

NOMBRE DEL PROGRAMA: PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN COMUNITARIA EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES
**PROGRAMA NUEVO - VERSIÓN: 3
SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**
CALIFICACIÓN

Objetado técnicamente

I. ANTECEDENTES
PROBLEMA

El problema que el programa busca enfrentar es la carencia de una gestión administrativa efectiva y adecuada a las exigencias de las normas vigentes sobre copropiedad inmobiliaria, en comunidades de copropietarios, residentes y ocupantes que habitan los condominios de viviendas sociales del país.

PROPÓSITO

Dotar las condiciones para el desarrollo de una gestión administrativa efectiva y adecuada a las exigencias de las normas vigentes sobre copropiedad inmobiliaria, a las comunidades de copropietarios, arrendatarios y ocupantes que habitan en condominios de viviendas sociales.

DIAGNÓSTICO

Los condominios son un régimen de propiedad inmobiliaria definido por la coexistencia de bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común (Ley N°21.442).

En ese sentido, los condominios constituyen una realidad material en la que se expresan y conjugan de un modo particular las formas jurídicas de propiedad, configurando modos específicos de vínculo y organización social. Por ello, es posible establecer que todo condominio es a la vez, de manera indisociable, una realidad material, jurídica y social (Ferrer, 2015; Bustos-Peñañiel, 2020).

El funcionamiento, mantención, cuidado y reparación de los bienes inmuebles requiere de la organización entre copropietarios, residentes y ocupantes, quienes deben proporcionar una gestión administrativa sobre tales bienes y establecer los acuerdos sobre las formas de uso y aprovechamiento que resulten legítimos para cada comunidad y sean legalmente válidos.

Por lo tanto, la organización es un imperativo para la vida residencial en régimen de copropiedad inmobiliaria y, consecuentemente, insuficientes o inadecuadas formas de organización y gestión administrativa representan un alto riesgo para el sostenimiento de la vida en un condominio (Dunowicz, 2003).

En Chile, los condominios de viviendas sociales reúnen un total de 350.880 viviendas tipo departamentos, equivalentes al 5,5% del total de viviendas particulares existentes a nivel nacional (MINVU 2014a) y representan la forma de copropiedad en que habitan las comunidades y personas de mayor vulnerabilidad social y económica.

Las normas chilenas que regulan el régimen de copropiedad inmobiliaria establecen la exigencia de constituir órganos de administración, que corresponden a la asamblea de copropiedad, al comité de administración y al(la) administrador(a); y generar instrumentos de administración, que corresponden al Reglamento de Copropiedad, el Plan de Emergencias y Evacuación, el Registro de Copropietarios, Residentes y Ocupantes, el Libro de Actas y el Libro de Novedades. Los órganos e instrumentos de administración que la ley exige, cumplen funciones clave para la vida residencial en régimen de copropiedad inmobiliaria: entre ellos, el modo de adoptar acuerdos de manera consensuada y legítima; regular las formas de uso, comportamiento y aprovechamiento de los bienes sin perjudicar los derechos de las personas; establecer normas de convivencia y contribución a la vida en común; identificar las tareas de mantención, reparación y reposición y los costos financieros asociados; establecer prohibiciones, multas y sanciones; resguardar los derechos de propiedad, así como las acciones y mecanismos para destrabar o resolver conflictos entre copropietarios, residentes u ocupantes y entre éstos y cualquiera de los órganos de administración (Ley N°21.442).

Sin embargo, en la mayor parte de los condominios de viviendas sociales en Chile dichos órganos o instrumentos elementales de administración condominal no se encuentran constituidos o su funcionamiento es extremadamente precario (Rodríguez y Sugranyes, 2005; Larenas, Flores y Orrego, 2018). En efecto, según un estudio encargado por MINVU (2019), solo un 41,0% de los condominios que participaron de la muestra identificaba simultáneamente la existencia de Reglamentos de Copropiedad o algún tipo de norma similar, la existencia de alguno de los órganos de administración descritos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y alguna forma de contribución financiera a los gastos comunes, aún cuando no correspondiesen exactamente a las formas y mecanismos especificados en las normas chilenas sobre copropiedad.

