que la integración requiere una mayor concentración relativa de oferta para sectores medios, dándose una combinación efectiva en los proyectos de 76% de vivienda para grupos medios y de 24% de viviendas para grupos vulnerables.

Cuadro N° 10

Familias vulnerables y medias con subsidio sin aplicar al año 2015 con subsidios aplicados en proyectos de integración social a Diciembre del año 2016

	N° de Familias con subsidios sin aplicar al año 2015 (a)	N° de Familias Inscritas en proyectos de integración social a Diciembre del año 2016 (b)	N° de Familias en proyectos de integración social con subsidios sin aplicar a Diciembre del año 2016 (c)	Porcentaje de familias (c)/(a)	Porcentaje de familias (c)/(b)
Vulnerables	20.213	9.951	6.040	30%	61
Medios	43.611	24.042	2.463	6%	10%
Total	63.824	33.993	8.503	13%	25%

Fuente: Informe de Gestión DPH - Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

Además, si se considera solamente a las familias inscritas en los proyectos, se constata que sólo el 25% corresponde a familias con subsidio sin aplicar y de sólo un 10% en el segmento de grupos medios. Cabe señalar que el MINVU no cuenta con una evaluación de estos resultados, no obstante, el panel estima que el resultado es bajo en ambos tipos de familias, teniendo como posibles razones las siguientes:

- Localización de la oferta: No hay proyectos en comunas con familias con vouchers o la localización del proyecto en la comuna no responde a las necesidades de las familias.
- Disposición frente a la integración: las familias no tienen el suficiente interés en la integración social.
- Para el caso de los sectores medios no es posible evaluar si la localización de los proyectos ofertados por el DS116 es igual o mejor en relación a la oferta del DS1.

Se reitera que estas causas son estimaciones del panel y no han sido evaluadas.

Eficacia a nivel de componentes: Integración social.

La incorporación de cupos para familias vulnerables en el marco de la oferta total del programa alcanza al 24%. Esta cifra se respalda a nivel de diseño a partir de la experiencia internacional, que indica la importancia para el éxito de estos proyectos de incorporar una proporción relevante de familias de sectores medios.

Al analizar algunas características de las familias inscritas en los proyectos integrados se aprecia una distinción bastante sustantiva en la composición de los hogares de grupos vulnerables y sectores medios:

- Las familias de sectores medios declaran ingresos 2,5 veces superiores a las familias de grupos vulnerables (M\$659 v/s \$256 respectivamente).
- Los hogares de grupos medios corresponden principalmente a un tipo de hogar de uno o dos integrantes (56%), soltero(s) (79%), menores de 30 años (46%) y mayoritariamente hombres (55%). En contrapartida, los hogares de grupos vulnerables son más numerosos (el 63% tiene entre 3 y 5 miembros), con jefatura de hogar femenina (85%), principalmente soltera (61%) y mayoritariamente en la treintena.
- Lo que estaría operando como una distorsión es el tamaño de los hogares de sectores medios, ya que en el 31% de los casos se trata de hogares unipersonales²³.

²³ Es necesario analizar en detalle estas cifras para evaluar una desfocalización, ya que eventualmente se podría estar beneficiando a hogares correspondientes al quinto quintil.

Estas cifras resultan relevantes y podrían indicar cierta complejidad para que ambos grupos se integren, en la medida que desde el punto de vista de los ciclos de vida familiares no parece haber coincidencia.

Eficacia a nivel de componentes: Reactivación económica.

Los préstamos de enlace son utilizados por el 85,9% de los proyectos y aplicados al 86,2% de las viviendas.

Cuadro N° 11
Proyectos y Viviendas con Préstamo de Enlace (N° y %)

Préstamo de Enlace SI/NO	Proyectos con Préstamo de Enlace		Viviendas con Préstamo de Enlace	
NO	37	14,1%	6.103	13,8%
SI	225	85,9%	37.968	86,2%
Total	262	100%	44.071	100%

Fuente: Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

El préstamo de enlace por vivienda asciende a 196 UF, 98% del tope contemplado en el reglamento de 200 UF, lo que determina que las entidades inmobiliarias utilizan el 84% del financiamiento disponible por el programa como capital de trabajo. No existe claridad de por qué no todas las entidades o proyectos no utilizan este financiamiento sin interés directo, aun cuando la razón más probable sea menor capacidad de algunas entidades para constituir las garantías bancarias.²⁴

En 2016, el préstamo de enlace por vivienda representó un 17% del promedio del precio de la vivienda, que ascendió a 1.175 UF (para viviendas con préstamo de enlace).

Cuadro N° 12
Indicadores de Aplicación de Préstamos de Enlace en Proyectos Aprobados Vigentes con Préstamo de Enlace

	Proyectos con Préstamo de Enlace
Préstamo de Enlace por Vivienda	196 UF
Monto Máximo Préstamo de Enlace por Vivienda	200 UF
% de Aplicación por vivienda	97,9%
% de Aplicación sobre el total de proyectos	84,3%
Promedio de Préstamo de enlace por vivienda	196 UF
Promedio del precio de la vivienda	1.175 UF
Promedio de % del costo de la vivienda	17,3%

Fuente: Sistema de Registro de Proyectos - Rukan_migra. MINVU.

