

NOMBRE DEL PROGRAMA: REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES - (REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES)
**PROGRAMA REFORMULADO - VERSIÓN: 4
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**
CALIFICACIÓN

Recomendado favorablemente

I. ANTECEDENTES
PROBLEMA

Deterioro en infraestructura urbana y habitacional de los Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en que residen las personas

PROPÓSITO

Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en que residen las personas disminuyen el deterioro urbano y habitacional

JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMULACIÓN

Se solicita la reformulación para enfatizar en la radicación de las familias, mediante una estrategia integral que permita disminuir el deterioro urbano y habitacional, clarificar tiempos y etapas de la intervención, aumentar la participación, organización comunitaria y apropiación del conjunto.

De los resultados positivos, en Brisas del Mar Nuevo Horizonte II, el 75% de las familias optó por permanecer reduciendo la desocupación en el conjunto habitacional y movilidad a otras soluciones habitacionales: transitorias (subsidijs de arriendo) y permanentes (aplicación de subsidijs de adquisición en otros sectores). Al permanecer y recibir su vivienda regenerada, las familias hablan de sentir orgullo del hogar y eliminar gradualmente el estigma de vivir en el sector, valorando positivamente su organización: Comité de Regeneración (ARDEU, 2023)

En Marta Brunet, en un inicio el 85% de las familias residentes optaron por salir del conjunto. Luego, hubo un porcentaje de familias desertoras que decidió cambiar: un 26,3% decidió permanecer en el conjunto, un 20,1% decidió permanecer en el entorno, más el 15% de familias que desde un inicio optó por quedarse. Esta decisionalidad cambió cuando las familias vieron terminadas las primeras obras urbanas y/o habitacionales del Plan Maestro aumentando la apropiación con el conjunto e identificando la oferta urbana y habitacional en su propio territorio. (SERVIU RM).

Respecto a los resultados negativos, se pueden identificar conjuntos habitacionales con una extensa etapa de ejecución (12 años aprox.). Estos inician su intervención desde el programa 2da Oportunidad, arrastre del programa, tal es el caso de Vicuña Mackenna en Región de O'Higgins, Parinacota y Francisco Coloane en RM, entre otros. Estos conjuntos aún se encuentran en gestiones para otorgar soluciones habitacionales y proyectan un cierre a finales del año 2025, generando un desgaste en las familias beneficiarias y en los equipos profesionales implementadores, además de problemas asociados a la falta de planificación de la intervención, como lo son las tomas irregulares de viviendas. A partir de lo anterior, se evidencia la ausencia de la planificación de intervención, donde no existió una concursabilidad de selección del programa, ni una estructuración de sus fases.

La ausencia de un acompañamiento y comunicación con las familias para sostener el proceso de regeneración, generó problemas territoriales como: los procesos de movilidad habitacional individual generan incertidumbre colectiva en plazos y condiciones, así como en los tiempos de regularización de la tenencia de las viviendas y posterior adquisición, plazos extensos de viviendas desocupadas tras la movilidad, lo que propicia tomas irregulares, retrasando la ejecución de programa. Lo anterior indica que la comunidad que inicia no es la misma que termina, hay familias que no se radican en el mismo conjunto (ARDEU, 2023) y, por lo tanto, aparece la necesidad de abordar estos procesos de gestión social desde un ámbito específico en el programa.

Por otro lado, podemos establecer que las obras habitacionales y de mejoramiento a la vivienda, se ejecutan a partir de los recursos identificados en los programas habitacionales regulares del Ministerio, gasto asignado por región y que financia los proyectos asociados al Fondo Solidario de Vivienda y/o a los Programas de Mejoramiento. Las obras habitacionales son identificadas como un gasto complementario al Programa y al cual se postula, dependiendo de dicha asignación presupuestaria (no es permanente).

A nivel de recursos según el monitoreo del 2021, el programa tuvo un presupuesto ejecutado de M\$ 4.158.795 el 2019, de M\$ 10.161.953 el 2020 y de M\$ 14.084.867 el 2021, demostrando una alta variabilidad. Entendiendo que existe una multiplicidad de variables, se espera aportar y revertir la selección aleatoria de los conjuntos y avanzar a una de carácter gradual y anual, disminuyendo la variabilidad presupuestaria.