ESTRUCTURA Y GASTO POR COMPONENTES			
Componente	Gasto estimado 2024 (Miles de \$ 2023)	Producción estimada 2024 (Unidad)	Gasto unitario estimado 2024 (Miles de \$ 2023)
Capacitación a copropietarios y/o residentes sobre el régimen de copropiedad inmobiliaria	337.677	5.236 (Personas capacitadas (Copropietarios y residentes de condominios de viviendas sociales))	64,49
Formalización socio-jurídica de la copropiedad	1.177.047	141 (Condominios formalizados)	8.347,85
Capacitación y asesoría al comité de administración	916.553	423 (Personas capacitadas (Dirigentes, líderes y/o integrantes del comité de administración de condominios de viviendas sociales))	2.166,79
Iniciativas de Encuentro y Asociatividad Vecinal	453.452	141 (Condominios con actividades de asociatividad desarrolladas)	3.215,97
Vinculación territorial, gestión de intereses y capital social institucional	499.271	423 (Personas capacitadas (Dirigentes, líderes y/o integrantes del comité de administración de condominios de viviendas sociales))	1.180,31
Gasto Administrativo	194.184		
Total	3.578.184		
Porcentaje gasto administrativo	5%		

POBLACIÓN Y GASTO		
Tipo de Población	Descripción	2024 (cuantificación)
Población Potencial	<p>La población potencial de la iniciativa corresponde a comunidades de copropietarios, arrendatarios y ocupantes que habitan en condominios de viviendas sociales que de una carecen gestión administrativa efectiva y adecuada a las exigencias de las normas vigentes sobre copropiedad inmobiliaria.</p> <p>En ausencia de un indicador exhaustivo referido a identificar la existencia y características de la gestión administrativa desempeñada en los condominios de viviendas sociales, resulta pertinente considerar que solo un 41,0% de los condominios que participaron de la muestra en un estudio encargado por el MINVU (2019) identificaba simultáneamente la existencia de Reglamentos de Copropiedad o algún tipo de norma similar, la existencia de alguno de los órganos de administración descritos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y alguna forma de contribución financiera a los gastos comunes, aún cuando no correspondiesen exactamente a las formas y mecanismos especificados en las normas chilenas sobre copropiedad.</p> <p>De tal manera, para estimar la magnitud de la demanda potencial del programa, se consideró la aplicación de dicho porcentaje sobre los conjuntos habitacionales compuestos por condominios de viviendas sociales identificados en el Catastro Nacional de Condominios Sociales, identificando que la demanda potencial corresponde a un total estimado de 4.205 condominios de viviendas sociales, que representan 207.018 viviendas tipo departamento de 960 conjuntos habitacionales distribuidos en todo el país.</p> <p>* La población se expresa en condominios, dado que es la unidad sobre la que actúa el programa. ** El cálculo de la cantidad de condominios a intervenir corresponde a una estimación, al no contar actualmente con una base de datos que identifique individualmente a los condominios. Sin embargo, como parte de las exigencias contenidas en la Ley N°21.442, a partir del segundo semestre de 2024, el MINVU deberá contar con el registro de los condominios habitacionales.</p>	4.205 Organizaciones

Población Objetivo		Programa Universal *
Población Beneficiaria	<p>La población beneficiaria de la iniciativa corresponde a comunidades de copropietarios, arrendatarios y ocupantes que habitan en condominios de viviendas sociales que carecen de una gestión administrativa efectiva y adecuada a las exigencias de las normas vigentes sobre copropiedad inmobiliaria, seleccionadas mediante un procedimiento de priorización público que reúne las siguientes variables:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nivel de concentración comunal de condominios, a partir del Catastro Nacional de Condominios Sociales MINVU; - Disponibilidad presupuestaria municipal por habitante, a partir del Sistema Nacional de Indicadores Municipales; - Nivel de dependencia al Fondo Común Municipal; a partir del Sistema Nacional de Indicadores Municipales; - Cantidad de unidades de vivienda del conjunto habitacional al que pertenece la copropiedad, a partir del Catastro Nacional de Condominios Sociales MINVU. 	141 Organizaciones

* El programa no cuenta con población objetivo, dado que es universal.

Gasto por beneficiario 2024 (Miles de \$2023)	Cuantificación de Beneficiarios			
	2024 (Meta)	2025	2026	2027
25.377 por cada beneficiario (Organizaciones)	141	245	346	418

Concepto	2024
Cobertura (Objetivo/Potencial)	100%
Cobertura (Beneficiarios/Objetivo)	3%

INDICADORES A NIVEL DE PROPÓSITO			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2024 (Estimado)
Porcentaje de condominios que mejoran condiciones para el desarrollo de una gestión administrativa efectiva	$(N^{\circ} \text{ de condominios que mejoran condiciones para el desarrollo de una gestión administrativa efectiva al año } t / N^{\circ} \text{ total de condominios intervenidos por el programa al año } t) * 100$	<p>Dimensión: Eficacia</p> <p>Periodicidad: Anual</p> <p>Lectura: Ascendente</p> <p>Unidad de medida: Porcentual</p>	0%
Porcentaje de condominios que mejoran condiciones de rendición de cuentas a la comunidad	$(N^{\circ} \text{ de condominios que mejoran condiciones de rendición de cuentas a la comunidad al año } t / N^{\circ} \text{ total de condominios con brechas identificadas en rendición de cuentas al año } t) * 100$	<p>Dimensión: Eficacia</p> <p>Periodicidad: Anual</p> <p>Lectura: Ascendente</p> <p>Unidad de medida: Porcentual</p>	0%

