

EVALUACIÓN DE PROGRAMAS GUBERNAMENTALES (EPG)

INFORME FINAL

PROGRAMA MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- DS 27 CAPÍTULO III

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo

PANELISTAS:

Jorge Larenas Salas (Coordinador)

Camilo Arriagada Luco

Roberto Gallardo Terán

Noviembre 2024-Junio 2025

EVALUACIÓN DE PROGRAMAS GUBERNAMENTALES:
INFORME FINAL PROGRAMA MEJORAMIENTO DE
CONDOMINIOS DE VIVIENDA - DS 27 CAPÍTULO III

La evaluación presentada en este informe fue elaborada por un Panel de Evaluación integrado por profesionales externos/as e independientes seleccionados/as. Los juicios evaluativos y recomendaciones aquí contenidas pertenecen a los y las autores/as y no necesariamente son compartidas por la Dirección de Presupuestos ni el Ministerio de Hacienda.

Este documento se encuentra disponible en la página web de la Dirección de Presupuestos: <https://www.dipres.gob.cl/>

Fecha de publicación: Septiembre, 2025.

TABLA DE CONTENIDOS

I.	INFORMACIÓN DEL PROGRAMA	4
1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA	4
2.	CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE POBLACIÓN POTENCIAL Y OBJETIVO	6
3.	ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS	10
II.	EVALUACIÓN DEL PROGRAMA.....	11
1.	JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA DEL PROGRAMA.....	11
1.1.	Identificación y dimensionamiento del problema.....	11
1.2.	Justificación de la intervención del estado.	17
1.3.	Análisis del Diseño del Programa.....	18
1.4.	Juicio evaluativo respecto al diseño del Programa y validez de la estrategia	22
1.5.	Pertinencia y el uso de la perspectiva de Género.....	24
1.6.	Evaluación de las complementariedades y/o duplicidades del Programa evaluado	27
2.	IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA.....	29
2.1.	Operación del Programa y concordancia con diseño y estrategia.....	29
2.2.	Criterios de focalización y selección.....	33
2.3.	Sistemas de Seguimiento y evaluación	36
2.4.	Perspectiva de género.	38
2.5.	Conclusión sobre la implementación	38

3. DESEMPEÑO DEL PROGRAMA: EFICACIA Y CALIDAD	39
3.1. Eficacia a nivel de componentes.....	39
3.2. Cobertura del Programa	40
3.3. Eficacia a nivel de resultados intermedios y finales	42
3.4. Calidad	45
4. ECONOMÍA.....	46
4.1. Antecedentes presupuestarios.....	46
4.2. Fuentes y uso de recursos financieros	47
4.3. Ejecución presupuestaria del Programa	49
4.4. Aportes de Terceros	49
4.5. Recuperación de Gastos	50
5. EFICIENCIA.....	50
5.1. A nivel de actividades y/o componentes.	50
5.2. A nivel de resultados intermedios y finales.....	51
5.3. Gastos de administración.....	52
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	53
1. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL	53
2. RECOMENDACIONES.....	56
I. ANEXOS DE TRABAJO Y METODOLÓGICOS.....	61
Anexo 1: Reporte sobre el estado y calidad de la información disponible para evaluar el Programa	61
A. Bases de datos con información relevante para la evaluación	61
B. Fuentes de información cualitativa y cuantitativa que fueron útiles para identificar la situación problema que dio origen al Programa y que permiten proyectar la situación sin Programa.....	73
C. Identificar la necesidad de estudio complementario	74
D. Identificar la necesidad que el Panel levante información cualitativa	74

Anexo 2(a): Matriz de Evaluación del Programa	76
Anexo 2(b): Medición de indicadores Matriz de Evaluación del Programa, período 2021-2024	81
Anexo 2 (c) Análisis de diseño del Programa	85
Anexo 3: Procesos de Producción y Organización y Gestión del Programa	90
Anexo 4: Ficha de presentación de antecedentes presupuestarios y de gastos.	100
Anexo 7. Estudios complementarios, basados en el levantamiento de información cualitativa.	103

I. INFORMACIÓN DEL PROGRAMA

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

El Programa de Mejoramiento de Condominios de Vivienda corresponde al Capítulo Tercero del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, el cual es regulado por el Decreto Supremo N°27 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que tiene por objetivo mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en áreas o localidades urbanas de más de 5.000 habitantes, mediante la realización de obras de Construcción y Mejoramiento de Equipamiento Comunitario (Capítulo Primero); de Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda (Capítulo Segundo); de Mejoramiento de Bienes Comunes y Ampliación de Viviendas en Copropiedad (Capítulo Tercero) y Obras de Eficiencia Energética e Hídrica (Capítulo Cuarto), actuando como un conjunto articulado de Programas dirigidos a atender las situaciones de deterioro del parque residencial urbano.

El Programa nace en el año 2011 como Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales en el contexto del Programa de Protección del Patrimonio Familiar D.S. N°255 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.) de 2006. En el año 2016 se reformuló pasando a ser el actual Programa de Mejoramiento de Condominios de Vivienda, Capítulo III del D.S. N° 27.

Institucionalmente, este Programa se inscribe en la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mandatado por el art. N°13 del D.S N° 1305 (V. y U.) de 1973. En la División, el Programa se encuentra inserto en el Departamento de Atención del Déficit Cualitativo, que tiene como misión proponer la estrategia dirigida a la atención del déficit cualitativo, mandatado por el art. N°4, numeral 1, letra a, D.S N°15 (V. y U.) de 2017.

El fin¹ del Programa es contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en condominios de viviendas y su propósito es mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales y económicos afectadas por obsolescencia² y/o deterioro³ de los bienes comunes de la copropiedad.

El Programa no establece de un modo explícito cómo define dichas condiciones de habitabilidad, aunque se puede desprender a qué hace referencia al revisar algunos antecedentes aportados⁴. Allí, se entiende la habitabilidad como la capacidad de un espacio para satisfacer las necesidades físicas, psicológicas y sociales de sus usuarios, garantizando un entorno seguro, cómodo y funcional. A su vez, el Programa no incorpora la perspectiva de género conducente a incrementar la pertinencia de las intervenciones a desarrollar.

El Programa cuenta con cinco componentes para abarcar su propósito:

1. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes: considera proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes, los que pueden incluir obras de accesibilidad universal, eficiencia energética e hídrica, acondicionamiento térmico, redes de servicios, techumbres, ascensores, escaleras o circulaciones, cierres perimetrales, refuerzo estructural, fachadas y/o muros, áreas verdes y equipamiento de la copropiedad, e iluminación.
2. Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad: corresponde a proyectos de ampliación de viviendas en

¹ Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2023) Reporte Proceso Monitoreo y Seguimiento 2023 / Mejoramiento de Condominios de Vivienda - DS 27 Capítulo III

² Se refiere a la pérdida de calidad y funcionalidad de una edificación debido a cambios en las necesidades, tecnologías y estándares. Esto implica que, con el tiempo, el diseño, los materiales o los sistemas constructivos pueden volverse inadecuados para satisfacer las demandas actuales, haciendo que la infraestructura resulte anticuada o ineficiente (el asbesto cemento usado en las techumbres y el comportamiento térmico son dos ejemplos aplicables al Programa).

³ Es la degradación física y funcional de una construcción a lo largo del tiempo. El deterioro puede ser resultado del desgaste natural, condiciones ambientales adversas, falta de mantenimiento o uso intensivo, afectando tanto la estética como la integridad estructural del edificio (por ejemplo, el desgaste por uso de las escaleras y pasillos de las edificaciones).

