

INFORME FINAL DE EVALUACIÓN

**PROGRAMA MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES
Y
PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES (EX PROGRAMA DE
RECUPERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES, SEGUNDA OPORTUNIDAD)**

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

**PANELISTAS:
Jorge Larenas Salas (COORDINADOR)
Liliana Cannobbio Flores
Humberto Zamorano Díaz**

ENERO – AGOSTO 2016

TABLA DE CONTENIDOS

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	INFORMACIÓN DEL PROGRAMA.....	5
1.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	5
1.2	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES	7
2.1	CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE POBLACIÓN POTENCIAL Y OBJETIVO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	9
2.2	CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE POBLACIÓN POTENCIAL Y OBJETIVO DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES	11
3	ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS	13
3.1	ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	13
3.2	ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES	14
III.	EVALUACION DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES.....	15
1.	JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA	15
2.	EFICACIA Y CALIDAD.....	17
2.1.	EFICACIA A NIVEL DE RESULTADOS INTERMEDIOS Y FINALES (EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DE PROPÓSITO Y FIN).....	18
2.2.	EFICACIA A NIVEL DE COMPONENTES (PRODUCCIÓN DE BIENES O SERVICIOS).....	19
2.3.	COBERTURA Y FOCALIZACIÓN DEL PROGRAMA (POR COMPONENTES EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA) ...	21
2.4.	CALIDAD (SATISFACCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS EFECTIVOS, OPORTUNIDAD, COMPARACIÓN RESPECTO A UN ESTÁNDAR).....	22
3.	ECONOMÍA	24
3.1.	FUENTES Y USO DE RECURSOS FINANCIEROS	24
3.2.	EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DEL PROGRAMA.....	28
3.3.	APORTES DE TERCEROS.....	28
3.4.	RECUPERACIÓN DE GASTOS.....	29

4. EFICIENCIA.....	29
4.1. A NIVEL DE RESULTADOS INTERMEDIOS Y FINALES.....	29
4.2. A NIVEL DE ACTIVIDADES Y/O COMPONENTES. RELACIONA GASTOS CON PRODUCTOS	29
4.3. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	29
IV. EVALUACION DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES.....	33
1. JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA	33
2. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES SEGUNDA OPORTUNIDAD	35
V. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL Y RECOMENDACIONES	37
1. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	37
2. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES	38
3. RECOMENDACIONES PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES.....	39
4. RECOMENDACIONES PARA EL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES.....	39
VI. BIBLIOGRAFÍA	40
VII. ENTREVISTAS REALIZADAS.....	41
VIII. ANEXOS DE TRABAJO.....	42
ANEXO 2.1(A): MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	47
ANEXO 2.1(A): MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES	47
ANEXO 2.2(A): MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES	53
ANEXO 2(B): MEDICIÓN DE INDICADORES MATRIZ DE EVALUACIÓN DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES, PERÍODO 2012-2015.....	55
ANEXO 3: PROCESOS DE PRODUCCIÓN Y ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DEL PROGRAMA	59
A.1 PROCESO DE PRODUCCIÓN DE CADA UNO DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS QUE ENTREGA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES (PMCSS)	59
A.2 PROCESO DE PRODUCCIÓN DE CADA UNO DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS QUE ENTREGA EL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES (PRCSS).....	63

B1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y MECANISMOS DE COORDINACIÓN AL INTERIOR DE LA INSTITUCIÓN RESPONSABLE Y CON OTRAS INSTITUCIONES. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES..... 65

B2 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y MECANISMOS DE COORDINACIÓN AL INTERIOR DE LA INSTITUCIÓN RESPONSABLE Y CON OTRAS INSTITUCIONES. PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES..... 67

C1 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE RECURSOS, MECANISMOS DE TRANSFERENCIA DE RECURSOS Y MODALIDAD DE PAGO. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES..... 68

C2 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE RECURSOS, MECANISMOS DE TRANSFERENCIA DE RECURSOS Y MODALIDAD DE PAGO. PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES..... 70

D.1 FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN QUE REALIZA LA UNIDAD RESPONSABLE DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES 71

D.2 FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN QUE REALIZA LA UNIDAD RESPONSABLE DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES 72

ANEXO 4: ANÁLISIS DE GÉNERO DE PROGRAMAS EVALUADOS..... 73

ANEXO 5: FICHA DE PRESENTACIÓN DE ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS Y DE GASTOS PROGRAMA MEJORAMIENTO CONDOMINIOS SOCIALES. 74

ANEXO 5: FICHA DE PRESENTACIÓN DE ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS Y DE GASTOS PROGRAMA REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES. 82

I. INTRODUCCIÓN

El informe que se presenta incluye el trabajo desarrollado por el Panel a partir del análisis de dos programas: Mejoramiento de Condominios Sociales y Regeneración de Condominios Sociales. Esto explica la organización del documento que, para la mayor parte de sus secciones, ofrece apartados diferenciados para cada programa sometido a la evaluación.

No obstante, el tratamiento que se le da a cada uno de ellos es distinto puesto que se encuentran en diferentes estados de desarrollo. Por un lado, el programa de Mejoramiento de Condominios Sociales opera desde el año 2011 y presenta resultados a partir del año 2012, por lo que es posible someterlo a evaluación de acuerdo a la metodología que dispone la Dirección de Presupuestos. Por su parte, el programa de Regeneración de Condominios Sociales es un programa nuevo que está operando desde el año 2015, no presentando aun resultados a nivel de producción, por lo que su tratamiento en esta evaluación será solamente a nivel de diseño. Sin embargo, y considerando que este último dispone de una experiencia previa en la forma de otro programa que estuvo vigente entre los años 2012 y 2015 (Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad), se entregan algunas referencias de producción de dicho programa con el objeto de situarlo en perspectiva y continuidad con el programa de Regeneración de Condominios Sociales. Lo anterior tiene un efecto en el tratamiento de la Matriz de Marco Lógico (MML), puesto que se trabajó con la MML del nuevo programa que aún no ofrece resultados de operación y, si bien se tuvo a la vista los resultados del programa precedente, estos no permiten realizar cálculos sobre la matriz, por lo que ésta solo se presenta en su diseño.

II. INFORMACIÓN DEL PROGRAMA

1.1 Descripción general del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

El programa de Mejoramiento de Condominios Sociales comienza a operar en el año 2011 y tiene como objetivo mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes en Condominios Sociales que presentan deterioro y vulnerabilidad, a través del otorgamiento de subsidios para la ejecución de proyectos de intervención física y la conformación de los órganos de administración descritos en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Sus intervenciones se norman e implementan a través de llamados extraordinarios del programa de Protección del Patrimonio Familiar, DS N°255/2006 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.), en los cuales se modifican los montos, requisitos y las condiciones de selección y aplicabilidad de los subsidios, a fin de atender los requerimientos particulares de los condominios sociales en altura (Tipo A). El programa se implementa a partir de resoluciones exentas (Resolución 6987 (V. y U.) de 2011; Resolución 9710 (V. y U.) de 2012, y sus modificaciones; Resolución 739 (V. y U.) de 2013, y sus modificaciones; Resolución 955 (V. y U.) de 2014 y sus modificaciones; y Resolución 923 (V. y U.) de 2015, y sus modificaciones). Por su parte, la Asistencia Técnica del Llamado 2012 estuvo regulada a partir de la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, cuyos montos han sido ajustados en los Llamados posteriores; en tanto los procesos de formalización se adecuan a lo descrito en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Por otra parte, su financiamiento proviene de los recursos del programa de Protección del Patrimonio Familiar que, a través de sus glosas en la Ley de Presupuestos, exige destinar al menos 20% de sus recursos a la atención de Condominios Sociales.

El programa establece como **Fin** el “contribuir a disminuir el déficit urbano habitacional cualitativo” y su **Propósito** apunta a “Mejorar la calidad del hábitat residencial¹ de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país”.

Para abordar estos objetivos, el programa dispone de cuatro componentes, otorgándose subsidios del Título II del DS 255 (V. y U.) de 2006, para reparar, mejorar y/o normalizar bienes comunes edificados en Condominios Sociales (Componente 1); subsidios del Título I del DS 255 (V. y U.) de 2006 a fin de reparar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales (componente 2) y subsidios del Título III del DS 255 (V. y U.) de 2006, para ampliar la superficie construida de unidades y edificios de vivienda en Condominios Sociales (componente 3). Por otra parte, se asignan recursos de Asistencia Técnica a fin de financiar los procesos de organización de la demanda, diseño de proyectos e inspección técnica de obras, así como el conjunto de acciones conducentes a formalizar a los condominios sociales de acuerdo a los términos de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria (componente 4).

Las obras correspondientes al mejoramiento y/o reparación de bienes comunes edificados (componente 1) pueden abordar techumbres, escaleras y circulaciones, fachadas y muros, y redes de servicio.

Las obras correspondientes al mejoramiento y/o reparación de áreas comunes y equipamiento (componente 2) pueden incluir áreas verdes y equipamiento, cierres perimetrales e iluminación.

Las obras correspondientes a la ampliación de unidades y bloques de vivienda (componente 3) están dirigidas a ampliación de recintos existentes y creación de nuevos recintos.

¹ Calidad del hábitat residencial: Conjunto de atributos subjetivos y objetivos referidos al mantenimiento, conservación y calidad material y espacial de las viviendas, la infraestructura, los servicios y el espacio público que componen el territorio ocupado y dispuesto para la vida de las personas.

En tanto, el proceso de formalización de las copropiedades (componente 4) considera la capacitación de residentes respecto a los derechos y deberes asociados a la copropiedad inmobiliaria; la realización de la Asamblea de Constitución del Condominio; la conformación del Comité de Administración del Condominio; la generación e inscripción formal del Reglamento de Copropiedad; y la elaboración del Plan de Emergencia del Condominio.

Para el cumplimiento en la provisión de los bienes y servicios señalados, las instituciones que se vinculan al programa son fundamentalmente las siguientes:

- Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT)²: organismos privados o municipales que desarrollan las labores de asistencia técnica (organización de la demanda, diseño de proyectos, formalización de la copropiedad, inspección técnica de obras) contratados por los beneficiarios en base a un contrato o convenio tipo proporcionado por el SERVIU y que deben establecer previamente un Convenio Marco con la SEREMI respectiva.
- Constructoras: empresas que forman parte del registro MINVU y que ejecutan los proyectos desarrollados por los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica, de acuerdo a los requisitos y condiciones identificados por el programa y el contrato suscrito con la comunidad residente y la PSAT.
- Municipalidades: Desarrollan labores de apoyo en cuanto a la difusión del programa y generan las acciones específicas señaladas en la Ley N°19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, en lo concerniente al proceso de formalización de las copropiedades.

Anualmente, el programa hace llamados a postulación³, en el cual las comunidades residentes en condominios sociales, apoyadas por los PSAT privadas y/o municipales, ingresan expedientes con antecedentes físicos, sociales y jurídicos a las SEREMI MINVU, a fin de obtener la resolución que los califica como copropiedad objeto del programa. Contando con dicho antecedente de parte de la SEREMI MINVU, las PSAT desarrollan proyectos de mejoramiento en base al diagnóstico técnico. Los proyectos, que incorporan diversos antecedentes de las copropiedades, comunidades y/o familias participantes, son ingresados a SERVIU para su revisión técnica, jurídica y social, velando por el cumplimiento de los estándares técnicos definidos normativamente.

De ese modo, las comunidades que cuentan con proyectos aprobados técnicamente por SERVIU realizan la postulación al subsidio a través de los sistemas informáticos que el MINVU dispone para ello. Las SEREMI MINVU realizan las selecciones del proceso de postulación, en atención a los recursos disponibles y a los factores de puntaje señalados en el llamado a postulación. Una vez seleccionadas las copropiedades, se inicia la ejecución de obras y del Plan de Habilitación Social por parte del PSAT, el que está dirigido a la formalización de la copropiedad y/o al mejoramiento de su organización y gestión.

En cuanto a la acción territorial asociada al programa, desde 2015 éste tiene cobertura en todas las regiones del país⁴. No obstante, dado que su propósito está particularmente dirigido a una tipología habitacional específica, su cobertura en la escala regional se restringe a aquellas comunas que poseen condominios sociales en altura, que en total son 126 de las 346 comunas del país.

La extensión temporal del programa no considera un plazo de término.

² El funcionamiento de los PSAT está regulado por la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997.

³ Se realiza un llamado extraordinario anualmente, por medio de resoluciones exentas, que establece plazos y/o periodos para la selección de proyectos. El programa ha incorporado sucesivos ajustes y para el año 2016 se establecen tres procesos de selección, en los meses de julio, octubre y diciembre, respectivamente.

⁴ El primer llamado extraordinario correspondiente al año 2011 no consideró a las regiones de Coquimbo, Los Ríos, Aysén y Magallanes. El año 2012 se amplía el llamado a la región de Los Ríos; el año 2013 se incorpora la región de Magallanes; el año 2014 se incorpora la región de Coquimbo; y en el año 2015 se incorpora la región de Aysén, a partir del proceso de selección del mes de diciembre.

1.2 Descripción general del Programa de Regeneración de Condominios Sociales

El programa está en operaciones desde el año 2015, no presentando resultados a nivel de producción, concentrándose sus actividades en la selección de los conjuntos a ser intervenidos y la realización de los estudios de base. Sin embargo, existe una experiencia previa que estuvo vigente entre 2013 y 2015 (Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad), que presentó ejecución en obras menores de mejoramiento de áreas comunes (iluminación, cierres perimetrales, mejoras en estacionamientos, etc.).

Éste busca responder a las necesidades de regeneración de condominios de viviendas sociales en altura con alto nivel de criticidad por deterioro significativo de infraestructura habitacional, deficientes densidades, deterioro y/o escasez de equipamiento y espacios públicos, así como deficiente configuración urbana⁵.

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

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

En la etapa de ejecución del plan confluyen distintos componentes que actúan según la estrategia de intervención adoptada, la que puede considerar:

- a) Rehabilitación del conjunto: consiste en desarrollar en el conjunto habitacional obras en la totalidad de los departamentos para adecuarlos a los nuevos estándares de habitabilidad (mejoramiento y ampliación) y cuyas familias propietarias continuarán residiendo en ellos, considerando, además, el mejoramiento del entorno.
- b) Reconversión del conjunto: consiste en la ampliación de la superficie habitable de las viviendas por medio de la fusión de departamentos (principalmente en la modalidad de 3X2);
- c) Regeneración Mixta: consiste en la combinación de la demolición parcial de blocks para liberar superficie para circulaciones y/o espacio público, y la rehabilitación de viviendas en el conjunto; y
- d) Reconstrucción Total: consiste en la demolición del conjunto habitacional y la construcción de un nuevo conjunto en sitio propio o en nuevos terrenos.

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

- Adquisición de unidades de Vivienda fuera del Conjunto (Movilidad Habitacional definitiva).
- Rehabilitación de unidades de Vivienda en el conjunto.
- Construcción de nuevas unidades de Vivienda en el conjunto o en su entorno.
- Mejoramiento de bienes comunes edificados y/o ejecución de bienes comunes no edificados en las Copropiedades.
- Mejoramiento y/o ejecución de Nuevos Espacios públicos y Equipamiento en el Conjunto o en su entorno.

⁵ La configuración urbana refiere a la interrelación de los elementos que componen, en este caso, el conjunto habitacional como un sistema: sus edificaciones, su equipamiento, su espacio público, sus calles y pasajes.

La estrategia de intervención se diseña como una oferta desde el programa y no responde a una demanda surgida desde los habitantes de los conjuntos intervenidos. Dicha estrategia considera 4 fases dentro de su proceso.

Fase I: Diagnóstico (8 meses)

El diagnóstico corresponde al desarrollo de estudios y el análisis de los condominios sociales que serán intervenidos, desde tres ámbitos de análisis (habitacional-estructural, socio-jurídico y urbano), con el objetivo de generar un plan de intervención coherente con las condiciones del conjunto y su entorno. Desde el ámbito urbano - habitacional se debe recoger información respecto a los posibles mejoramientos a realizar en el condominio y su entorno, lo que se realizará a través de un estudio estructural y urbano. Desde el ámbito jurídico, se deben identificar las situaciones legales para los residentes respecto a la vivienda que habitan para el diseño de alternativas de solución. En lo que respecta al área social, en esta fase se levantará información del condominio y su entorno e identificar las problemáticas, intereses y necesidades que existen.

Fase II: Elaboración plan maestro (4 meses)

La segunda fase consiste en definir un plan maestro de regeneración, que permita, a través de un proceso participativo con las familias y un trabajo integral con todos los actores relevantes del proceso, desarrollar a nivel de pre-factibilidad en el conjunto y en su entorno todas aquellas acciones que fueron identificadas en la primera fase de diagnóstico. Para la elaboración del plan maestro se seleccionará la mejor alternativa de solución⁶ de acuerdo a los objetivos del programa, considerando la disminución del nivel de criticidad que presenta el condominio y el mejoramiento de la calidad de vida de las familias. Para ello el programa contempla dentro de sus alternativas de solución, cuatro tipologías de regeneración: Rehabilitación del conjunto; Reconversión del conjunto; Regeneración Mixta y Reconstrucción Total.

Fase III: Ejecución plan maestro (36 meses)

Esta fase consiste en el diseño y ejecución del plan maestro definido para cada tipología de regeneración. En esta etapa se diseñará el proyecto habitacional y los proyectos del entorno. Para su ejecución se podrán construir obras de mejoramiento, reconversión o reconstrucción y movilidad definitiva, para aquellas familias⁷ que se trasladan a una vivienda fuera del conjunto. En este último caso, se utilizará la adquisición de unidades de vivienda mediante la compra y/o asignación de nuevo subsidio habitacional.

Fase IV: Acompañamiento, evaluación y cierre (6 meses)

La cuarta fase del programa considera un acompañamiento a las familias para habitar el conjunto regenerado, apoyar la implementación del reglamento de Copropiedad inmobiliaria y la generación de estrategias de sostenibilidad en el tiempo del conjunto regenerado. Además, comprende la evaluación y sistematización de la intervención.

Las instituciones involucradas en la ejecución del programa son SEREMI y SERVIU de las regiones con casos en ejecución, los municipios y las Entidades Patrocinantes⁸. El periodo de ejecución dependerá de las características de cada caso, aunque de un modo general se estima un periodo de 4,5 años para las cuatro fases diseñadas.

⁶ El plan maestro se realiza en función de las exigencias técnicas que establece el Ministerio de Desarrollo Social en las metodologías específicas que define para este programa.

⁷ El programa ofrece a las familias la posibilidad de optar entre permanecer en el área a ser regenerada por el plan maestro (en la misma vivienda o en otra que se le asigne) y la movilidad hacia una vivienda ubicada en una localización distinta al polígono. Esto quiere decir que las obras de regeneración no benefician necesariamente a todas las familias residentes en los condominios sociales intervenidos.

⁸ Personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones e inmobiliarias, cuya función es la de organizar y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y el desarrollo de proyectos habitacionales.

En el cuadro N°1 se muestra el detalle de los conjuntos actualmente en ejecución:

Cuadro N°1 Conjuntos intervenidos por comuna, región y año de inicio de la intervención

Año inicio	Región	Comuna	Nombre Conjunto
2013	Valparaíso	Viña del Mar	Brisas del Mar-Nuevo Horizonte II
2013	O'Higgins	Rancagua	Vicuña Mackenna
2013	Metropolitana	Quilicura	Parinacota
2013	Metropolitana	Puente Alto	Francisco Coloane
2013	Metropolitana	Puente Alto	Cerro Morado
2015	Metropolitana	Antofagasta	Jorge Alessandri
2015	Valparaíso	Puchuncaví	San Agustín
2015	Metropolitana	Puente Alto	Marta Brunet
2015	Maule	Talca	Las Américas
2015	Los Ríos	Valdivia	San Pedro Los Alcaldes

Fuente: MINVU.

Por otra parte, y respecto a sus mecanismos de financiamiento, se distinguen dos componentes principales: i) la transferencia de capital correspondiente a recursos del programa habitacional, destinados a la movilidad de las familias a través del Subsidio de Arriendo, bono de Traslado y Adquisición de Unidades de Vivienda; y ii) las iniciativas de inversión destinadas a la intervención en el Conjunto y su entorno, financiando estudios de Diagnóstico y Plan Maestro junto con el diseño y ejecución de obras habitacionales y urbanas.

2.1 Caracterización y cuantificación de población potencial⁹ y objetivo¹⁰ del programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

El foco de intervención de este programa son las copropiedades de vivienda social en altura, que presentan deterioro en sus bienes comunes y déficit en materia de organización y gestión administrativa, según lo establece la ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. De ahí que la población potencial corresponde a todas las copropiedades de los condominios sociales en altura (1.555)¹¹ que albergan mayoritariamente viviendas sociales (más del 90%), estimándose que todos presentan algún grado de deterioro y prevalecen problemas de organización de sus copropietarios.

El siguiente cuadro, construido en base al catastro nacional de CCSS¹² donde se identifican 1.555 condominios, muestra que existen aproximadamente 5.689 copropiedades y se concentran mayormente en la región Metropolitana (56%), mientras que 19% se encuentran en la región de Valparaíso y 7% tanto en la región de O'Higgins como del Biobío. A su vez, a nivel país se registra un promedio de antigüedad de casi 30 años para estos condominios, los que albergan un total de 344.402 departamentos. A nivel de la concentración de viviendas, ésta se verifica en las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío.

⁹ Población potencial: corresponde a la población total que presenta la necesidad y/o problema que justifica el programa y por ende pudiera ser elegible para su atención.

¹⁰ Población objetivo: población que el programa tiene considerado / planificado atender. Si el problema o solución que aborda el programa tiene relación con un bien público de alcance nacional o mayor, revisar la pertinencia de analizar en detalle la población potencial y objetivo.

¹¹ Conjunto habitacional corresponde a una agrupación de viviendas de una misma tipología o distintas tipologías y la copropiedad remite específicamente a la existencia de una propiedad común que vincula legalmente a un determinado número de copropietarios/as, pudiendo existir una o varias copropiedades en un mismo conjunto habitacional. Se debe precisar que el Catastro sólo considera a los condominios tipo A: "construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

¹² La última actualización del catastro nacional de condominios sociales data del año 2013, pero su publicación aparece en el año 2014

Cuadro N°2: Distribución regional de copropiedades y departamentos, y antigüedad promedio al año 2013

REGIÓN	N° Y %		AÑO PROMEDIO DE ANTIGÜEDAD	N° Y % DPTOS	
	COPROPIEDADES				
XV - Región de Arica y Parinacota	77	1%	1990	7.772	2%
I - Región de Tarapacá	73	1%	1996	7.542	2%
II- Región de Antofagasta	126	2%	1980	4.962	1%
III - Región de Atacama	42	1%	1993	3.245	1%
IV - Región de Coquimbo	15	0%	1977	1.029	0%
V - Región de Valparaíso	1.106	19%	1987	62.489	18%
VI - Región del Libertador	415	7%	1989	16.978	5%
VII - Región del Maule	105	2%	1991	8.699	3%
VIII - Región del Bío-Bío	394	7%	2000	26.043	8%
IX - Región de La Araucanía	53	1%	1984	4.017	1%
XIV - Región de los Ríos	39	1%	1992	2.525	1%
X - Región de Los Lagos	40	1%	1989	2.988	1%
XI - Región de Aisén	4	0%	1982	257	0%
XII -Región de Magallanes	14	0%	1980	1.048	0%
Región Metropolitana	3.186	56%	1990	194.808	57%
Total	5.689	100%	1988	344.402	100%

Fuente: Elaboración propia con base al catastro de CCSS.

La población objetivo se ajusta a las copropiedades o familias residentes de estos CCSS que tienen interés en postular¹³, la que se estima en función de aquellas que efectivamente postulan sus proyectos al programa. Población objetivo que también puede expresarse en la cantidad de departamentos que conforman tales copropiedades. Los CCSS elegibles deben cumplir el requisito de 5 años de antigüedad. Es importante destacar que a nivel país se registra un promedio de antigüedad de casi 30 años para estos condominios. Los datos que se indican en el cuadro N°3 consideran la población potencial consignando tanto las copropiedades de los CCSS en altura y la cantidad de departamentos asociados a éstos. De igual modo, para realizar el análisis de la cobertura entre la población potencial y la población objetivo del programa, se ha estimado ésta última en base a las copropiedades postulantes¹⁴, contabilizadas una única vez a través de un código de identificación. Esto porque la normativa vigente permite que una misma copropiedad re postule al programa siempre y cuando aborde un problema de deterioro diferente al financiado previamente.

Cuadro N°3: Población Potencial y Objetivo y Beneficiarios Efectivos Período 2012-2015, Según copropiedades y departamentos

Año	Población Potencial ¹⁵		Población Objetivo ¹⁶		Beneficiarios Efectivos	
	Copropiedades	Departamentos	Copropiedades	Departamentos	Copropiedades	Departamentos
2012	5.687	344.290	150	7.195	137	4.913
2013	5.689	344.402	506	32.868	429	23.335
2014	5.689	344.402	377	29.449	304	16.702
2015	5.689	344.402	571	45.569	328	20.548
Período 2012-2015	5.689	344.402	1.604	115.081	1.174	65.498
% Variación 2012-2015	0,0%	0,0%	281,4%	533,3%	139%	318%

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

¹³ El dato de las copropiedades o familias interesadas no está disponible en la información que maneja el programa, ya que las familias se relacionan con las entidades organizadoras antes de postular.

¹⁴ Los requisitos generales para postular al programa son los siguientes: ser propietario, arrendatario o asignatario; que la vivienda sea objeto del Programa (Certificado DOM vivienda social o según tasación); contar con el ahorro; contar con un constructor o contratista (PSAT municipal o privado). Además, la copropiedad debe tener al menos 5 años de antigüedad.

¹⁵ Esta cifra responde a la realidad del año 2013, estando vigente para esta evaluación.

¹⁶ Estas cifras corresponden a un factor de expansión, basado en el cálculo de una muestra de proyectos postulados que fueron seleccionados y no seleccionados.