Los efectos sobre la reactivación económica se estiman en función del total de inversión realizada, pública y privada, la capacidad del programa de generar inversión privada, y el empleo anual generado por estos proyectos.²⁵

La inversión total generada por la cartera de proyectos vigentes del programa DS 116 asciende a 43,5 millones de UF, de los cuales es inversión privada un total de 36,1 millones de UF (83%). Considerando las remuneraciones pagadas por las entidades en la producción de las viviendas, se puede afirmar que el

²⁴ Si bien el MINVU no cobra interés por los préstamos de enlace, la empresa constructora debe caucionar su devolución mediante una boleta bancaria de garantía por un monto igual al del préstamo. Este documento bancario requiere que la entidad tenga capacidad crediticia para acceder a una garantía mediante pagaré, la cual tiene un costo financiero, pero menor que un crédito de capital de trabajo directo.

²⁵ Se utilizan los coeficientes de cuentas nacionales proporcionados por el Banco Central y las remuneraciones promedio pagadas en el sector construcción proporcionados por la CChC.

programa genera un total de 35.168 empleos permanentes en un año como resultado del total de la inversión privada de la cartera de proyectos del programa.

La actividad económica generada por el proyecto es relevante, destacando la generación de inversión privada y, si bien el empleo generado no asciende a los 90 mil puestos de trabajo previstos, permite el financiamiento de remuneraciones para 35 mil trabajadores de la construcción, lo que es significativo, representando un 4,9% del empleo total del sector.

Cobertura y focalización del programa

La oferta del programa alcanza al 3,9% de la población potencial y dado el diseño del programa, ella se concentra en las familias pertenecientes a los sectores medios, alcanzando un 5,2% en el segmento, cifra que cae a un 2,1% en las familias vulnerables. La contribución del Programa DS 116 puede ser baja para generar una oferta habitacional para atender la demanda de los grupos vulnerables, que sigue siendo atendida fundamentalmente por el DS49.

Si se observa el comportamiento de los subsidios efectivamente pagados, el programa muestra un rendimiento menor ya que sólo se ha pagado un 11,8% de las inscripciones vigentes²⁶, y resalta que las familias vulnerables superan en 1,5 puntos porcentuales a las familias de sectores medios en lo que respecta al pago (12,9 contra 11,4), aunque esto último puede deberse a que el pago de los subsidios en el caso de los sectores medios está condicionado por la tramitación de créditos hipotecarios.

La cobertura efectiva alcanzó el año 2016 el 0,75%, y la inscripción de familias ascendió el 9,29%. La oferta total generará una cobertura de 12%. La cobertura en sectores medios podrá alcanzar el 21,2%.

Cuadro N° 13
Cobertura según tipo de familia 2015-2016

	TOTAL	CLASE MEDIA	VULNERABLE
Población Potencial y Objetivo	366.089	158.500	207.589
Beneficiarios Efectivos 2016	2.739	2.014	725
COBERTURA: Beneficiarios efectivos 2016 respecto a Población Potencial	0,75%	1,27%	0,35%
Beneficiarios Inscritos 2016	33.993	24.042	9.951
COBERTURA: Beneficiarios inscritos 2016 respecto a Población Potencial	9,29%	15,17%	4,79%

Fuente: Sistema de Reserva de Viviendas - Rukan_migra. MINVU

Si bien se trata de un programa que demuestra una capacidad importante para incrementar la oferta habitacional, los requerimientos que se derivan de la demanda potencial parecen plantear exigencias de gran dimensión.

Calidad

No hay antecedentes en el programa para realizar un análisis a nivel de calidad, no obstante, se puede indicar que la calidad de la vivienda está regulada tanto por el itemizado técnico como por el cuadro normativo que son de aplicación obligatoria en la producción de vivienda financiada con fondos públicos. Adicionalmente, hay exigencias de diseño urbano en los proyectos que buscan mejoras en la calidad residencial a nivel de entornos, como se señaló previamente, básicamente los proyectos deben cumplir con distanciamientos mínimos a equipamientos y servicios urbanos. A juicio del panel, esto último

²⁶ Se entiende por inscripción vigente a la que cumple con los requisitos y que se encuentra aprobada.

constituye un avance respecto de los otros programas habitacionales en la medida que propone criterios de calidad en una escala hasta ahora descuidada por las herramientas de regulación que se otorga el propio sector, no obstante, es prematuro avanzar conclusiones sobre sus efectos sobre la calidad de vida de las familias.

2.2 Economía y Eficiencia

Economía

El programa cuenta con ítem presupuestario específico en la Ley de Presupuesto a partir del año 2016 denominado Subsidio Extraordinario de Reactivación. Contribuyen con el financiamiento del programa otros subsidios habitacionales (DS 174, DS 1 y DS 49), los Subsidios a la Originación y otros subsidios de soporte a los créditos hipotecarios de los beneficiarios, y préstamos de enlace para las entidades beneficiarias. Todo el financiamiento institucional proviene de Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los beneficiarios contribuyen con cofinanciamiento a través de ahorros previos y créditos hipotecarios que obtienen en las instituciones financieras.

El presupuesto específico del programa ascendió en el año 2016 a 101.408 millones de pesos, mientras que en el año 2017 ascendió a 258.923 millones de pesos, experimentando un incremento de 155%. En el año 2016 el gasto devengado del presupuesto asignado ascendió a 30.756 millones de pesos, incluyendo gastos de administración, con una ejecución presupuestaria de 76%.