⁴ Particularmente la Ficha Diagnóstico Técnico-Constructivo correspondiente al Llamado Condominios de Vivienda 2024 y el estudio "Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío" desarrollado por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica en el año 2018.

copropiedad, que consisten en obras dirigidas a aumentar la superficie de las unidades que conforman un condominio de vivienda social, alterando la estructura existente de derechos comunes y exclusivos. Dichas obras podrán ejecutarse en todas las viviendas que componen una copropiedad, o bien, parcialmente por sectores o bloques de una copropiedad.

3. Formalización de las Copropiedades: dado que es condición necesaria la formalización de las copropiedades para la intervención del Programa, en el caso de proyectos correspondientes a comunidades que no dispongan de tal condición, el Programa considera la asistencia técnica requerida para efectuar los procesos de formalización de las copropiedades, donde se consideran todas aquellas acciones tendientes a generar la inscripción de un reglamento de copropiedad en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, además de facilitar la elección, funcionamiento y vigencia de un comité de administración, para así dar cumplimiento efectivo a lo establecido en la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.
4. Apoyo a la Organización de las Copropiedades: considera la asistencia técnica para apoyar la organización de las copropiedades, incluyendo capacitaciones dirigidas a copropietarios, residentes y dirigentes, que abordan conceptos y herramientas de gestión tendientes a promover el adecuado uso, cuidado y mantención de los bienes comunes, apoyar la definición de normas de convivencia, así como la elaboración del Plan de Emergencia de la Copropiedad⁵.
5. Asistencia Técnica de Obras: implica la asistencia técnica para el diseño de proyectos, dentro de lo cual se consideran los procesos de organización de la demanda; la realización del diagnóstico social, jurídico y constructivo; el diseño de los proyectos técnicos (especificaciones técnicas, presupuestos, planimetrías, entre otros); la tramitación y obtención de los permisos que corresponda; la asesoría en la contratación de obras, la inspección técnica y seguimiento de procesos de obra, entre otros.

La ejecución del Programa involucra a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que analiza, planifica y gestiona la implementación del Programa a nivel nacional; a la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo respectiva que analiza, planifica y gestiona la implementación del Programa a nivel regional y certifica las copropiedades objeto del Programa; y al Servicio de Vivienda y Urbanización pertinente (SERVIU), que califica los proyectos, ejecuta la entrega de subsidios, gestiona pagos y fiscaliza las obras en ejecución y la asistencia técnica de los proyectos. La ejecución del Programa, en todos sus componentes, recae en las Entidades Patrocinantes (EP), instituciones públicas o privadas que organizan la demanda, diseñan proyectos, asesoran la contratación de obras y en algunos casos son responsables de la fiscalización técnica de obras. Las EP deben suscribir el Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) con la respectiva SEREMI, el cual las habilita para realizar las labores de Asistencia Técnica del Programa en la región correspondiente. En el CRAT se establecen las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán las EP en la preparación, postulación, desarrollo y ejecución de los proyectos en el ámbito de la Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras.

Al respecto, la Asistencia Técnica está regulada a partir de la Resolución N°1237 (V. y U.) de 2019 modificada por la Resolución Exenta 488 (V. y U) de 2023, en la cual se establecen los montos asociados al pago de estos servicios y las acciones a cumplir; por otra parte, los procesos de formalización se ajustan a lo descrito en la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Además, mediante la Resolución N° 490 (V. y U) de 2023, se fija la regulación para la prestación del servicio de fiscalización técnica de Obras, que considera tanto su régimen de visitas como los montos asociados al pago de este servicio, el cual puede ser desarrollado por la misma EP, siempre y cuando los montos de las obras no superen las UF 7.500.

Por otra parte, en su artículo 24, el DS 27 señala que el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar al SEREMI correspondiente, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales orientadas a atender territorios y problemas priorizados a nivel regional y ello opera a partir de las solicitudes realizadas por el SEREMI respectivo. En ese marco, para el periodo analizado (2021-2024), el Programa se ha administrado en base a las siguientes resoluciones:

- Año 2021: Llamado Nacional por Resolución N° 355 (V. y U.) de 2021 para 6 regiones, además de la mencionada Delegación de Facultades a los SEREMI por Resolución N°282 (V. y U.) de 2021 para Tarapacá, Resolución N°353 (V. y U.) de 2021 para 8 regiones.
- Año 2022: Llamado Nacional por Resolución N°587 (V. y U.) de 2022 para 6 regiones, además de la Delegación de

⁵ La Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en su Título VII, establece que las copropiedades deben disponer de un plan de emergencia.

Facultades a los SEREMI por Resolución N° 588 (V. y U.) de 2022 para 7 regiones, Resolución N°676 (V. y U.) de 2022 para Tarapacá, Resolución N°688 (V. y U.) de 2022 para Araucanía.

- Año 2023: Llamado Cartera⁶ por Resolución N°500 (V. y U.) de 2023 para 4 regiones. Delegación de Facultades por Resolución N°902 (V. y U.) para 14 regiones, Resolución N°1198 (V. y U.) de 2023 para Tarapacá y Resolución N°1563 (V. y U.) para Araucanía.
- Año 2024: Llamado Cartera por Resolución N°848 (V. y U.) de 2023 para 4 regiones. Delegación de Facultades para 7 regiones y Llamado Nacional para otras 7 regiones por Resolución N°877 (V. y U.).

En lo que respecta a la vinculación con otros Programas y unidades de MINVU, el Programa ha interactuado con el Programa de Recuperación de Barrios⁷ regulado por el DS14 (V. y U. 2007) y con el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales⁸ regulado por el DS18 (V. y U. 2017) en aquellos polígonos de barrios cuyas viviendas corresponden a la tipología de condominios sociales, teniendo esta vinculación distintas expresiones a lo largo de los años y en diferentes regiones. Por ejemplo, las regiones de Valparaíso y Metropolitana en los llamados regionales definen otorgar puntajes adicionales y/o reservar recursos para estos condominios como una línea específica de atención. En cuanto a la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que es creada al amparo de la Ley de Copropiedad y cuya misión es proponer e implementar la política habitacional y los Programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro; mantener actualizados los registros de condominios y de administradores de condominios y ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria. Esto supone un alto nivel de articulación y coordinación pero que se ve limitado por la inconsistencia entre las labores que debe desarrollar la secretaría con la destinación de recursos humanos con que cuenta actualmente.

El Programa, en su modelo de gestión, plantea una estrategia de focalización en tres ámbitos:

- a) Focalización funcional. Corresponde a la priorización de determinados tipos de proyectos u obras y surge a partir de la identificación del deterioro existente en diversos tipos de bienes comunes y su incidencia en el parque residencial. El supuesto asociado a dicha forma de focalización refiere a la preminencia de la seguridad por sobre otros atributos o funciones de la vivienda.
- b) Focalización territorial. Priorización de determinadas áreas de la ciudad, en las cuales se concentran condominios sociales deteriorados o con alta posibilidad de deterioro, según sus características constructivas.
- c) Focalización sectorial. Corresponde a la priorización de condominios sociales basada en la interacción entre distintas iniciativas sectoriales. El supuesto asociado a dicha forma de focalización refiere a que la actuación sectorial coordinada genera un efecto sinérgico positivo para los territorios y la calidad de vida de sus habitantes.

2. CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE POBLACIÓN POTENCIAL Y OBJETIVO

La población potencial del Programa de Mejoramiento de condominios de vivienda – DS N° 27 capítulo III, son las familias que habitan en condominios sociales o económicos regidos por la Ley de copropiedad inmobiliaria (Ley N° 21.442). La fuente de información para la cuantificación de esta población es el Catastro Nacional de Condominios Sociales⁹ 2015 (CCSS

⁶ Los Llamados Cartera están abiertos exclusivamente a proyectos que hayan postulado a cualquiera de los Llamados realizados mediante las resoluciones exentas señaladas en la Resolución asociada al respectivo Llamado Cartera y que hayan quedado habilitados para hacer ingreso de sus carpetas de proyecto al Serviu respectivo como resultado del proceso de habilitación de los citados llamados y no hayan resultado seleccionados.

⁷ El Programa de Recuperación de Barrios busca mejorar la calidad de vida en barrios que presentan deterioro urbano, segregación y vulnerabilidad social por medio de acciones participativas que integren la gestión física y social del barrio. Esto se realiza a través de un proceso que incluye fases de elaboración, ejecución y evaluación de proyectos, con la activa participación de consejos vecinales.

⁸ El Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales busca rehabilitar y mejorar conjuntos habitacionales que presentan condiciones de vulnerabilidad social y deterioro urbano. El proceso contempla un diagnóstico detallado, la elaboración de un Plan Maestro de Regeneración con participación activa de la comunidad, y la ejecución de obras de rehabilitación, construcción o reconstrucción.

⁹ La Ley 21.442 “Sobre copropiedad inmobiliaria” define en su ART.66 inciso 2 como Condominios de viviendas sociales “aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006, y N° 49, de 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren (...) También se considerarán como

– 2015), el que cuenta con una actualización al 2017¹⁰. La cifra que se considera para estos efectos es 386.806 familias, unidad que se homologa a vivienda, esto es 1 vivienda = 1 familia¹¹.

CUADRO N°1
POBLACIÓN POTENCIAL Y OBJETIVO 2021-2024. UNIDAD DE MEDIDA: FAMILIAS

<i>Año</i>	<i>Población Potencial (a)</i>	<i>Población Objetivo (b)</i>
2021	386.806	192.397
2022	386.806	192.397
2023	386.806	192.397
2024	386.806	192.397

Fuente: Consolidado de selección 2021-2024. Elaborado por equipo de Control de Gestión. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

En el sitio web del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (CECT), dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se encuentra disponible la Base de Datos del Catastro Nacional de Condominios Sociales en un documento subido en diciembre de 2020¹². El análisis de dichos antecedentes permite caracterizar a la Población Potencial. En este caso, consideramos para la descripción en el nivel regional las siguientes variables: número de conjuntos habitacionales, número de departamentos, número de casas, total de viviendas, moda¹³ del tamaño del conjunto de departamentos¹⁴, total de superficie construida, año de permiso de edificación (valor mínimo y valor máximo) y promedio de año del permiso de edificación.

Considerando las categorías mencionadas, el total de viviendas ingresadas al Catastro es de 390.372, que contienen 358.040 departamentos y 32.332 casas localizadas en 1.671 conjuntos habitacionales. La diferencia de 3.566 viviendas con la cifra que maneja el Programa para referirse a su Población Potencial (386.806) se explicaría en las sucesivas correcciones y versiones que tiene la Base de Datos disponible.

Otra información obtenida de la base de datos se relaciona con la cantidad de departamentos en cada condominio. La moda estadística indica que en el nivel nacional el valor más común es “2”, lo que significa que el tamaño entre 71 y 150 departamentos es el más repetido en los Condominios de viviendas sociales y/o económicas del país. En el nivel regional, la Región Metropolitana es la zona que cuenta con mayores tamaños de conjuntos de departamentos presentando una moda de 4 (conjuntos de 301 a 1.500 departamentos), siendo también la única región que cuenta con conjuntos habitacionales que se clasifican en valor 5, es decir, sobre las 1.500 unidades.

La superficie construida total de Condominios sociales y/o económicos es de 19.871.533,6 m². Las regiones con mayor superficie construida son la Región Metropolitana (11.169.901,1 m²), Valparaíso (3.450.749,2 m²) y Biobío (1.414.222,6

condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o Programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común”.

¹⁰ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2025) Respuesta a solicitud de información EPG 2025.

¹¹ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2023) Reporte proceso Monitoreo y Seguimiento 2023 / Mejoramiento de Condominios de Vivienda – DS 27 Capítulo III. Dipres, Subsecretaría de Evaluación social.

¹² Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio (2020) Base de Datos Catastro Nacional de Condominios Sociales. <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/publicacion/> [Consultado el 18 de abril de 2025]

¹³ MODA corresponde a una medida estadística de tendencia central y permite mostrar, en este caso, el valor que se repite más veces en cada región.

¹⁴ El catastro permite clasificar los condominios sociales por la cantidad de departamentos que poseen. Se usan 5 categorías, ordenadas de la siguiente forma:

- 1. Escala menor (menos de 70 departamentos)
- 2. Escala mediana menor (entre 71 y 150 departamentos)
- 3. Escala mediana mayor (entre 151 y 300 departamentos)
- 4. Escala mayor (entre 301 y 1.500 departamentos)
- 5. Gran escala (sobre los 1.500 departamentos)

Fuente: Pontificia Universidad Católica de Chile (2018) Informe 3. Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

m²). Caso contrario, las zonas con menor superficie construida para este tipo habitacional son la región de Aysén (17.011 m²) y la región de Coquimbo (49.183,6 m²).

En cuanto al año del conjunto habitacional considerando el año en el cual se le otorgó el permiso de edificación, se tiene que el permiso más antiguo es de 1936 y corresponde a un Condominio ubicado en la Región Metropolitana; el más reciente a 2015 que es de un conjunto ubicado en la Región Metropolitana, nuevamente, y a otro en Magallanes.

En el Cuadro N°2 se presentan todos los valores mencionados tanto para el nivel regional como para el nivel país.

CUADRO N°2
DESCRIPCIÓN DE LA POBLACIÓN POTENCIAL

REGIÓN	N° Conjuntos Habitacionales	N° DEPTOS	N° CASAS	Total, Viviendas	MODA tamaño conjunto DEPTOS	Total, Superficie Construida (M²)	Año MIN permiso edificación	Año MAX permiso edificación
Arica y Parinacota	38	7.772	41	7.813	3	505.581,5	1958	2010
Tarapacá	45	7.753	1.084	8.837	2	488.172,3	1941	2012
Antofagasta	71	6.333	740	7.073	1	152.065,0	1939	2013
Atacama	40	3.349	258	3.607	1	198.463,3	1961	2011
Coquimbo	17	1.409	221	1.630	1	49.183,6	1964	1996
Valparaíso	337	62.891	5.385	68.276	2	3.450.749,2	1946	2013
Metropolitana	700	201.519	21.033	222.552	4	11.169.901,1	1936	2015
O'Higgins	90	17.330	2.058	19.388	3	1.073.590,9	1950	2014
Maule	80	10.287	0	10.287	1	539.785,6	1973	2014
Ñuble	16	1.811	0	1.811	1	120.396,1	1941	2012
Biobío	144	25.971	551	26.522	1	1.414.222,6	1943	2013
Araucanía	34	4.211	19	4.230	1	222.968,6	1958	2009
Los Ríos	19	2.358	359	2.717	2	116.347,4	1966	2003
Los Lagos	24	3.229	583	3.812	1	253.297,6	1954	1998
Aysén	3	257	0	257	2	17.011,0	1970	1992
Magallanes	13	1.560	0	1.560	2	99.797,9	1956	2015
Total	1.671	358.040	32.332	390.372	2	19.871.533,6	1936	2015

Fuente: Elaboración propia desde BBDD del Catastro de Condominios Sociales.