- La población potencial incluye a la totalidad las copropiedades registradas en el catastro de CCSS, ya que observan obsolescencia, tienen problemas de mantenimiento y la administración de la copropiedad es deficiente o inexistente.
- La población objetivo aumentó 281% en el periodo. Ello, refleja un interés por participar y una capacidad de gestión de las entidades externas para organizar la demanda y enfrentar el proceso de postulación.
- Las copropiedades beneficiarias ascendieron a 1.174 en el periodo 2012-2015, teniendo una trayectoria ascendente, de 139%.
- En el periodo 2012-2015, los beneficiarios efectivos a nivel de copropiedades corresponden al 20,6% de la población potencial (19% a nivel de departamentos) y al 73,2% de la población objetivo (57% a nivel de departamentos).

2.2 Caracterización y cuantificación de población potencial y objetivo del programa de Regeneración de Condominios Sociales

El actual programa de Regeneración ha determinado su población potencial (CCSS críticos) a partir de la construcción de un “índice de criticidad”, cuya estructuración categoriza a los CCSS incluidos en el catastro nacional¹⁷ en alta, media y baja criticidad. Este se compone de 2 subíndices; el primero relativo a calidad material y arquitectónica, que comprende tres variables: “Superficie promedio de los departamentos”, “Tipo de sistema de agrupamiento de los blocks”, y “Número de departamentos del conjunto”. El segundo subíndice se refiere a la accesibilidad a servicios y oportunidades¹⁸, y se basa en el cálculo de la distancia euclidiana entre el condominio y servicios básicos tales como: i) jardín infantil; ii) escuela primaria; iii) consultorio; y iv) áreas verdes, debido a que se trata de servicios y equipamientos factibles de ser gestionados por los municipios.

Esta línea programática de regeneración de condominios sociales considera como población objetivo a los conjuntos habitacionales en altura¹⁹ con un alto índice de criticidad. En tales CCSS coexisten altas densidades, déficit y deterioro significativo de infraestructura habitacional y equipamiento urbano. Operacionalmente, los conjuntos habitacionales equivalen a los condominios sociales en altura tipo A²⁰, cuyas unidades de vivienda son exclusivamente departamentos.

En base a estas definiciones, se determinó que la población potencial de esta iniciativa serían los condominios con alta y media criticidad, lo que se traduce en un total de 215 CCSS (13,8% de un total de 1.555 CCSS identificados en el catastro nacional)²¹, mientras que la población objetivo se circunscribe a un universo de 83 CCSS categorizados con alta criticidad, según se presenta a continuación.

¹⁷ La última actualización del catastro nacional de condominios sociales data del año 2013, pero su publicación aparece en el año 2014. En este sentido, se debe señalar que tanto el programa de mejoramiento y esta línea programática utilizan la misma base para definir su población potencial.

¹⁸ En el documento “metodología del índice de criticidad”, se indica que: Se decidió no considerar equipamientos de mayor envergadura como hospitales, educación media, carabineros, bomberos, entre otras razones por que tampoco servían como criterio de discriminación en tanto estos se encuentran localizados homogéneamente en el territorio

¹⁹ Corresponde a los CCSS registrados en el catastro nacional publicado en el año 2013.

²⁰ Construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

²¹ En este sentido, se debe señalar que tanto el programa de mejoramiento y esta línea programática utilizan la misma base para definir su población potencial, vale decir los condominios sociales catastrados y por lo mismo pudieran eventualmente traslaparse. No obstante, el programa de mejoramiento se centra en los CCSS que acreditan deterioro físico y la línea de Regeneración a los conjuntos habitacionales, esto es varios CCSS, con índices de criticidad según la definición planteada.

**Cuadro N°4:
Población Potencial y Objetivo del Programa de Regeneración de Condominios Sociales
Número de Conjuntos**

Año	Población Potencial	Población Objetivo	Cobertura de Población Objetivo respecto de la Potencial (%)
Arica y Parinacota	4		0,0%
Tarapacá	5	1	20,0%
Antofagasta	1		0,0%
Valparaíso	44	17	38,6%
O'Higgins	14	7	50,0%
Maule	10	2	20,0%
Biobío	11	3	27,3%
Araucanía	4		0,0%
Los Ríos	2	1	50,0%
Los Lagos	1		0,0%
Región Metropolitana	119	52	43,7%
TOTAL	215	83	38,6%

Fuente: MINVU

La población objetivo²² representa el 38% del total de conjuntos de alta y media criticidad. Los departamentos involucrados en el programa ascienden a un número potencial de 108 mil, con una población objetivo de 49 mil departamentos (45% del total). Los departamentos beneficiados por el programa representan el 17% de la población objetivo y el 7,7% de la población potencial.

**Cuadro N°5:
Población Potencial y Objetivo y Beneficiarios Efectivos del Programa de Regeneración de Condominios Sociales / Número de Departamentos**

Año	Población Potencial Departamentos	Población Objetivo Departamentos	Beneficiarios Efectivos Departamentos ²³
Arica y Parinacota	1.570		
Tarapacá	1.824	480	
Antofagasta	256		
Valparaíso	18.114	7.742	608
O'Higgins	5.242	4.191	1.793
Maule	3.890	1.188	1.188
Biobío	6.224	2.200	
Araucanía	1.590		
Los Ríos	627	444	256
Los Lagos	315		
Región Metropolitana	69.324	33.255	4.548
TOTAL	108.976	49.500	8.393

Fuente: MINVU.

Adicionalmente, el documento "Minuta Programa Regeneración de Condominios Sociales", elaborado por el MINVU en el mes de diciembre de 2015, indica que, sobre la población potencial identificada a través del índice de criticidad nacional, se entrega un puntaje que permite establecer un ranking regional de la base de datos disponible del catastro nacional de condominios sociales, con la posibilidad de modificar la lista de prelación nacional, considerando en base a los siguientes criterios adicionales:

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

²² Se deja constancia de que el programa ha seleccionado 3 conjuntos para ser intervenidos, que no se encuentran incluidos en los 215 conjuntos de la población potencial, 1 en la primera etapa piloto, y 2 para esta segunda fase de implementación del programa.

²³ Estos valores consideran los departamentos de los conjuntos intervenidos con el programa Segunda Oportunidad y los propios de Regeneración

- Problemas en la capacidad estructural del edificio que puedan poner en riesgo la seguridad de las familias.
- Nivel de la organización comunitaria e interés en participar del proceso de regeneración.

3 Antecedentes presupuestarios

3.1 Antecedentes presupuestarios del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

El programa no tiene asignaciones presupuestarias específicas del Ministerio de Vivienda, sino que se financia con el presupuesto del programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) más los aportes que realizan los beneficiarios. La parte del presupuesto del PPPF asignada al inicio de cada año al programa de Mejoramiento de Condominios Sociales es de al menos el 20%, por lo cual forma parte del presupuesto del PPPF y se identifica de manera independiente²⁴.

Los aportes de los beneficiarios se estiman en función del monto exigido como ahorro en las Resoluciones que regulan los llamados anualmente.

Las asignaciones para gastos de administración, sólo consideran el gasto efectivo del personal asignado directamente a la gestión del programa, no identificándose asignaciones para gastos de bienes y servicios de consumo.

El presupuesto del Servicio responsable del programa corresponde al del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo a lo indicado, el presupuesto del programa de Mejoramiento de Condominios Sociales ascendió en el año 2012 a 19.013 millones de pesos y a 75.570 millones de pesos en 2016, lo que significó un crecimiento de 297% en el período. El mayor crecimiento se verifica en el último año, ya que entre los años 2012 y 2015 el presupuesto aumentó 142%. El crecimiento del presupuesto del Programa de Mejoramiento de CCSS se debe a cambios en la política habitacional, la cual se ha enfocado en mejorar el déficit de calidad del stock de viviendas sociales construidas en años anteriores, más que en atender el déficit cuantitativo de viviendas.

En relación a la participación del programa en el presupuesto del Ministerio de Vivienda, éste ha tenido un incremento significativo, pasando de una participación de 1% en el año 2012 a 4,1% en el año 2016.

Cuadro N°6

Presupuesto total del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales 2012-2016 (miles de \$ 2016)

Año	Presupuesto total del programa (*)	Presupuesto del Programa proveniente de la Institución Responsable (a)	Presupuesto Total Institución Responsable (b) (*)	Participación del programa en el presupuesto de la Institución Responsable (%) (a/b)
2012	19.135.488	19.013.705	1.837.341.792	1,0%
2013	38.056.201	37.399.888	1.725.267.449	2,2%
2014	41.145.835	40.726.892	1.487.679.174	2,7%
2015	46.487.699	45.926.696	1.607.282.722	2,9%
2016	75.570.382	75.570.382	1.827.447.606	4,1%
% Variación 2012-2016	294,9%	297,5%	-0,5%	

Fuente: DIPRES, MINVU.

(*) Incluye todas las fuentes de financiamiento, considerando el aporte de los beneficiarios.

²⁴ Según lo establecido en la Glosa Presupuestaria del, de los recursos considerados en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, deberá destinarse a lo menos un 20% para el financiamiento de obras en Condominios Sociales.

3.2 Antecedentes presupuestarios del programa de Regeneración de Condominios Sociales

El programa no tiene asignaciones presupuestarias específicas del Ministerio de Vivienda, sino que se financia a través de diversas fuentes, específicamente de los subtítulos 29 (Adquisición de Activos no Financieros), 31 (Iniciativas de Inversión) y 33 (Transferencias de Capital), aun cuando identifica presupuestos específicos para sus intervenciones en dichos subtítulos. Lo que se presenta como presupuesto en este capítulo es el gasto efectivo.

Las asignaciones para gastos de administración consideran el gasto efectivo del personal contratado a nivel central para la ejecución del programa, y una asignación para gastos de bienes y servicios de consumo, estimada en función de la participación del programa en el gasto del subtítulo 33 y subtítulo 29.

El presupuesto del Servicio responsable del programa corresponde al del Ministerio de Vivienda.

De acuerdo a lo indicado, el presupuesto del programa de Regeneración de Condominios Sociales ascendió a 43,4 millones de pesos en el año 2012 y a 22.622 millones de pesos en el año 2015. La magnitud del incremento del presupuesto se debe a que el año 2012 el programa estaba en fase piloto de implementación.

En el año 2015 el programa de Regeneración de Condominios llegó a una participación de 1,4% del presupuesto total del Ministerio de Vivienda.

Cuadro N°7

Presupuesto total del Programa de Regeneración de Condominios Sociales 2012-2016 (miles de \$ 2016)

Año	Presupuesto del Programa proveniente de la Institución Responsable (a)(*)	Presupuesto Total Institución Responsable (b)	Participación del programa en el presupuesto de la Institución Responsable (%) (a/b)
2012	43.445	1.837.341.792	0,0%
2013	13.394.389	1.725.267.449	0,8%
2014	19.677.521	1.487.679.174	1,3%
2015	22.622.702	1.607.282.722	1,4%
2016	6.557.105	1.827.447.606	0,4%
% Variación 2012-2016	--	-3,9%	

Fuente: DIPRES, MINVU.

(*) En los años 2012 – 2015 corresponde a gasto efectivo, ya que el programa no tiene presupuesto asignado. En el año 2016 corresponde a presupuesto.

III. EVALUACION DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA

El problema público que aborda el programa se centra en la obsolescencia y deterioro de los bienes y espacios comunes de los CCSS²⁵ en altura, lo cual que resulta inevitable con el paso de los años en un contexto de déficit de calidad constructiva, uso de materiales de corta vida útil y ausencia o mínimas acciones de mantención o reparación de las áreas comunes por parte de sus copropietarios. Estos CCSS fueron construidos en su mayoría hacia finales de la década de los '80 en el marco del Programa de Vivienda Básica, a fin de permitir a familias vulnerables sin poder adquisitivo acceder a una vivienda propia, en circunstancias en que el déficit habitacional alcanzaba su punto más alto²⁶, por lo que la prioridad era construir masivamente.

El detalle de las causas asociadas al problema público que el programa intenta resolver o reducir, se explicitan a continuación:

- **Las mínimas acciones de mantención de los CCSS y de la vivienda social**, radican principalmente en el bajo nivel de organización socio-comunitaria para la administración de las copropiedades²⁷ y en la vulnerabilidad socioeconómica de las familias residentes para financiar tales acciones de mantención, o bien para emprender proyectos de mejoramiento de manera autónoma o autogestionada. A su vez, estos problemas obedecen a que los conjuntos habitacionales previo a los '90 fueron configuraciones al azar de familias de diferentes orígenes y sin un pasado común, lo cual dificulta procesos mancomunados y toma de decisiones colectivas y democráticas centradas en el bienestar de la comunidad en su conjunto. Luego, en los CCSS que sobrevivieron a ese periodo, ha incidido la migración de sus primeros pobladores que postularon a través de comités de vivienda debidamente organizados y de los representantes que lideraban tales procesos, junto a la aparición de problemas de convivencia²⁸ que fueron surgiendo entre los pobladores que permanecieron y los nuevos pobladores llegaron a ocupar los departamentos que se iban desocupando.
- **El déficit de la calidad constructiva** es un problema relacionado con la edificación masiva de este tipo de CCSS, como producto del déficit habitacional que prevalecía en esa década. De acuerdo a las cifras oficiales, al año 1990 se requerían 800.000 unidades²⁹, contabilizando las unidades habitacionales irrecuperables y la demanda de nuevas familias de bajos ingresos con la necesidad de contar con una vivienda propia. Con anterioridad, el gobierno militar ya había comenzado una campaña de producción masiva de viviendas, que posteriormente el primer

²⁵ En la actualidad el programa, ni el Ministerio no disponen de una estimación sobre el nivel o magnitud del deterioro de las copropiedades de los CCSS en altura. No obstante, a través del proceso de acreditación que realizan las SEREMI para las copropiedades interesadas en postular a este programa, sería posible realizar un estudio para estimar esta problemática a nivel nacional. Para ello se requeriría traspasar la información de las fichas a una base de datos homogénea y central para los casos que experimentaron el proceso de certificación de la SEREMI, luego procesar y usar factores de expansión para el universo.

²⁶ MINVU, División de Política Habitacional, "Vivienda, una tarea de dignidad, Estrategia Habitacional al año 2000", y Joan MacDonald, "La vivienda en Chile, hoy", CPU, Documento de Trabajo N2 12, 1989.

²⁷ De acuerdo a los datos administrativos del programa en el año 2012 cuando se inicia el programa solo postulan familias y no las administraciones de las copropiedades, lo que en parte confirma el bajo nivel de organización y la inclusión del componente de habilitación social para el fin de que los propios residentes se hagan responsables de la mantención de los espacios comunes.

²⁸ A su vez, el deterioro físico de los inmuebles y de los espacios comunes no solo constituye un riesgo para la integridad física de sus residentes, sino que tiene un impacto a nivel psicosocial, porque degrada la calidad de vida de las familias y las relaciones socio-comunitarias. Tales efectos pueden manifestarse en la baja autoestima o estigmatización de los residentes al vivir en un lugar desmejorado, sensación de miedo e inseguridad, convivencia comunitaria conflictiva, relaciones y dinámicas familiares alteradas, migración de las familias históricas y desintegración de las comunidades organizadas, individualismo y la apatía social de sus residentes con los temas colectivos, entre otros similares.

²⁹ Ducci, María Elena: Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa, en Revista EURE, vol. XXIII, N° 69, Julio 1997. Santiago de Chile.

gobierno democrático recogió con algunos ajustes a los programas y subsidios y dirige la política habitacional hacia aumentar las metas de producción para reducir la brecha.

En ese escenario de apremiante déficit habitacional, no resultaba ilógico que las empresas constructoras, en su afán de maximizar sus utilidades, emplearan la estrategia de abaratar costos en la producción.

- **El reducido tamaño de los departamentos** de los CCSS objeto del programa, específicamente aquellos construidos dentro del Programa de Vivienda Básica, no alcanza en promedio a superar los 38 m², versus los 55m² que exige la actual política habitacional. Abundante es la literatura en describir los efectos de la insuficiencia de espacios al interior de la vivienda, puesto que no están dadas las condiciones para que coexistan simultáneamente las diversas actividades de los diferentes miembros del hogar, por lo que: i) la vida íntima de las parejas se ve afectada; ii) la familia no puede realizar celebraciones sin molestar a los vecinos; iii) debieron despojarse de sus muebles antiguos, pues no calzaban con las nuevas dimensiones y la consecuente pérdida de valores sentimentales o identidad familiar; iv) el rendimiento escolar disminuye al no disponer espacios adecuados para la concentración en el estudio y deberes escolares; v) sobrevienen problemas de salud mental; vi) las relaciones familiares se ven estresadas y se vuelven más conflictivas; vii) los adolescentes permanecen constantemente en las calles, expuestos a al consumo y tráfico de drogas, el alcohol y las pandillas, lo cual es considerado en la actualidad como uno de los principales problemas vecinales por los habitantes de los asentamientos populares.

En síntesis, y a partir del análisis desarrollado por el Panel, el problema del deterioro de los condominios sociales, documentado en estudios de déficit habitacional³⁰, se puede explicar a partir de tres elementos:

- La existencia de un parque habitacional de larga data que muestra signos de obsolescencia de las viviendas, así como de las áreas comunes que requieren inversión en mantención debido a su envejecimiento.
- Un parque habitacional menos longevo³¹ pero que, por estar construido en el marco de una política pública laxa en términos de calidad³², presenta importantes problemas constructivos y de habitabilidad³³.
- La insuficiente capacidad organizativa y/o financiera de las familias, en su mayoría vulnerables, para asumir la administración y mantención de los bienes y áreas comunes de los CCSS.

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

³⁰ Por ejemplo, tres estudios desarrollados por el MINVU: "Déficit urbano habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile". (2009). "Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002" (2006). "El Déficit Habitacional en Chile. Medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial" (2004).

³¹ La política de vivienda desplegada a partir de los años ochenta se orienta a paliar el déficit cuantitativo y no establece estándares de calidad en materia de habitabilidad.

³² La construcción de la vivienda social fue implementada en base al Método de Condicionantes Mínimas (MCM), siendo una causal de la drástica disminución de los estándares habitacionales (superficie y materialidad) a partir de 1984 (MINVU, 2014). El MCM utilizaba dos variables: el mejor aprovechamiento de recursos económicos disponibles y la mejor utilización del recurso suelo, por tanto, sin tener en cuenta estándares constructivos. Posteriormente, en 1993 se creó la Comisión Nacional para la Calidad de la Vivienda y en 1996 se aprobó una nueva ley sobre la calidad de la construcción para proteger a los propietarios, como reacción al descontento de los pobladores. En forma complementaria, se han enfatizado las labores de los ITOS para fiscalizar las obras y se ha dispuesto la definición y actualización permanente de un itemizado técnico de materiales -testeados en laboratorios en cuanto a su resistencia térmica, acústica, capacidad inflamable o tóxica, entre otras- que debe ser aplicado sin excepción por los ejecutores.

³³ Cabe destacar que este periodo que consensualmente se sitúa entre los años 1980 y 2002 en coincidencia con la vigencia del Programa de Vivienda Básica, acumula una fracción importante del parque habitacional. Y si ello se acota a los condominios sociales, el 42% del catastro corresponde a edificaciones construidas en dicho periodo.

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

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

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

No obstante, desde el punto de vista de su estrategia, la operación por demanda espontánea o autoselección no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro de las áreas y bienes comunes de las copropiedades. Asimismo, el hecho que dicha demanda esté mediatizada por los PSAT podría, eventualmente, estar concentrándose en las copropiedades de menor complejidad y, por tanto, no focalizando en los casos de mayor necesidad de mantención y/o mejoramiento.

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

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

Si bien el catastro no entrega información respecto al nivel de deterioro de los condominios sociales y sus copropiedades, sí ofrece información sobre características tipológicas en términos constructivos y de diseño que pueden operar como indicadores de presencia de factores de riesgo de deterioro. La propia experiencia del programa -si se somete a sistematización y análisis- podría proveer información respecto a problemas recurrentes según periodo de construcción, tipología, localización geográfica, que podrían establecer criterios de discriminación técnica para regular la autoselección. El problema, actualmente, es que el programa no dispone de información respecto a si atiende o no los casos más prioritarios.

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

2. EFICACIA Y CALIDAD

La evaluación del desempeño programático se ha realizado a partir de los datos administrativos del programa considerando los indicadores comprometidos en su matriz de marco lógico y otros indicadores adicionales que se ha estimado pertinentes de incluir para fundamentar mejor el análisis.

2.1. Eficacia a nivel de resultados intermedios y finales (evaluación del cumplimiento de objetivos de propósito y fin).

a) Cumplimiento del propósito

Situando el análisis en el marco de los indicadores de eficacia contenidos en la MML a nivel de propósito, el cuadro N°8 muestra los valores que arrojan. De acuerdo a ella, es posible señalar que la cobertura de viviendas sociales del parque habitacional de CCSS -a excepción del primer año- es sobre el 5,9% anual, con un total acumulado en el periodo del 19%³⁴, considerando los 344.402 departamentos que indica el catastro de CCSS. Observándose el valor más alto en el año 2013, lo cual se debe a que desde ese año existe mayor experiencia en las regiones respecto a la operación del programa, instalándose mayores capacidades en los equipos regionales, al mismo tiempo que existe mayor interés por parte de los prestadores, al ser proyectos de rápida ejecución, generándose adicionalmente un estímulo mediante la introducción de la modalidad de subsidio a la copropiedad (lo que genera mayores financiamientos) y el aumento en los montos de PHS (de 1 a 3 UF).

De igual manera, 21,2%³⁵ de las copropiedades del total de CCSS catastrados han sido cubiertas por el programa entre los años 2012 y 2015. Esto equivale a 1.205 copropiedades, sobre un total de 5.689.

El nivel de avance del programa es significativo, logrando cubrir con sus intervenciones, en sólo 4 años, el 21% de las copropiedades, implementando un sistema de atención y operación que ha dado resultados relevantes en este sentido. Si bien estas cifras son adecuadas en términos de rendimiento del programa, no permiten emitir un juicio definitivo en torno al cumplimiento del propósito, ya que no se cuenta con información acerca de la completitud de las intervenciones, en el sentido de solucionar a cabalidad el problema planteado, así como si efectivamente se atiende aquellas situaciones de carácter más prioritario.

Cuadro N°8
Indicadores a Nivel de Propósito 2012-2015

(Dimensión/Ámbito de Control)	2012	2013	2014	2015	2012-2015
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de departamentos	1,4%	6,8%	4,9%	6,0%	19%
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de copropiedades	2,4%	7,7%	5,3%	5,8%	21,2%
Eficacia/Proceso % de Proyectos terminados en los 2 primeros años	-	67%	71%	-	-
Eficacia/Proceso Tiempo promedio que transcurre entre postulación de copropiedad y recepción de obras (desde que se registra en PSAT hasta que se entrega la obra)	-	394 días 92% concluidos	317 días 76% concluidos	-	363 días 67% concluidos
Eficacia/Resultado Final Porcentaje de copropiedades con intervenciones terminadas y que completa obras y Plan de Habilitación Social	67%				-

Fuente: RUKAN y Sistema de Seguimiento Programa CCSS, MINVU.

En relación a la capacidad del programa de entregar una solución en un período que no supere el año siguiente al de postulación (lapso razonable considerando que las fechas de adjudicación en general ocurren en los segundos semestres), se aprecia que el 67% de los proyectos aprobados en el año 2013 se concluyeron en el período 2013-2014, y el 71% de los proyectos aprobados en el año 2014 se concluyeron en el período 2014-2015. Mayoritariamente se concluyen en el año siguiente, y en los pocos períodos de comparación esta cifra no disminuye.

³⁴ De acuerdo a las bases de datos disponibles, no es posible descontar los departamentos repetidos. En todo caso la proporción es menor, porque en el periodo las copropiedades que vuelven a postular no son más de 55.

³⁵ Las estimaciones descuentan las copropiedades repetidas.

Un indicador complementario al anterior, es el período que demora en entregarse una obra desde la fecha de postulación. Este indicador está afectado por la fecha de la medición, ya que hay todavía hay proyectos en ejecución. Una medición aceptable son los 394 días que han demorado el 92% de los proyectos concluidos del año 2013. En el global del período, los proyectos terminados demoran 363 días desde que postulan hasta que las obras son entregadas. En relación a la eficacia del programa en entregar oportunamente las soluciones no es posible emitir un juicio evaluativo, toda vez que no se conocen las características específicas de las obras.

Adicionalmente, uno de los indicadores proxy para medir el desempeño global del programa a nivel de propósito es la razón de proyectos de obras y mejoramientos terminados que concluyen el Plan de Habilitación Social, incluidos todos sus productos: reglamento inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (CBR), capacitación, normas de buena convivencia, plan de emergencia y mantención, entre los principales).

De este modo, la medición arroja que sólo el 67% de los proyectos con obras concluidas terminan el plan de habilitación social, medido a través de la inscripción del reglamento de copropiedad. Este desempeño es bajo, ya que la intervención del programa culmina cuando el plan de habilitación social cumple con sus objetivos, ya que es este plan el que da sostenibilidad a las inversiones realizadas por el programa en los condominios.

2.2. Eficacia a nivel de Componentes (producción de bienes o servicios)

a) Cuantificación del nivel de producción de los componentes

Este análisis aborda los 4 componentes para los cuales se dispone de información de la ejecución en bases de datos sistematizadas para su procesamiento. Estos son los datos correspondientes a los proyectos y obras, mientras que la información del componente de habilitación social solo se registra el número de copropiedades que recibieron asistencia técnica para dicho proceso.

Los cuadros siguientes muestran los beneficiarios y el nivel de producción del Programa Mejoramiento CCSS. En el período analizado el programa benefició a 65.498 familias, cubriendo en promedio 20 mil departamentos por año en los últimos 3 años. El 92% de los beneficiarios participó en proyectos de mejoramiento de los bienes comunes edificados, mientras que el 48% participó en proyectos para reparar o mejorar las áreas comunes y el equipamiento de los condominios. El 40% de los beneficiarios participó en proyectos que incluían ambos componentes del programa³⁶.

Todos los departamentos beneficiados están integrados en programas de habilitación social, por lo que el total de beneficiarios del programa coincide con la cobertura de este componente.