Cuadro N° 14
Presupuesto del Programa y Gasto Efectivo del Programa DS 116
Año 2016 En miles de \$ de 2017

AÑO	Presupuesto Inicial del Programa (a)	Presupuesto vigente (b)	Gasto Devengado (c)	% (c/a)*100	% (c/b)*100
2016	101.408.184	40.491.470	30.756.034	30%	76%

Fuente: RUKAN - MINVU.

El gasto devengado total del programa en el año 2016, considerando todas sus fuentes de financiamiento, ascendió a 96,2 mil millones de pesos, compuesto por el gasto propio del programa que incluye el gasto para soporte administrativo, más el gasto de las otras fuentes de financiamiento antes indicadas, incluido el aporte de los beneficiarios en el cofinanciamiento de las viviendas.

Cuadro N° 15
Gasto Efectivo Total del Programa año 2016 (Miles de \$ 2017)

AÑO	Gasto Devengado DS 116 (*)	Otros Subsidios (**)	Cartera Hipotecaria	Gasto Imputado a Préstamos de Enlace	Aporte beneficiarios (****)	Total Gasto del Programa
2016	30.756.034	14.456.180	417.953	2.349.069	48.289.637	96.268.873
%	31,9%	15,0%	0,4%	2,4%	50,2%	100%
% Gasto MINVU	64,1%	30,1%	0,9%	4,9%	--	100%

(*) Incluye gastos de administración.

(**) DS-1, DS-174, DS-49, DS-49 (Segunda Oportunidad).

(***) Subsidios transversales.

(****) Ahorro más crédito hipotecario.

Fuente: MINVU.

El gasto efectivo del programa con origen en su presupuesto representó el 32% del total del gasto.

El Componente 1, dirigido a la creación de oferta habitacional absorbe el 83% del gasto total en el año 2016, el Componente 2, correspondiente a los incentivos de integración social representó el 10% del gasto, el Componente 3 destinado a la captación de subsidios no aplicados representó el 5% del gasto, y el Componente 4 dirigido a la reactivación económica representó el 3% del gasto total en el año 2016.

Cuadro N° 16
Gasto Total por Componente, Año 2016
En miles de \$ de 2017 (*)

Componente	2016	
	Monto	%
COMPONENTE 1. Oferta Habitacional	75.564.005	83%
Subsidio Base	26.856.415	29%
Subsidio Originación	106.093	0%
Rebaja de Dividendos	260.957	0%
Seguro de Desempleo	50.903	0%
Aporte de Beneficiarios	48.289.637	53%
COMPONENTE 2. Incentivos a la Integración Social	8.892.359	10%
COMPONENTE 3. Captación de Subsidios no aplicados	4.758.971	5%
COMPONENTE 4. Incentivos a la Reactivación Económica	2.349.069	3%
Total	91.564.403	183%

(*) No incluye gasto de administración.
Fuente: DIPRES - MINVU.

La ejecución presupuestaria del primer año del programa DS 116 (76%, 2016) ha dependido de los plazos de demora en la ejecución de los proyectos, considerando que el primer concurso del programa se realizó en febrero del año 2015 y el promedio de duración de las obras de los proyectos hasta su recepción total demora 16 meses.

El aporte total de los beneficiarios en el año 2016 ascendió a 48.289 millones de pesos, concentrado en un 88% en los créditos hipotecarios realizados por las familias de los sectores medios. El Programa Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social no considera recuperación de gastos.

Eficiencia

El programa DS 116 para proyectos de integración social recién presenta gastos en el año 2016, y resultados de costos para las primeras 2.739 viviendas entregadas en el marco del programa, que representan el 6% del total de cupos disponibles en los proyectos aprobados vigentes.

El costo del programa para proveer viviendas en proyectos de integración social ascendió a 17,3 millones de pesos por cada familia, ascendiendo a 24,5 millones de pesos para las viviendas de las familias vulnerables y de 14,8 millones de pesos para proveer viviendas a familias de sectores medios.

Cuadro N° 17
Indicadores resultados intermedios y finales Año 2016
En miles de \$ de 2017

Indicador / Años	2016
Eficiencia/Producto Costo promedio del programa por vivienda en proyectos de integración social.	17.394
Eficiencia/Producto Costo promedio del programa por vivienda en proyectos de integración social – FAMILIAS VULNERABLES	24.553
Eficiencia/Producto	14.816

Costo promedio del programa por vivienda en proyectos de integración social – FAMILIAS SECTORES MEDIOS	
---	--

Fuente: MINVU.

Notas

- No incluyen aporte de beneficiarios ni gastos de administración.

- Incluye costo total de subsidios de rebaja de dividendos y seguro de desempleo para sectores medios en un período estimado de 15 años de crédito hipotecario. Considerando sólo el gasto anual del programa por vivienda, éste asciende a M\$15.799 por vivienda.

El costo para el MINVU de producir oferta habitacional en proyectos integrados asciende en promedio a 11,5 millones de pesos por vivienda (sin incluir el aporte de los beneficiarios). El gasto promedio de los incentivos a la integración asciende a 3,2 millones de pesos por vivienda, el costo promedio de captación de subsidios no aplicados asciende a 2,3 millones de pesos y el costo promedio en los incentivos de reactivación económica asciende a 858 pesos.