En el caso de la población objetivo, esta es de 192.397 para todo el periodo y se define como “Familias que habitan condominios de vivienda social o vivienda económica que presentan deterioro y/o déficit en sus bienes comunes”¹⁵. Al igual que para la población potencial, se homologa el término “unidad de vivienda” con el término “familia”. Las estimaciones para esta población utilizaron como “base de información al Catastro Nacional de CCSS (se utiliza promedio 0,4974)¹⁶”. Según se señala en el informe de Condominios Sociales 2014-2018, esta estimación fue realizada conjuntamente por profesionales del equipo de Condominios de Vivienda del Dpto. de Atención de Déficit Cualitativo, de la División de Política Habitacional (DPH), y el Equipo de Regeneración de Conjuntos Habitacionales del Departamento de Gestión Territorial y Urbana de la División de Desarrollo Urbano (DDU), durante el segundo semestre de 2017”¹⁷.

Para facilitar la comprensión de la noción “deterioro”, el estudio de línea de base sobre el estado de conservación de bienes

¹⁵ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2023) Reporte proceso Monitoreo y Seguimiento 2023 / Mejoramiento de Condominios de Vivienda – DS 27 Capítulo III. Dipres, Subsecretaría de Evaluación social.

¹⁶ En el ANEXO 1 de la RES EX 734 de 2019 se especifican tres variables que permiten componer un índice predictor para la elección de polígonos de priorización territorial de CCSS, y desde el cual se comprende el valor señalado de “Promedio 0,4974”: a) superficie primaria de las unidades habitacionales; b) antigüedad del conjunto habitacional; c) tamaño del conjunto habitacional, de acuerdo con el número total de unidades habitacionales tipo departamento. Dice el documento, “El procedimiento para confeccionar el indicador consistió en ordenar los resultados de cada variable en función de la posición relativa de cada conjunto en la distribución general; es decir, calculando el rango percentil de cada conjunto en cada variable. Posteriormente, se generó un promedio ponderado a partir de las siguientes valoraciones: a) superficie promedio (65%); b) número de unidades habitacionales (20%); c) antigüedad del conjunto habitacional (15%)”. Usando dicha forma de análisis se obtuvieron los siguientes resultados los cuales son usados por el Programa para estimar población (el caso de promedio): a) PTJE MAX 0,9198; PTJE MIN 0,0531; b) MEDIANA 0,4867; c) PROMEDIO 0,4974.

¹⁷ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2025) Respuesta a solicitud de información EPG 2025.

comunes en conjuntos habitacionales de la Universidad Católica¹⁸ define 6 niveles para ayudar la comprensión del término. Estos corresponden a (Universidad Católica, 2018. P.30):

- Nivel 0 óptimo: Elemento nuevo o aparentemente nuevo o recientemente arreglado, sin presentar ningún rasgo de maltrato o deterioro.
- Nivel 1. Nivel de deterioro, levemente desgastado: Elemento presenta un desgaste por uso leve que no implica daño o pérdida de material, desgaste podría haber sido provocado por el uso como también por acciones ambientales
- Nivel 2. Nivel de deterioro, notoriamente desgastado: Elemento presenta pérdida en menor medida de material o daño, es evidente el maltrato o presenta fracturas evidentes que aún permiten su funcionamiento sin causar peligro.
- Nivel 3. Nivel de deterioro, daño severo: Elemento presenta pérdida de material, que dificultan, pero no impide su funcionamiento.
- Nivel 4. Nivel de deterioro, alteraciones graves de funcionamiento: Elemento presenta daño o pérdida de material considerable, éste cumple su función de manera muy precaria y representan un factor de riesgo grave para los residentes del conjunto.
- Nivel 5. Obsolescencia funcional o déficit: Elemento ya no es utilizable, o definitivamente no existe (déficit). Esto constituye un riesgo alto para los residentes del conjunto.

Por otro lado, en el estudio complementario desarrollado en el contexto de esta evaluación EPG, se indica que el estudio mencionado de la Universidad Católica concluyó que, en las tres regiones observadas, la Metropolitana “presentó los mayores valores de deterioro, con un promedio general de 1,2 en una escala de 0 a 5. En tanto, la región del Biobío registró un valor de 1, y Valparaíso, un 0,89”¹⁹.

El mismo informe complementario nos muestra que para estas tres regiones se describen “que la Región Metropolitana presenta una mayor proporción de problemas en la red de agua potable y alcantarillado. En el 87,4% de los condominios sociales analizados se identificaron filtraciones, mientras que en el 73% se detectaron cámaras de inspección obstruidas. Además, el 85,5% de sus conjuntos se presenta algún tipo de plaga (palomas, roedores, murciélagos o termitas) y el 59,8% presenta simultáneamente más de un tipo. Otro resultado revela que el 43,9% de los condominios sociales presentan apropiaciones irregulares en el terreno de la copropiedad. La mayor proporción de estos casos se concentra en la Región Metropolitana (69,3%), seguida de Valparaíso (37,2%) y Biobío (18,7%). Estas manifestaciones responden a la necesidad de las familias de aumentar la superficie habitable de sus viviendas, pues se ven envueltas en problemas de allegamiento y/o hacinamiento y a la incapacidad de la vivienda social en altura -principalmente construida entre 1980 y 2002- para albergar las nuevas conformaciones familiares y sus dinámicas de acción. Además, en la Región Metropolitana se destaca el deterioro de superficies antideslizantes en peldaños, así como el desgaste de pavimentos, espacios comunes y áreas verdes”.

Así mismo, se cuenta con un índice predictor de deterioro general, el cual, para su construcción, considera las siguientes variables del Catastro Nacional de Condominios Sociales: superficie promedio de las unidades habitacionales (65%), número de unidades del conjunto habitacional (20%) y antigüedad del conjunto habitacional. Bajo estos criterios, se obtuvo que las regiones con mayor probabilidad de deterioro en los condominios de viviendas sociales y/o económicas son O’Higgins (40,7%), Región Metropolitana (35,2%) y el Maule (23,7%)²⁰.

A su vez, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2025) indica que “para la definición de la población potencial y objetivo, se debe considerar que, durante el año 2022 se inició un proceso de actualización del catastro de Condominios Sociales en

¹⁸ Pontificia Universidad Católica de Chile (2018) Informe 3. Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

¹⁹ Orrego, D (2025) Estudio complementario EPG Programa Mejoramiento de condominios de viviendas D.S. N°27. Capítulo III.

²⁰ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019). Estrategia para la Atención de Condominios de Viviendas 2018-2021. Mejoramiento de Condominios de Vivienda D.S. No 27, (Vivienda y Urbanismo), de 2016. Programa de Mejoramiento de Vivienda y barrios “Hogar Mejor”. Departamento de Atención del Déficit Cualitativo.

todas las regiones del país, el cual, por razones de capacidad de los equipos²¹, lamentablemente no concluyó con la actualización total del instrumento. Por esta razón, no es posible actualizar la cifra de estos datos aún. Por otro lado, no se puede estimar o describir la población por sexo, género u otra característica personal debido a que el Programa no solicita ni analiza esa información en los procesos de postulación. Por ello, solo es posible indicar el número de viviendas de la copropiedad, lo que se homologa a una familia, es decir, se considera que una vivienda es igual a una familia”.