En el período se verificó un incremento relevante en el número de beneficiarios, pasando de 4.913 en el año 2012 a 20.548 el año 2015, un aumento de 318% debido a que en el año 2012 el programa estaba recién instalándose en las regiones, donde no se contaba con profesionales con dedicación exclusiva y los procedimientos establecidos en las resoluciones operativas del programa eran nuevos para la institucionalidad.

Por otra parte, resalta la asignación marginal que ha tenido el Componente 3, que ha asignado subsidio sólo a 274 departamentos³⁷.

³⁶ El número total tanto de beneficiarios como de proyectos, se identifica en el Componente 4 -habilitación social- toda vez que este componente ha sido obligatorio en todos los proyectos durante toda la ejecución del programa. Además, es habitual que las copropiedades sean atendidas simultáneamente por los componentes 1 y 2 y es por ello que la adición de ambos componentes sea mayor a la indicada para el componente 4.

³⁷ La baja cobertura de este componente se explica principalmente por los montos insuficientes de la asistencia técnica pues están definidos en el contexto del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y por tanto no considera costos adicionales

Cuadro N°9
Departamentos beneficiados según componentes del programa
mejoramiento CCSS, años 2012 - 2015

COMPONENTE	Año				Promedio 2012-15	Variación 2012-15
	2012	2013	2014	2015		
1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados	4.596	19.457	15.965	20.008	15.007	335%
2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento	2.373	13.817	6.336	9.050	7.894	281%
3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda	0	193	9	72	69	-63%
4. Habilitación social	4.913	23.335	16.702	20.548	16.375	318%

Fuente: RUKAN - MINVU.

Queda en evidencia la capacidad de producción que tiene el programa, logrando beneficiar, por ejemplo, en el año 2015, a 328 copropiedades y 20.548 departamentos. Es importante destacar que para el año 2015 la cobertura del programa fue de un 6,0% a nivel de departamentos y de copropiedades.

Cuadro N°10
Copropiedades beneficiadas según componentes del programa
mejoramiento CCSS, años 2012 - 2015

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

Fuente: RUKAN - MINVU.

El número de copropiedades beneficiadas aumentó 139% en el período, en menor medida que el aumento en los beneficiarios atendidos, ya que ha aumentado el número de beneficiarios en cada proyecto, es decir, se están atendiendo copropiedades con mayor número de departamentos³⁸.

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

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

asociados a exigencias normativas y jurídicas de ampliaciones en altura (estudios de suelo y de cálculo estructural de la edificación) y en copropiedades (modificación de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios).

³⁸ En promedio los proyectos incluyeron 33 departamentos el año 2012, 52 el año 2013, 54 el año 2014 y 62 el año 2015. Como se aprecia, el salto principal en el número de departamentos por proyecto se dio en el año 2013.

Por otra parte, se desconoce la magnitud de la problemática de los proyectos presentados. No se ha realizado una sistematización de los diagnósticos³⁹, ni se conoce la profundidad de esta labor, información que podría orientar, focalizar y dimensionar las distintas problemáticas.

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

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

2.3. Cobertura y focalización del programa (por componentes en los casos que corresponda)

a) Análisis de la cobertura por población beneficiaria y análisis de focalización territorial

Son las comunidades de copropietarios de los CCSS quienes reciben las prestaciones o beneficios a través de los proyectos que mejoran los recintos y bienes comunes que han sufrido el deterioro físico, a la vez que también éstas son las que acceden a la habilitación social, componente que cumple la función de formalizar y capacitar a la organización y a los representantes comunitarios que deben administrar correctamente a futuro tales bienes comunes y velar por la sana convivencia.

En relación a la población potencial, la cobertura total del programa en el período 2012-2015 ascendió al 22% de las copropiedades y al 19% de los departamentos de los condominios sociales. Se puede afirmar que ha sido un esfuerzo significativo, ya que en 4 años el programa logró prestar servicios a más de un quinto de la población potencial, considerando además que el 92% de los proyectos se realizaron entre los años 2013 y 2015. A nivel regional, destacan en el ranking de las coberturas en relación a la población potencial la región de Los Lagos que atendió al 80% de las copropiedades, y la región de La Araucanía que atendió al 75%. En relación a las regiones con mayor cantidad de demanda, las coberturas han ascendido al 22% en el caso de la Región Metropolitana y al 12% en la región de Valparaíso. Ambas regiones concentran el 75% de la demanda potencial del programa.

El programa no tiene metas de cobertura a nivel nacional y tampoco regional. Con la trayectoria actual de atención de la demanda potencial, en un período similar se podrá llegar a cubrir al 50% de las copropiedades del país. Dada la magnitud del problema en las regiones Metropolitana de Santiago y Valparaíso, se proyecta una trayectoria más larga del programa para llegar a atender a la mayoría de las copropiedades, ya que para acelerar las tasas de cobertura se requeriría ampliar, no sólo el presupuesto, sino también la base de gestión institucional y la capacidad de las entidades que colaboran en la implementación.

**Cuadro N°11:
Cobertura de Población Potencial Años 2012-2015**

Región	Departamentos			Copropiedades		
	Beneficiadas	Potencial	Cobertura	Beneficiadas	Potencial	Cobertura
XV Arica y Parinacota	992	7.772	13%	13	77	17%
I Tarapacá	1.703	7.542	23%	18	73	25%
II Antofagasta	1.760	4.962	35%	18	126	14%
III Atacama	750	3.245	23%	16	42	38%
IV Coquimbo	324	1.029	31%	5	15	33%
V Valparaíso	8.127	62.489	13%	128	1.106	12%

³⁹ Si bien esta información no estuvo a la vista del Panel, constituye un antecedente que forma parte del expediente de postulación que presenta el respectivo PSAT. Por tanto, se trata de un material que está disponible en cada SERVIU y que podría ser sistematizado con fines analíticos para mejorar la gestión estratégica del programa.

VI O'Higgins	3.023	16.978	18%	53	415	13%
VII Maule	3.964	8.699	46%	56	105	53%
VIII Biobío	5.732	26.043	22%	139	394	35%
IX Araucanía	2.235	4.017	56%	40	53	75%
XIV Los Ríos	468	2.525	19%	19	39	49%
X Los Lagos	2.024	2.988	68%	32	40	80%
XI Aysén	117	257	46%	1	4	25%
XII Magallanes	560	1.048	53%	7	14	50%
Región Metropolitana	33.719	194.808	17%	692	3.186	22%
Total general	65.498	344.402	19%	1.237	5.689	22%

Fuente: Bases Rukan-MINVU.

En el cuadro siguiente se presenta una estimación de la cobertura del programa en función de la población objetivo. Dado que el programa no realiza un registro sistemático de las copropiedades que postularon proyectos y no fueron beneficiadas, no se cuenta con la información de la población objetivo, que corresponde a las copropiedades que postulan anualmente⁴⁰.

Una evidencia importante de esta estimación es el aumento de las copropiedades postulantes al programa en un 281% entre los años 2012 y 2015, por sobre el crecimiento de los proyectos realizados, que sólo aumentaron en un 139%. La capacidad del programa para generar proyectos *postulables* superó en un 25% la capacidad de financiamiento y ejecución de esos proyectos. En el año 2015, la cobertura de la Población Atendida respecto de la Objetivo sólo alcanzó el 57%, dado el incremento significativo de proyectos postulantes ese año.

Es importante tener en consideración que la gestión de la demanda es realizada por las Seremi MINVU, las cuales regulan en cierta medida el número de proyectos que postulan, para no exceder las posibilidades de operación de los SERVIU regionales, y aun así los proyectos postulados están superando la capacidad de atención del programa.

Cuadro N°12
Cobertura de Población Objetivo de Copropiedades Años 2012-2015

Año	Población Potencial	Población Objetivo	Población Atendida	Cobertura de Población Atendida respecto de la Objetivo (%)
Año 2012	5.687	150	137	91,5%
Año 2013	5.689	506	436	86,2%
Año 2014	5.689	377	304	80,5%
Año 2015	5.689	571	328	57,4%
Período 2012 - 2015	5.689	1.604	1.205	75,1%
% Variación 2012-2015	0,0%	281,4%	139,4%	

Fuente: Bases Rukan-MINVU.

2.4. Calidad (satisfacción de los beneficiarios efectivos, oportunidad, comparación respecto a un estándar)

Respecto a calidad, a nivel de propósito el marco lógico contemplaba un indicador para medir satisfacción usuaria, sin embargo, el programa no ha implementado un sistema para medir la calidad del producto y la satisfacción de los beneficiarios en torno a los resultados.

Las SEREMI MINVU utilizan planillas para hacer seguimiento de los proyectos, registrando fechas donde ocurren hitos relevantes de la implementación, así como los programas esperados de ejecución. Esta información se centraliza parcialmente a través de reportes que se envían desde las regiones, pero como

⁴⁰ Para hacer la estimación de la población objetivo, se utilizó un factor de expansión, basado en el cálculo de una muestra de proyectos postulados que fueron seleccionados y no seleccionados, disponibles en una base de seguimiento del programa, que contiene información parcial.

no es un sistema único, no es un sistema de gestión eficiente para hacer seguimiento del proceso, así como de los resultados de las actuaciones del programa.

Un indicador que puede ser utilizado para medir la calidad del programa es el tiempo de demora en la materialización del proyecto y entrega de la solución a la copropiedad⁴¹. Debido a que el tiempo promedio de ejecución de un proyecto es una estimación que se realiza para los proyectos terminados, y que en la práctica los plazos de ejecución superan el año calendario, este estimador subestima el tiempo de espera de los beneficiarios.

De esta forma, en la tabla siguiente se presenta el estado de ejecución de los proyectos según el año del llamado del programa. Como se aprecia en la tabla, los proyectos marginalmente se terminan en el mismo año del llamado, 2% a 3% entre los años 2013 y 2015. El año 2012 es un año atípico de baja ejecución de proyectos y de menos tipos de intervenciones contempladas en los componentes, lo que pudo haber facilitado una finalización de 12% en el año en curso.

Considerando que un plazo razonable para la ejecución de un proyecto de mejoramiento de Condominios Sociales es de 1 año, es deseable entonces que los proyectos mayoritariamente concluyan al año siguiente. En base a este indicador, se puede evidenciar que la eficacia en el proceso de implementación ha mejorado, ya que partiendo en el año 2012 con una eficacia de 50% en proyectos terminados, en el año 2014 se alcanza un nivel de finalización de 70% en el período deseado de un año.

Cuadro N°13
Estado de Ejecución de los Proyectos según Año del Llamado

Año Llamado	Año de término del Proyecto						Total	Terminados al Año Siguiete
	Sin iniciar	En ejecución	2013	2014	2015	2016		
2012		12%	38%	48%	2%		100%	50%
2013	1%	8%	2%	64%	22%	2%	100%	66%
2014	1%	24%		3%	67%	5%	100%	70%
2015	24%	64%			3%	8%	100%	12%

Fuente: Sistema de Seguimiento Programa CCSS - MINVU.

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

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

⁴¹ No existe reglamento para indicar cuánto debe demorar el periodo entre que se asignan los proyectos y el término de las obras. Todo depende de los contratos y la experiencia de los SERVIU para fijar los plazos máximos.

A su vez, se reitera que en todo este periodo no se ha realizado una evaluación de la satisfacción usuaria, ni tampoco un estudio que mida el avance en los índices de calidad del hábitat residencial en las dimensiones físicas y psicosociales, y que, de hacerse en el futuro, debería reconstruirse la línea base⁴².

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

3. ECONOMÍA

3.1. Fuentes y uso de recursos financieros

El programa no tiene glosa presupuestaria específica en la Ley de Presupuestos, sino que se financia con el presupuesto del programa De Protección Del Patrimonio Familiar (PPPF), compuesto por tres clases de subsidio, según el tipo de obras de que se trate: Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno; Título II: Mejoramiento de la Vivienda; y Título III: Ampliación de la Vivienda.

La participación del presupuesto del programa Mejoramiento de Condominios Sociales (CCSS) en el presupuesto del programa PPPF asciende al 20% en todo el período de evaluación. Este 20% corresponde a la asignación mínima establecida en la Glosa Presupuestaria, y se identifica como el presupuesto del programa de CCSS al inicio de cada año. Este porcentaje corresponde a una definición interna ministerial en función de la demanda y las políticas habitacionales vigentes, manteniéndose esta definición inalterada en el período. Si bien la participación del programa de CCSS en el programa PPPF se ha mantenido en el 20%, el presupuesto total del programa PPPF ha crecido de manera significativa dado que la política habitacional se ha enfocado particularmente en atender el déficit de calidad del stock de vivienda social.

Casi la totalidad del personal que se desempeña en el programa, tanto a nivel central como regional, lo hace a honorarios, imputados al subtítulo 33.

De esta forma, el presupuesto del programa está conformado por el 20% del presupuesto del PPPF, más la distribución de gastos de personal y bienes de consumo que le asigna el MINVU.

Durante el período 2012 – 2016 el presupuesto del programa, considerando todas las fuentes de financiamiento, incluyendo el aporte de los beneficiarios, creció 295%, como se comentó, debido al crecimiento del presupuesto del programa PPPF, como consecuencia de que la política habitacional se ha enfocado en mejorar el estándar de las viviendas sociales construidas en los años anteriores. Esta política responde a los diagnósticos realizados por el MINVU y a la demanda de las familias por mejorar sus viviendas. Particularmente el programa ha incorporado nuevas intervenciones en el Título II del PPPF, lo que ha incrementado en general el requerimiento presupuestario y el consecuente gasto del programa.

⁴² Si bien la información existe, las fichas en que se certifica el nivel de deterioro de los CCSS postulantes no se encuentran sistematizadas en una base de datos (están en papel). Se estima que este desafío implica contar con personal dedicado a este trabajo por lo menos 3 meses por cada región.

En relación a las asignaciones específicas para el período 2012-2016, se tiene:

- El presupuesto para el financiamiento de los componentes aumentó 322% en el período.
- El monto asignado al programa Mejoramiento CCSS para el año 2015 ascendió a 45,9 mil millones de pesos.
- El presupuesto para el año 2016 asciende a 75,5 mil millones de pesos, un 65% más que el año 2015.
- El presupuesto para soporte administrativo aumentó 14% en el período 2012 – 2015, pero disminuye su participación en el presupuesto total de 6% a 3% en el período.

Los beneficiarios realizan aportes establecidos en los reglamentos del programa PPPF, los que fluctúan entre el 1% y el 2% del total del presupuesto del programa.

Cuadro N°14
Fuentes de Financiamiento del Programa CCSS 2012 - 2016 (Miles de \$ 2016)

Fuentes de Financiamiento	2012		2013		2014		2015		2016		Variación 2012-2016
	Monto	%									
1. Presupuestarias	19.013.705	99%	37.399.888	98%	40.726.892	99%	45.926.696	99%	75.570.382	100%	297%
1.1. Asignación específica al Programa	17.898.671	94%	36.414.872	96%	39.301.345	96%	44.658.944	96%	75.570.382	100%	322%
1.2. Asignación institución responsable para soporte administrativo	1.115.034	6%	985.016	3%	1.425.546	3%	1.267.752	3%	0	0%	-100%
1.3. Aportes en presupuesto de otras instituciones públicas (*)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
2. Extrapresupuestarias	121.783	1%	656.313	2%	418.943	1%	561.003	1%	0	0%	-100%
2.1 Otras fuentes: Beneficiarios (**)	121.783	1%	656.313	2%	418.943	1%	561.003	1%	0	0%	361%
Total	19.135.488	100%	38.056.201	100%	41.145.835	100%	46.487.699	100%	75.570.382	100%	295%

Fuente: Circular N° 002 año 2012; Circular N° 002 año 2013; Circular N° 003 año 2014; Circular N° 001 año 2015; Circular N° 004 año 2016. Documento elaborado por Secretaría Ejecutiva de Barrios sobre gastos en personal.

Nota: Asignación específica al programa (1.1), corresponde a los recursos presupuestados para la asignación de subsidios. En cuanto a la Asignación institución responsable (1.2) corresponde solamente al gasto en personal y en fuentes extrapresupuestarias (2.1) se consideró el aporte de los beneficiarios.

El gasto devengado total del programa⁴³ partió el año 2012 en 11,1 mil millones de pesos y terminó el año 2015 en 65,8 mil millones de pesos, crecimiento debido a las razones explicadas en las páginas previas. El salto en el gasto se produjo en el año 2013, donde ascendió a 68,4 mil millones de pesos, la cifra más alta del período.

El promedio del gasto devengado total del programa entre los años 2013 y 2015 fue de 62 mil millones de pesos anuales, incluyendo los subsidios provenientes del programa PPPF, los gastos de soporte administrativo y el aporte de los beneficiarios. En el período comprendido entre los años 2012-2015, el gasto total del programa aumentó 489%.

El programa no cuenta con aportes en recursos de otras instituciones públicas o privadas.

⁴³ El programa no realiza un seguimiento del gasto devengado, por lo que la información que se presenta y analiza en relación a esta variable corresponde al gasto asignado a los proyectos del programa en el año en curso. Es una aproximación adecuada en el sentido de que el gasto de arrastre de un año a otro se compensa con el gasto de arrastre del año anterior. Esta estimación está afectada principalmente por la variación en el gasto entre un año y otro y la variación en los tiempos de ejecución de los proyectos.

El gasto realizado por los beneficiarios como cofinanciamiento aumentó 360% en el período. Este aumento es consecuencia de que los aportes obligatorios se establecen en la Resolución Exenta que regula el Llamado Extraordinario correspondiente⁴⁴.

Cuadro N°15
Gasto Total del programa CCSS 2012-2015 (Miles de \$ 2016)

AÑO	Gasto Devengado de la institución responsable del Programa	Otros Gastos	Total Gasto del Programa
2012	11.059.451	121.783	11.181.234
2013	67.837.312	656.313	68.493.625
2014	51.493.929	418.943	51.912.873
2015	65.301.984	561.003	65.862.987
Variación 2012-2015	490,5%	360,7%	489,0%

Fuente: Programa CCSS - MINVU.

El gasto en Transferencias (Subtítulo 33 Transferencias de Capital, Asignación 028 Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar), destinado al financiamiento de los componentes, aumentó 544% en el período 2012-2015. Esta partida representó el 98% del gasto total del programa en el período.

El gasto en Personal aumentó 13% en el período 2012-2015, con un promedio anual de MM\$969 pesos. Esta partida representó, en promedio, el 2% del gasto total del programa en el período en evaluación.

El gasto en Bienes y Servicios de Consumo aumentó 4% en el período 2012-2015, con un promedio anual de MM\$ 211 pesos⁴⁵. Esta partida representó el 0,4% del gasto total del programa en el período analizado.

Cuadro N°16:
Desglose del Gasto Devengado en Personal, Bienes y Servicios de Consumo, Inversión y otros 2012-2015 (Miles de \$ 2016)

	2012		2013		2014		2015		Variación 2012-2015
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	%
1. Personal	901.724	8,2%	800.923	1,2%	1.155.169	2,2%	1.021.136	1,6%	13%
2. Bienes y Servicios de Consumo	209.751	1,9%	172.565	0,3%	242.815	0,5%	218.904	0,3%	4%
3. Inversión		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
4. Transferencias	9.947.977	90,0%	66.863.823	98,6%	50.095.946	97,3%	64.061.945	98,1%	544%
5. Otros		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Total Gasto Devengado	11.059.451	100%	67.837.312	100%	51.493.929	100%	65.301.984	100%	490%

Fuente: Programa CCSS - MINVU.

En relación al gasto asignado por componente, se aprecia que el Componente 1, dirigido a mejorar los bienes comunes de los Condominios Sociales, absorbe el 86% del gasto total en el período. Existe una mayor concentración del gasto en el Componente 1 en relación al número de copropiedades beneficiadas con este tipo de proyectos, que sólo representan el 69% del total.

El Componente 2, dirigido a mejorar las áreas comunes y el equipamiento de los Condominios Sociales, representó el 12,8% del gasto, destinado al 30% de los proyectos. Los otros 2 componentes absorbieron un 0,6% del gasto total cada uno.

⁴⁴ La totalidad de los Llamados Extraordinarios dispuestos para la atención de Condominios Sociales, han exigido un monto de ahorro de 1 UF para el Título I y II y de 3 UF para el Título III.

⁴⁵ Esta partida fue estimada en función de la relación de los subtítulos 22 Bienes y Servicios de Consumo y 21 Gastos en Personal del MINVU. El gasto en Personal está debidamente identificado.

Otros aspectos de la evolución del gasto por componente son los siguientes:

- El gasto en el Componente 1 Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales ascendió en promedio a 52,1 mil millones de pesos anuales entre 2013 y 2015. En el año 2012 fue de sólo 7,7 mil millones de pesos, lo que muestra el importante incremento que experimentó en el año 2013. El aumento en el gasto de este componente se ha debido al mismo tiempo por un aumento en la demanda como por un aumento en el subsidio, que incorporó subsidios complementarios: ambiente salino, riesgo, tratamiento de elementos con asbesto cemento, tratamiento de plagas y eficiencia energética. La variación total en el período fue de 613%. El gasto total del componente en el período fue de 164,3 mil millones de pesos.
- El gasto en el Componente 2 Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales ascendió en promedio a 6,1 mil millones de pesos anuales en el período 2012-2015. El gasto en este componente fue fluctuante, aumentando y disminuyendo cíclicamente. La variación total en el período fue de 269%. El gasto total del componente fue de 24,4 mil millones de pesos.
- El gasto en el Componente 3 Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales registra gasto sólo entre los años 2013 y 2015, con un promedio de 277 millones de pesos anuales en dicho período. El gasto en este componente fue fluctuante y de menor importancia en el gasto del programa, dada la dificultad de implementar este tipo de intervenciones en los condominios⁴⁶. La variación total en el período fue de -7%. El gasto total del componente en el período fue de 1,1 mil millones de pesos.
- El gasto en el Componente 4 Habilitar comunidades de Condominios Sociales, mediante un Plan de Habilitación Social, siempre depende de la implementación de los demás componentes del programa, ya que se paga un monto fijo por beneficiario de cada proyecto⁴⁷. El gasto en este componente ascendió en promedio a 284 millones de pesos anuales en el período 2012-2015. El gasto en este componente aumentó 290% en el período. El gasto total del componente en el período fue de 1,1 mil millones de pesos.

Cuadro N°17
Gasto Total⁴⁸ por Componente 2012-2015 (Miles de \$ 2016)

	2012		2013		2014		2015		Variación 2012-2015
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	
COMPONENTE 1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales.	7.796.897	78%	54.998.344	82%	45.941.778	92%	55.589.137	87%	613%
COMPONENTE 2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales.	2.060.089	21%	10.902.490	16%	3.839.422	8%	7.599.065	12%	269%
COMPONENTE 3. Ampliar la	0	0%	556.798	1%	32.434	0%	519.178	1%	-7%

⁴⁶ Las razones que explicarían están asociadas principalmente a los montos insuficientes de la asistencia técnica pues están definidos en el contexto del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y por tanto no considera costos adicionales asociados a exigencias normativas y jurídicas de ampliaciones en altura (estudios de suelo y de cálculo estructural de la edificación) y en copropiedades (modificación de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios).

⁴⁷ En el Llamado 2012, el monto del subsidio de este componente en proyectos de 2 hasta 50 beneficiarios y en proyectos con más de 50 beneficiarios ascendió a 1 y a 0,5 UF, respectivamente; mientras que en el Llamado 2013 y 2014 ascendió a 3 y 1,5 UF, respectivamente. En tanto, en el Llamado 2015 ascendió a 3 UF por postulante o vivienda, según el tipo de postulación que corresponda.

⁴⁸ No incluye el aporte de los beneficiarios porque no se cuenta la información desagregada por Componente del programa (1% del gasto aprox.). No incluye información de gastos de administración.

superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.									
COMPONENTE 4. Habilitar comunidades de Condominios Sociales, mediante un Plan de Habilitación Social.	91.001	1%	407.922	1%	283.060	1%	354.564	1%	290%
Total	9.947.987	100%	66.865.554	100%	50.096.694	100%	64.061.945	100%	-4%

Fuente: RUKAN - MINVU.

3.2. Ejecución presupuestaria del programa

La ejecución presupuestaria en el período de estudio supera ampliamente el presupuesto, desde el año 2013. Sólo el año 2012 la ejecución presupuestaria fue menor, ascendiendo al 58%. Esta menor ejecución presupuestaria en el año 2012 se debió a la baja asignaciones de proyectos en el año 2011. La baja ejecución presupuestaria durante el año 2012 obedece a distintos factores, entre ellos:

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

De acuerdo a la programación presupuestaria, al Programa de Mejoramiento de CCSS se le reserva el 20% del presupuesto del PPPF⁴⁹, y como se aprecia en la ejecución real anual, el programa finalmente cuenta con una mayor disponibilidad presupuestaria, que queda disponible por la menor ejecución de las otras líneas programáticas del PPPF. Las reasignaciones en general se producen en el último trimestre de cada año y sus recursos provienen exclusivamente del PPPF.

Cuadro N°18
Presupuesto del programa CCSS y Gasto Devengado 2012-2015 (Miles de \$ 2016)

Año	Presupuesto Inicial del programa (a)	Gasto Devengado (b)	% (b/a)*100
2012	19.013.705	11.059.451	58%
2013	37.399.888	67.837.312	181%
2014	40.726.892	51.493.929	126%
2015	45.926.696	65.301.984	142%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

3.3. Aportes de Terceros

El Programa Mejoramiento de CCSS se adscribe al Reglamento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS 255, 01.04.2010), el cual establece que, para postular, el interesado deberá aportar un ahorro mínimo exigido para el Título que corresponda (Artículo 9º). Sin embargo, las Resoluciones Exentas que regulan los llamados del programa hacen excepciones en relación a dichos montos, estableciendo el ahorro en 1 UF por beneficiario en el caso de las postulaciones vía familia, y por vivienda en caso de la postulación vía copropiedad.

El ahorro es obligatorio y se debe acreditar mediante certificación del banco u otra entidad financiera.