Cuadro N° 18
Costo Promedio por Unidad de Producto y por Beneficiario DS 116, año 2016
En miles de \$ de 2017

Componente	2016 / Incluye aporte de beneficiarios	2016 / NO Incluye aporte de beneficiarios
COMPONENTE 1. Oferta Habitacional	29.182	11.552
Subsidio Base	9.805	9.805
Subsidio Originación	39	39
Rebaja de Dividendos	1.429	1.429
Seguro de Desempleo	279	279
Aporte de Beneficiarios	17.630	
COMPONENTE 2. Incentivos a la Integración Social	3.247	3.247
COMPONENTE 3. Captación de Subsidios no aplicados	2.383	2.383
COMPONENTE 4. Incentivos a la Reactivación Económica	858	858

Fuente: MINVU.

Notas

- No incluyen gastos de administración.

- Incluye costo total de subsidios de rebaja de dividendos y seguro de desempleo para sectores medios en un período estimado de 15 años de crédito hipotecario.

- El costo promedio de captación de subsidios no aplicados sólo considera a las familias con estos subsidios.

El programa gasta 18,9 millones de pesos para proveer una vivienda a una familia vulnerable, mientras que sólo 8,9 millones para proveer una vivienda a una familia de sectores medios en el mismo proyecto habitacional.

Cuadro N° 19
Costo Promedio por Unidad de Producto y por Beneficiario DS 116, año 2016
En miles de \$ de 2017

Componente	FAMILIA VULNERABLE	FAMILIA DE SECTOR MEDIO
COMPONENTE 1. Oferta Habitacional	18.916	8.901
Subsidio Base	18.916	6.526
Subsidio Originación	0	53
Rebaja de Dividendos	0	1.944
Seguro de Desempleo	0	379
COMPONENTE 2. Incentivos a la Integración Social	4.766	2.700

COMPONENTE 3. Captación de Subsidios no aplicados	0	2.363
COMPONENTE 4. Incentivos a la Reactivación Económica	871	853
Aporte de los beneficiarios	662	23.739

Fuente: MINVU.

No es posible establecer, con este incipiente desarrollo del programa, si el gasto de los componentes es suficiente o elevado, para lo cual se requiere completar el primer proceso de ejecución y una trayectoria mayor del gasto. Actualmente el costo de la integración social tiene un costo ministerial, por sobre el costo de las viviendas, de 4,7 millones de pesos para una familia socioeconómicamente vulnerable y de 2,7 millones para una familia de sectores medios.

Actualmente la duración promedio de las obras de los proyectos hasta obtener la recepción total o parcial, lo que permite tramitar el pago del subsidio y la entrega de las viviendas a los beneficiarios, es de 16,1 meses.

Los gastos de administración representaron el 9,9% del total de gasto del programa en el año 2016. El gasto en administración es alto, toda vez que el programa tiene recién 2 años de existencia y ejecuta gasto por primera vez en el año 2016.

3. Desempeño Global del Programa

En relación a la evaluación del diseño, es importante destacar cambios o innovaciones que el programa DS 116 ha introducido en relación a los programas tradicionales de vivienda, y que pueden ser considerados como cambios de fondo en la política habitacional. Los cambios a destacar son los siguientes:

- a. **Cambios en la modalidad de integración social:** éste es un objetivo de la política habitacional que deja de ser un enunciado vago al integrarse al DS 116 como un componente orgánico del diseño.
- b. **Cambios en la modalidad de producción de las viviendas:** se entrega de manera directa el desarrollo de proyectos a entidades inmobiliarias, aceptándose que la producción de vivienda social se realice en el marco de operaciones inmobiliarias tradicionales.
- c. **Cambios en la modalidad de acceso a la vivienda:** los beneficiarios dejan de postular a subsidios habitacionales, evitando todo el proceso que esto involucra, y empiezan a acceder mediante la inscripción en proyectos habitacionales.
- d. **Cambios en los incentivos:** el programa introduce nuevos incentivos para la producción de vivienda y aumenta el monto global de los subsidios, lo que dadas las nuevas y mejores características de las viviendas, encarecen el costo público de producción de vivienda. De esta forma, se establece que si el Estado quiere desarrollar oferta suficiente y con un estándar de calidad mayor, debe incurrir en un mayor gasto.

A juicio del Panel, la importancia de las modificaciones que el programa DS 116 introduce en la política habitacional no está suficientemente analizada en el MINVU y, por lo tanto, no existe una reflexión institucional respecto a las implicancias que éstas pueden tener en el conjunto del sistema de producción de vivienda social. Si bien para el DS 116 y DS 1, se realizó este año el estudio denominado "Estudio de casos de proyectos de integración social"²⁷, cuyo objetivo era conocer la percepción de los beneficiarios sobre el proceso de implementación, habitabilidad y vida comunitaria en los proyectos de vivienda de integración social, este estudio entrega recomendaciones básicamente en relación a la modalidad de

²⁷ Realizado por el Centro de Políticas Públicas UC

proyectos integrados. Por tanto a juicio del Panel, subsiste la duda de en qué medida los programas regulares, en lo que respecta a producción de vivienda nueva, no quedan desfasados u obsoletos en el marco de la modalidad de Proyectos Integrados. Por otra parte los programas regulares también permiten el desarrollo de proyectos habitacionales, aun cuando no con los mismos requisitos y/o incentivos de los proyectos integrados, por tanto como Panel, nos parece que debiera ser estudiada la conveniencia mantener la dualidad de los programas regulares y el esquema de proyectos integrados, toda vez que los programas regulares forman parte de los integrados.