Existe también una definición de población beneficiaria, la cual corresponde a aquellas viviendas/familias que reciben anualmente el subsidio respectivo y que son parte de la población objetivo. La Institución define sus criterios de priorización para esta asignación los siguientes: indicadores de pobreza comunal, donde se da preferencia a los condominios ubicados en las comunas cuya proporción comunal de personas en situación de pobreza y estimación de pobreza comunal, en base a la encuesta CASEN, es mayor; se prioriza en aquellos que no han tenido intervención previa por el Programa, aquellos que corresponde a etapas de la política habitacional de construcción deficitaria²² y cuya obra a desarrollar es crítica para la funcionalidad del edificio, ya que ello está directamente ligado a la seguridad de los residentes²³.

Por otro lado, “los criterios regionales de selección, que corresponden a factores constructivos, sociales, geográficos, económicos y/o culturales de relevancia, son definidos por los equipos regionales en base al conocimiento del territorio en que ellos se encuentran ubicados, y corresponde tanto a una apuesta descentralizadora como a una apuesta por la pertinencia territorial de las intervenciones desde una mirada local. Por ello, los factores varían de una Región a otra, pero siempre son conocidos previamente por los interesados, velando por el acceso igualitario y transparente a los beneficios del Estado, ya que estos quedan definidos y son publicados en el diario oficial a través de la resolución de llamado respectivo”²⁴.

En el estudio complementario utilizado para este informe se describen los criterios de focalización utilizados que permiten arribar a la población beneficiaria, los que corresponden, como ya se indicó, a²⁵: funcional, territorial y sectorial.

3. ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS

La Ley de Presupuestos identifica la asignación presupuestaria del Programa con la denominación “Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS 27/2016)” y que corresponde al Subtítulo 33, Ítem 01 y Asignación 135 del presupuesto del sector Vivienda y Urbanismo. Esto corresponde a los distintos capítulos del DS27 y la asignación específica del Programa en el marco del DS27 se aprecia en el siguiente cuadro, específicamente en los montos asociados a subsidios.

CUADRO N°3
ASIGNACIÓN ESPECÍFICA AL PROGRAMA, PERÍODO 2021 - 2025 (EN MILES DE PESOS AÑO 2025)

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Total DS27	Total Capítulo III	Total DS27	Total Capítulo III	Total DS27	Total Capítulo III	Total DS27	Total Capítulo III	Total DS27	Total Capítulo III
1	161.294.883	60.086.485	203.481.276	106.174.998	243.922.974	132.345.147	275.806.288	161.351.701	286.918.133	157.804.973

²¹ Para dar cuenta de la frase “por razones de capacidad de los equipos”, se consultó sobre ello en las entrevistas realizadas en el marco de esta evaluación y emergieron dos factores que inciden en dicha aseveración. El primero, los equipos regionales (SEREMI o servicios MINVU) manifestaron no tener dedicación exclusiva al trabajo del Programas. Esto es, muchas veces deben atender otras funciones propias del servicio. Y, en segundo término, algunas personas entrevistadas dan cuenta que algunos cargos de jefatura o de coordinación, tardan en contar con un nombramiento definitivo y son llevados adelante por personas sin calidad jurídica de “titular”, vale decir son subrogantes, lo cual retarda la ejecución de la política pública como tal y tiende a orientar el trabajo más bien al cumplimiento de indicadores del servicio, profundizando el tema anterior de la “no dedicación exclusiva”.

²² El MINVU identifica a las viviendas construidas entre los años 1984 y 2001 como de mayor demanda de atención por problemas constructivos por deficiencias en su diseño y materialidad. De esta forma, la frase “etapas de la política habitacional de construcción deficitaria” se entiende como aquellas viviendas sociales/económicas que fueron construidas entre 1984 y 2001 y que presentan problemas de construcción deficitaria actualmente.

²³ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2023) Reporte proceso Monitoreo y Seguimiento 2023 / Mejoramiento de Condominios de Vivienda – DS 27 Capítulo III. Dipres, Subsecretaría de Evaluación social.

²⁴ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2023) Reporte proceso Monitoreo y Seguimiento 2023 / Mejoramiento de Condominios de Vivienda – DS 27 Capítulo III. Dipres, Subsecretaría de Evaluación social.

²⁵ Orrego, D (2025) Estudio complementario EPG Programa Mejoramiento de condominios de viviendas D.S. N°27. Capítulo III.

2	28.622.831	8.427.100	54.661.005	14.344.916	-	-	-	-	-	-
3	68.513.585		120.519.913		132.345.147		161.351.701		157.804.973	

Fila 1: Subsidio Regular – Fila 2: Subsidio FET – Fila 3: Asignación Total Capítulo III

Fuente: DIFIN-DPH MINVU

En el siguiente Cuadro se presenta un resumen de la información presupuestaria del Programa de los años analizados (2021-2025), mostrando el presupuesto total del Programa²⁶, el presupuesto de la Iniciativa proveniente de la institución responsable, el presupuesto total de MINVU y finalmente la razón porcentual de participación del Programa en el presupuesto de la institución responsable. El Programa no ha contado con aportes de otras instituciones públicas durante el periodo analizado (2021-2025) y se ha eximido del ahorro previo a las comunidades, por lo que sus recursos provienen exclusivamente del presupuesto de la institución responsable.

CUADRO N°4
PRESUPUESTO ASIGNADO AL PROGRAMA EN LEY DE PRESUPUESTOS, 2021-2025 (MILES DE \$2025)

Año	Presupuesto total del Programa con fuentes identificadas en Ley de Presupuestos	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)
2021	73.180.760	73.180.760	4.724.839.340	1,5%
2022	125.347.366	125.347.366	4.252.395.053	2,9%
2023	136.989.865	136.989.865	4.592.807.391	3,0%
2024	166.085.551	166.085.551	5.135.661.799	3,2%
2025	162.347.143	162.347.143	5.717.600.747	2,8%
% Variación 2021-2025	121,8%	121,8%	21,0%	

Fuente: DIFIN-DPH MINVU; Ley de Presupuesto 2021.2022, 2023, 2024 y 2025.

Los datos muestran un presupuesto reducido para el año 2021 que corresponde al 1,5% del presupuesto de la institución responsable, lo cual se corrige al alza a partir del año 2022 al observarse que el presupuesto del Programa alcanza al 2,9% del presupuesto institucional. Asimismo, se observa un incremento del presupuesto de la Iniciativa para el periodo de 121,8% y en el caso de la institución responsable esa alza es del 21%. Cabe mencionar, también, que el Capítulo III tiene una participación importante en el presupuesto global del DS27, con un 36,1% en el 2021, 46,7% en 2022, 54,3% en 2023, 58,5% en 2024 y una estimación del 55% para el 2025, tal como se observa en el Cuadro N°3.

II. EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

1. JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA DEL PROGRAMA

1.1. Identificación y dimensionamiento del problema

El Programa de Condominios Sociales atiende un problema público de gran relevancia en Chile, como es la obsolescencia y deterioro de los bienes y espacios comunes de los Condominios Sociales, CCSS en altura, con los consiguientes problemas que acarrea a las familias habitantes en materia de calidad de vida y habitabilidad.