⁴⁹ Este porcentaje corresponde a una definición presupuestaria realizada en el año 2009, quedando establecida en la Glosa Presupuestaria desde ese año.

Como resultado de estas normativas, el aporte de los beneficiarios varía proporcionalmente en relación al número de beneficiarios incluidos en los proyectos y a la variación de éstos. Entre los años 2012 – 2015, el aporte de los beneficiarios se incrementó en 360%, ascendiendo en el último año 2015 a 561 millones de pesos.

3.4. Recuperación de Gastos

El Programa Mejoramiento de CCSS no considera recuperación de gastos. Corresponde a un subsidio social no reembolsable dirigido a mejorar la calidad del hábitat residencial de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país. La política habitacional no considera este tipo de exigencias, dada la condición socioeconómica de los beneficiarios.

4. EFICIENCIA

4.1. A nivel de resultados intermedios y finales.

El costo de atender a las copropiedades ha aumentado de 72 millones de pesos hasta 195 millones de pesos por copropiedad en el período 2012-2015 (169%). El aumento en el costo se ha debido a 2 factores:

- Al aumento en el subsidio del Componente 1, el que experimentó un incremento en el año 2013, debido a la incorporación de subsidios complementarios en el Título II del PPPF (ambiente salino, riesgo, tratamiento de elementos con asbesto cemento, tratamiento de plagas y eficiencia energética).
- A que los condominios atendidos tienen un mayor número de viviendas, pasando de 33 departamentos por proyecto en el año 2012 a 62 departamentos por proyecto en el año 2015.

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

El costo de atención por vivienda también ha aumentado, pasando de 2 millones de pesos a 3,1 millones de pesos por departamento en el período (54%). El aumento en el costo por vivienda se ha debido al aumento en el subsidio del Componente 1, el que experimentó un incremento en el año 2013, debido a la incorporación de los subsidios complementarios.

Cuadro N°19
Indicadores resultados intermedios y finales, años 2012-2015 (M\$ 2016)

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

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

A juicio del Panel no es posible evaluar el desempeño del programa a nivel de eficiencia, ya que no se cuenta con información acerca de las intervenciones específicas que realiza y si éstas resuelven el problema planteado en el propósito. Por este motivo, no se puede emitir un juicio evaluativo acerca del costo del programa en la medida de que no se conocen sus resultados efectivos.

4.2. A nivel de actividades y/o componentes. Relaciona gastos con productos

En relación al gasto promedio por proyecto, se aprecia que aumentó en todos los componentes. En general, el aumento en el costo se debe al aumento de beneficiarios por proyecto en el período 2013 –

2015, y al incremento del subsidio del Componente 1 en el año 2013, tal como se ha indicado. En el período 2013 – 2015 los proyectos pasan de incluir 33 beneficiarios a 52⁵⁰.

Otros aspectos de la evolución del costo de producción por componente son los siguientes:

- El costo de un proyecto de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados en Condominios Sociales ascendió a 59,5 millones de pesos por copropiedad en el año 2012, mientras que en el año 2015 llegó a 172,6 millones de pesos por proyecto. Esta trayectoria significó un incremento de 190% en el período analizado.
- El costo de un proyecto de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamientos en Condominios Sociales ascendió a 35,5 millones de pesos por copropiedad en el año 2012, mientras que en el año 2015 ascendió a 59,3 millones de pesos por proyecto, determinando un incremento de 67% en el período.
- El costo de un proyecto de ampliación de la superficie construida de los departamentos de Condominios Sociales, proyectos que son escasos y tienen muy poca participación en el gasto total del programa, ascendió a 46,4 millones en el año 2013 y a 519,1 millones en el año 2015, por proyecto.
- El costo de la habilitación social de un condominio de vivienda social ascendió a 664 mil pesos en el año 2012, aumentando a 1 millón de pesos en el año 2015, lo que significa un incremento de 16% en el período.

Cuadro N°20
Gasto Promedio por Proyecto de Mejoramiento de CCSS 2012-2015 (M \$ 2016)

Componente	2012	2013	2014	2015	Variación 2012-2015
COMPONENTE 1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales.	59.518	143.599	160.076	172.637	190%
COMPONENTE 2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales.	35.519	53.707	39.178	59.368	67%
COMPONENTE 3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.		46.400	6.487	519.178	1019%
COMPONENTE 4. Habilitar comunidades de Condominios Sociales, mediante un Plan de Habilitación Social.	664	936	931	1.081	16%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

A juicio del Panel, no es posible establecer si el gasto de los proyectos en sus diversos componentes es suficiente o elevado en la medida de que no hay un modelo de seguimiento y evaluación del resultado de las intervenciones. Si bien el gasto en cada componente ha aumentado en el período no es posible evaluar si las intervenciones que financia son suficientes para resolver el deterioro de los condominios.

El gasto promedio por beneficiario también ha tenido ha fluctuado en el período, pero tiene topes de crecimiento establecidos en los reglamentos donde se regulan los montos máximos de los subsidios, así como los pagos por la asistencia técnica que involucran los proyectos. El costo de la asistencia técnica representa el 6,1% del costo total por beneficiario del programa.

⁵⁰ El número de departamentos por proyecto en el año 2012 puede ser un caso atípico.

Cuadro N°21
Gasto Promedio por Beneficiario Mejoramiento de CCSS 2012-2015 (M \$ 2016)

Componente	2012	2013	2014	2015	Variación 2012-2015
COMPONENTE 1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales.	1.696	2.827	2.878	2.778	64%
COMPONENTE 2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales.	868	789	606	840	-3%
COMPONENTE 3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.	--	2.885	3.604	7.211	150%
COMPONENTE 4. Habilitar comunidades de Condominios Sociales, mediante un Plan de Habilitación Social.	19	17	17	17	-7%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

El gasto total por Copropiedad realizado por el programa, que incluye el gasto de los componentes asignado a los proyectos, más el gasto de administración del programa, ascendió a 80,7 millones de pesos en el año 2012 y a 199 millones de pesos en el año 2015, lo que significó un incremento de 147% en el período 2012-2015. Como se comentó anteriormente, esta trayectoria se debió en el año 2013 al aumento en las intervenciones contempladas en el Título II (Componente 1 del programa) y en el resto del período al aumento en el número de departamentos de las copropiedades que han sido atendidas con proyectos.

En general todas las cifras del programa han tenido una trayectoria al alza: el gasto MINVU en la producción de los componentes creció 544%, las copropiedades atendidas 139%, los departamentos beneficiados 318%, y el costo de producción por copropiedad 169%.

A juicio del Panel, si bien se evalúa positivamente la capacidad de atender a la demanda del programa, no es posible emitir un juicio acerca de la pertinencia del costo de producción de los componentes, habida cuenta de que no se conoce en qué medida las intervenciones dan solución al problema de deterioro constructivo de los condominios. Esta es una deficiencia relevante del programa, ya que no pone en evidencia la relación entre la intervención que realiza y la magnitud del problema que busca solucionar.

El gasto de administración por Copropiedad disminuyó un 53% en el período, teniendo en consideración, que el año 2012 el número de copropiedades atendidas fue bajo, lo que explica esta disminución. A partir del año 2013 el gasto de administración por copropiedad ha fluctuado entre 2,2 y 4,5 millones de pesos.

Cuadro N°22
Gasto Total Componentes y Total programa por COPROPIEDAD 2012-2015 (M\$ 2016)

Año	Gasto Total producción Componentes por Copropiedad	Gasto Administración por Copropiedad	Gasto Total programa por Copropiedad
2012	72.613	8.113	80.726
2013	153.361	2.233	155.594
2014	164.792	4.599	169.390
2015	195.311	3.781	199.091
Variación 2012-2015	169%	-53%	147%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

De acuerdo a las cifras oficiales del programa, el gasto total por unidad de vivienda (departamento) ascendió a 2,2 millones de pesos en el año 2012 y a 3,1 millones de pesos en el año 2015, lo que significó

un incremento de 41% en el período 2012-2015. El aumento en el gasto total por departamento que se dio en el año 2013 explica el 71% del incremento total en el período. El resto de la variación se explica porque los departamentos beneficiados por el Componente 1 aumentaron en mayor medida que los del Componente 2.

El gasto de administración por Departamento disminuyó un 73% en el período, teniendo en consideración, que el año 2012 el programa tuvo un bajo nivel de producción en relación al año 2013 y posteriores⁵¹.

Cuadro N°23
Gasto Total Componentes y Total programa por DEPARTAMENTO 2012-2015 (M\$ 2016)

Año	Gasto Total producción Componentes por Departamento	Gasto Administración por Departamento	Gasto Total programa por Departamento
2012	2.025	226	2.251
2013	2.865	42	2.907
2014	2.999	84	3.083
2015	3.118	60	3.178
Variación 2012-2015	54%	-73%	41%

Fuente: Programa CCSS, RUKAN - MINVU.

4.3. Gastos de Administración

Los gastos de administración del Programa fueron de 1.180 millones de pesos anuales en promedio en los años 2012 a 2015. Los gastos de administración representaron el 2,4% del total de gasto del programa en el período. En el año 2015 los gastos de administración ascendieron a 1.240 mil millones de pesos, 1,9% del gasto total.

Cuadro N°24
Gastos de Administración del programa 2012-2015 (M\$ 2016)

Año	Gastos de Administración	Gasto Total del programa	% (Gastos administración / Gasto total del Programa) *100
2012	1.111.475	11.059.461	10,0%
2013	973.488	67.839.042	1,4%
2014	1.397.984	51.494.677	2,7%
2015	1.240.039	65.301.984	1,9%

Fuente: Programa CCSS - MINVU.

Los gastos de administración consideran el gasto en personal, el cual está específicamente identificado a nivel central y regional, en las SEREMIS de Vivienda, pero no incluye las horas profesionales que utilizan los profesionales del SERVIU en la implementación del programa, las que no están cuantificadas y no son reducidas, ya que todo el proceso de implementación de las intervenciones, se gestionan desde esta unidad. Incluye también el gasto en bienes y servicios de consumo, el cual se estima utilizando la relación entre los subtítulos 22 Bienes y Servicios de Consumo y 21 Gastos en Personal del MINVU.

El gasto en administración es bajo, implementándose el programa con un bajo costo en personal. La ejecución presupuestaria del programa aumentó 488% en el período y la dotación de personal aumentó solamente 15%, pasando de 53 profesionales en el año 2012 a 61 profesionales en el año 2015 (no considera personal SERVIU).

⁵¹ El nivel de producción del programa tuvo un incremento significativo en el período de evaluación, denotando el foco de la política pública en el mejoramiento de la calidad del stock habitacional. El año 2012 el programa tuvo un bajo nivel de producción en relación a los años siguientes, pero fue muy superior al del año 2011.

IV. EVALUACION DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROGRAMA

En cuanto al problema público que esta iniciativa intenta resolver, no ha sido definido rigurosamente por quienes lo promueven, en particular lo que remite a lo que se denomina “habitabilidad del conjunto”. Conceptualmente, se entiende que un programa plantea resolver o contribuir a disminuir un problema público que vivencia una población específica, mediante bienes y servicios preestablecidos e idénticos que actúan como incentivos o beneficios que promoverán un cambio medible en dicha población en un determinado plazo. Lo que hasta ahora está definido, son los criterios de selección en base al índice de criticidad sugerido, del cual se puede derivar una problematización que atiende, por una parte, las insuficientes superficies de los departamentos, la alta densidad poblacional del conjunto y la indefinición y calidad del espacio público y, por otra, considera la accesibilidad a servicios y oportunidades.

Dado estos problemas, la estrategia de intervención implica una escala de actuación de mayor envergadura que el solo conjunto, particularmente en lo que se relaciona con los servicios urbanos y, por tanto, sobrepasa las capacidades de actuación de un único programa. Ante ello, una iniciativa como la declarada por el Programa de Regeneración de Condominios Sociales, debe subordinarse a los requisitos de iniciativas de inversión y sus respectivas metodologías sectoriales de evaluación ex-ante. Este ámbito escapa de las competencias ministeriales en cuanto a ejecución, para lo cual existen entidades territoriales que pueden coordinar inversiones multisectoriales.

Para ahondar en lo señalado más arriba, se estima que el problema público no está claramente delimitado, puesto que la unidad de intervención remite a una escala que aborda desde la vivienda hasta el barrio y el entorno urbano, apuntando a un ámbito multidimensional de carencias y déficit. De lo anterior se desprenden múltiples dimensiones:

- El deterioro físico del parque habitacional de la vivienda social y de sus espacios comunes.
- Las brechas que el parque habitacional muestra respecto a los nuevos estándares de la política habitacional.
- La segregación social y urbana.
- La convivencia vecinal conflictiva y la inseguridad pública

Y respecto a dichas dimensiones, para las dos primeras el MINVU ya dispone de programas que las abordan y, además, con una experiencia y evaluaciones que han probado su pertinencia, como es el caso del Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Asimismo, las otras dos dimensiones han sido abordadas experimental y regularmente a través, por ejemplo, del programa Quiero mi Barrio y se ha constatado la necesidad de desplegar intervenciones intersectoriales que den integralidad y sostenibilidad a la inversión en el territorio en el largo plazo. La tercera pudiera ser el nicho del programa, sin embargo, la forma de selección de los conjuntos habitacionales queda estrecha para su focalización. Y finalmente, la última dimensión sigue siendo abordada con otros programas ministeriales y de otras instituciones en coordinación con las administraciones locales.

En conclusión, a juicio del Panel los responsables de este programa deberían realizar un esfuerzo para definir teórica y prácticamente cuál es el problema público a abordar, qué se entenderá por habitabilidad de los conjuntos habitacionales, y en qué aspectos concretos se evidencia esa problemática en la escala que desea intervenir.

Actualmente, el amplio registro de variables que se desprenden de las dimensiones que intenta abordar el programa supone una complejidad en el diseño de la intervención que plantea una importante dificultad en la definición de una oferta estandarizada. En efecto, la iniciativa propone una serie de intervenciones que serán seleccionadas según se defina en un proceso técnico – participativo, en otras palabras, los bienes

y/o servicios no son homogéneos para todos los casos. Más bien, lo que configura es una modalidad de intervención situada, es decir, adecuada a los problemas que cada caso presenta.

Lo que la propuesta tiene estandarizado es un diseño metodológico de intervención común en lo que a sus fases refiere (selección, diagnóstico, plan maestro de regeneración, ejecución y acompañamiento). Este último aspecto es relevante, puesto que ello indicaría un despojamiento del carácter programático de la intervención, situándola más bien en el nivel de proyecto de inversión o iniciativas de inversión más que a nivel de programa, que requieren la recomendación técnica económica del sistema nacional de inversiones, lo que se refuerza en la medida que las actuaciones desplegadas en los polígonos intervenidos recurren a los instrumentos y programas convencionales del MINVU, así como aportes intersectoriales para proveer de equipamiento (cuarteles de bomberos, comisarías, consultorios). Es decir, carece de componentes propios para buscar aproximarse a la necesidad que busca satisfacer.

Otros tres elementos que reforzarían lo indicado anteriormente tienen que ver, primero, con el requerimiento de pre-factibilidad socio-económica, jurídica, urbana arquitectónico-estructural, puesto que la concepción del plan de regeneración plantea el requisito de disponer de un diagnóstico para cada una de esas dimensiones; segundo, el eventual carácter de innominados de la población objetivo, lo cual constituye una característica de los proyectos de inversión, a diferencia de los programas que requieren una definición precisa de los sujetos a ser atendidos. El tercer elemento refiere a los mecanismos de financiamiento, que básicamente se concentran en iniciativas de inversión y transferencias de capital, que es una herramienta convencional en la operación de proyectos de inversión.

En otro ámbito de análisis, y teniendo en consideración que el programa declara como objetivo “mejorar las condiciones de habitabilidad de conjuntos habitacionales en altura y su entorno, mediante proyectos de reparación, ampliación o reconstrucción de vivienda y mejoramiento de bienes comunes, construcción de áreas verdes, equipamiento y espacio público”, puede señalarse que el planteamiento estratégico en su formato actual absorbe las líneas de acción sobre las cuales operó en forma piloto el programa de Recuperación de Condominios Sociales Segunda Oportunidad, situándolas en un contexto de intervención de mayor amplitud y adaptabilidad a las condiciones y dinámicas sociales de los conjuntos. Específicamente, es destacable que a nivel de diseño se releve la función del diagnóstico como antecedente para la formulación del plan maestro y que, a su vez, este plan considere un set de variantes, además de la movilidad habitacional y la demolición de los conjuntos. Paralelamente, se debe apuntar el hecho que en la definición de los componentes se abandone la idea de concebir como tal la colocación de subsidios, pagos, bonos o procesos intermedios, puesto que por sí solos no alcanzan la magnitud ni atributos de un componente alineado con el propósito y con la finalidad de la intervención.

De acuerdo a lo anterior, el programa Segunda Oportunidad ha sido adecuadamente superado en la definición de la estrategia de intervención en el diseño, puesto que incorpora modificaciones en el proceso de intervención, con una fase de diagnóstico que incluye estudios base a nivel habitacional-estructural, socio-jurídico y urbano, como antecedente para la formulación del Plan Maestro. Sin embargo, en el actual estado de formulación del programa Regeneración de Condominios Sociales es posible identificar algunos elementos que ameritan una mayor elaboración para mejorar la comprensión evaluativa de la estrategia de intervención. Estos aspectos se reseñan a continuación:

- Llama la atención que en la Fase de Diagnóstico no se aprecie una mayor claridad con respecto a considerar la situación, conformación y dinámicas socio-familiares que estructuran en el conjunto a intervenir para su consideración en el plan maestro.
- Los denominados componentes Adquisición de Unidades de Vivienda y Adquisición de Terrenos carecen de los atributos para ser considerados como tales dentro del diseño y, más bien, se asimilan a procedimientos del componente Rehabilitación del Conjunto.
- El mismo componente de Rehabilitación del Conjunto, en consideración a sus procedimientos tipológicos dentro de la intervención, amerita una especificación o precisión de su denominación ya que no contiene el conjunto de atributos de una rehabilitación.

- A su vez, el componente Apoyo Técnico aparece como desvinculado del levantamiento diagnóstico debiendo precisarse las razones para mostrar estas distinciones, cuando en ambas acciones se está en la etapa previa a la ejecución y abordando materias sensibles para el propósito que se busca.
- La Fase de Formulación del Plan Maestro requiere exponer los procesos o dispositivos previstos para aquellas familias que decidan permanecer de acuerdo a las tipologías de proyectos que podría implicar la intervención. El tiempo para este proceso aparece como muy breve, sobre todo para lograr la factibilidad técnica (arquitectónica y urbana), económica y social. Asimismo, no están consideradas las medidas de mitigación que, dada la experiencia anterior, son más que necesarias.
- Las tareas de la Fase de Acompañamiento a las Familias en el conjunto intervenido y regenerado por el programa, aparece como desvinculada tanto del componente Asistencia Técnica como del componente Rehabilitación del Conjunto, requiriéndose aumentar la argumentación para diferenciar estas actividades de las líneas de trabajo señaladas, considerando los efectos e impactos positivos que se esperan conseguir al cabo de tres años de intervención.

Y, por último, a nivel de ejecución el programa piloto no presenta evidencia de haber ejecutado obras de regeneración del calibre que esta nueva iniciativa propone, motivo por el que no están dadas las condiciones para desarrollar un programa en régimen, sino unas pocas iniciativas pilotos y muy monitoreadas.

2. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES SEGUNDA OPORTUNIDAD

El Programa Recuperación de Condominios Segunda Oportunidad inició sus actuaciones en el año 2013, interviniendo los siguientes 4 conjuntos:

- Brisas del Mar-Nuevo Horizonte, de la comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.
- Conjunto Francisco Coloane - Cerro Morado, de la comuna de Puente Alto, Región Metropolitana.
- Conjunto Parinacota, de la comuna de Quilicura, Región Metropolitana.
- Conjunto Vicuña Mackenna, de la comuna de Rancagua, Región de O'Higgins.

En relación a los resultados del programa se puede comentar lo siguiente:

- Hasta la fecha, el programa sólo ha tenido resultados intermedios en la producción de algunos de sus componentes.
- En el período de evaluación, el programa se ha concentrado en la adquisición de viviendas dentro y fuera del conjunto habitacional. En total se adquirieron 2.849 viviendas al interior de los conjuntos, y 1.206 fuera del conjunto.
- A la fecha no se han rehabilitado viviendas, pero en 3 de los conjuntos se tiene programada esta actuación.

Cuadro N°25
Productos Implementados por el Programa 2ª Oportunidad 2013-2015

Nombre del Conjunto Intervenido	Brisas del Mar-Nuevo Horizonte	Francisco Coloane - Cerro Morado	Parinacota	Vicuña Mackenna
N° de viviendas adquiridas en el conjunto	96	1142	288	1323
N° de viviendas adquiridas fuera del conjunto	33	509	119	545
Número de viviendas rehabilitadas	0	0	0	0
	Se rehabilitarán 288 departamentos. Será financiado por PPPF modificado.	No se rehabilitarán vivienda. La Tipología es Reconstrucción Total	Se realizará llamado especial de Mejoramiento de Condominios	Se rehabilitarán 24 departamentos. Será financiado por PPPF modificado.
Número de viviendas construidas	0	0	0	0
	No se construirán nuevas viviendas.	Aún no se aplica. Se utilizarán montos del DS 49 FSEV.		
Mejoramiento de bienes comunes y/o ejecución de bienes comunes	Aún no se aplica. Se utilizarán valores del PPPF.	No se ha aplicado. Se considera dentro del financiamiento del DS 49 FSEV	Aún no se aplica. Se utilizarán valores del PPPF.	No se ha aplicado. Se considera dentro del financiamiento del DS 49 FSEV
Monto Mejoramiento y/o ejecución de Nuevos Espacios públicos y Equipamiento en el Conjunto o en su entorno	Convenio de transferencia considera recursos para espacios públicos y equipamientos por \$728.470.000	No se aplica aún este componente		

Fuente: MINVU.

- No se han construido viviendas nuevas. En 3 de los conjuntos se tiene contemplada esta actuación, sin contar a la fecha con resultados en este sentido.
- El programa a la fecha no ha realizado ninguna actuación en bienes comunes, espacio público o equipamiento.

El detalle de las actuaciones planificadas y el estado de avance de éstas en cada conjunto se presenta en el siguiente cuadro.

Cuadro N°26
Actuaciones Planificadas y Estado de Avance - Programa 2ª Oportunidad 2013-2015

Conjunto	Brisas del Mar		Francisco Coloane Cerro Morado		Parinacota		Vicuña Mackenna	
	Planificado	% de Avance	Planificado	% de Avance	Planificado	% de Avance	Planificado	% de Avance
Diseño Plan Maestro	1	100%	1	0%	1	0%	1	100%
Viviendas Adquiridas según Plan	96	100%	1.356	84%	1.576	18%	1.793	74%
Edificios a Adquirir según Plan	6	100%	61	0%	61	0%	159	73%
Viviendas Demolidas según Plan	60	40%	1.356	0%	1.356	0%	1.769	50%
Edificios Demolidos según Plan	6	50%	61	44%	66	12%	157	48%
Subsidios asignados del 1er, 2do y 3er llamado	65	51%	841	61%	250	48%	1.082	50%
Asignación de subsidios de viviendas a Rehabilitadas	288	0%	0	0%	96	0%	24	0%
Ejecución de Rehabilitar de viviendas	288	0%	0	0%	0	0%	24	0%
Diseño de Nuevos Conjuntos habitacionales	0	0%	0	0%	0	0%	3	0%
Construcción Nuevos Conjuntos habitacionales	0	0%	0	0%	0	0%	3	0%
Diseños de Equipamientos y espacios públicos	4	75%	0	0%	0	0%	11	0%
Construcción de Equipamientos y espacios públicos	4	0%	0	0%	0	0%	1	0%
N de Departamentos	384		1.356		1.672		1.817	

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios - MINVU.

El gasto en el período ascendió a 55,7 mil millones de pesos, concentrado en un 98% en la adquisición de viviendas.

Cuadro N°27
Gasto Total por Componente 2013-2015 (M\$ 2016)

	2013		2014		2015		Variación 2013-2015
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	
COMPONENTE 1. Adquisición Unidades de vivienda	12.145.801	94%	19.691.079	99%	22.838.635	100%	88%
COMPONENTE 2. Adquisición de terreno	0	0%	0	0%	0	0%	
COMPONENTE 3. Rehabilitación del conjunto	0	0%	0	0%	0	0%	
COMPONENTE 4. Mejoramiento del entorno	822.171	6%	172.197	1%	75.600	0%	-91%
COMPONENTE 5. Apoyo técnico	166.750	1%	172.197	1%	75.600	0%	-55%
Total	13.134.722	100%	20.035.473	100%	22.989.835	100%	75%

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios - MINVU.

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

Cuadro N°28
Gasto Total por Componente 2013-2015 (M\$ 2016)

	Monto	%
SUBT. 29 Adquisición de Edificios	32.899.705	59%
SUBT. 33 Fondo Solidario Elección De Vivienda	12.280.685	22%
SUBT. 33 Bono Movilidad	2.289.604	4%
SUBT. 33 Demoliciones	2.027.162	4%
SUBT. 33 Transferencias A Municipalidades	1.484.515	3%
SUBT. 31 Inversión	5.178.358	9%
Gasto Total del Programa	56.160.029	100%

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios - MINVU.

En cuanto al gasto de administración, éste ascendió en promedio a 517,5 millones de pesos en promedio en el período 2013 – 2015, y representó el 2,8% del gasto total del programa en el período.

Cuadro N°29
Gastos de Administración del programa 2012-2015 (M\$ 2016)

Año	Gastos de Administración	Total Gasto del programa	% (Gastos administración / Gasto total del Programa) *100
2013	496.736	13.134.722	3,8%
2014	553.044	20.035.473	2,8%
2015	502.972	22.989.835	2,2%

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios - MINVU.

V. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES

- El diseño no considera seguimiento y monitoreo de los planes de mantención de las obras ejecutadas, lo que tiene directa relación con la perdurabilidad de los resultados del programa. No es posible medir desempeño a nivel de propósito y componentes, ya que no se cuenta con un sistema de información que permita saber los tipos de obras que se ejecutan y los resultados que se esperan.
- El requisito de antigüedad de 5 años no es un criterio que permita atender efectivamente a los casos más prioritarios.