ESTRUCTURA Y GASTO POR COMPONENTES			
Componente	Gasto estimado 2024 (Miles de \$ 2023)	Producción estimada 2024 (Unidad)	Gasto unitario estimado 2024 (Miles de \$ 2023)
Obras Urbanas	0	3 (Obras Urbanas finalizadas)	0,00
Obras Habitacionales	28.391.783	3 (Intervenciones Habitacionales Terminadas y Recepcionadas por la Entidad Correspondiente)	9.463.927,67
Obras de Mejoramiento y Construcciones en el espacio común del conjunto habitacional	919.460	3 (Proyectos de Equipamiento y/o Bienes comunes Terminados y Aprobados por la Comunidad)	306.486,67
Plan de Gestión Social	0	17 (Proyectos sociales que desarrollan movilidad habitacional, promuevan convivencia vecinal y aumenten la participación y organización comunitaria, terminados)	0,00
Gasto Administrativo	2.503.608		
Gasto Iniciativas de Inversión	17.346.999		
Total	49.161.850		
Porcentaje gasto administrativo	5%		
Variación porcentual del gasto respecto a presupuesto inicial 2023	242%		

POBLACIÓN Y GASTO		
Tipo de Población	Descripción	2024 (cuantificación)
Población Potencial	Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura, en que residen personas, que presentan deterioro en infraestructura urbana y habitacional	179 Conjuntos habitacionales

<p>Población Objetivo</p>	<p>La población objetivo son los Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en que residen las personas y presentan alta criticidad de deterioro en infraestructura urbana y habitacional.</p> <p>Los criterios de focalización, de acuerdo al total de conjuntos a nivel nacional, se han determinado en base a variables de deterioro habitacional y urbano, en ese orden.</p> <p>Desde lo habitacional se consideró: Superficie de la vivienda social (inferior a 45m2): Actualmente el DS49 y la O.G.U.C. establecen la superficie mínima en 55m2; Tamaño del conjunto habitacional (Superior a 160 unidades): La Ley de Copropiedad 21.442 establece a partir del 2024, que los nuevos condominios de vivienda social no podrán contar con más de 160 viviendas; Antigüedad del conjunto: Se escoge 1984-1996 donde hubo la mayor producción de vivienda social en que disminuyeron los estándares. Así, la población potencial del programa cuenta con 179 Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en condición crítica de deterioro habitacional.</p> <p>Según el anterior resultado, el programa no puede atender al total de la población potencial, incorporando en su focalización variables de deterioro urbano aumentando la criticidad. Se incorporaron los indicadores de distanciamiento a servicios y equipamientos públicos básicos del sistema de indicadores y estándares de desarrollo urbano (SIEDU,2019). Se considero el incumplimiento de 3 o más de los 5 indicadores: Acceso a Plaza (400 mts), Acceso a Paraderos de Transporte Publico (400 mts), Acceso a Educación Inicial (400 mts), Acceso a Educación Básica (1.500 mts), Acceso a Salud Primaria (2.500 mts). Así se determinó a la población objetivo del programa: 44 Conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en condición de alta criticidad de deterioro urbano y habitacional.</p> <p>Los conjuntos serán postulados al MINVU mediante llamados de carácter regional. La envergadura del llamado dependerá del egreso de casos de arrastre, de la cantidad de casos de alta criticidad, de los montos y capacidades regionales (RRHH).</p> <p>La SEREMI mediante un expediente que incluya los antecedentes definidos según Resolución Ministerial, podrá participar en la Postulación (Art. N° 3 -7, Postulación y Selección D.S. N° 18 (V. y U.)). De los antecedentes:</p> <p>I. Ficha de Postulación que contiene la caracterización básica del Conjunto: N° de viviendas, año de construcción, superficies, características relevantes del conjunto y entorno.</p> <p>II. Ficha de Observación: Elaborada y firmada por un profesional de la SEREMI en la cual calificará los criterios cualitativos del conjunto. Estos criterios de deterioro urbano y habitacional ponderados permitirán la asignación de puntaje para la calificación de deterioro.</p> <p>III. Documento de Compromiso del Municipio correspondiente declarando conocer y apoyar la postulación. A partir del llamado de MINVU, los municipios entregan los antecedentes a la SEREMI, que genera los expedientes y enviara Nivel Central para evaluación.</p>	<p>44 Conjuntos habitacionales</p>
---------------------------	--	------------------------------------