Este problema se enmarca en la política pública del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, específicamente es la línea que atiende el déficit cualitativo y busca mejorar la calidad del parque de vivienda existente (por diferencia con la atención del déficit cuantitativo mediante la construcción de nuevas unidades de viviendas sociales y económicas). La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), además, incluye como lineamiento “Establecer planes públicos especiales de apoyo para los condominios de viviendas sociales cuyos residentes no pueden mantener apropiadamente los bienes comunes”; “implementar políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas

²⁶ La diferencia con la tabla precedente se explica porque ésta incluye una estimación del gasto correspondientes a los subtítulos 21 (Gastos de Personal) y 22 (Bienes y Servicios de Consumo).

en edificaciones que presentan densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza”, “Impulsar políticas para lograr una recuperación integral de viviendas en mal estado de conservación o la ampliación de aquellas que no cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad” (MINVU, 2014)²⁷. Más recientemente se ha sumado la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria²⁸ la cual declara la necesidad de atender las diversas problemáticas asociadas a las copropiedades, implementando una política habitacional destinada a la mantención mejoramiento de condominios de interés público.

El decreto que reglamenta al Programa establece expresamente la vinculación del problema atendido con: 1) la existencia en el país de un patrimonio familiar constituido por un parque habitacional construido por los Servicios de Vivienda y Urbanización y/o sus antecesores legales y los Municipios donde, 2) la necesidad de detener su proceso de deterioro, evitando que la pérdida de calidad termine generando un deterioro total y/o que no se responda a los requerimientos familiares, provocando un nuevo déficit habitacional (DS N°27 MINVU).

En Chile, el problema mencionado tiene las siguientes 4 causas principales:

1. La antigüedad del parque de CCSS, dentro del cual se reconoce un rango entre 76 y 134 mil unidades registradas por el catastro MINVU de CCSS que habrían superado la vida útil estimada por el Servicio de Impuestos Internos (SII) según se consideren como límites los 50 o 40 años de antigüedad de las obras, para este tipo de construcciones (MINVU, 2018). Este referente es el único disponible a nivel de organismos públicos y no excluye la posibilidad que conjuntos de CCSS de menor antigüedad a la indicada sean vulnerables a obsolescencia prematura por fallas o patologías constructivas y/o de diseño.
2. El deterioro prematuro de los CCCS atribuido a las viviendas construidas entre 1984 y 2001, que afecta a otro grupo de 160 mil viviendas vulnerables a este riesgo por efecto de baja calidad constructiva y de diseño (fase calificada como “etapa de política habitacional de construcción deficitaria”) (MINVU, 2023). La edificación masiva de CCSS con estándares mínimos de habitabilidad y superficie, favoreció el deterioro prematuro de los conjuntos de Vivienda Básica SERVIU del lapso 1984-2001 atribuidos a una superficie promedio que no supera como promedio los 45 m² (distante de los 55m² que estableció la política habitacional posterior al 2011), al uso de materiales de corta vida útil, espacios comunes acotados en función de cabidas que permitieran obtener una mayor rentabilidad económica de corto plazo, sumado a imperfecciones del mercado de tierra urbana (precios y oferta de suelo especulativos), promoviendo la concentración de proyectos masivos (a densidades elevadas de viviendas por hectárea), específicamente en zonas periféricas desprovistas de equipamiento y accesibilidad²⁹.
3. El tamaño insuficiente o baja superficie de los recintos habitacionales de los CCSS, predisponiendo al deterioro e incentivando a las ampliaciones irregulares. Por ejemplo, hasta 1985 se permitía una superficie mínima de 37m², la que se incrementa a 50m² el año 2010, y actualmente por exigencia legal del SERVIU el tamaño mínimo debe ser 55m², provocando la insuficiencia de espacios al interior de la vivienda (situación que la literatura destaca por sí mismo como vector de deterioro de los bienes comunes), junto a problemas de rendimiento escolar y desplazamiento de los adolescentes al uso ocioso de espacios exteriores exponiéndose al riesgo de consumo de drogas, alcoholismo, pandillas e incivildades, y en general incrementando la probabilidad de maltrato intrafamiliar y mala convivencia (Ducci, 1997; Rodríguez & Sugranyes, 2005).
4. La insuficiente capacidad organizativa y económica requerida para la mantención de los espacios comunes de los CCSS. El déficit de organización es reconocido por el propio Programa cuando a través del artículo 82 del decreto permite que los condominios de viviendas sociales puedan postular como condominios no formalizados

²⁷ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014) Decreto 78. Aprueba política nacional de desarrollo urbano y crea consejo nacional de desarrollo urbano. Última versión: 12 de septiembre de 2023. En línea: <https://bcn.cl/27ukn> [Consultado el 31 de marzo de 2025]

²⁸ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022) Ley 21.442 Aprueba nueva Ley de copropiedad inmobiliaria. Última versión: 30 de enero de 2024. En línea: <https://bcn.cl/2zugi> [Consultado el 24 de abril de 2025]

²⁹ Véase: estudios EPG DIPRES Jeri y otros, 2020; Hanne y otros, 2018; Fernández y otros, 2017, Larenas y Otros, 2016.

al Mejoramiento de Bienes Comunes. Por su parte, la dificultad económica deviene de que los Programas MINVU que originan los CCSS, están orientados a hogares de los quintiles inferiores de la distribución del ingreso y, por tanto, requieren subsidios para asumir costos de mejoramiento y mantención de bienes comunes.³⁰

Pese a la evidente vigencia y relevancia política y pública del problema atendido, en la actualidad el Programa no dispone de una estimación sólida sobre la magnitud del deterioro de las copropiedades de los CCSS bajo sus diferentes expresiones por partidas o ítems y diferentes intensidades de estos, involucrando que no existan estándares determinantes de la cuantificación de brechas que constituyan las prioridades de atención. La magnitud del problema al que está orientado el Programa no puede ser confundida ni entendida como equivalente al total de CCSS que pueden postular reglamentariamente, sino en cuanto estén afectados por obsolescencia y deterioro de sus bienes y espacios comunes en un grado que signifique la necesidad de intervención del MINVU. Dicha falencia de información es suplida a nivel central por estimaciones sin respaldo de su validez ni tampoco detalle o desagregación (nos referimos al modo en que se determina la población objetivo por la DPH homologando la magnitud de viviendas con la magnitud de familias y estimando necesidades mediante un porcentaje promedio único de 49,7% sin más detalle). Para efectos de gestión de las asignaciones, se descansa en el diagnóstico técnico constructivo que levantan las EP para poder postular a llamados del Programa (*“procedimiento evaluativo que se aplica a los condominios que postulan al Programa a fin de conocer el estado de conservación y definir obras prioritarias”*) y que se valida por las SEREMI como parte del proceso de acreditación de las copropiedades interesadas en postular a los llamados de este Programa. Sin embargo, este levantamiento solo cubre los condominios postulados por las EP y detalla las carencias priorizadas por la misma entidad y respaldadas por los representantes de la comunidad. A diferencia de los otros capítulos del mismo decreto DS27, que han desarrollado aplicaciones tecnológicas de soporte y registro de las postulaciones a sus fondos, solo en este Programa existe ausencia de soporte informático.

Respecto a los datos que dispone el MINVU sobre el problema atendido y que pudieran aplicarse a resolver los vacíos de información anotados, destacamos el Catastro actualizado de CCSS (MINVU-PUC, 2018) que arrojó los siguientes parámetros:

- a) indicadores proxy de la probabilidad de deterioro a nivel de condominios o conjuntos de todas las regiones,
- b) datos basados en procedimientos de terreno más detallados para una muestra representativa de CCSS de las 3 regiones metropolitanas.