- La autoselección de las copropiedades beneficiarias no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro.
 - A su vez, la utilización de las PSAT como organizadoras de la demanda podría estar provocando que se esté atendiendo los problemas menos complejos.
- El Componente 3 (ampliación) casi no se utiliza, en circunstancias que el tamaño de los departamentos es uno de los problemas que justifica la existencia del programa.
 - En las actuales condiciones, es muy difícil esperar un repunte en la producción:
 - Los montos de asistencia técnica (regulados en el marco del PPPF) son insuficientes para abordar los estudios constructivos y jurídicos que amerita intervenir en copropiedades en altura.
 - No hay incentivos para que las PSAT promuevan la ejecución de dicho componente, debido a la excesiva complejidad en comparación con los componentes 1 y 2 (que no requieren, por ejemplo, la obtención de permisos de edificación ante la DOM respectiva y, en general, se trata de obras de ejecución rápida).
- No obstante, se debe destacar que el programa muestra una importante capacidad para ejecutar una gran cantidad de proyectos en todas las regiones del país.
 - En ese sentido, el Panel destaca que el problema público efectivamente existe y que se dispone de la estructura institucional para sostener su actuación en el tiempo.

2. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES

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

- La complejidad en el diseño de la intervención plantea una importante dificultad en la definición de una oferta estandarizada.
 - Lo que finalmente se configura es una modalidad de intervención caso a caso, desarrollado como proyectos urbanos o planes de inversión, más que como un programa público.
- El programa de Segunda Oportunidad no ha logrado finalizar sus intervenciones en más de 3 años de ejecución.
- Luego, a juicio del panel, el diseño actual del programa de Regeneración no permite vislumbrar que se puedan producir mejores resultados respecto a su versión anterior (Segunda Oportunidad).
 - No se dispone de indicadores que permitan evaluar integralmente los resultados a nivel de propósito.
 - Dada la poca experiencia del programa de Segunda Oportunidad en la implementación de proyectos, no está claro el monto de inversión requerido por cada CCSS ni el tiempo que demorará la implementación de todas las iniciativas del Plan Maestro.
 - No existe evidencia que asegure que los ajustes al diseño garanticen soluciones eficientes para atender integralmente la criticidad de los CCSS.

3. RECOMENDACIONES PARA EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES

- Proponer mejoras a la focalización del Programa:
 - Considerando la información disponible a partir del Catastro, se sugiere priorizar a los CCSS anteriores al año 2002, pues allí se concentra el deterioro por obsolescencia (lo construido antes de 1980) y por baja calidad constructiva y de diseño (principalmente lo que se construyó en el marco del Programa de Vivienda Básica que operó en régimen entre los años 1980 y 2002).
- Estimar la vida útil de los arreglos y mejoramientos realizados en los primeros 4 años, toda vez que si continua el ritmo de atención de la demanda que se hace efectiva, restarían 16 años para lograr la cobertura total.
- Introducir modificaciones al Componente 3 para que funcione de buena forma.
 - Se podría abordar a través de proyectos de ampliación y/o fusión de departamentos (los denominados 3x2), ejecutados en CCSS en que el MINVU identifique que la superficie es un factor de criticidad (se puede utilizar el Catastro, como lo establece, por ejemplo, el programa de Regeneración).
 - En tal dirección, el Componente 3 del programa de Mejoramiento podría ser abordado por el programa de Regeneración.
- Reconstruir una línea base del deterioro físico y relacional de la comunidad u organización, y luego contrastarla con la calidad del hábitat residencial una vez que se han concluido los proyectos.
- Tal evaluación debe identificar el nivel de deterioro que es superado y en qué magnitud, junto con arrojar insumos informativos de las buenas prácticas: en qué CCSS, con qué mecanismos, con qué ejecutores, con qué línea se lograron resultados sustantivos, etc.
- Consignar indicadores que midan de mejor manera el propósito del programa, integrando la dimensión física como psicosocial.
- Fijar metas de cobertura y resultados que midan su propósito.
 - Realizar estimaciones a nivel regional sobre la capacidad máxima de proveedores para absorber la demanda en tiempos estándares.
 - Plantear ejecuciones de ciertos componentes de forma transversal para un CCSS con deterioro.
- Implementar un sistema de seguimiento de los procesos y resultados del programa para homologar los registros que se realizan en regiones, mediante un modelo de gestión con procesos normados, que permita hacer seguimiento y evaluación de los factores claves del programa.

4. RECOMENDACIONES PARA EL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES

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

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2014) Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- Ducci, María Elena (1997) Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa, en Revista EURE, vol. XXIII, N° 69, Julio 1997. Santiago de Chile.
- MacDonald, Joan (1989) "La vivienda en Chile, hoy", CPU, Documento de Trabajo N°12.
- Ministerio de Desarrollo Social (2015) Formulario 2015 de presentación de programas sociales reformulados para evaluación ex-ante, Programa de Regeneración de Condominios Sociales.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015) Metodología: Índice de Criticidad Condominios Sociales (Informe)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015) Programa Regeneración de Condominios Sociales (Minuta)
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014) Vivienda Social en Copropiedad. Intervención MINVU en Condominios de Vivienda Social
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014) Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2012) Estudio de evaluación de impacto del plan piloto de condominios sociales. Informe Final.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2010) DECRETO SUPREMO N° 255 de 2006.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2009) RESOLUCIÓN N° 533 de 1997
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2009) Déficit urbano habitacional. Una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2006) Atlas de la evolución del déficit habitacional en Chile 1992-2002.
- El Déficit Habitacional en Chile. Medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (1995) Vivienda, una tarea de dignidad, Estrategia Habitacional al año 2000.
- SUR-Boreal (2015) Evaluación Programa de Recuperación e Condominios Sociales: Segunda Oportunidad. Informe Final.

VII. ENTREVISTAS REALIZADAS

1. 9 de marzo. Equipo Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales: Salvador Ferrer, Natalia Cruz.
2. 10 de marzo. Equipo Programa de Regeneración de Condominios Sociales. Ignacio Moulian, Andrea Granados.
3. 19 de abril. DIFIN. Patricia Huerta.
4. 19 de abril. Equipo de Programa de Regeneración de Condominios Sociales SEREMI Metropolitana. José Paulsen, Pamela Solís.
5. 20 de abril. Equipo Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. SEREMI Metropolitana. Irene Molina.
6. 3 de mayo. Equipo Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. SERVIU Metropolitano. Karin Orrego, Marisel Núñez, Luis Matus.
7. 5 de mayo. Equipo de Programa de Regeneración de Condominios Sociales SERVIU Metropolitano. Jaime Ibar, Graciela Terreros, Víctor Sepúlveda.

VIII. ANEXOS DE TRABAJO

Anexo 1: Reporte sobre el estado y calidad de la información disponible para evaluar el programa.

a. Bases de datos con información relevante para la evaluación

Notas técnicas para evaluar Eficacia de los dos programas

Se observará en la producción de los componentes y a nivel de resultados. Esto último sólo es posible en cierta medida para el programa de Regeneración (Segunda Oportunidad), donde existe una evaluación previa para el periodo 2013-2014, no así para el programa de Mejoramiento de CCSS.

Además, es importante señalar que el nuevo programa de Regeneración, que reconvierte el programa de Segunda Oportunidad, dado su incipiente comienzo, será evaluado solo en su diseño.

En las siguientes tablas indicamos el estado de la solicitud de información pendiente y algunas consideraciones para cada caso.

Información requerida	Estadísticas de producción relacionadas con los proyectos: n° copropiedades formalizadas, n° de estudios de título, n° de capacitaciones, m² de espacio público, m² áreas verdes, pinturas, reparaciones estructurales, etc. otros parámetros relevantes de medición de las intervenciones.
Objetivos	Describir los resultados del programa a nivel de producto
Estado- provisión	Programa Segunda Oportunidad
	Los responsables del programa han transferido la información solicitada y, cuando ello ha sido necesario, han resuelto las dudas y preguntas del panel. Para los 5 casos del Programa Segunda Oportunidad se cuenta con la siguiente información que resulta suficiente para abordar la producción del programa: <ul style="list-style-type: none"> • Planilla Excel donde se registran el número de beneficiarios por cada conjunto en el marco de los dos llamados realizados y el estado del beneficio (Unidades seleccionadas, familias hábiles, subsidios asignados, subsidios pagados); Planillas con control de gestión año 2015 donde se hace seguimiento a la programación del año respecto a: subsidios de Mejoramiento por cada conjunto, adquisición de departamentos del Plan de Cierre por caso, Adquisición de edificios por caso y edificios demolidos por caso).
	Programa Mejoramiento CCSS
	El programa ha entregado la información referida a su producción.
Consideraciones	Programa Segunda Oportunidad
	El programa ha ido respondiendo a los requerimientos del panel. En esta fase del trabajo se está trabajando en incorporar precisiones, pero a nivel grueso los antecedentes necesarios para la evaluación han sido transferidos.
	Programa Mejoramiento CCSS
	El programa ha hecho entrega de la información requerida para la evaluación.
Información requerida	Estándares de calidad esperados y finales
Objetivos	Determinar si el programa cuenta con una definición operativa de calidad y la forma en que se mide en los resultados finales

Estado- provisión	<p>Ambos programas no cuentan con estándares de calidad específicos. No obstante, las obras para mejorar y/o normalizar las edificaciones existentes, se ajustan a lo establecido en la normativa vigente.</p> <p>En el caso específico del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, ello está establecido del siguiente modo: en el caso de proyectos enmarcados en el Título I y II: Ordenanza general de Urbanismo y construcción (OGUC), Título IV, capítulos, 2 y 3, y las exigencias que pueda efectuar el SERVIU según corresponda a cada tipología de proyecto.</p> <p>En el caso de proyectos enmarcados en el Título III, las ampliaciones deben cumplir con los estándares mínimos establecidos en el D.S. 255, indicados en el cuadro normativo inserto en la letra r) del art. 16</p>
Consideraciones	Se deben considerar en la definición de las matrices de marco lógico. De acordarse algún estándar, deberá ser posible de medir o verificar en los sistemas de registro previstos o bien su consignación en alguna evaluación a futuro.

Información requerida	Base de Datos de sistema de postulación.
Objetivos	Eficacia a nivel de Componentes, Cobertura y Focalización del programa
Estado- provisión	Programa Segunda oportunidad
	Se han entregado bases de datos con registro administrativo de los beneficiarios.
	Programa Mejoramiento CCSS
	Se han entregado las bases de datos de postulantes.
Consideraciones	El panel, en caso de ser necesario, solicitará reuniones con los administradores de las bases de datos para resolver eventuales vacíos de información.

Información requerida	Bases de Datos referidas a evaluación de calidad.
Objetivos	Evaluar la calidad del bien o servicio entregado.
Estado- provisión	Programa Segunda oportunidad
	Se ha entregado estudio realizado por Sur-Boreal.
	Programa Mejoramiento CCSS
	No existe.
Consideraciones	Programa Mejoramiento CCSS
	Se propone realizar estudio complementario. No fue aprobado.

A continuación, hacemos referencia, en el formato prescrito, a las bases de datos en que hay certezas de su disponibilidad para el trabajo del panel:

Bases de datos con información relevante para la evaluación

Mejoramiento de Condominios Sociales

Nombre	“Seguimiento de Asignaciones”
Descripción	Lleva registro de todas las resoluciones que asignan recursos a través de las selecciones y las asignaciones

	directas.
Período de vigencia	2012 – 2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Región, año del programa, N° de resolución y fecha, tipo de selección (RUKAN o asignación directa), vía de postulación (familia o copropiedad), monto por título, monto asistencia técnica, financiamiento total, beneficiarios directos.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Información entregada. Sirve para realizar análisis de costos de producción.

Nombre	“Seguimiento de Copropiedades”
Descripción	Identifica las copropiedades beneficiadas y su ubicación territorial, registra el monto asignado a nivel de título y asistencia técnica y el número de beneficiarios directos.
Período de vigencia	2012 – 2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Año asignación, N° y fecha de resolución, tipo de asignación (postulación RUKAN o asignación directa), modalidad del beneficio (familia o copropiedad), código de grupo, ubicación territorial; nombre y RUT de la copropiedad, monto por título, monto asistencia técnica y beneficiarios directos.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La base de datos ha sido proporcionada. La información se utiliza para realizar análisis de costos de producción.

Nombre	“Seguimiento de Obras”
Descripción	Identifica a cada copropiedad con sus proyectos de acuerdo a los títulos; indicando la ubicación territorial, número de vivienda y número de postulantes.
Período de vigencia	2012 – 2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Fechas programadas y reales de inicio y término de las obras; monto de subsidio, asistencia técnica y ahorro; el registro de avance del Plan de Habilidadación Social.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La base de datos ha sido proporcionada. La información se utiliza para realizar análisis de costos de producción.

Nombre	Personal del programa
Descripción	Detalle de personal del programa a nivel central y en regiones
Período de vigencia	2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual

Campos / Variables	Número de personas, tipo de contrato, estamento y remuneración bruta mensualizada.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La información ha sido proporcionada. La información sirve para estimar costos de administración.

Regeneración de Condominios Sociales

Nombre	Gastos por subtítulo
Descripción	Detalle de gastos del programa a nivel central y en regiones
Período de vigencia	2013 – 2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Gastos del subtítulo 29.02 adquisición de activos no financieros (edificios) Gasto de subtítulo 33.01.133, subsidio complementario para la adquisición de viviendas, bono de movilidad. demoliciones (de esta última falta el costo de 17 edificios demolidos en la RM) Gasto subtítulo 33.03.103 Transferencia a las Municipalidades. Gastos del Subtítulo 31.02 Ficha de inversión
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La base de datos ha sido proporcionada. La información sirve para realizar análisis de costos de producción.

Nombre	Personal del programa
Descripción	Detalle de personal del programa a nivel central y en regiones
Período de vigencia	Primer semestre del 2015
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Número de personas, tipo de contrato, estamento y remuneración bruta mensualizada.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La información ha sido entregada. La información sirve para estimar costos de administración.

Nombre	Análisis de Costos Unitarios del Programa – Estudio Evaluación Programa de Recuperación de Condominios Sociales - Segunda Oportunidad
Descripción	Análisis de costos del programa por componente, por proyecto, de operación y administración.
Período de vigencia	2013 – 2014
Universo de medición de las variables	Censo

(censo/muestra)	
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	Subsidios, montos en UF, proyectos, usuarios.
Juicio del panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La base de datos ha sido proporcionada. La información sirve para realizar análisis de costos de producción.

b. Fuentes de información cualitativa y cuantitativa que fueron útiles para identificar la situación problema que dio origen al programa y que permitan proyectar la situación sin programa

Identificación del documento	Breve descripción del contenido
Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales	Establece el universo de intervención de programas cuyo objetivo sea mejorar la calidad de vida en condominios sociales en altura media. Incluye análisis tipológico y urbano. Permite identificar la situación problema que está a la base de los dos programas a evaluar.
Documento de Trabajo. Programa de Condominios Sociales	Documento que sintetiza el diagnóstico del Programa Mejoramiento de Condominios Sociales, las orientaciones programáticas del mismo y además describe aspectos procedimentales.
Informe de resultados. Estudio de evaluación de impacto del plan piloto de condominios sociales.	Entrega indicios respecto a la operación del modelo de intervención del programa en su fase piloto.
Evaluación Ex Ante Programa Recuperación Condominios Sociales: Segunda Oportunidad Ministerio de Desarrollo Social / Reformulación Regeneración de Condominios Sociales / Evaluación Ex Ante Programas Nuevos. Proceso Formulación Presupuestaria 2016 Regeneración de Condominios Sociales	Sintetiza la argumentación que busca justificar la pertinencia y oportunidad del programa en sus dos versiones (Recuperación/Regeneración de CCSS)
Evaluación Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad. Informe Final SUR-BOREAL	Ofrece una exhaustiva evaluación del Programa Segunda Oportunidad en términos de diagnóstico, diseño y resultados. Además, incluye indicaciones para el rediseño del programa.

c. Identificar necesidad de estudio complementario

Se presentó una propuesta, pero no fue aprobada.

Anexo 2.1(a): Matriz de Evaluación del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales⁵²

Anexo 2.1(a): Matriz de Evaluación del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales⁵³

NOMBRE DEL PROGRAMA : Mejoramiento de Condominios Sociales AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA : 2011 MINISTERIO RESPONSABLE : Ministerio de Vivienda y Urbanismo SERVICIO RESPONSABLE : Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo OBJETIVO ESTRATÉGICO VINVULADO : Mejorar, recuperar y/o regenerar barrios en situación de deterioro, a través de inversiones en espacios públicos, bienes comunes y viviendas e intervenciones que potencien la identidad y fortalezcan la participación e integración.				
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
FIN: Contribuir a disminuir el déficit urbano habitacional cualitativo.				

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
PROPÓSITO: Mejorar la calidad del hábitat residencial ⁵⁴ de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de viviendas	(Viviendas en Condominios Sociales beneficiadas en el año t / total de viviendas en Condominios Sociales de la población potencial de Condominios Sociales)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Catastro Nacional de Condominios Sociales.	
	Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de copropiedades	(Copropiedades de Condominios Sociales beneficiadas en el año t / total de copropiedades de la población potencial de Condominios Sociales)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Catastro Nacional de Condominios Sociales.	
	Eficacia/Proceso Variación en el n° de proyectos terminados por año	$((N^{\circ} \text{ de proyectos terminados año } t / N^{\circ} \text{ de proyectos terminados año } t-1) - 1) * 100$		
	Eficacia/Resultado Final Porcentaje de copropiedades que completa obras y Plan de Habilitación Social	Copropiedades que han completado obras y su Plan de Habilitación Social en año t / total de copropiedades Sociales beneficiados en año t) *100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	

⁵² Ver Metodología para Construcción de Matriz de Marco Lógico en www.dipres.cl, Control de Gestión, Evaluación de Programas Gubernamentales.

⁵³ Ver Metodología para Construcción de Matriz de Marco Lógico en www.dipres.cl, Control de Gestión, Evaluación de Programas Gubernamentales.

⁵⁴ Calidad del hábitat residencial: Conjunto de atributos subjetivos y objetivos referidos al mantenimiento, conservación y calidad material y espacial de las viviendas, la infraestructura, los servicios y el espacio público que componen el territorio ocupado y dispuesto para la vida de las personas.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
	Eficacia/Proceso Tiempo promedio que transcurre entre la asignación de un proyecto hasta el término de las obras	\sum (Fecha de término de obras copropiedad i – Fecha de asignación del condominio i) / N° de copropiedad con obras finalizadas		
	Calidad/Resultado Nivel de satisfacción de los beneficiarios	(Beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras/total de beneficiarios encuestados o entrevistados) *100		
	Eficiencia/Producto Costo promedio por copropiedad beneficiada.	(Gasto total proyectos terminados año t / Total de proyectos terminados año t)		
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda beneficiada.	(Gasto total proyectos terminados año t / Total de viviendas en proyectos terminados año t)		
	Economía/Producto Porcentaje anual de ejecución presupuestaria.	(Gasto total devengado en año t / Presupuesto asignado en año t) *100		
	Eficiencia/Proceso Porcentaje de gastos de administración con respecto al gasto total del programa.	(Gastos administrativos del programa año t / Gasto total del programa año t)*100		
COMPONENTE 1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes ⁵⁵ edificados en Condominios Sociales que presentan deterioro ⁵⁶ .	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes seleccionados.	(Copropiedades seleccionadas con proyectos para reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados en el año t / total de Copropiedades postuladas en el año t)*100	Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.	
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.	(Obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes terminadas en el plazo de vigencia del subsidio en el año t / total de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes terminadas del año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	

⁵⁵ Por mejorar se entiende asimismo reparar y/o normalizar. Los proyectos de ampliación, en el contexto de Condominios de Vivienda, deben considerarse como parte de la reparación, normalización y/o mejoramiento de los bienes comunes.

⁵⁶ De acuerdo al último Catastro Nacional de Condominios Sociales disponible.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras ejecutadas en bienes comunes sobre el total de obras	(Obras en bienes comunes edificados en el año t/total de obras en copropiedades seleccionadas año t)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.	
	Eficiencia/Producto Porcentaje de viviendas con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento en bienes comunes sobre el total de viviendas.	(Viviendas en copropiedades con proyectos de mejoramiento de bienes comunes en el año t / total de viviendas en copropiedades identificadas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Catastro Nacional de Condominios Sociales.	
	Eficiencia/Producto Costo promedio por proyecto en bienes comunes edificados.	(Gasto total en bienes comunes edificados año t / Total de bienes comunes edificados año t)		
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda en bienes comunes edificados.	(Gasto total en bienes comunes edificados año t / Total viviendas en bienes comunes edificados año t)		
	COMPONENTE 2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento seleccionados.	(Copropiedades seleccionadas con proyectos para reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento en el año t / total de copropiedades postuladas en el año t)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento iniciadas en el plazo programado.	(Obras de mejoramiento de áreas comunes y equipamiento iniciadas después del plazo programado en el año t / total de obras de mejoramiento de áreas comunes y equipamiento en el año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.	(Obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento, terminadas en el plazo de vigencia del subsidio en el año t/total de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento terminadas en el año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficiencia/Producto Porcentaje de Copropiedades con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes seleccionados sobre el total de Copropiedades catastradas	(Copropiedades con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento/total de Copropiedades catastradas en 2014) *100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Catastro Nacional de Condominios Sociales.	

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras ejecutadas en áreas comunes y equipamiento sobre el total de obras	(obras en áreas comunes y equipamiento en el año t/ total de obras en Copropiedades seleccionadas anualmente)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.	
	Eficiencia/Producto Costo promedio por proyecto en áreas comunes y equipamiento.	(Gasto total en áreas comunes y equipamiento año t / Total de áreas comunes y equipamiento año t)		
COMPONENTE 3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de ampliación seleccionados	(Condominios Sociales seleccionados con proyectos de ampliación de unidades de vivienda en el año t /total de Condominios Sociales postulados) *100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.	
	Eficiencia/Producto Porcentaje de viviendas con proyectos de ampliación sobre el total de viviendas	(Viviendas en Copropiedades con proyectos de ampliación en el año t / total de viviendas en Copropiedades identificadas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales) *100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Catastro Nacional de Condominios Sociales.	
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de ampliación iniciadas en el plazo programado.	(Obras de ampliación iniciadas en el plazo programado en el año t/total de obras de ampliación iniciadas en el año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de ampliación terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.	(obras de ampliación de unidades de vivienda terminadas en el plazo de vigencia del subsidio del año t/total de obras de ampliación terminadas en el año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras de ampliación sobre el total de obras.	(Obras de ampliación de unidades de vivienda en Condominios Sociales del año t/ total del obras en Condominios Sociales seleccionados en el año t)*100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas.	
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda ampliada.	(Gasto total en ampliaciones de vivienda año t / Total viviendas ampliadas año t)		
	COMPONENTE 4. Habilitar comunidades de Condominios Sociales para funcionar organizadamente	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según copropiedades a formalizar seleccionadas	(Copropiedades formalizadas terminado el proceso de intervención del año t / total de copropiedades postuladas vía familia del año t)*100	

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
según las disposiciones de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, mediante un Plan de Habilitación Social ⁵⁷ .	Eficacia/Resultado Final Porcentaje de copropiedades que completa su Plan de Habilitación Social	Copropiedades que han ejecutado completamente su Plan de Habilitación Social en año t/ total de copropiedades Sociales beneficiados en año t) *100	Sistema de postulación	
	Eficacia/Proceso Variación porcentual anual de postulaciones vía copropiedad	((Postulaciones vía copropiedad año t – postulaciones vía copropiedad año t-1) / copropiedades postuladas vía copropiedad año t-1))*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficacia/Producto Porcentaje de copropiedades que cuentan con manual de uso y mantención de bienes comunes	(Copropiedades que cuentan con manual de uso y mantención de bienes comunes en el año t/ total de Copropiedades beneficiados en el año t)*100	Seguimiento de obras en base a reportes regionales.	
	Eficacia/Producto Porcentaje de copropiedades que cuentan con plan de emergencia	(Copropiedades que cuentan con plan de emergencia en el año t/total de Copropiedades beneficiados en el año t)*100		
	Eficiencia/Producto Costo promedio por copropiedad formalizado	(Gasto total en Copropiedades formalizadas año t / Total Copropiedades formalizadas año t)		

<p>ACTIVIDADES:</p> <p>1) Gestión de la demanda</p> <p>2) Diagnóstico: levantamiento de información de la copropiedad en el ámbito constructivo y social. En esta instancia se determinan las necesidades de la comunidad que deben ser integradas al proyecto. Con este diagnóstico, la Secretaría Regional Ministerial certifica o no a la copropiedad como “objeto del programa”, lo cual habilita a la copropiedad para postular en el Servicio de Vivienda y Urbanización.</p> <p>3) Llamado: Se realiza desde el nivel central a través de una resolución exenta, aquí se establecen las condiciones, requisitos y regulaciones al proceso.</p> <p>4) Postulación: A través del Prestador de Asistencia Técnica respectivo, la copropiedad ingresa su proyecto al Servicio de Vivienda y</p>	Ley de Presupuesto de la Nación exige destinar el 20% de los recursos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar a la atención de Condominios Sociales.
---	---

⁵⁷ Plan de Habilitación Social: conjunto de actividades que busca capacitar a las familias residentes sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y dejar establecidos formalmente los órganos de administración que establece la misma Ley.