INDICADORES A NIVEL DE COMPONENTES			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2024 (Estimado)
Porcentaje de copropietarios y residentes que mejoran conocimientos sobre el régimen de copropiedad	(N° de copropietarios y residentes que mejoran conocimientos sobre el régimen de copropiedad en el año t/N° total de copropietarios y residentes capacitados en régimen de copropiedad en el año t)*100	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	50%
Porcentaje de condominios de viviendas sociales que regularizan situación socio-jurídica	(N° de condominios de viviendas sociales que regularizan situación socio-jurídica al año t/N° total de condominios de viviendas sociales con situación socio-jurídica pendiente al año t)*100	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	35%
Porcentaje de dirigentes, líderes y/o integrantes del comité que mejoran conocimientos en materias relacionadas con la administración de condominios	(N° de dirigentes, líderes y/o integrantes del comité que mejoran conocimientos en materias relacionadas con la administración de condominios en el año t/N° total de dirigentes, líderes y/o integrantes capacitados en materias relacionadas con la administración de condominios en el año t)*100	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	57%
Porcentaje de condominios que realizan 3 o más actividades o encuentros que fortalecen el vínculo entre vecinos	(N° de condominios que realizan 3 o más actividades o encuentros que fortalecen el vínculo entre vecinos en el año t/N° total de condominios intervenidos por el programa en el año t)*100	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	71%
Porcentaje de residentes de condominios que mejoran conocimientos en materias relacionadas a vinculación territorial, gestión de intereses y capital social	(N° de residentes de condominios que mejoran conocimientos en materias relacionadas a vinculación territorial, gestión de intereses y capital social en el año t/N° total de residentes de condominios que mejoran conocimientos en materias relacionadas a vinculación territorial, gestión de intereses y capital social en el año t)*100	Dimensión: Eficacia Periodicidad: Anual Lectura: Ascendente Unidad de medida: Porcentual	50%

II. EVALUACIÓN

1. Atinencia : No cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

Diagnóstico

El problema está redactado de manera confusa, al punto de que no es posible identificar la situación negativa que atañe a una población en particular. Respecto del diagnóstico del problema principal, no se definen de manera correcta y específica los conceptos asociados al problema público, ya que no se describe qué se entiende por "carencia de gestión administrativa efectiva y adecuada", ni se respalda con datos este concepto. Además, no se muestra una evolución del problema a lo largo de los años, ni se entrega datos cuantitativos respecto a quiénes habitan estos espacios que permitan justificar la intervención, sólo se hace mención a elementos jurídicos y de administración de los condominios, pero no se analiza a las personas que los habitan y que justifican la implementación de este programa.

Por otra parte, al momento de describir si algún grupo de la población que presenta el problema se ve mayormente afectado, se enumeran una serie de elementos ausentes en los reglamentos de copropiedad, mientras que en el diagnóstico se percibe que la no existencia de reglamentos de copropiedad (entre otros elementos) son el problema en sí.

En la misma línea, no se identifican adecuadamente las causas que dan origen al problema y que se abordarán en los componentes de la estrategia de intervención. Si bien estas se encuentran señaladas, ninguna está respaldada con evidencia que avale su pertinencia.

Por otro lado, no se entregan resultados de experiencias nacionales y/o intervenciones similares que permitan avalar la pertinencia de la intervención. Tampoco se entregan datos que respalden la pertinencia de la solución propuesta. Se mencionan programas que actualmente están ejecución en el MINVU, y el vínculo de estas con el programa es débil.

2. Coherencia: No cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

Objetivos y poblaciones

La definición y cuantificación de la población potencial reitera que el programa está enfocado en conjuntos habitacionales sin Reglamentos de Copropiedad o algún tipo de norma similar, confirmando los comentarios realizados anteriormente sobre el diagnóstico. Se debe especificar mejor la unidad de medida de la población potencial ¿qué tipo de organizaciones? ¿por qué organizaciones y no conjuntos habitacionales si el problema está relacionado con ello?. Por otro lado, no se justifica que el programa sea universal ya que se aplican criterios de focalización lo cual no es consistente con la definición de un programa universal, el cual no focaliza su población si no que busca atender a toda su población potencial. Se debe revisar lo presentado como criterios de priorización de manera de identificar cuáles son criterios de focalización (define población a atender en mediano plazo) y cuales de priorización.