El indicador proxy de la probabilidad de deterioro de los CCSS resulta de la combinación de tres variables (superficie promedio de las unidades habitacionales, número de unidades por conjunto y antigüedad del conjunto) y su traducción a un puntaje que permite segmentar los CCSS en tres rangos o grupos (deterioro bajo, medio y alto de los bienes y espacios comunes). Si bien este indicador no reemplaza la necesidad de evaluación de terreno, controló situaciones que la política nacional de desarrollo urbano (PNUD) expresamente vincula con las edificaciones que deben ser consideradas desde esta política. A juicio del Panel este índice permitiría al MINVU establecer mejor la magnitud de CCSS con presencia media y alta de deterioro por regiones, definir al grupo objetivo del Programa y actualizarlo periódicamente con base en datos disponibles para todas las obras de vivienda social. Este Panel ha utilizado esta información de hecho para evaluar la focalización funcional a través del estudio complementario.

Según el mencionado índice, como promedio de todas las regiones se detecta que el 15% de CCSS presenta una alta probabilidad de deterioro (estimación de 416 CCSS) y el 47% con probabilidad media de deterioro (equivalente a 780 CCSS), destacando que las cifras regionales se desvían de la media, por ejemplo la probabilidad de deterioro alto alcanza al 40% entre los CCSS de la región de O'Higgins y 35% en los CCSS de la RM donde, además, hay una importante concentración de CCSS (al menos en la RM). En el otro extremo del índice, destaca que, mientras como promedio un 38% de los CCSS del país clasifican con baja probabilidad de deterioro, esta cifra asciende al 53% en Magallanes, al 58% en la región de Coquimbo y al 66% en Aysén.

³⁰ Véase estudios de: Jeri y otros, 2022; Rodríguez y Sugranyes, 2005.

CUADRO N°5
ESTIMACIONES DEL NÚMERO DE CCSS SEGÚN ÍNDICE DE PROBABILIDAD DE DETERIORO POR REGIONES

Región	índice de deterioro MINVU PUC (2018)				N° de CCSS según índice de deterioro			
	Bajo	medio	alto	Total	N° CCSS	bajo	medio	alto
Arica-Parinacota	26,3	71,1	2,6	100	38	10	27	1
Tarapacá	23,3	55,8	20,9	100	45	10	25	9
Antofagasta	50	39,6	10,4	100	57	29	23	6
Atacama	37,5	60	2,5	100	40	15	24	1
Coquimbo	58,3	25	16,7	100	15	9	4	3
Valparaíso	30,4	47,4	22,2	100	337	102	160	75
Metropolitana	18,1	46,7	35,2	100	700	127	327	246
O'Higgins	16,3	43	40,7	100	89	15	39	35
Maule	34,6	42,3	23,1	100	80	28	34	18
Bío-Bío	41,4	50	8,6	100	144	60	72	12
La Araucanía	34,5	44,8	20,7	100	34	12	16	6
Los Ríos	33,3	61,1	5,6	100	19	6	12	1
Los Lagos	45	55	0	100	24	11	13	0
Aysén	66,7	33,3	0	100	3	2	1	0
Magallanes	53,8	30,8	15,4	100	13	7	4	2
TOTAL	38,0	47,1	15,0	100,0	1.654	442	780	416

Fuente. Elaboración propia desde información del estudio MINVU-PUC (2018).

El MINVU dispone, además, de datos levantados en terreno sobre el deterioro y obsolescencia de una muestra representativa de 313 condominios de vivienda en altura al año 2017 para las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío (universo de 1.201 CCSS). Estas tres regiones metropolitanas representan una referencia importante ya que representan más del 60% de las viviendas en conjuntos de CCSS del país, pero no aporta antecedentes para las demás regiones³¹. A juicio del Panel entrega parámetros sólidos del problema basados en instrumentos de observación técnica y formularios a nivel de residentes por bloques, arribando a indicadores detallados del tipo y grado de deterioro general de bienes comunes al 2017. A juicio del Panel, los resultados de este estudio han sido subutilizados por el MINVU ya que podrían permitir definir cuales tasas son consideradas problemas a abordar y lograr una cuantificación detallada del problema en su amplia diversidad de ítems junto con transparentar las respectivas metas de cobertura de brechas involucradas, de modo de orientar mejor la gestión del Programa desde el nivel central, situación especialmente necesaria en el componente 1 (mejoramiento de bienes comunes) donde se concentra casi la totalidad de obras del Programa.

Las tasas observadas en terreno por el estudio PUC mediante la muestra representativa estratificada cuando son expandidas o extrapoladas al total de condominios registrados para las tres regiones metropolitanas, permiten cuantificar la magnitud del problema por partidas con resultados que muestran variaciones importantes según sean consideradas unas u otras expresiones del deterioro y obsolescencia, a saber, 312 condominios con problemas en redes de gas, 763 condominios con problemas de redes eléctricas, 812 condominios con problemas de sus cañerías de agua potable, 712 CCSS con problemas de alcantarillado, 115 CCSS con problemas en estructuras de bienes comunes edificados, 958 CCSS con deterioro de techumbre, 604 con deterioro en escaleras, 516 con problemas en fachadas, 1.129 sin accesibilidad universal y 916 con alguna plaga. El problema de los CCSS con necesidad de ampliación no está directamente medido por el MINVU, pero se puede asimilar a un valor que oscila entre 528 a 327 condominios, según se considere la apropiación irregular de terrenos, o la presencia de ampliaciones irregulares de viviendas en primer piso.

CUADRO N°6
CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL 3 REGIONES METROPOLITANAS AL 2017: PORCENTAJE Y NÚMERO ESTIMADO DE CCSS CON REQUERIMIENTOS POR DETERIORO Y/O OBSOLESCENCIA DE BIENES COMUNES

ITEM IZADO DE VARIABLES DE DETERIORO Y OBSOLESCENCIA	% condominios sociales	N° de CCSS
REDES DE SERVICIOS		
Red gas con filtraciones	17,3	208

³¹ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2018) Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Bío-Bío : versión corregida, informe 3 / CEHU - Minvu, DESE – UC. Pontificia Universidad Católica. En línea: <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25026> [Consultado el 31 de marzo de 2025].

redes Rotas	8,7	104
Red eléctrica con algún deterioro	63,50%	763
Red eléctrica con deterioro notable y grave	19,6	235
REDES DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	% condominios sociales	N° de CCSS
Cañerías agua algún deterioro	67,60%	812
desgaste notable y grave	25	300
Filtraciones ductos alcantarillado	59,3	712
cámaras inspección obstruidas	51,2	615
mal olor alcantarillado	12,5	150
red húmeda en caso incendio	29,5	354
BIENES COMUNES EDIFICADOS	% condominios sociales	N° de CCSS
estructura desaplomada, desnivelados, fuera eje	6,4	77
problemas estructura graves	1,9	23
fatiga de material, rotura o enfierradura pilares	9,6	115
Fatiga material graves	1,9	23
TECHUMBRES	% condominios sociales	N° de CCSS
Deterioro algún grado	79,8	958
Graves	38,1	458
ESCALERAS	% condominios sociales	N° de CCSS
Deterioro soportes escalera algún grado	50,3	604
deterioro notable y grave	26	312
losas de descanso notable y grave deterioro	26	312
peldaños con deterioro	27,6	331
sin protección lluvia	14,1	169
sin iluminación en cajas de escalas y pasillos.	20	240
FACHADAS	% condominios sociales	N° de CCSS
deterioro notable, severo y grave	43	516
CIERRE PERIMETRAL Y MOBILIARIOS	% condominios sociales	N° de CCSS
deterioro notable, severo y grave	55	661
sin mobiliario en terrenos	46	552
mobiliarios cuando existen con deterioro	85	1021
ESPACIOS DE LOS BIENES COMUNES	% condominios sociales	N° de CCSS
sin áreas verdes consolidadas interiores	25	300
Microbasurales	21	252
sin accesibilidad universal	94	1129
PRESENCIA DE PLAGAS	% condominios sociales	N° de CCSS
algún tipo de plaga (paloma, roedor, murciélago o termitas).	76,3	916
varias plagas	48	576
NECESIDADES DE REGULARIZACION Y AMPLIACION	% condominios sociales	N° de CCSS
Apropiación irregular de terrenos	44	528
ampliación irregular de viviendas piso 1	27,2	327

Fuente. Elaboración propia con datos MINVU PUC (2018).