<p>Urbanización para postular al subsidio.</p> <p>5) Selección: De acuerdo a los criterios nacionales establecidos en el llamado y a los regionales establecidos por cada región a través de resolución exenta, asigna puntaje a cada proyecto y según el orden de prelación, son seleccionados como beneficiarios.</p> <p>6) Ejecución de Obras: De acuerdo al proyecto, una empresa constructora se encarga de la ejecución de las obras, proceso que es supervisado por Servicio de Vivienda y Urbanización.</p> <p>7) Ejecución Plan de Habilitación Social: El Prestador de Asistencia Técnica se encarga de su ejecución. En el caso de copropiedades que postulan vía familia, deben lograr la formalización de ésta. Los productos del Plan de Habilitación Social son: Listado de propietarios de la copropiedad, que incluye nómina donde consta el nombre, RUT, dirección, Rol de Servicio de Impuestos Internos e inscripción en el Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de todas las unidades; Acta de asamblea de copropietarios con la aprobación del reglamento y en nombramiento del Comité de Administración; Reglamento de Copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces; manual de uso de bienes comunes; plan de emergencia, capacitación a residentes sobre administración, uso y mantención de bienes comunes; carta del Comité de Administración declarando satisfacción del procedimiento realizado y Oficio con visto bueno de la Secretaría Regional Ministerial que exprese conformidad de los productos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formalizar copropiedades postuladas como familia. (constitución de Comités de Administración, inscripción de reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces) - Elaborar manual de uso y mantención de bienes comunes. - Elaborar plan de emergencia. - Capacitar a los residentes sobre mantención, uso y administración de bienes comunes. 	<p>La mantención de la vivienda social en régimen de copropiedad inmobiliaria está sometida a exigencias específicas debido a su naturaleza jurídica, constructiva y social.</p>
--	--

Anexo 2.2(a): Matriz de Evaluación del Programa de Regeneración de Condominios Sociales

NOMBRE DEL PROGRAMA : REGENERACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA : 2013 MINISTERIO RESPONSABLE : Ministerio de Vivienda y Urbanismo SERVICIO RESPONSABLE : SUBSECRETARIA EJECUTIVA DE DESARROLLO DE BARRIOS, DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO OBJETIVO ESTRATÉGICO VINVULADO : Mejorar, recuperar y/o regenerar barrios en situación de deterioro, a través de inversiones en espacios públicos, bienes comunes y viviendas e intervenciones que potencien la identidad y fortalezcan la participación e integración.				
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
FIN: Contribuir a mejorar la calidad de vida y a la integración social y urbana de las familias que habitan en conjuntos habitacionales en altura.				
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
PROPÓSITO: Mejorar las condiciones de habitabilidad de conjuntos habitacionales en altura y de su entorno.	N° de conjuntos habitacionales que mejoraron su estándar habitacional ⁵⁸	(N° de conjuntos habitacionales con viviendas con estándar habitacional mejorado/N° de conjuntos habitacionales seleccionados) *100	Informe Regional (cada 3 años)	Tenencia irregular de inmuebles o arrendatarios que dificulten los procesos de desocupación de ser necesarios. Se abordará trabajando con las familias para adscribirlos a un proceso regular de postulación a vivienda nueva.
	N° de conjuntos habitacionales que mejoraron su dotación y/o calidad de equipamientos, áreas verdes y espacio público.	(N° de conjuntos habitacionales con dotación y/o calidad de equipamientos, áreas verdes y espacio público mejorado / N° de conjuntos habitacionales seleccionados) *100	Informe Regional (cada 3 años)	
COMPONENTE 1. Adquisición de unidades de Vivienda fuera del Conjunto (Movilidad Habitacional definitiva).	Porcentaje de familias que obtuvieron una nueva unidad de vivienda fuera del conjunto respecto al Plan Maestro	(N° de familias que obtuvieron una nueva unidad de vivienda fuera del conjunto/ N° Adquisiciones de unidades de vivienda fuera del conjunto que considera el plan Maestro) *100	Acta de entrega de la vivienda a la familia.	Generación de oferta habitacional que permita ejecutar procesos de movilidad, si el diagnóstico lo requiere, por los largos tiempos de construcción de nuevo proyecto o identificación de oferta de vivienda existente.
COMPONENTE 2. Rehabilitación ⁵⁹ de unidades de Vivienda en el conjunto.	Porcentaje de familias que obtuvieron un departamento rehabilitado respecto del total de viviendas a rehabilitar indicadas en el Plan Maestro.	(N° familias con departamentos rehabilitadas / N° de viviendas a rehabilitar indicadas en el Plan Maestro) *100	Acta de entrega de la vivienda a la familia.	

⁵⁸ Se entenderá por mejora de estándar habitacional al aumento de superficie de los departamentos, modernización de la aislación térmica, acústica, redes sanitarias, eléctricas, entre otros.

⁵⁹ Se entenderá por rehabilitación la ampliación y/o mejoramiento de las unidades de vivienda.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		MEDIOS DE VERIFICACIÓN (Periodicidad de medición)	SUPUESTOS
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo		
COMPONENTE 3. Construcción de nuevas unidades de Vivienda en el conjunto o en su entorno.	Porcentaje de familias que obtuvieron una nueva unidad de vivienda, construida en el conjunto o en su entorno, respecto del total de nuevas unidades de vivienda a construir indicadas en el Plan Maestro.	(N° familias con una nueva unidad de vivienda construidas en el conjunto o su entorno / N° nuevas unidades de vivienda a construir indicados en el Plan Maestro) *100.	Acta de entrega de la vivienda a la familia.	
COMPONENTE 4. Mejoramiento de bienes comunes edificados y/o ejecución de bienes comunes no edificados en las Copropiedades.	Porcentaje de proyectos de mejoramiento y/o ejecución de nuevos bienes comunes respecto del total de proyectos indicados en el Plan Maestro.	(N° de proyectos de mejoramiento y/o ejecución de nuevos bienes comunes / N° de proyectos indicados en el Plan Maestro) *100.	Acta recepción de obras.	
COMPONENTE 5. Mejoramiento y/o ejecución de Nuevas Espacios públicos ⁶⁰ y Equipamiento ⁶¹ en el Conjunto o en su entorno.	Porcentaje de proyectos de mejoramiento y/o ejecución de Nuevos Espacios públicos y Equipamiento respecto del total de proyectos indicados en el Plan Maestro.	(N° de proyectos de mejoramiento y/o ejecución de nuevos Espacios públicos y/o Equipamiento / N° de proyectos indicados en el Plan Maestro) *100.	Acta recepción de obras.	
COMPONENTE 6. Apoyo técnico.	Porcentaje de talleres y asesorías dirigidos a las familias residentes respecto del total de asesorías planificadas.	(N° de talleres y asesorías ejecutados/total de asesorías planificadas anualmente) *100	Informes y actas de talleres y asesorías.	
ACTIVIDADES: 1. Adquisición de Terrenos 2. Adquisición de Unidades de Vivienda en el Conjunto habitacional 3. Demoliciones				

⁶⁰ De acuerdo a la O.G.U.C, Bienes Nacionales de uso Público destinados a circulación, Áreas Verdes y esparcimiento entre otros.

⁶¹ De acuerdo a la O.G.U.C, Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala, que no sea de uso exclusivo de una Copropiedad.

Anexo 2(b): Medición de indicadores Matriz de Evaluación del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, período 2012-2015

NOMBRE DEL PROGRAMA	: Mejoramiento de Condominios Sociales
AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA	: 2011
MINISTERIO RESPONSABLE	: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SERVICIO RESPONSABLE	: Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
OBJETIVO ESTRATÉGICO VINVULADO	: Mejorar, recuperar y/o regenerar barrios en situación de deterioro, a través de inversiones en espacios públicos, bienes comunes y viviendas e intervenciones que potencien la identidad y fortalezcan la participación e integración.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO
FIN: Contribuir a disminuir el déficit urbano habitacional cualitativo.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		Cuantificación			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo	2012	2013	2014	2015
PROPÓSITO: Mejorar la calidad del hábitat residencial de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de viviendas	(Viviendas en Condominios Sociales beneficiadas en el año t / total de viviendas en Condominios Sociales de la población potencial de Condominios Sociales)*100	1,4%	6,8%	4,9%	6,0%
	Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de copropiedades	(Coproiedades de Condominios Sociales beneficiadas en el año t / total de copropiedades de la población potencial de Condominios Sociales)*100	2,3%	7,2%	5,1%	5,5%
	Eficacia/Proceso Variación en el n° de proyectos terminados por año	$((N^{\circ} \text{ de proyectos terminados año } t / N^{\circ} \text{ de proyectos terminados año } t-1) - 1) * 100$	303%	213%	-29%	8%
	Eficacia/Resultado Final Porcentaje de copropiedades que completa obras y Plan de Habilitación Social	Coproiedades que han completado obras y su Plan de Habilitación Social en año t / total de copropiedades Sociales beneficiados en año t) *100	39%			
	Eficacia/Proceso Tiempo promedio que transcurre entre la asignación de un proyecto hasta el término de las obras	$\Sigma (\text{Fecha de término de obras copropiedad } i - \text{Fecha de asignación del condominio } i) / N^{\circ} \text{ de copropiedad con obras finalizadas}$	466	394	317	215
	Calidad/Resultado Nivel de satisfacción de los beneficiarios	(Beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras/total de beneficiarios encuestados o entrevistados) *100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficiencia/Producto Costo promedio por copropiedad beneficiada.	(Gasto total proyectos terminados año t / Total de proyectos terminados año t)	72.613	155.864	164.792	195.311

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		Cuantificación			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo	2012	2013	2014	2015
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda beneficiada.	(Gasto total proyectos terminados año t / Total de viviendas en proyectos terminados año t)	2.025	2.865	2.999	3.118
	Economía/Producto Porcentaje anual de ejecución presupuestaria.	(Gasto total devengado en año t / Presupuesto asignado en año t) *100	56%	178%	121%	137%
	Eficiencia/Proceso Porcentaje de gastos de administración con respecto al gasto total del programa.	(Gastos administrativos del programa año t / Gasto total del programa año t)*100	10,4%	1,5%	2,8%	2,0%
COMPONENTE 1. Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes seleccionados.	(Copropiedades seleccionadas proyectos para reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados el año t / total de Copropiedades postuladas en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.	(Obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes terminadas en el plazo de vigencia del subsidio el año t / total de obras de reparación, normalización y/o de bienes comunes terminadas del año t)*100	55%	41%	79%	100%
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras ejecutadas en bienes comunes sobre el total de obras	(Obras en bienes comunes edificados en el año t/total de obras en copropiedades seleccionadas año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficiencia/Producto Porcentaje de viviendas con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento en bienes comunes sobre el total de viviendas.	(Viviendas en copropiedades con proyectos de mejoramiento de bienes comunes en el año t / total de viviendas en copropiedades identificadas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales)*100	1,3%	5,7%	4,6%	5,8%
	Eficiencia/Producto Costo promedio por proyecto en bienes comunes edificados.	(Gasto total en bienes comunes año t / Total de bienes comunes edificados año t)	59.518	143.599	160.076	172.637
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda en bienes comunes edificados.	(Gasto total en bienes comunes año t / Total viviendas en bienes comunes edificados año t)	1.696	2.827	2.878	2.778
COMPONENTE 2. Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento seleccionados.	(Copropiedades seleccionadas con proyectos para reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento en el año t / total de copropiedades postuladas en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		Cuantificación			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo	2012	2013	2014	2015
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento iniciadas en el plazo programado.	(Obras de mejoramiento de áreas comunes y equipamiento iniciadas después del plazo programado en el año t / total de obras de mejoramiento de áreas comunes y equipamiento en el año t)*100	34%	52%	90%	85%
	Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.	(Obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento, terminadas en el de vigencia del subsidio en el año t/total de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento terminadas en el año t)*100	17%	43%	64%	100%
	Eficiencia/Producto Porcentaje de Copropiedades con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes seleccionados el total de Copropiedades catastradas	(Copropiedades con proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de áreas comunes y equipamiento/total de Copropiedades catastradas en 2014) *100	1,0%	3,4%	1,7%	2,2%
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras ejecutadas en áreas comunes y equipamiento sobre el total de obras	(obras en áreas comunes y equipamiento en el año t/ total de obras en Copropiedades seleccionadas anualmente)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficiencia/Producto Costo promedio por proyecto en áreas comunes y equipamiento.	(Gasto total en áreas comunes y equipamiento año t / Total de áreas comunes y equipamiento año t)	35.519	53.707	39.178	59.368
	COMPONENTE 3. Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según proyectos de ampliación seleccionados	(Condominios Sociales seleccionados con proyectos de ampliación de unidades de vivienda en el año t /total de Condominios Sociales postulados) *100	s.i.	s.i.	s.i.
Eficiencia/Producto Porcentaje de viviendas con proyectos de ampliación sobre el total de viviendas		(Viviendas en Copropiedades con proyectos de ampliación en el año t / total de viviendas en Copropiedades identificadas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales) *100	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de ampliación iniciadas en el plazo programado.		(Obras de ampliación iniciadas en el plazo programado en el año t/total de obras de ampliación iniciadas en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
Eficacia/Proceso Porcentaje de obras de ampliación terminadas en el plazo de vigencia del subsidio.		(obras de ampliación de unidades de vivienda terminadas en el plazo de vigencia del subsidio del año t/total de obras de ampliación terminadas en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	INDICADORES		Cuantificación			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control)	Fórmula de Cálculo	2012	2013	2014	2015
	Eficiencia/Producto Porcentaje de obras de ampliación sobre el total de obras.	(Obras de ampliación de unidades de vivienda en Condominios Sociales del año t / total del obras en Condominios Sociales seleccionados en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficiencia/Producto Costo promedio por vivienda ampliada.	(Gasto total en ampliaciones de vivienda año t / Total viviendas ampliadas año t)	0	2.885	3.604	7.211
COMPONENTE 4. Habilitar comunidades de Condominios Sociales para funcionar organizadamente según las disposiciones de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, mediante un Plan de Habilitación Social.	Eficacia/Cobertura Porcentaje de demanda atendida según copropiedades a formalizar seleccionadas	(Copropiedades formalizadas terminado el proceso de intervención del año t / total de copropiedades postuladas vía familia del año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficacia/Resultado Final Porcentaje de copropiedades que completa su Plan de Habilitación Social	Copropiedades que han ejecutado completamente su de Habilitación Social año t / total de Sociales beneficiados en año t) *100	33%	37%	34%	12%
	Eficacia/Proceso Variación porcentual anual de postulaciones vía copropiedad	((Postulaciones vía copropiedad año t – postulaciones vía copropiedad año t-1) / copropiedades postuladas vía copropiedad año t-1))*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficacia/Producto Porcentaje de copropiedades que cuentan con manual de uso y mantención de bienes comunes	(Copropiedades que cuentan con manual de uso y mantención de bienes comunes en el año t / total de Copropiedades beneficiados en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficacia/Producto Porcentaje de copropiedades que cuentan con plan de emergencia	(Copropiedades que cuentan con plan de emergencia en el año t/total de Copropiedades beneficiados en el año t)*100	s.i.	s.i.	s.i.	s.i.
	Eficiencia/Producto Costo promedio por copropiedad formalizado	(Gasto total en Copropiedades formalizadas año t / Total Copropiedades formalizadas año t)	19	17	17	17

Anexo 3: Procesos de Producción y Organización y Gestión del Programa

A.1 Proceso de producción de cada uno de los bienes y/o servicios que entrega el programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (PMCSS)

Para alcanzar el propósito del programa, esto es; “Mejorar la calidad de los bienes comunes⁶² en Condominios Sociales que presentan deterioro⁶³, a partir de la de la organización y la gestión de las copropiedades”, el diseño de intervención considera los siguientes cuatro componentes y productos específicos:

COMPONENTES	PRODUCTOS
✓ Reparar, normalizar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios Sociales.	✓ Techumbres ✓ Escaleras y circulaciones ✓ Fachadas y muros ✓ Redes de servicio: agua, electricidad y alcantarillado
✓ Ampliar la superficie construida de unidades de vivienda en Condominios Sociales.	✓ Áreas verdes y equipamiento ✓ Cierres perimetrales ✓ Iluminación
✓ Reparar, normalizar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales	✓ Ampliación de recintos existentes: obras que aumentan la superficie de la vivienda, a través de la extensión de uno o más recintos existentes, tales como dormitorios, cocinas o living-comedor. ✓ Creación de recintos: obras que aumentan la superficie de la vivienda, a través de la generación de uno o más recintos, tales como logias o dormitorios
✓ Habilitar comunidades de Condominios Sociales para funcionar organizadamente según las disposiciones de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, mediante un Plan de Habilitación Social	✓ Capacitación de residentes respecto a los derechos y deberes asociados a la copropiedad inmobiliaria. ✓ Realización de la Asamblea de Constitución del Condominio ✓ Conformación del Comité de Administración del Condominio ✓ Generación e inscripción formal del Reglamento de Copropiedad ✓ Elaboración del Plan de Emergencia del Condominio

La modalidad de producción del programa se basa en la entrega subsidios dirigidos a financiar el diseño y ejecución de obras, mejoramiento de áreas comunes y equipamiento los procesos conducentes a la formalización de las copropiedades, de acuerdo a los términos de la Ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria y la capacitación de los residentes y sus respectivos comités de administración.

⁶² Por mejorar se entiende asimismo reparar y/o normalizar. Los proyectos de ampliación, en el contexto de Condominios de Vivienda, deben considerarse como parte de la reparación, normalización y/o mejoramiento de los bienes comunes.

⁶³ De acuerdo al último Catastro Nacional de Condominios Sociales disponible.

El programa opera a través de llamados extraordinarios del programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS N°255/2006) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los cuales se modifican los montos, requisitos y las condiciones de selección y aplicabilidad de los subsidios, a fin de atender el problema del deterioro y déficit socio organizativos de los CCSS catastrados nacionalmente y su financiamiento está circunscrito a los recursos del programa de Protección del Patrimonio Familiar, específicamente a través de glosas de la Ley de Presupuestos destinadas a la atención de Condominios Sociales. En concreto:

- El componente relativo a proyectos de reparación y/o mejoramiento de bienes comunes edificados es financiado con cargo al Título II del programa de Protección al Patrimonio Familiar.
- El componente que comprende los proyectos de reparación y/o mejoramiento de bienes comunes no edificados, es financiado con cargo al Título I.
- El componente que refiere a proyectos de ampliación de unidades habitacionales en Condominios Sociales, es financiado con Título III.
- El componente relativo al plan de habilitación, se financia con recursos de Asistencia Técnica⁶⁴.

“Si bien los beneficios se plantean bajo un esquema colectivo, al dirigirse a las postulaciones de Conjuntos Habitacionales (2011) y Copropiedades (2012-2015) de Vivienda Social en Altura, en la práctica el otorgamiento de subsidios requiere la individualización de los beneficios, de acuerdo a cada una de las formas de asignación de subsidios disponibles; subsidio a la familia y subsidio a la copropiedad. La modalidad de subsidio a la familia, otorga beneficios a personas naturales que postulan de manera colectiva al programa⁶⁵. En tanto, bajo el subsidio a la copropiedad, el beneficio se otorga a las comunidades de copropietarios de los Condominios Sociales, identificando la cantidad teórica de subsidios individuales otorgados de acuerdo al número de unidades de vivienda que integra la copropiedad”⁶⁶.

La cadena de producción para desarrollar los componentes programáticos se resume de la siguiente forma:

- Publicación llamados extraordinarios: Los llamados a postulación se realizan bajo un calendario anual dispuesto por el nivel central, que las regiones ajustan a su realidad y carga de trabajo. Se realiza un llamado a postulación cada año y a partir del año 2013 es publicado durante el mes de febrero en los medios de difusión oficiales, a través de los medios de comunicación y por medio de las PSAT. La selección de proyectos puede ocurrir mensualmente a partir del mes de mayo, aunque ello varía anualmente.
- Interés de postular y entrega de formularios: Las copropiedades interesadas se dirigen a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectivo y reciben información retirando los formularios, entre los cuales se cuentan los formatos de: contrato de PSAT⁶⁷, Ficha diagnóstica constructiva, carta a firmar por 60% ocupantes regulares, informe de puntaje de la ficha de protección social de las familias, certificado que acredite condición de CCSS, entre otros.
- Ingreso de expedientes: los interesados deberán ingresar a la SEREMI respectiva un expediente con antecedentes técnicos, sociales y legales de la copropiedad, que permitan evaluar el cumplimiento de dichas condiciones, en virtud de los requisitos y plazos establecidos en los respectivos llamados a postulación. Los elementos críticos que forman parte de dichos antecedentes es el diagnóstico constructivo de la copropiedad y el nivel de deterioro de CCSS

⁶⁴ La Asistencia Técnica que debe realizar el prestador incluye: la organización de la demanda y postulación de proyectos; la gestión de proyectos e inspección técnica de obras; y la elaboración y ejecución del Plan de Habilidadación Social

⁶⁵ Se trata específicamente de una distinción en el modo de acceso a los beneficios que ofrece el programa. Ambas modalidades conducen a similares prestaciones.

⁶⁶ Ficha de antecedentes del programa Información complementaria, presentada a DIPRES

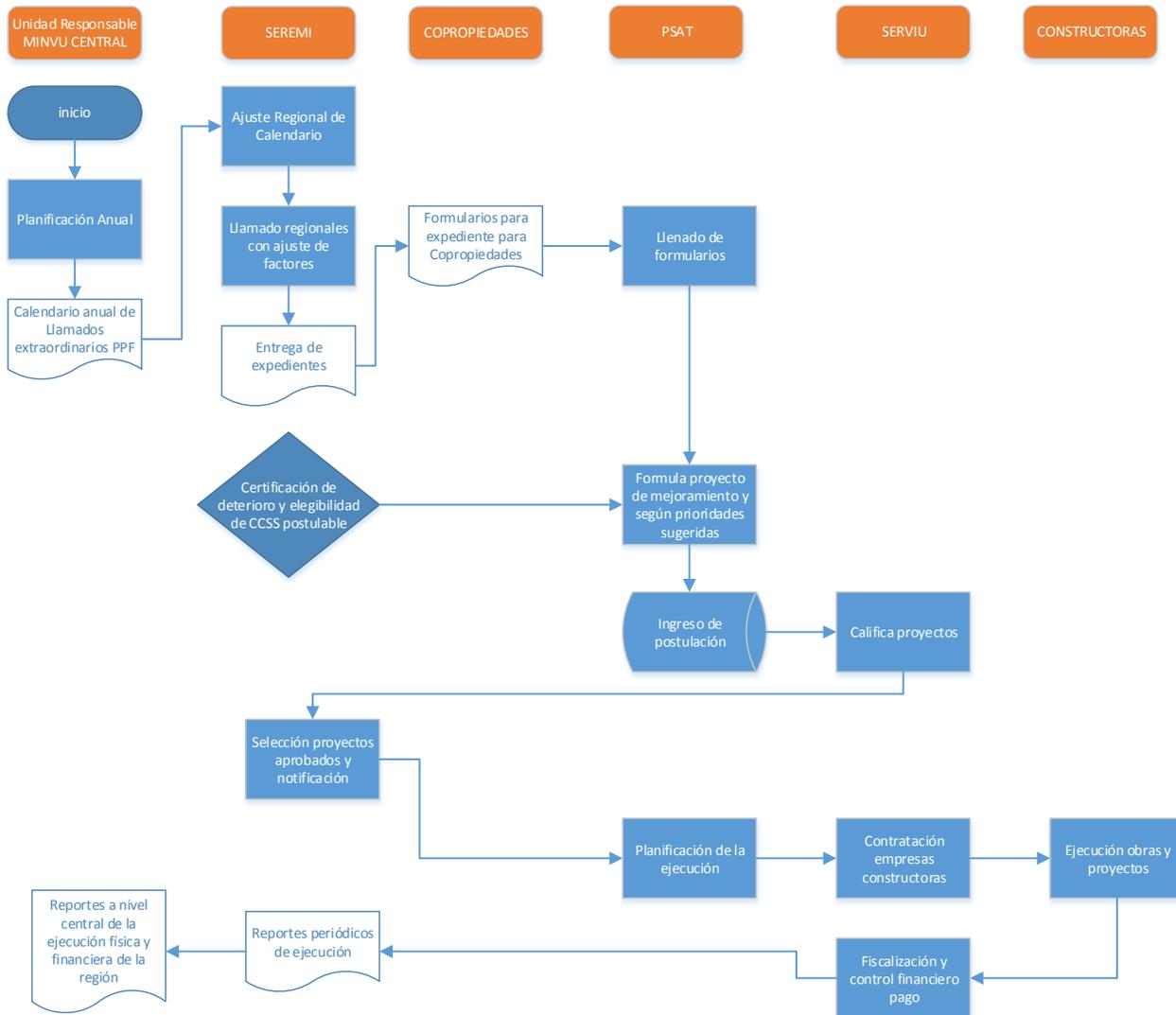
⁶⁷ Los PSAT para poder actuar como tal deben suscribir un Convenio Marco con la SEREMI respectiva.

detallado que perfilan las obras a requerir. Está contemplado que las comunidades residentes en condominios sociales sean apoyadas por Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) privadas y/o municipales, para ingresar expedientes con antecedentes físicos, sociales y jurídicos a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo, a fin de obtener la resolución que los califica como copropiedad objeto del programa. Excepcionalmente, en casos calificados, la SEREMI o el SERVIU podrán identificar un condominio que demande atención del programa y confeccionar su expediente.

- Acreditación de la copropiedad como objeto del programa: Las SEREMI de Vivienda y Urbanismo definen, mediante resolución, y certifican la condición de copropiedad objeto del programa, indicando además la priorización de obras y la posibilidad de aplicar incrementos de subsidio, si procediera. La finalidad de esta certificación, que se realiza por medio de la revisión de documentos, es corroborar el nivel de vulnerabilidad social y deterioro físico de la Copropiedad interesada en postular un proyecto de mejoramiento, particularmente en cuanto al correcto diagnóstico del déficit o deterioro físico y la consecuente priorización de obras a ser financiadas.
- Formulación e ingreso de proyectos: Aquellas copropiedades que hayan sido certificadas por la SEREMI como copropiedad objeto del programa, quedan habilitadas para ingresar proyectos a SERVIU para su evaluación. Para ello las PSAT desarrollan los proyectos técnicos en las partidas en las que se identificaron daños y que fueron priorizadas por las comunidades residentes. Luego deben ingresar la postulación de los proyectos al registro RUKAN.
- Selección de las postulaciones: En primer lugar, el SERVIU respectivo deberá efectuar la revisión de los proyectos, en sus aspectos técnicos, presupuestarios, administrativos, sociales y legales, y realizar las observaciones necesarias o calificar favorablemente los proyectos. Posteriormente, las SEREMI MINVU son responsables de efectuar la selección de beneficiarios, en atención a los recursos disponibles para la región y los factores⁶⁸ de selección establecidos en el respectivo llamado a postulación, los cuales permiten realizar una prelación de los condominios sociales que se presentan al programa. Una vez seleccionados se informa a los favorecidos y se inicia el proceso de ejecución.
- Ejecución de obras y del proceso de formalización: Aquellas copropiedades seleccionadas, inician el proceso de ejecución de obras y todas las acciones conducentes al proceso de formalización. En esta etapa, los productos deben ser desarrollados por las PSAT y constructoras, siendo fiscalizados por SERVIU siguiendo los procesos y normativa regular a estos efectos.