La población beneficiaria está definida de forma poco clara. Si bien se presentan criterios de priorización, estos son pocos claros especialmente en cuanto al flujo de priorización que consta de dos etapas. Para la selección de beneficiarios se hace alusión a condiciones de las comunas y municipios, que no fueron mencionadas en el diagnóstico como aspecto relevante a considerar.

El programa se define como universal pero dados los beneficiarios establecidos anualmente, sin embargo en el mediano plazo no podrá cubrir a la totalidad de la población potencial. Además, no se indica claramente si en la cuantificación 2024- 2027 se consideran arrastres (dado que el programa dura 1 año y seis meses) o si el aumento en la cuantificación es porque se consideran aumentos de cobertura para los años siguientes. Además, la unidad de producción no es consistente entre población potencial y población beneficiaria.

Estrategia de intervención

Dado que las causas no se encuentran correctamente definidas y respaldadas, no es posible evaluar la pertinencia de los componentes para abordarlas. Respecto al componente 5, no es claro qué bien o servicio se entrega y cómo se diferencia de estas instancias de los talleres iniciales a residentes y copropietarios. Asimismo, todos los componentes requieren de trazabilidad en la entrega del bien o servicio final, más que del financiamiento. Por otro lado, la selección de los asistentes a las capacitaciones, talleres y acciones no es clara, por lo que no es posible evaluar la producción de los componentes.

En la estrategia de la intervención, se debe señalar cómo se combinan los componentes para el logro del objetivo del programa estableciendo un flujo desde el inicio hasta el egreso.

Articulaciones y complementariedades

Respecto a las complementariedades, si bien se menciona el programa Regeneración de Conjuntos Habitacionales - (Regeneración de Condominios sociales) el objetivo señalado en la complementariedad para este programa (prevenir deterioro) no es el mismo indicado en el propósito (dotar de condiciones para la gestión administrativa efectiva de los condominios. Además, ambos programas contienen componentes que abordan el trabajo comunitario en condominios por lo que se verifica la existencia de posible duplicidad.

3. Consistencia: No cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

Indicadores de propósito

El primer indicador no es pertinente para medir el propósito porque debe estar expresado en comunidades de copropietarios, residentes y ocupantes que habitan los condominios de viviendas sociales del país. Además, ni en la metodología ni en el diagnóstico del programa se define qué condiciones son las que se deben mejorar para el desarrollo de una gestión administrativa efectiva, ni se define un estándar de cumplimiento que dé cuenta del logro del propósito del programa. Por otro lado, el segundo indicador de propósito además de tener el mismo problema de medida que el primer indicador, está enfocado en mejorar la transparencia y rendición de cuentas que es algo que no es mencionado en el diagnóstico y cuya vinculación con el problema no es clara. Se debe completar el valor del segundo indicador de propósito para el año 2024.

Indicadores complementarios

Sobre el primer, tercer y quinto indicador complementario, no se detalla qué es "mejorar conocimiento" pese a que se describe que se aplicará una evaluación de diagnóstico y de salida, no es evidente qué tipo de conocimiento se evaluará y si basta con mejorar marginalmente en los resultados de esa prueba, por ejemplo.

Respecto al segundo indicador complementario, no queda claro qué es una "situación socio-jurídica pendiente", la explicación dada "formación del Comité, regularización de documentos, entre otros" es muy general y se presta para ambigüedades.

El indicador complementario 4 solo da cuenta de la ejecución de actividades planificadas, pero no del servicio provisto, por lo que no es pertinente.

Por otro lado, no es adecuada la evidencia para determinar los valores de las metas de los indicadores.

Sistemas de información

Aun cuando el programa es nuevo, no se describe ninguno de los contenidos que serán incorporados en el sistema de información. Se solicita describir el sistema de información que se busca implementar con el objetivo de hacer seguimiento al programa.

Gastos del programa

En la justificación de los gastos de todos los componentes, no se explica cuál es el procedimiento para realizar los desembolsos (licitaciones u otro). Además, no se señala quiénes realizan las capacitaciones y talleres. Por otro lado, no se describe adecuadamente qué incluye el gasto administrativo. Adicionalmente, no se señala si los gastos corresponden a gastos ya existentes en la institución, o bien son gastos nuevos a los actuales.

III. NOTAS TÉCNICAS

Nota técnica: El programa fue retirado del proceso de evaluación Ex Ante por solicitud del Coordinador Ministerial por lo que no continuó iterando.