Sin embargo, cabe señalar que actualmente, el costo específico de integración social asciende en promedio a 4,7 millones de pesos para cada familia socioeconómicamente vulnerable y de 2,7 millones para una familia de sectores medios, en un mismo proyecto. Este corresponde a un costo diferencial superior por beneficiario en relación a los programas regulares.

Es relevante destacar que el programa en un período breve ha sido capaz de atraer inversión para la realización de 262 proyectos con 44 mil unidades habitacionales, lo que es un nivel de producción significativo, considerando además que para el año 2017 representará el 37% del total de subsidios habitacionales de los programas MINVU para adquisición de vivienda. En este sentido, la modalidad de operación del programa basada en la generación de una oferta de viviendas en base a proyectos habitacionales parece configurar una alternativa eficaz para atender la demanda. Aun así, el nivel de cobertura de la población potencial sigue siendo reducido

A nivel de focalización, y en línea con la experiencia internacional, el diseño del Programa exige como mínimo que 20% de los beneficiarios de un proyecto pertenezca a segmentos vulnerables. El resultado efectivo de las familias vulnerables inscritas en los proyectos alcanza a un 24%, lo que se evalúa como un aspecto positivo y podría significar que estos proyectos podrían albergar un 25 - 30% de familias vulnerables, sin exceder el máximo recomendado por la literatura (30%). De todas formas, se debe tener en cuenta que las características de los beneficiarios inscritos hasta la fecha dan indicios de existencia de condiciones complejas para una efectiva integración en términos de relaciones vecinales y asociatividad, ya que tienen características familiares y de ingresos diferentes.

Relacionado con lo anterior, se observa una diferencia entre las definiciones formales de la población potencial y objetivo del programa, con los beneficiarios reales y lo que sucede en la práctica. Esto supone un desafío futuro para el programa, en términos de ajustar su focalización y caracterización (necesidades y posibilidades) de sus beneficiarios.

El Programa define una serie de requisitos de localización, diversidad de precios y de tipologías de vivienda, condiciones del contexto donde se emplazan los proyectos, distanciamiento a equipamientos y servicios, que requieren un poco más de tiempo y un mayor volumen de producción para poder evaluarlos tanto desde sus aspectos físicos como desde la satisfacción de sus residentes. No ha sido posible determinar con la información de seguimiento disponible si el Programa desarrolla proyectos mejor emplazados, con mejor acceso a equipamientos y servicios urbanos, ni tampoco si las viviendas son más amplias y de mejor calidad que las desarrolladas en la oferta convencional del sector. Otro aspecto a evaluar en términos de localización es la relación entre la oferta versus las preferencias de localización de las familias postulantes o beneficiarias de un subsidio, en este sentido se verifica una tasa de movilidad de 36%, detectando que los proyectos en general segmentan su demanda en entornos cercanos.

Respecto al tema de la reactivación económica, las estimaciones realizadas en esta evaluación revelan que el programa ha sido capaz de apalancar un monto significativo de inversión privada, casi cinco veces los créditos de enlace otorgados a los proyectos, y en el marco de la ejecución de éstos ha permitido el financiamiento de 35 mil empleos anualizados. Sin embargo, el programa no cuenta con información propia que permita hacer seguimiento y revisar los efectos que produce este programa respecto los regulares.

En términos de tiempo promedio de demora en la entrega de las viviendas respecto a la entrega del subsidio o respecto al inicio o avance de obras, los proyectos del Programa resultan casi igual que los proyectos de programas regulares, toda vez que estos plazos dependen de aspectos técnicos más que de gestión del programa. Sin embargo, se puede afirmar que los diversos incentivos que incluye el DS116 permiten acortar los plazos de venta de las viviendas y un mejor acceso al financiamiento, disminuyendo el riesgo inmobiliario y aumentando la rentabilidad de los proyectos.

Continuidad del Programa DS 116 en el Programa DS 19

Si bien el Programa DS 116 concluirá una vez se termine la ejecución de los proyectos y se entreguen las viviendas a las familias, éste tiene una continuidad en el nuevo Programa DS 19 (14.07.16, MINVU) denominado Programa de Integración Social y Territorial. Este programa ha incorporado algunos cambios significativos en relación a lo que establece el DS 116, en relación al precio máximo de las viviendas, y el monto de los subsidios, tal como se aprecia en el siguiente cuadro.

Cuadro N° 20
Principales cambios introducidos por el DS N° 19

Decretos	Familias	Precio de la vivienda, UF	Subsidio Hab. UF	Ahorro, UF	Bono Integración	Bono Captación	Total subsidios (máx.)	Total subsidios (min)
DS N° 116	Vulnerables	900 a 1000	700 / 800	20	190 / 240	0	1.040	890
	Medio	Hasta 2.000 o 2.200 según región/ comuna	Máximo 525 mínimo 125 *	50	100	Entre 50 y 200****	825	275
DS N° 19	Vulnerables	1.100 a 1.200	800/900	20 y 30**	Máximo 240	50	1.190	1090
	Medio	Hasta 2.200 o 2.400 según región/ comuna	Máximo 412 Mínimo 125*	40 y 80***	Entre 100 y 300	Entre 50 y 200*****	912	275

*Monto de subsidio se define mediante la aplicación de una formula en función del precio de la vivienda.