⁶⁸ Antigüedad de la copropiedad; antigüedad de la postulación; tipo de postulación; adherencia de copropietarios a la postulación; obra principal del proyecto; superficie promedio de las unidades habitacionales; criterios regionales.

Flujograma de procesos principales del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales



Fuente: Elaboración propia del panel.

A.2 Proceso de producción de cada uno de los bienes y/o servicios que entrega el programa de Regeneración de Condominios Sociales (PRCSS)

El Programa de Regeneración de Condominios Sociales se encuentra actualmente en situación de elaboración y perfeccionamiento; no obstante, la documentación suministrada permite considerar como eje ordenador una estrategia de intervención que contempla cuatro fases para los conjuntos seleccionados y priorizados. Cabe señalar que la responsabilidad de proveer los servicios y prestaciones recae fundamentalmente en el sector público, para su operación más allá que se liciten o externalicen algunos procedimientos de la intervención. Una característica importante del programa es que opera por oferta y no por demanda, por lo que la decisión de intervenir los conjuntos responde a una iniciativa sectorial. Las fases mencionadas y una integración de sus contenidos declarados son las que se describen a continuación.

Fase I: Diagnóstico (8 meses)

En esta fase se desarrollan los estudios y análisis de los condominios sociales desde tres perspectivas⁶⁹: i) **socio-jurídico**, donde se realizan los estudios de título, estrategias de regularización de dominio, definición de propietarios de terrenos del conjunto, caracterización del grupo familiar entre otros; ii) **habitacional**, donde se realiza un estudio estructural, el diagnóstico de habitabilidad, la factibilidad remodelación; iii) **urbano**, donde se revisa la morfología del conjunto, de desarrolla el análisis del tejido urbano y de la accesibilidad, cobertura de equipamientos y áreas verdes, entre otros. Estos estudios, que son licitados, suponen otorgar al plan de intervención la sustentación y coherencia necesaria para abordar las condiciones del conjunto y su entorno en el diseño de alternativas de solución.

Fase II: Elaboración Plan Maestro de Regeneración (4 meses)

La elaboración de este plan está a cargo de la SEREMI en coordinación con SERVIU y se presenta como una herramienta de gestión y diseño urbano que permite definir una imagen del tipo de mejoramiento que se requiere implementar, y que permite coordinar las intervenciones necesarias en los ámbitos habitacional, social y urbano. De acuerdo a la Formulación Ex Ante, en esta fase de la estrategia se definen los componentes programáticos propiamente tales, que corresponde a los que se enuncian a continuación:

a) Adquisición de Unidades de Vivienda.

El programa permite adquirir unidades de vivienda para su rehabilitación (mejoramiento, ampliación, fusión), demolición y/o reconstrucción según lo establecido en el plan maestro de regeneración, mediante la compra de inmuebles, expropiación o acuerdo expropiatorio. El valor de transacción será el que establezca la tasación comercial del inmueble. Este componente es aplicado en aquellos casos que requieran la adquisición de vivienda de propietarios con segunda propiedad siendo ello un impedimento para generar una transacción por un nuevo subsidio.

⁶⁹ En el documento Minuta Programa de Regeneración de Condominios Sociales (diciembre 2015), se señala un ámbito "social" del diagnóstico, donde se levantaría información del condominio y su entorno para identificar problemáticas, intereses y necesidades de las familias; estos aspectos no se relevan en las declaraciones recogidas de otras fuentes documentales oficiales.

b) Adquisición de terrenos.

La adquisición de terrenos permite la gestión de un nuevo proyecto habitacional para generar oferta habitacional para la movilidad de familias.

c) Rehabilitación del conjunto habitacional.

Corresponde a las obras que define el Plan Maestro para la Rehabilitación del Conjunto Habitacional, a través de algunas de las cuatro tipologías de proyectos previstas para llevar las condiciones del condominio a condiciones de habitabilidad semejantes a la normativa actual del MINVU, las cuales se enuncian a continuación:

- Rehabilitación del conjunto: Implica la mantención de los ocupantes en sus viviendas, pero que considera intervenciones como la reparación, ampliación, mejoramiento de bienes comunes, y la construcción de áreas verdes y espacios públicos.
- Reconversión de los conjuntos: Considera la adquisición parcial de las unidades de vivienda, las fusiones de departamentos, el mejoramiento de bienes comunes, y la construcción de áreas verdes y espacios públicos.
- Regeneración mixta: Comprende la adquisición parcial de las unidades de vivienda, el traslado de las familias ocupantes en forma definitiva, y mejorando las condiciones de habitabilidad a través de la recuperación de algunas viviendas, su reparación, ampliación o reconstrucción, y la demolición parcial de blocks, así como se contempla también el mejoramiento de bienes comunes, y la construcción de áreas verdes y espacios públicos.
- Reconstrucción total: Donde se considera la demolición total del condominio contando con la adquisición de todas las unidades de vivienda y abordar la construcción de un nuevo conjunto habitacional y/o equipamiento con estándares actuales (construcción de bienes comunes, áreas verdes y espacio público), asimismo se considera el traslado de las familias o la movilidad transitoria durante el período de reconstrucción del conjunto
- Mejoramiento del entorno: Se trata de un proyecto de inversión que considera el mejoramiento y/o construcción de áreas verdes, infraestructura, o equipamiento según lo identificado en el plan maestro.

d) Apoyo técnico.

Corresponde a la asesoría prestada por los equipos de SEREMI y SERVIU a los habitantes del conjunto o copropiedad en su caso, en tres ámbitos de acción: i) en la organización, participación e incidencia en el plan de regeneración del conjunto y su entorno, ii) en la adquisición de nuevas viviendas que cumplan los estándares para aquellas familias que lo requieran, iii) en materias relacionadas con la ley de copropiedad, administración de condominio, mantención de viviendas y edificaciones, así como en el ámbito jurídico en de materias relacionadas con la tenencia del inmueble y su mejoramiento, venta o reposición(reconstrucción).

Fase III: Ejecución del Plan Maestro (36 meses)

En esta fase se diseñan y ejecutan las intervenciones definidas por el plan maestro de acuerdo a las tipologías antes mencionadas, pudiendo abarcar los siguientes procesos:

- Licitación y ejecución de proyectos habitacionales (mejoramiento, reconversión, reconstrucción).
- Licitación y ejecución de proyectos en el entorno.
- Movilidad habitacional definitiva para aquellas familias que se trasladan a una vivienda fuera del conjunto, utilizando la adquisición de unidades de vivienda mediante compra y/o asignación de nuevo subsidio.

- Acompañamiento social y jurídico para factibilizar las transacciones de vivienda y apoyar la búsqueda de nuevas viviendas a las familias; así como también apoyo en prácticas de convivencia vecinal para las familias que permanezcan en el conjunto.

Fase IV: Acompañamiento a las familias para habitar el conjunto regenerado (6 meses)

Esta última fase programática considera un acompañamiento a las familias habitar el conjunto regenerado, apoyar la implementación del reglamento de copropiedad inmobiliaria y la regeneración de un modelo de sustentabilidad de la inversión en el conjunto regenerado. Además, comprende la evaluación y sistematización de la intervención en todas sus etapas y el cierre administrativo.

B1 Estructura organizacional y mecanismos de coordinación al interior de la institución responsable y con otras instituciones. Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.

El programa cuenta con un equipo de trabajo en el nivel central, dependiente de la División de Política Habitacional del Ministerio, y equipos a nivel regional, dependientes de los equipos de Planes y Programa de las SEREMI MINVU, exceptuando el caso de 2 regiones del país (Antofagasta y Bío-Bío), en los cuales los equipos dependen de la Secretaria Técnica Regional de Recuperación de Barrios.

Las funciones de los equipos son:

- Funciones del equipo a nivel central: El equipo de nivel central tiene la responsabilidad de diseñar el programa, definir sus modificaciones e innovaciones; planificar y coordinar los llamados y los procesos de postulación y selección; realizar seguimiento de las obras, las resoluciones y las asignaciones; capacitar y prestar asesoría continua a los equipos regionales en el ámbito técnico, social y de control de gestión; planificar las metas y la asignación de los recursos, entre otras;
- Funciones de los equipos a nivel regional: los equipos regionales deben realizar la difusión del programa con los distintos actores involucrados (municipios, prestadores de asistencia técnica, Conservador de Bienes Raíces, notarías y la comunidad); identificar, gestionar y certificar la demanda regional; establecer la coordinación con SERVIU para los diversos procesos de revisión de proyectos, construcción y post ejecución; supervigilar a los prestadores de asistencia técnica durante todo el proceso, especialmente en la ejecución de obras y el plan de habilitación social; capacitar a los distintos actores intervinientes en el proceso regional; establecer los factores de interés regional para la selección de postulantes; verificar el cumplimiento de los convenios suscritos entre la SEREMI y los prestadores.

La distribución a nivel nacional de profesionales según tipo de contratación es la siguiente:

Región	Honorario AT	Contrata	Honorario PGC	Total
Arica y Parinacota			2	2
Tarapacá		1	3	4
Antofagasta		1	2	3
Atacama			1	1
Coquimbo			1	1
Valparaíso	2		7	9
Región Metropolitana		1	6	7
O'Higgins			2	2
Maule			5	5

Biobío			6	6
Araucanía			3	3
Los Ríos			1	1
Los Lagos	2		2	4
Aysén			1	1
Magallanes			1	1
Nivel Central		1	4	5
Total	4	4	47	55

Fuente: Nómina de profesionales Mejoramiento de Condominios Sociales, Diciembre 2015.

La unidad responsable del programa, coordina y distribuye las responsabilidades a nivel funcional de la siguiente forma:

Encargado de Programa: Realiza la coordinación técnica general de los procesos del programa (planificación, programación, priorización y gestión de proyectos e iniciativas en Condominios Sociales); establece la coordinación con otras instituciones de la Administración del Estado y/o el sector privado; Coordina los procesos de asistencia técnica a regiones; participa en la gestión de información y análisis de datos; coordina y supervisa el equipo a nivel central; entre otras.

Área Técnica: Relacionada con el análisis técnico de proyectos en caso de asignaciones directas; asesoría técnica a equipos regionales; contraparte de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional; apoyo en el seguimiento de proyectos.

Área Social: Relacionado con estrategias para el fortalecimiento de Comités de formalizados por el programa; diseño, implementación y seguimiento de los Llamados; apoyo técnico la implementación regional del programa; gestión del sistema RUKAN para la asignación de recursos del llamado; apoyar la implementación de la asistencia técnica de formalización; colaborar en el seguimiento de avances y cumplimiento de metas; capacitaciones para equipos profesionales de SERVIU, PSAT y Municipios sobre procedimientos de postulación, organización de la demanda y formalización de copropiedades.

Área Control de Gestión: Relacionada con revisión y validación de programaciones física y financiera; seguimiento a la programación de metas, seguimiento de asignaciones de subsidios; consolidación y producción de información regional referida al seguimiento físico y financiero de los proyectos; elaboración de informes y reportes sobre metas, asignaciones y programaciones; elaboración de registro de comités de administración de viviendas sociales; diseño, revisión y seguimiento de herramientas informáticas de control de gestión, y de la División de Finanzas.

Por otra parte, territorialmente existe una división por sectorialistas. Esto consiste en que un grupo de regiones está a cargo de una de las profesionales de la Unidad responsable del programa, con el objetivo de apoyar permanentemente a los equipos regionales y estar al tanto de los procesos que se llevan a cabo en la región.

B2 Estructura organizacional y mecanismos de coordinación al interior de la institución responsable y con otras instituciones. Programa de Regeneración de Condominios Sociales.

La unidad responsable del Programa es el Equipo de Regeneración de Condominios Sociales que dentro de la orgánica del MINVU, es parte de la Secretaría Ejecutiva de Barrios, que a su vez es parte de la División de Desarrollo Urbano.

El programa se implementa en 6 regiones del país, a través de la Secretaría Regionales Ministeriales y de los SERVIUS. La primera institución tiene labores de planificación y seguimiento y actúa como la contraparte directa del MINVU, la segunda desarrolla labores de ejecución.

La información disponible respecto a los equipos profesionales corresponde al periodo 2012-2015 por lo que sólo incluye a las regiones de Valparaíso, O'Higgins y Metropolitana, además del nivel central. Esto se indica en el siguiente cuadro:

Región	Honorario AT	Contrata	Honorario PGC	Total
Valparaíso			4	4
Región Metropolitana			3	3
O'Higgins			3	3
Nivel Central		1	1	2
Total	0	1	11	12

Fuente: Programa de Regeneración de Condominios Sociales, marzo 2016.

C1 Criterios de asignación de recursos, mecanismos de transferencia de recursos y modalidad de pago. Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.

El programa es ejecutado en todas las regiones del país y la distribución regional de los recursos disponibles se realiza de acuerdo a la cantidad de condominios sociales existentes en estas; la capacidad de asignación real en base a las capacidades de los equipos regionales y la disponibilidad de Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica y Constructoras.

En cuanto a la distribución entre componentes y al interior de éstos, no se define previamente, lo que se debe a que los proyectos se ajustan a las necesidades de los condominios sociales, por lo que no se puede limitar los recursos según cada componente. Sin embargo, el puntaje que reciben los postulantes sí varía según el componente al que postula. Por ejemplo, existen proyectos del Título II que otorgan mayores puntajes que los del Título I.

En cuanto a los proyectos, en la resolución exenta que rige el llamado anualmente se establece una serie de factores generales para determinar una prelación de los proyectos a los cuales se les suman factores de relevancia regional, definidos por cada SEREMI a través de una resolución exenta.

La siguiente tabla muestra dichos factores:

Variable	Descripción	Categorías	Puntaje	Puntaje Máximo
Tipo de proyecto Título II – III	Considera línea de intervención prioritaria según monto de subsidio	Seguridad y/o ampliación	25	25
		Habitabilidad	15	
		Mantención	5	
		Sin título	0	
Prioridad Título II o III	Considera el porcentaje del subsidio base destinado al título II o III	Entre 100% y 75%	10	10
		Entre 74% y 50%	7.5	
		Entre 49% y 25%	5	
		Entre 24% y 0%	0	
Seleccionado por Programa de Recuperación de Barrios o dentro de una zona prioritaria	Forma parte de PRB seleccionados o pertenece a zona prioritaria de intervención	Copropiedad en barrio seleccionado por PRB	15	15
		Copropiedad en zona prioritaria	5	
		Copropiedad no seleccionada por PRB y fuera de zona prioritaria	0	
Factores de relevancia regional	Factores de evaluación regional		50	50
			TOTAL	100

Fuente: Resolución Exenta N°923 Llamado Mejoramiento Condominios Sociales 2015.

La transferencia de recursos a los beneficiarios finales se realiza a través del otorgamiento de subsidios, los cuales pueden asignarse de manera individual a personas organizadas en grupos (subsidio a la familia), o a copropiedades formalizadas (subsidio a la copropiedad), donde el beneficio queda asignado al RUT de la copropiedad y no a las personas, individualmente.

El mecanismo denominado como “subsidio a la copropiedad” se implementó a partir del año 2013, permitiendo que una copropiedad formalizada (es decir, que cuenta con un Comité de Administración, un reglamento de copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y un RUT SII) pudiera postular y recibir el subsidio en función de la cantidad total de viviendas de la copropiedad. En cambio, la postulación “vía familia” asigna subsidios en función de la cantidad de personas postulantes a través de un grupo.

Según consta en la resolución exenta N° 923 de 2015, los pagos de asistencia técnica y ejecución de obras se realizan contra actas de conformidad firmadas por el representante legal del grupo postulante e informes y antecedentes requeridos y aprobados por el SERVIU. Para el último pago de las obras, el acta de conformidad debe incluir la forma de un profesional competente de la SEREMI respectiva. Además, en

el caso de proyectos del Título III (componente tres), el pago se verificará una vez acompañado el certificado de recepción municipal.

Además, señala la misma resolución, los pagos por la ejecución de las obras y la asistencia técnica se pueden efectuar hasta en cinco estados de pago equivalentes al porcentaje de avance físico de obras, lo cual se acredita con el informe del Inspector Técnico de Obra, visado por el SERVIU.

Antes del inicio de obras, se debe entregar una boleta de garantía que caucione tanto el fiel cumplimiento del contrato como la buena calidad de las obras ejecutadas. Dicha boleta es por un plazo mínimo de dos años y por un monto equivalente al 2% del precio del contrato.

El programa no contempla recuperación de gastos. No obstante, permite que terceros, ya sea instituciones privadas o públicas, realicen aportes para complementar el financiamiento de los proyectos. Para hacer esto efectivo, la institución que realiza el aporte debe presentar un documento bancario a nombre de SERVIU, para que este servicio realice posteriormente el pago a la empresa constructora.

El establecimiento de los montos máximos del subsidio deriva fundamentalmente del análisis de costos reales de proyectos realizados en copropiedades de vivienda social en el marco del Plan Piloto de Condominios Sociales, y las posibilidades normativas o institucionales asociadas.

No obstante, dado que el programa ha operado durante el periodo 2011-2015 a través de llamados extraordinarios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, esto ha permitido para realizar permanentes ajustes en virtud de la aplicación y funcionamiento real del programa.

De este modo, el monto máximo normativo de los subsidios del programa ha variado de la siguiente manera:

Año	Subsidio base	Subsidio Eficiencia Energética	Comp. Salino	Comp. Riesgo	Comp. Asbesto	Comp. Plagas	Comp. Interior	Máximo normativo
2011	80,0	65,0	-	-	-	-	-	145,0
2012	80,0	65,0	-	-	-	-	-	145,0
2013	80,0	50,0	10,0	50,0	10,0	5,0	15,0	220,0
2014	80,0	50,0	10,0	50,0	10,0	5,0	-	205,0
2015	80,0	50,0	10,0	50,0	15,0	5,0	-	210,0

Fuente: MINVU

C2 Criterios de asignación de recursos, mecanismos de transferencia de recursos y modalidad de pago. Programa de Regeneración de Condominios Sociales.

El programa no tiene criterios pre definidos de distribución de recursos, para realizarlo se elabora primero los diagnósticos y luego un Plan Maestro de Intervención validado por la comunidad que define una serie de proyectos de intervención, en función de estos proyectos se define la distribución de recursos para cada caso regional y para cada componente que incorpore el Plan Maestro.

D.1 Funciones y actividades de seguimiento y evaluación que realiza la unidad responsable del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

- Mensualmente, los equipos regionales deben enviar un reporte de avance tanto de la ejecución de las obras como del plan de habilitación social. El avance reportado se realiza individualizando cada obra y la información es obtenida de los estados de avance que entregan los PSAT. Se opera con planillas Excel.

Los reportes mensuales y las bases de datos regionales, reportados por las SEREMI son los insumos necesarios para obtener la información del desempeño programático, en cuanto a la ejecución física y financiera, que una vez consolidada por la Unidad a cargo del programa, es enviada a la DIFIN, donde es integrada a los sistemas de seguimiento y control de gestión del ministerio. Esta información es consistente para medir los indicadores contenidos en la matriz de marco lógico que está vigente.

Asimismo, contribuye a los procesos de asignación regional de recursos, desde el punto de vista de la capacidad territorial para ejecutar volúmenes diferenciados.

- El programa no cuenta con línea de base.
- El programa no cuenta con evaluaciones externas, ni relevantes. Por lo mismo el panel solicitó un estudio complementario, para comparar los efectos en términos cualitativos entre grupos beneficiarios y no beneficiarios para comprobar la teoría de cambio. El estudio no fue aprobado.
- El programa contempla que los pagos de asistencia técnica y ejecución de obras se cancelen cuando existan actas de conformidad firmadas por el representante legal del grupo postulante e informes y antecedentes requeridos y aprobados por el SERVIU. Para el último pago de las obras, el acta de conformidad debe incluir la firma de un profesional competente de la SEREMI respectiva. Además, en el caso de proyectos del Título III (componente tres), el pago se verificará una vez acompañado el certificado de recepción municipal.

D.2 Funciones y actividades de seguimiento y evaluación que realiza la unidad responsable del Programa de Regeneración de Condominios Sociales

El MINVU cuenta con un catastro nacional de condominios sociales georreferenciados y con variables que permiten, en primer lugar, aplicar las variables del índice de criticidad para identificar los condominios con alto nivel de criticidad. Adicionalmente, a través de la plataforma RUKAN, que registra antecedentes de las familias en línea con Servicio de impuestos Internos, Registro Civil y Desarrollo Social, se puede obtener la información necesaria para la asignación de subsidios.

En la primera fase de intervención, el programa considera la ejecución de un diagnóstico con análisis en los ámbitos social, jurídico, habitacional y urbano, generando una base de datos por conjunto y familia que identifique variables que permitan definir los cursos de acción necesarios para la ejecución del programa, de acuerdo a las condiciones y características de cada caso y familia que lo compone.

Respecto a mecanismos de seguimiento y evaluación, el equipo del nivel central realiza un monitoreo mensual a las regiones, el que es remitido a la División de Finanzas (Control de Gestión) quien consolida informe de seguimiento mensuales (uno interno nacional y una minuta que se envía a la Ministra). Se han definido cinco indicadores y sus respectivas fuentes de información, que son monitoreados y que permiten realizar el seguimiento respecto de los componentes del programa:

Nombre del Indicador	Fuentes de información
Porcentaje de viviendas adquiridas respecto a Plan	Informe Regional adquisición de unidades de vivienda
Nº de terrenos adquiridos respecto a planificación	Informe Regional de adquisición de terreno
Porcentaje de viviendas rehabilitadas respecto del total de obras a ejecutar indicadas en el plan maestro	Acta recepción de obras
Porcentaje de proyectos de mejoramiento del entorno ejecutados respecto del total de proyectos identificados en el plan maestro	Acta recepción de obras
Porcentaje de talleres ejecutados de asesorías a los residentes respecto del total de asesorías planificadas	Informe y actas de asamblea

En el contexto del Programa Segunda Oportunidad, se realizó una evaluación a cargo de la consultora Sur-Boreal. El estudio considero una evaluación del diseño, implementación, resultados y efectos del programa durante el periodo 2013-2014, en los conjuntos Francisco Coloane y Cerro Morado de Puente Alto, Parinacota de Quilicura, Vicuña Mackenna de Rancagua y Brisas del Mar-Nuevo Horizonte de Rancagua.

Anexo 4: Análisis de Género de programas Evaluados

Los programas evaluados no consideran enfoque de género. Por tratarse de programas cuyas unidades de intervención son conjuntos habitacionales, condominios sociales, copropiedades y departamentos, no parece pertinente la consideración del enfoque de género.

CUADRO ANÁLISIS DE GÉNERO								
INFORMACIÓN DEL PROGRAMA			EVALUACIÓN DEL PROGRAMA				RECOMENDACIONES ⁷⁰	
Nombre Programa	Producto Estratégico Asociado ¿Aplica Enfoque de Género? (PMG)	Objetivo del Programa	¿Corresponde incorporación Enfoque de Género en el Programa según evaluación? ¿Por qué?	¿Se debió incorporar en definición de población objetivo? Si/No	¿Se debió incorporar en definición de propósito o componente? Si/No	¿Se debió incorporar en provisión del servicio? Si/No	¿Se debió incorporar en la formulación de indicadores? Si/No	
				¿Se incorpora? Si/No	¿Se incorpora? Si/No	¿Se incorpora? Si/No	¿Se incorpora? Si/No	
				Satisfactoria-mente / Insatisfactoria-mente	Satisfactoria-mente / Insatisfactoria-mente	Satisfactoria-mente / Insatisfactoria-mente	Satisfactoria-mente / Insatisfactoria-mente	
Programa de Mejoramiento y Regeneración de Condominios Sociales	No	"Mejorar la calidad del hábitat residencial de las familias que habitan en Condominios Sociales en altura del país"; y "mejorar las condiciones de habitabilidad de conjuntos habitacionales en altura y de su entorno", respectivamente	No	No	No	No	No	
				No	No	No	No	
				No	No	No	No	

⁷⁰ Sobre la base del análisis de género realizado, el Panel deberá proponer, en caso que corresponda, recomendaciones para mejorar la incorporación del enfoque de género en el Programa. Luego se debe incorporar dichas recomendaciones en el Capítulo de Recomendaciones del Informe Final.

Anexo 5: Ficha de Presentación de Antecedentes Presupuestarios y de Gastos Programa Mejoramiento Condominios Sociales.