Población Beneficiaria	<p>Conjuntos habitacionales de vivienda social seleccionados según Resolución Ministerial (Art. N°8, D.S. N° 18, V. y U.) que indicara el número de conjuntos a seleccionar según el presupuesto disponible en el año.</p> <p>Del llamado a concurso hasta la selección son 2 meses. Se realizará un Examen de admisibilidad a los expedientes presentados mediante Acta de Calificación del Conjunto y se dará cuenta de la admisibilidad del caso. Si el expediente no contara con uno o más antecedentes exigidos será declarado inadmisibile.</p> <p>Luego, se constituirá una Comisión Evaluadora MINVU compuesta por: un representante de la División de desarrollo urbano, de la Política Habitacional, de la Técnica de Estudios y Fomento Habitacional. La comisión calificará las postulaciones según puntajes asignados en la Ficha de Observación y de lo que convoque la resolución de la Postulación. Se elabora un listado priorizado de los conjuntos y la selección se realizará en estricto orden de prelación según los mayores puntajes.</p> <p>Se considera al 2023 los 20 conjuntos en intervención por el Programa como arrastre beneficiario.</p> <p>Los criterios de seleccion se definen mediante un proceso de análisis jerárquico. Se escogen 06 macro criterios estableciendo porcentualmente jerarquía entre ellos: las condiciones de habitabilidad y las urbanas como variables de orden cualitativo en que de cuerdo a su estado genera una mayor tendenca al deterioro del conjunto habitacional junto, en segundo orden, con las socias familiares del conjunto. Para luego considerar aquellas del conjunto en su ubicación con relación a la ciudad y otras de focalización de inversión que permita identificar la capacidad institucional y el contexto del mismo. De los criterios en términos generales:</p> <p>C1: DEL CONJUNTO HABITACIONAL (10%) Máx. 15 puntos C2: CONDICIONES ESTRUCTURALES DE LOS CONJUNTOS (10%): Máx. 20 puntos C3: CONDICIONES HABITABILIDAD DE LOS CONJUNTOS (25%): Máx. 30 puntos C4: CONDICIONES URBANAS DE LOS CONJUNTOS CON DETERIORO, IRRECUPERABLE O INEXISTENTE (25%): Máx. 35 puntos C5: CONDICIONES SOCIO FAMILIARES DE LOS CONJUNTOS (20%): Máx. 35 puntos. C6: FOCALIZACIÓN TERRITORIAL E INVERSIONES DE LOS CONJUNTOS (10%): Máx. 15 puntos</p>	22 Conjuntos habitacionales
------------------------	---	-----------------------------

Gasto por beneficiario 2024 (Miles de \$2023)	Cuantificación de Beneficiarios				
	2023	2024	2025	2026	2027
2.234.630 por cada beneficiario (Conjuntos habitacionales)	20	22	24	26	28

Concepto	2024
Cobertura (Objetivo/Potencial)	25%
Cobertura (Beneficiarios/Objetivo)	50%

INDICADORES A NIVEL DE PROPÓSITO			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2024 (Estimado)
Porcentaje de conjuntos habitacionales de vivienda social que disminuyen el deterioro urbano.	$(N^{\circ} \text{ de conjuntos habitacionales de vivienda social que disminuyen el deterioro urbano en el año } t / N^{\circ} \text{ de conjuntos habitacionales de vivienda social en intervención en el año } t) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	5%
Porcentaje de conjuntos habitacionales de vivienda social que disminuyen el deterioro habitacional	$(\text{Número de conjuntos habitacionales de vivienda social que disminuyen el deterioro habitacional en el año } t / N^{\circ} \text{ de conjuntos habitacionales de vivienda social en intervención en el año } t) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	5%

INDICADORES A NIVEL DE COMPONENTES			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2024 (Estimado)
Porcentaje de obras urbanas finalizadas, destinadas a disminuir déficit de equipamiento y servicios	$(N^{\circ} \text{ de obras urbanas destinadas a disminuir déficit de equipamiento y servicios, finalizadas en el año } t / N^{\circ} \text{ total de obras urbanas comprometidas a finalizar en el año } t, \text{ de acuerdo al Plan Maestro}) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	100%
Porcentaje de Intervenciones Habitacionales Terminadas y Recepcionadas por la Entidad Correspondiente	$(N^{\circ} \text{ de intervenciones habitacionales terminadas y recepcionadas en el año } t / N^{\circ} \text{ de intervenciones habitacionales programadas terminar de acuerdo al Plan Maestro en el año } t) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	67%
Porcentaje de Proyectos de Equipamiento y/o Bienes comunes Terminados	$(N^{\circ} \text{ de Proyectos de Equipamiento y/o Bienes comunes terminados en el año } t / N^{\circ} \text{ de Proyectos de Equipamiento y/o Bienes Comunes programados terminar de acuerdo al Plan Maestro en el año } t) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	100%
Porcentaje de Proyectos Sociales del Plan de Gestión Social terminados	$(N^{\circ} \text{ de Proyectos del Plan de Gestión Social terminados en el año } t / N^{\circ} \text{ de Proyectos del Plan de Gestión Social programados a terminar de acuerdo al Plan Maestro en el año } t) * 100$	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	100%

II. EVALUACIÓN

1. Atingencia : Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

2. Coherencia: Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

3. Consistencia: Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.