**20 UF para el 40% más vulnerable y 30 UF para aquellas familias entre el 40 y 50% más vulnerable.

*** 40 UF para viviendas menores de 1.400 UF y 80 UF para viviendas mayores de 1.400 UF.

****Según el porcentaje de familias vulnerables y de sectores medios que integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional en llamados efectuados hasta el 31 de diciembre del 2015

*****Según el porcentaje de familias vulnerables y de sectores medios que integren al proyecto y que hayan sido beneficiados con un subsidio habitacional.

Fuente: elaboración propia en base a DS N° 116 y DS N° 19.

Otros cambios incorporados son el aumento del puntaje mínimo de los proyectos (150 a 200 puntos) y del monto del préstamo de enlace por vivienda (200 a 300 UF).

Si bien es esperable que a partir de la experiencia realizada en la implementación del Programa DS 116 se propusieran modificaciones, ninguno de estos cambios ha sido explicado o justificado por el MINVU en la documentación oficial, de modo de haber podido comentarlos en las conclusiones y recomendaciones.

Por otra parte el MINVU plantea que el aumento del bono de integración para las familias de sectores medios -de 100 a 300 UF- corresponde a mayores incentivos a la integración para promover el incremento del porcentaje de familias vulnerables en los proyectos, el porcentaje mínimo de familias vulnerables que cada proyecto debe incluir no ha cambiado, ya que sigue siendo del 20%. Ambas decisiones pueden ser pertinentes, pero el Panel no tuvo a la vista la argumentación para el cambio o para no haberlo hecho.

Finalmente el otro aspecto introducido por el DS 19 fue la incorporación del Plan de Integración Social, como una actividad que debe ser realizada por las entidades desarrolladoras, para promover conocimiento e integración en todas las familias inscritas en el proyecto. Se desconoce si el MINVU realizó una evaluación de la pertinencia de esta modificación en función del tipo de proyecto que se realiza y de los tipos de familias que se incorporan en el marco de este programa. El Panel con esta observación no pretende evaluar el DS N° 19, sino que de haber tenido mayor información podría haber permitido evaluar y comentar, dado que el DS N° 116 no continúa como tal, sino a través del DS N° 19.

4. Recomendaciones

Debido a la corta duración del programa DS N°116 no se cuenta con resultados definitivos, además de que éste ha sido modificado en el nuevo programa DS N° 19, por lo que inicialmente las recomendaciones apuntan a implementar un modelo de seguimiento y evaluación de las variables de resultados más significativas.

1. Entregar los fundamentos técnicos de las modificaciones del programa DS N° 116 incorporadas en el nuevo programa DS N° 19, de modo de posibilitar un seguimiento y evaluación.
2. Realizar un seguimiento de los resultados de la integración social en los proyectos habitacionales, para contrastar la evaluación resultante en las postulaciones con lo materializado en la práctica.
3. Evaluar y justificar la magnitud del costo actual de la integración social, y justificar este costo diferencial a partir de los resultados obtenidos. En este mismo sentido, dar seguimiento a los procesos de instalación de las familias y la configuración de la vida comunitaria y/o asociatividad a nivel de conjunto y/o barrio.
4. A la luz de las experiencias internacionales se sugiere evaluar la pertinencia de una mayor focalización del programa en los grupos vulnerables, incrementando en los proyectos de integración la proporción de viviendas para dicho segmento hasta 25% o incluso al 30%, analizando además la conveniencia de proponer 2 segmentos de vulnerables como lo ha propuesto el DS N° 19 para efectos del ahorro mínimo que deben aportar las familias vulnerables.
5. Revisar los criterios utilizados para definir la población objetivo del Programa a partir de la estimación déficit cuantitativo. Estudiar con mayor profundidad el perfil de la población objetivo (necesidades y posibilidades) junto con su situación habitacional (arrendatarios), que incluya un estudio de demanda a partir de los beneficiarios efectivos del programa.
6. Realizar una evaluación costo beneficio del préstamo de enlace.
7. Elaborar un sistema de postulación que incorpore algunos campos descriptivos de la situación habitacional de la familia postulante, para efectos de mejorar la calidad de información respecto de la población atendida por el programa.
8. Si bien el programa cuenta con información desagregada por sexo, se recomienda hacer uso de ella tanto a nivel de resultados como a nivel de satisfacción de usuarias y usuarios.

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

AGOSTO 2017



ORD. N° **0490** /

- ANT.** : Ord. N° 1375 del 16.08.2017 de DIPRES que Envía Informe Final de Evaluación de Programas Gubernamentales. Proceso 2017.
- MAT.** : Envía Respuesta Institucional Evaluación Programa Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (DS 116/2014)
- ADJ.** : Respuesta Institucional Evaluación Programa Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (DS 116/2014)

SANTIAGO, **04 SEP 2017**

DE : PAULINA SABALL ASTABURUAGA
MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. SERGIO GRANADOS AGUILAR
DIRECTOR DE PRESUPUESTOS

En el marco de la Evaluación de Programas Gubernamentales, adjunto envío a Usted, respuesta Institucional al Proceso de Evaluación del Programa Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (DS 116/2014).