1.1. Presupuesto y gasto devengado

Cuadro N°1

Presupuesto Inicial y Gasto Devengado de la Institución Responsable del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 77.440.313	\$ 81.527.565	105%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 18.319.193	\$ 18.964.206	104%
Inversión	\$ 305.693.081	\$ 284.110.377	93%
Transferencias	\$ 1.432.010.491	\$ 1.374.606.531	96%
Otros (Identificar)	\$ 3.878.714	\$ 51.482.486	1327%
TOTAL	\$ 1.837.341.792	\$ 1.810.691.166	99%

AÑO 2013	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 82.209.218	\$ 88.333.735	107%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 18.895.857	\$ 19.032.161	101%
Inversión	\$ 358.783.406	\$ 340.327.180	95%
Transferencias	\$ 1.259.920.117	\$ 1.180.579.316	94%
Otros (Identificar)	\$ 5.458.851	\$ 38.858.052	712%
TOTAL	\$ 1.725.267.449	\$ 1.667.130.445	97%

AÑO 2014	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 84.317.111	\$ 91.693.683	109%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 19.735.165	\$ 19.273.867	98%
Inversión	\$ 380.238.620	\$ 347.089.112	91%
Transferencias	\$ 985.801.060	\$ 1.173.372.707	119%
Otros (Identificar)	\$ 17.587.219	\$ 68.200.991	388%
TOTAL	\$ 1.487.679.174	\$ 1.699.630.359	114%

AÑO 2015	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 81.532.641	\$ 90.772.680	111%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 19.691.076	\$ 19.459.211	99%
Inversión	\$ 417.826.065	\$ 368.800.090	88%
Transferencias	\$ 1.076.691.290	\$ 1.109.059.273	103%
Otros (Identificar)	\$ 11.541.650	\$ 234.908.230	2035%
TOTAL	\$ 1.607.282.722	\$ 1.822.999.484	113%

AÑO 2016	Presupuesto Inicial
Personal	\$ 90.166.333
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 22.453.326
Inversión	\$ 399.195.398
Transferencias	\$ 1.309.127.200
Otros (Identificar)	\$ 6.505.349
TOTAL	\$ 1.827.447.606

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES.

2.1. Fuentes de financiamiento del Programa

Cuadro N°2
Fuentes de financiamiento del Programa (en miles de pesos año 2016)

Fuentes de Financiamiento	2012		2013		2014		2015		2016		Variación 2012-2016
	Monto	%	%								
1. Presupuestarias	\$ 19.013.705	99%	\$ 37.399.888	98%	\$ 40.726.892	99%	\$ 45.926.696	99%	\$ 75.570.382	100%	297%
1.1. Asignación específica al Programa	\$ 17.898.671	94%	\$ 36.414.872	96%	\$ 39.301.345	96%	\$ 44.658.944	96%	\$ 75.570.382	100%	322%
1.2. Asignación institución responsable (ítem 21, 22 y 29, entre otros)	\$ 1.115.034	6%	\$ 985.016	3%	\$ 1.425.546	3%	\$ 1.267.752	3%	\$ 0	0%	-100%
1.3. Aportes en presupuesto de otras instituciones públicas	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	#¡DIV/0!
2. Extrapresupuestarias	\$ 121.783	1%	\$ 656.313	2%	\$ 418.943	1%	\$ 561.003	1%	\$ 0	0%	-100%
2.1 Otras fuentes, sector privado, aportes de beneficiarios, organismos internacionales, etc.	\$ 121.783	1%	\$ 656.313	2%	\$ 418.943	1%	\$ 561.003	1%	\$ 0	0%	-100%
Total	\$ 19.135.488		\$ 38.056.201		\$ 41.145.835		\$ 46.487.699		\$ 75.570.382		295%

Fuente: Circular N° 002 año 2012; Circular N° 002 año 2013; Circular N° 003 año 2014; Circular N° 001 año 2015; Circular N° 004 año 2016. Documento elaborado por Secretaría Ejecutiva de Barrios sobre gastos en personal.

Nota: Asignación específica al programa (1.1), corresponde a los recursos presupuestados para la asignación de subsidios. En cuanto a la Asignación institución responsable (1.2) corresponde solamente al gasto en personal y en fuentes extrapresupuestarias (2.1) se consideró el aporte de los beneficiarios.

2.2 Información presupuestaria del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable

Cuadro N°3

Presupuesto del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable

Año	Presupuesto inicial de la Institución responsable	Presupuesto Inicial del Programa	% Respecto del presupuesto inicial de la institución responsable
2012	\$ 1.837.341.792	\$ 19.013.705	1%
2013	\$ 1.725.267.449	\$ 37.399.888	2%
2014	\$ 1.487.679.174	\$ 40.726.892	3%
2015	\$ 1.607.282.722	\$ 45.926.696	3%
2016	\$ 1.827.447.606	\$ 75.570.382	4%

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES.

2.3. Presupuesto inicial y gasto devengado del Programa

AÑO 2012	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 901.724	\$ 901.724	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 213.311	\$ 209.751	98%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 17.898.671	\$ 9.947.977	56%
Total	\$ 19.013.705	\$ 11.059.451	58%

AÑO 2013	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 800.923	\$ 800.923	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 184.093	\$ 172.565	94%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 36.414.872	\$ 66.863.823	184%
Total	\$ 37.399.888	\$ 67.837.312	181%

AÑO 2014	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 1.155.169	\$ 1.155.169	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 270.378	\$ 242.815	90%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 39.301.345	\$ 50.095.946	127%
Total	\$ 40.726.892	\$ 51.493.929	126%

AÑO 2015	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 1.021.136	\$ 1.021.136	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 246.616	\$ 218.904	89%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 44.658.944	\$ 64.061.945	143%
Total	\$ 45.926.696	\$ 65.301.984	142%

AÑO 2016	Presupuesto Inicial
Personal	\$ 0
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 0
Inversión	\$ 0
Otros (Identificar)	\$ 75.570.382
Total	\$ 75.570.382

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES.

2.4 Gasto Total del Programa

Cuadro N°5
Gasto Total del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO	Gasto Devengado del Presupuesto	Otros Gastos	Total Gasto del Programa
2012	\$ 11.059.451	\$ 121.783	11181234,5
2013	\$ 67.837.312	\$ 656.313	68493624,56
2014	\$ 51.493.929	\$ 418.943	51912872,85
2015	\$ 65.301.984	\$ 561.003	65862986,93

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES

2.5 Gasto Total del Programa, desagregado por Subtítulo

Cuadro N°6
Gasto Total del Programa, desagregado por Subtítulo
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 901.724	8%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 209.751	2%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 10.069.760	90%
Total	\$ 11.181.234	100%

AÑO 2013	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 800.923	1%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 172.565	0%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 67.520.136	99%
Total	\$ 68.493.625	100%

AÑO 2014	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 1.155.169	2%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 242.815	0%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 50.514.889	97%
Total	\$ 51.912.873	100%

AÑO 2015	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 1.021.136	2%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 218.904	0%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 64.622.947	98%
Total	\$ 65.862.987	100%

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES

2.6 Gasto de producción de los Componentes del Programa

Cuadro N°7
Gasto de producción de los Componentes del Programa
(en miles de pesos año 2016)

Observación para completar el Cuadro: Complete sólo las celdas con los montos de gastos de cada componente por región, pues los totales se calcularán automáticamente.

AÑO 2012	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Componente 1	\$ 96.775	\$ 373.108	\$ 148.351	\$ 42.172	\$ 0	\$ 1.430.754	\$ 233.023	\$ 314.356	\$ 805.941	\$ 906.751	\$ 261.271	\$ 552.495	\$ 0	\$ 0	\$ 2.631.902	\$ 7.796.897
Componente 2	\$ 158.827	\$ 65.843	\$ 70.136	\$ 93.299	\$ 0	\$ 140.367	\$ 0	\$ 189.364	\$ 221.385	\$ 272.025	\$ 60.293	\$ 162.658	\$ 0	\$ 0	\$ 625.891	\$ 2.060.089
Componente 3	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Componente 4	\$ 2.122	\$ 2.572	\$ 3.832	\$ 759	\$ 0	\$ 12.758	\$ 1.736	\$ 6.507	\$ 9.298	\$ 4.373	\$ 1.955	\$ 3.202	\$ 0	\$ 0	\$ 41.887	\$ 91.001
Total	\$ 257.724	\$ 441.523	\$ 222.319	\$ 136.229	\$ 0	\$ 1.583.879	\$ 234.759	\$ 510.227	\$ 1.036.624	\$ 1.183.149	\$ 323.519	\$ 718.355	\$ 0	\$ 0	\$ 3.299.679	\$ 9.947.987

Fuente:

AÑO 2013	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Componente 1	\$ 191.076	\$ 2.004.411	\$ 1.455.994	\$ 0	\$ 0	\$ 6.065.032	\$ 4.002.076	\$ 2.835.713	\$ 9.519.479	\$ 1.535.857	\$ 496.642	\$ 2.272.553	\$ 0	\$ 292.908	\$ 24.326.603	\$ 54.998.344
Componente 2	\$ 267.658	\$ 633.245	\$ 1.703.943	\$ 50.101	\$ 0	\$ 1.298.575	\$ 78.695	\$ 542.788	\$ 394.646	\$ 799.066	\$ 91.585	\$ 316.947	\$ 0	\$ 125.474	\$ 4.599.766	\$ 10.902.490
Componente 3	\$ 0	\$ 5	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 129	\$ 87.566	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 469.097	\$ 556.798
Componente 4	\$ 6.816	\$ 13.028	\$ 14.982	\$ 784	\$ 0	\$ 55.159	\$ 21.901	\$ 19.201	\$ 38.530	\$ 18.391	\$ 3.498	\$ 9.864	\$ 0	\$ 2.148	\$ 203.620	\$ 407.922
Total	\$ 465.550	\$ 2.650.689	\$ 3.174.920	\$ 50.886	\$ 0	\$ 7.418.895	\$ 4.190.238	\$ 3.397.701	\$ 9.952.655	\$ 2.353.313	\$ 591.725	\$ 2.599.364	\$ 0	\$ 420.530	\$ 29.599.087	\$ 66.865.554

Fuente:

AÑO 2014	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Componente 1	\$ 387.235	\$ 679.939	\$ 630.087	\$ 181.092	\$ 623.890	\$ 4.643.123	\$ 2.899.177	\$ 3.452.225	\$ 2.160.469	\$ 805.948	\$ 351.066	\$ 1.050.864	\$ 0	\$ 689.688	\$ 27.386.976	\$ 45.941.778
Componente 2	\$ 67.950	\$ 157.604	\$ 234.326	\$ 27.480	\$ 0	\$ 487.229	\$ 260.649	\$ 177.485	\$ 628.256	\$ 156.958	\$ 7.510	\$ 202.885	\$ 0	\$ 279.248	\$ 1.151.842	\$ 3.839.422
Componente 3	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8	\$ 0	\$ 0	\$ 32.426	\$ 32.434
Componente 4	\$ 2.881	\$ 5.774	\$ 3.730	\$ 875	\$ 2.212	\$ 27.213	\$ 17.760	\$ 16.744	\$ 26.351	\$ 4.527	\$ 2.263	\$ 8.076	\$ 0	\$ 3.678	\$ 160.975	\$ 283.060
Total	\$ 458.065	\$ 843.318	\$ 868.143	\$ 209.446	\$ 626.102	\$ 5.157.565	\$ 3.177.586	\$ 3.646.454	\$ 2.815.077	\$ 967.433	\$ 360.840	\$ 1.261.834	\$ 0	\$ 972.614	\$ 28.732.219	\$ 50.096.694

Fuente:

AÑO 2015	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Componente 1	\$ 638.350	\$ 51.542	\$ 426.091	\$ 667.845	\$ 454.747	\$ 7.845.704	\$ 1.820.726	\$ 3.305.330	\$ 3.325.575	\$ 1.644.684	\$ 614.410	\$ 1.925.920	\$ 265.994	\$ 512.323	\$ 32.089.896	\$ 55.589.137
Componente 2	\$ 64.142	\$ 0	\$ 290.044	\$ 554.648	\$ 0	\$ 263.089	\$ 244.118	\$ 688.549	\$ 2.036.947	\$ 401.318	\$ 0	\$ 198.995	\$ 0	\$ 199.197	\$ 2.658.017	\$ 7.599.065
Componente 3	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 519.178	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 519.178
Componente 4	\$ 3.537	\$ 1.080	\$ 3.485	\$ 9.748	\$ 2.572	\$ 38.839	\$ 9.671	\$ 18.596	\$ 28.988	\$ 8.617	\$ 1.672	\$ 10.700	\$ 1.505	\$ 2.508	\$ 213.047	\$ 354.564
Total	\$ 706.029	\$ 52.622	\$ 719.620	\$ 1.232.242	\$ 457.319	\$ 8.147.631	\$ 2.593.693	\$ 4.012.476	\$ 5.391.510	\$ 2.054.619	\$ 616.082	\$ 2.135.615	\$ 267.498	\$ 714.028	\$ 34.960.961	\$ 64.061.945

2.7 Gastos de administración del Programa y gastos de producción de los Componentes del Programa

Cuadro N°8

Gastos de administración y gastos de producción de los Componentes del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO	Gastos de administración	Gastos de producción de los Componentes	Total Gasto del Programa
2012	\$ 1.111.475	\$ 10.069.760	\$ 11.181.234
2013	\$ 973.488	\$ 67.520.136	\$ 68.493.625
2014	\$ 1.397.984	\$ 50.514.889	\$ 51.912.873
2015	\$ 1.240.039	\$ 64.622.947	\$ 65.862.987

Fuente: Programa Mejoramiento CCSS MINVU, DIPRES

Metodología Anexo 5 Mejoramiento de Condominios Sociales

Acceso a información

Es preciso plantear la dificultad para conseguir información respecto al presupuesto y gasto real y devengado en personal, bienes y servicios de consumo y administración del programa, ya que estos gastos están incluidos en las líneas de presupuesto de otros programas y no se encuentran identificados como Mejoramiento de Condominios Sociales. Al respecto, sólo fue posible obtener, desde la Secretaría Ejecutiva de Barrios, la nómina de personal desde 2012 hasta 2015 a nivel de gasto, no así de presupuesto.

Por lo tanto, el anexo 5 del programa no incluye lo referido a bienes y servicios de consumo ni administración.

Metodologías de cálculo.

Para obtener el monto del aporte de beneficiarios, se multiplicó la cantidad de beneficiarios de cada año, por el monto exigido como ahorro de los beneficiarios en las Resoluciones que regula el llamado anualmente.

Los gastos de producción, corresponden a los montos asignados anualmente para cada componente en cada una de las regiones.

COMENTARIOS ADICIONALES DEL PANEL

El programa no cuenta con la información de los gastos que genera en sus actividades, ya que no están desagregados como programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. El programa maneja la información de los subsidios asignados anualmente, y no necesariamente estos se devengan el mismo año en que se asignan. De esta forma, no lleva directamente el registro de lo efectivamente devengado en cada año, ya que la información se maneja consolidada a nivel de PPPF.

El anexo 5 incluye entonces los montos asignados y no los gastos efectivos. Parte del arrastre que se produce en la ejecución de los proyectos se compensa con el arrastre del año siguiente, pero como las asignaciones han aumentado todos los años, la información de gastos que se informa está sobreestimada. Se recomienda solicitar al PPPF estimación de los gastos específicos del programa de Mejoramiento de Condominios.

Se propone estimar el costo en bienes y servicios de consumo utilizando un factor de participación del presupuesto del programa en el presupuesto de las partidas en las cuales se ejecuta. En este sentido, se plantea la duda de si el gasto en personal que se realiza en las regiones para la implementación del programa debiera asignarse de la misma forma, y sumarse al gasto en personal del nivel central.

Anexo 5: Ficha de Presentación de Antecedentes Presupuestarios y de Gastos Programa Regeneración de Condominios Sociales.

1.1. Presupuesto y gasto devengado

Cuadro N°1

Presupuesto Inicial y Gasto Devengado de la Institución Responsable del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 77.440.313	\$ 81.527.565	105%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 18.319.193	\$ 18.964.206	104%
Inversión	\$ 305.693.081	\$ 284.110.377	93%
Transferencias	\$ 1.432.010.491	\$ 1.374.606.531	96%
Otros (Identificar)	\$ 3.878.714	\$ 51.482.486	1327%
TOTAL	\$ 1.837.341.792	\$ 1.810.691.166	99%

AÑO 2013	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 82.209.218	\$ 88.333.735	107%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 18.895.857	\$ 19.032.161	101%
Inversión	\$ 358.783.406	\$ 340.327.180	95%
Transferencias	\$ 1.259.920.117	\$ 1.180.579.316	94%
Otros (Identificar)	\$ 5.458.851	\$ 38.858.052	712%
TOTAL	\$ 1.725.267.449	\$ 1.667.130.445	97%

AÑO 2014	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 84.317.111	\$ 91.693.683	109%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 19.735.165	\$ 19.273.867	98%
Inversión	\$ 380.238.620	\$ 347.089.112	91%
Transferencias	\$ 985.801.060	\$ 1.173.372.707	119%
Otros (Identificar)	\$ 17.587.219	\$ 68.200.991	388%
TOTAL	\$ 1.487.679.174	\$ 1.699.630.359	114%

AÑO 2015	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado	
		Monto	%
Personal	\$ 81.532.641	\$ 90.772.680	111%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 19.691.076	\$ 19.459.211	99%
Inversión	\$ 417.826.065	\$ 368.800.090	88%
Transferencias	\$ 1.076.691.290	\$ 1.109.059.273	103%
Otros (Identificar)	\$ 11.541.650	\$ 234.908.230	2035%
TOTAL	\$ 1.607.282.722	\$ 1.822.999.484	113%

AÑO 2016	Presupuesto Inicial
Personal	\$ 90.166.333
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 22.453.326
Inversión	\$ 399.195.398
Transferencias	\$ 1.309.127.200
Otros (Identificar)	\$ 6.505.349
TOTAL	\$ 1.827.447.606

Fuente: DIPRES.

2.1. Fuentes de financiamiento del Programa

Cuadro N°2
Fuentes de financiamiento del Programa (en miles de pesos año 2016)

Fuentes de Financiamiento	2012		2013		2014		2015		2016		Variación 2012-2016
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	%
1. Presupuestarias	\$ 43.445	100%	\$ 13.394.389	100%	\$ 19.677.521	100%	\$ 22.622.702	100%	\$ 6.557.105	100%	14993%
1.1. Asignación específica al Programa	\$ 0	0%	\$ 12.906.292	96%	\$ 19.148.948	97%	\$ 22.138.359	98%	\$ 6.557.105	100%	#¡DIV/0!
1.2. Asignación institución responsable (ítem 21, 22 y 29, entre otros)	\$ 43.445	100%	\$ 488.097	4%	\$ 528.573	3%	\$ 484.343	2%	\$ 0	0%	-100%
1.3. Aportes en presupuesto de otras instituciones públicas	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	#¡DIV/0!
2. Extrapresupuestarias	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	\$ 0	0%	#¡DIV/0!
2.1 Otras fuentes, sector privado, aportes de beneficiarios, organismos internacionales, etc.		0%		0%		0%		0%		0%	#¡DIV/0!
Total	\$ 43.445		\$ 13.394.389		\$ 19.677.521		\$ 22.622.702		\$ 6.557.105		14993%

Fuente: Circular N° 002 año 2012; Circular N° 002 año 2013; Circular N° 003 año 2014; Circular N° 001 año 2015; Circular N° 004 año 2016. Documento elaborado por Secretaría Ejecutiva de Barrios sobre gastos en personal.

Nota: Asignación específica al programa (1.1), corresponde a los recursos presupuestados para la asignación de subsidios. En cuanto a la Asignación institución responsable (1.2) corresponde solamente al gasto en personal y en fuentes extrapresupuestarias (2.1) se consideró el aporte de los beneficiarios.

2.2 Información presupuestaria del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable

Cuadro N°3

Presupuesto del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable

Año	Presupuesto inicial de la Institución responsable	Presupuesto Inicial del Programa	% Respecto del presupuesto inicial de la institución responsable
2012	\$ 1.837.341.792	\$ 43.445	0%
2013	\$ 1.725.267.449	\$ 13.394.389	1%
2014	\$ 1.487.679.174	\$ 19.677.521	1%
2015	\$ 1.607.282.722	\$ 22.622.702	1%
2016	\$ 1.827.447.606	\$ 6.557.105	0%

Fuente: DIPRES, MINVU.

2.3. Presupuesto inicial y gasto devengado del Programa

Cuadro N°4
Presupuesto Inicial y Gasto Devengado del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 43.445	\$ 43.445	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Total	\$ 43.445	\$ 43.445	100%

AÑO 2013	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 270.774	\$ 270.774	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 217.324	\$ 217.324	100%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 12.906.292	\$ 12.906.292	100%
Total	\$ 13.394.389	\$ 13.394.389	100%

AÑO 2014	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 220.654	\$ 220.654	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 307.919	\$ 307.919	100%
Inversión	\$ 0	\$ 0	#¡DIV/0!
Otros (Identificar)	\$ 19.148.948	\$ 19.148.948	100%
Total	\$ 19.677.521	\$ 19.677.521	100%

AÑO 2015	Presupuesto Inicial	Gasto Devengado del Presupuesto	
		Monto	%
Personal	\$ 230.980	\$ 230.980	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 253.363	\$ 253.363	100%
Inversión	\$ 4.986.567	\$ 4.986.567	100%
Otros (Identificar)	\$ 17.151.792	\$ 17.151.792	100%
Total	\$ 22.622.702	\$ 22.622.702	100%

AÑO 2016	Presupuesto Inicial
Personal	\$ 0
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 0
Inversión	\$ 0
Otros (Identificar)	\$ 6.557.105
Total	\$ 6.557.105

Fuente: MINVU

2.4 Gasto Total del Programa

- **Cuadro N°5** -
- **Gasto Total del Programa** -
- **(en miles de pesos año 2016)** -

AÑO	Gasto Devengado del Presupuesto	Otros Gastos	Total Gasto del Programa
2012	\$ 43.445		43444,87395
2013	\$ 13.394.389		13394389,17
2014	\$ 19.677.521		19677520,67
2015	\$ 22.622.702		22622702,07

Fuente: MINVU

2.5 Gasto Total del Programa, desagregado por Subtítulo

Cuadro N°6
Gasto Total del Programa, desagregado por Subtítulo
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 43.445	100%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 0	0%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 0	0%
Total	\$ 43.445	100%

AÑO 2013	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 270.774	2%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 217.324	2%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 12.906.292	96%
Total	\$ 13.394.389	100%

AÑO 2014	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 220.654	1%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 307.919	2%
Inversión	\$ 0	0%
Otros (Identificar)	\$ 19.148.948	97%
Total	\$ 19.677.521	100%

AÑO 2015	Gasto Total del Programa	%
Personal	\$ 230.980	1%
Bienes y Servicios de Consumo	\$ 253.363	1%
Inversión	\$ 4.986.567	22%
Otros (Identificar)	\$ 17.151.792	76%
Total	\$ 22.622.702	100%

Fuente: MINVU

2.6 Gasto de producción de los Componentes del Programa

Cuadro N°7
Gasto de producción de los Componentes del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO 2012	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Componente 1																\$ 0
Componente 2																\$ 0
Componente 3																\$ 0
Total	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

AÑO 2013	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Adquisición Unidades de vivienda						\$ 764.281	\$ 2.511.244								\$ 8.659.045	\$ 11.934.570
Adquisición de terreno																\$ 0
rehabilitación del conjunto																\$ 0
mejoramiento del entorno						\$ 807.872										\$ 807.872
Apoyo técnico															\$ 163.850	\$ 163.850
Total	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.572.153	\$ 2.511.244	\$ 0	\$ 8.822.895	\$ 12.906.292						

AÑO 2014	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Adquisición Unidades de vivienda						\$ 1.077.295	\$ 6.747.332								\$ 10.995.166	\$ 18.819.792
Adquisición de terreno																\$ 0
rehabilitación del conjunto																\$ 0
mejoramiento del entorno						\$ 164.578										\$ 164.578
Apoyo técnico															\$ 164.578	\$ 164.578
Total	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.241.873	\$ 6.747.332	\$ 0	\$ 11.159.743	\$ 19.148.948						

AÑO 2015	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana	Total
Adquisición Unidades de vivienda						\$ 1.792.035	\$ 7.879.762								\$ 12.320.963	\$ 21.992.760
Adquisición de terreno																\$ 0
rehabilitación del conjunto																\$ 0
mejoramiento del entorno						\$ 72.800										\$ 72.800
Apoyo técnico															\$ 72.800	\$ 72.800
Total	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 1.864.835	\$ 7.879.762	\$ 0	\$ 12.393.763	\$ 22.138.360						

Fuente: MINVU

2.7 Gastos de administración del Programa y gastos de producción de los Componentes del Programa

Cuadro N°8

Gastos de administración y gastos de producción de los Componentes del Programa
(en miles de pesos año 2016)

AÑO	Gastos de administración	Gastos de producción de los Componentes	Total Gasto del Programa
2012	\$ 43.445	\$ 0	\$ 43.445
2013	\$ 488.097	\$ 12.906.292	\$ 13.394.389
2014	\$ 528.573	\$ 19.148.948	\$ 19.677.521
2015	\$ 484.343	\$ 22.138.359	\$ 22.622.702

Fuente: MINVU

Metodología Anexo 5

Regeneración de Condominios Sociales

Para determinar los gastos por ítem se utilizaron las siguientes fuentes de información.

1. Cálculo del Subtítulo 29.02 y 31.02. Información del MOPRE (registro movimiento presupuestario) anual y regionalizada.
2. Cálculo del Subtítulo 33.03.103. Información de los convenios de transferencia municipal e informe Secretarías Regionales Ministeriales.
3. Cálculo del Subtítulo 33.03.133. Sistematización de resoluciones de pago de subsidios.
4. Cálculo subtítulo 21. Información disponible a nivel central de personal contratado para la ejecución del programa. Incorpora contrataciones mediante subtítulo 21 y a través del plan de gestión de calidad.
5. Cálculo subtítulo 22. Información corresponde a la estimación de gasto a través de un factor aplicado al gasto total sector, utilizando la siguiente fórmula de cálculo:

$$\text{Factor} = (\text{Gasto Total Programa Subtítulo 33} + \text{Gastos Total Programa Subtítulo 29}) / (\text{Gasto Total Sector Subtítulo 33} + \text{Gasto Total Sector Subtítulo 29})$$

Gasto Subtítulo 22 anual del Programa= Factor anual * Gasto Total Sector Subtítulo 22.

6. Se debe considerar que el programa se financia a través de diversas fuentes. En el caso de los subtítulos 29.02, 31.02, 33.03.103 estos están claramente identificados en el presupuesto inicial. En el caso del subtítulo 33.03.133 correspondiente a subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda que financia adquisición de vivienda construida, demolición y bono de traslado, estos no se encuentran en el presupuesto inicial, sino que en el programa habitacional respectivo. No obstante, son consignados en los gastos devengados, ya que es el principal beneficio que entrega el programa.