Le saluda atentamente,




VNM/AUE/RGV/MML

DISTRIBUCIÓN:

- * Destinatario
- * Gabinete Sra. Ministra V. y U.
- * División Política Habitacional
- * División de Finanzas
- * Dpto. de Planificación y Control de Gestión
- * Dpto. de Presupuesto
- * Archivo DPCG - DIFIN



Respuesta Institucional

Evaluación Programa Subsidio Extraordinario de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 116, (V. y U.), de 2014.

Agosto 2017

Respuesta Institucional Ministerio de Vivienda y Urbanismo

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha recibido el Informe Final del Panel de Expertos de la evaluación realizada al Programa Subsidio Extraordinario de Integración Social y Territorial, regulado por el D.S. N° 116, (V. y U.), de 2014.

Al respecto este Ministerio quiere resaltar los aspectos de este Programa, de carácter extraordinario, que han sido destacados por el Panel y relevar otros aspectos que han permitido materializar una de las promesas del Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet, que priorizó relevar los conceptos de equidad e integración social en los programas habitacionales:

“Podemos señalar que el restablecimiento, ampliación y mejora de algunos programas y la creación de otros nuevos, vendrán acompañados de un gran desafío de gestión, entregando un rol muy importante al Estado en la búsqueda de los objetivos de equidad e integración, permitiendo mejorar las condiciones de vida de miles de chilenas y chilenos, pertenecientes a sectores vulnerables y sectores medios.”

Es así como el Panel destaca que *“la modalidad de integración social, deja de ser un enunciado vago al integrarse al DS 116 como un componente orgánico del diseño”*.

Para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, este Programa ha sido muy exitoso también desde otros puntos de vista: ha permitido generar numerosos empleos vinculados al sector construcción; ha generado una convergencia de recursos públicos y privados, de la banca y de los desarrolladores de proyectos y ha permitido la construcción de proyectos de mejores estándares de urbanización y localización.

El Panel ha destacado algunos de estos aspectos: *“el Programa en un breve período ha sido capaz de atraer inversión para la realización de 262 proyectos con 44 mil unidades habitacionales, lo que es un nivel de producción significativo.”*

En relación a la reactivación económica, el Panel señala que: *“las estimaciones realizadas en esta evaluación revelan que el Programa ha sido capaz de apalancar un monto significativo de inversión privada, casi cinco veces los créditos de enlace otorgados a los proyectos, y en el marco de la ejecución de éstos ha permitido el financiamiento de 35 mil empleos anualizados.”*

No obstante, los aspectos que el Panel de Expertos ha destacado, este Ministerio estima que el Informe no releva los aspectos positivos que reflejan el éxito del Programa y sus innovaciones, tales como:

1. Permite incorporar a familias de distintos sectores en un mismo proyecto habitacional, con montos de subsidios diferenciados y valores de vivienda orientados a la capacidad económica de cada familia, en un mismo proyecto, donde su estándar de diseño y urbanización es equivalente para todas las viviendas independiente de su precio.
2. Participación activa de las Entidades Desarrolladoras en la captación e incorporación de familias a los proyectos, lo que permite delegar la atención de público y descongestionar las oficinas de atención del SERVIU.

3. Promueve una variada oferta habitacional distribuida en las distintas regiones y comunas del país, considerando características propias del emplazamiento.
4. Permite priorizar a familias beneficiadas con anterioridad a la existencia de este programa, para que puedan aplicar su subsidio de acuerdo a su realidad socioeconómica.

Respecto de algunos aspectos de la evaluación realizada por el Panel de Expertos referidas a que no ha sido posible verificarlos por el tiempo y volumen de producción del Programa alcanzado a la fecha de la evaluación, cabe señalar que este Ministerio manifestó oportunamente sus discrepancias de evaluar un Programa de breve trayectoria, donde a la fecha de entrega de la información solicitada (enero-febrero 2017), los proyectos se encontraban aun en ejecución y por consiguiente, con mínimo porcentaje de subsidios pagados. Adicionalmente es necesario señalar que el Ministerio, ha decidido transformar el DS 116 en una línea regular realizando algunos ajustes, a partir de la experiencia acumulada, creando el Programa de Integración Social y Territorial, DS. 19, (V. y U.), de 2016, por lo tanto, no se contempla la realización de nuevos llamados a presentación de proyectos mediante el DS. 116.

Impacto en la Política Habitacional

En general se observa que el análisis realizado por el panel se enfoca en los desafíos que plantean las innovaciones que incorpora el Programa respecto del resto de las herramientas que conforman la política habitacional, indicando que estas podrían quedar obsoletas producto de la incorporación del Programa de Integración Social en la producción de vivienda, ya que este último atiende de manera conjunta tanto a familias vulnerables como de sectores medios, las que históricamente han sido atendidas de manera diferenciada por otros programas, sin embargo este Ministerio estima que el DS 116 complementa la oferta programática existente instalándose como una alternativa adicional con la capacidad de absorber parte de la demanda de ambos segmentos, cuestión que ha sido considerada en su diseño.

Cabe señalar que este Ministerio, además de la creación del Programa de Reactivación e Integración Social DS 116, ha realizado importantes modificaciones al Programa dirigido a Grupos Vulnerables (DS 49), ampliando el rango de familias que pueden incorporarse a un proyecto, aportando diversidad y oportunidades a familias que a pesar de encontrarse en tramos superiores de vulnerabilidad, según su Registro Social de Hogares, presentan deficientes condiciones de habitabilidad, incorporando de esta forma el componente de integración social en los proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Estas modificaciones han establecidos montos de subsidio y exigencias de ahorro de acuerdo al tramo de vulnerabilidad de las familias, dando un mayor apoyo a las familias más vulnerables y reduciendo el apoyo con aumento en la exigencia de ahorro, en la medida que disminuye la condición de vulnerabilidad.

Así mismo el Programa de Sectores Medios, también ha incluido la calificación socioeconómica según Registro Social de Hogares y la posibilidad de desarrollar proyectos de integración asociado a postulación colectiva.

Estas medidas han permitido actualizar los programas regulares, conformar una variedad de alternativas de producción regular de viviendas a las que las familias pueden acceder y consolidar la política habitacional.

Eficacia a nivel de componentes: Integración social

Respecto de que la tipificación de los grupos cuya integración se promueve, realizada en función del análisis de las características de las familias inscritas en los proyectos, el Panel indica una cierta complejidad para que

ello ocurra, en la medida que desde el punto de vista de los ciclos de vida familiares no parece haber coincidencia y, por tanto, ello mostraría condiciones complejas para una efectiva integración en términos de relaciones vecinales y asociatividad.

Este Ministerio no comparte dicha hipótesis ya que se estima que la diversidad de familias, en términos del ciclo de vida, es un valor para la integración, de hecho, la incorporación de distintos tipos de familia se plantea como recomendación en el estudio de casos de proyectos de integración social realizado por Centro de Políticas Públicas UC.

En todo caso, se requeriría de un estudio más detallado, que no abarque solo supuestos en base al análisis respecto de los tipos de familias inscritas en los proyectos, sino también respecto de las relaciones que se generan entre ellas una vez que habitan los proyectos, considerando un lapso de tiempo suficiente, que permita establecer este tipo de hipótesis.

Calidad

Este Ministerio considera que existían antecedentes suficientes para realizar un análisis a nivel de calidad, más allá de advertir que el programa considera la regulación pertinente, tanto respecto de las viviendas como del equipamiento, toda vez que la información estadística siempre estuvo disponible así como también la posibilidad de verificar en terreno las características de los proyectos, ya que el nivel de ejecución durante el desarrollo de la evaluación por parte del panel era suficientemente diverso, considerando incluso un porcentaje de proyectos terminados.

En este sentido, si bien la evaluación fue realizada al DS. 116, el Informe Final incorpora aspectos relativos al DS. 19, que, aun tratándose del Programa que da continuidad al DS. 116, no es materia de la evaluación, por lo tanto, no corresponde realizar análisis o comentarios al respecto.

En relación a la calidad de los proyectos, se indica que las viviendas realizadas mediante este Programa, presentan diversidad de tipologías y diseños. Se incentiva la ejecución de proyectos en zonas consolidadas, de desarrollo prioritario y renovación urbana, mayor metraje en sus viviendas, el diseño y escala del proyecto debe ser acorde a su entorno inmediato, en cuanto a la relación con la continuidad con la trama vial, las alturas de edificación, áreas verdes y equipamientos existentes. Producto de que el llamado a presentación de proyectos de integración social es concursable, algunos proyectos han innovado en temas de eficiencia energética, viviendas – taller, equipamientos, pertinencia geográfica y nuevos sistemas constructivos.

Finalmente, el Programa Extraordinario de Reactivación Económica e Integración Social, regulado por el DS N°116, permitió consolidar la política de integración social y se constituyó en un insumo relevante para el posterior desarrollo del Programa de Integración Social y Territorial, regulado por el DS. N°19, cuya cobertura se ha extendido a la totalidad de las regiones del país considerando 119 comunas, aprobando la ejecución de más de 100.000 viviendas en tres años (2015 a 2017), e incorporando además algunas modificaciones tendientes a mejorar elementos como la integración de las familias, la focalización, la calidad de los proyectos y la generación de un parque habitacional de viviendas de entre 1.200 a 1.400 UF, destinado a familias que no pueden acceder a viviendas de mayor valor.

Plan de integración social: Destinado a apoyar a las familias en el proceso de instalación de sus viviendas, a favorecer su integración en el nuevo barrio y a fortalecer la cohesión social entre las familias.

Bono de integración social: Destinado a incentivar la cantidad de viviendas para familias vulnerables en los proyectos de integración social. En los llamados del DS. 19, los proyectos en promedio han presentado un

28% de viviendas destinadas a familias vulnerables (recomendaciones internacionales estiman no superar el 30%).

Focalización: Se otorga mayor puntaje a comunas con mayor demanda habitacional.

Calidad de las viviendas: Se incentiva la eficiencia energética, pertinencia geográfica, viviendas para personas con discapacidad, mayor metraje de las viviendas, se eliminan exenciones al cuadro normativo, entre otros.