Nota: la cuantificación de CCSS es el porcentaje observado extrapolado al Universo de 1.201 condominios registrados para las 3 regiones metropolitanas.

Cabe aclarar que los datos anteriores están expresados en términos de número de condominios sin aportar información o métricas de viviendas y familias afectadas, lo que considerando el fin y propósito del Programa constituye una omisión necesaria de resolver. Para superar este vacío de información sobre la magnitud del problema en términos demográficos, el Panel procesó la base de datos de la Encuesta CASEN 2022³². Este análisis permitió captar las magnitudes de viviendas que presentan estados de conservación deficientes según declaración de los encuestados y estimar indicadores sobre hacinamiento y presencia de otros factores de deterioro socio espaciales y ambientales en el entorno que aporta la encuesta CASEN.

Para la identificación de los departamentos de CCSS de vivienda social y económica se combinaron las preguntas sobre ¿Cuál es el tipo de vivienda que ocupa? la que identifica los departamentos en edificios sin ascensor, el régimen de tenencia

³² Chile. Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2022) Encuesta de caracterización socioeconómica nacional.

y la compra de vivienda con ayuda del estado o subsidio. El procesamiento realizado asimiló los CCSS agrupando los hogares en departamentos en edificio sin ascensor comprados con subsidio estatal, los departamentos en edificio sin ascensor comprados con crédito SERVIU, y considerando la existencia de casos de arriendo, cesión y ocupación irregular que ocurre en viviendas de mayor antigüedad, se integró también los departamentos en edificios sin ascensor ocupados por hogares con ingresos clasificados dentro de los quintiles de ingreso inferiores.

Los resultados arrojan 406 mil viviendas al año 2022, lo que considerando que, cinco años antes la actualización del CCSS sumaba 386.806, obtiene un resultado muy plausible en magnitud. Estas viviendas en CCSS en altura se estima representan el 7,5% del total de viviendas particulares urbanas del país. En los CCSS identificados a través de CASEN, habitan 1,2 millones de personas, organizados en 413.588 hogares (dentro de los cuales se reconocen 7.433 con hogares allegados y 66.939 con allegamiento interno o núcleos familiares secundarios).

CUADRO N°7
ESTIMACIÓN DEL N° DE PERSONAS, HOGARES, NÚCLEOS FAMILIARES Y VIVIENDAS EN CCSS

Vivienda en condominio social CASEN 2022	N°
Personas	1.239.789
Hogares	413.588
Viviendas	406.155
Núcleos Familiares	472.545
Personas x Vivienda	3,1
Viviendas 2 y más hogares	7.433
Viviendas 2 y más núcleos familiares	66.390

Fuente: elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022

Para efectos de cuantificación del problema de obsolescencia y deterioro de los CCSS, la encuesta CASEN 2022 controla el estado de conservación de muros, techos y pisos por consulta al hogar residente, mide expresamente el hacinamiento a partir de 2,5 personas por dormitorio, y controla una serie de indicadores de deterioro del entorno urbano de los CCSS.

Con respecto a calidad, las cifras de mala conservación de muros, techos y pisos oscilan del 4,3% al 5,5% según partida, a las que se agregan los indicadores de conservación regular, que oscilan del 7,1% al 25%. Las viviendas con buen estado de conservación serían alrededor del 69% (aproximadamente 290 mil viviendas). Debe considerarse, no obstante, que más de 65 mil viviendas no tuvieron respuesta del encuestado acerca de muro y techumbre. Estas cifras, por estar referidas a situaciones de deterioro dentro de las viviendas, no son posibles de vincular con los estudios de la PUC (2018) expresados en términos del número de condominios con problemas de bienes comunes, pero sí aportan el hallazgo de un deterioro mucho más alto de los pisos dentro de las viviendas (30% del total de viviendas de CCSS, sumando más de 123 mil unidades).

CUADRO N°8
CCSS SEGÚN CASEN 2022. ESTADO DE CONSERVACIÓN DE MUROS, TECHOS Y PISOS

Estado de conservación de los muros Muro, Techo, Piso	Bueno	Aceptable-regular	Malo	NS -NR	TOTAL
v3. conservación de los muros?	282.174	29.019	13.403	81.559	406.155
v7. conservación del techo de	293.234	29.019	18.859	65.043	406.155
v5. conservación del piso	283.030	100.800	22.325	0	406.155
v3. conservación de los muros?	69,5	7,1	3,3	20,1	100,0
v7. conservación del techo de	72,2	7,1	4,6	16,0	100,0
v5. conservación del piso	69,7	24,8	5,5	0,0	100,0

Fuente: elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022

Con respecto a necesidades de ampliación, 29 mil viviendas en CCSS presentan hacinamiento, que representan al 7,1% de las unidades en CCSS clasifican bajo hacinamiento por concepto de 2,5 y más personas por dormitorio, dato que complementa la existencia de 538 CCSS que registran ampliaciones irregulares según el estudio PUC (2018).

CUADRO N°9
CCSS CASEN 2022, VIVIENDAS CON HACINAMIENTO

Índice de hacinamiento	Sin hacinamiento (menos de 2,5)	Hacinamiento (2,5 y más)	TOTAL
Suma CCSS	376.902	29.019	406.155
% FILA	92,8	7,1	100,0

Fuente: elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022.

Por último, una serie de indicadores de deterioro del espacio urbano o entorno de los CCSS dan cuenta de un grave problema a nivel del entorno de los condominios, que constituyen factores erosivos de la capacidad de organización comunitaria para la mantención, lo que interpela al componente apoyo a la organización de las comunidades que es parte del Programa. Estas situaciones son muy consistentes con lo descrito respecto a las causas que se imputa a la segregación y vulnerabilidad social que afecta a las viviendas periféricas del lapso 1984-2001. Solamente por concepto del rango crítico y medio, aparecen comprometidas el 17% de las viviendas por vandalismo, 50% por consumo de drogas, y 34% por tráfico, 36% balaceras, 37% basurales y 22% por plagas, estas son situaciones donde la intervención de determinados bienes comunes puede adquirir importancia como medio de mitigación de la vulnerabilidad situacional.

CUADRO N°10
INDICADORES DE DETERIORO DEL ESPACIO URBANO O ENTORNO DE LOS CCSS CASEN 2022

	Nada	Poco	medio	Mucho	Total
p4. Vandalismo, grafiti o daño deliberado a la propiedad (encuestador)	40,9	30,4	7,1	10,2	100,0
	Nunca	Poco	Muchas veces	Siempre	Total
v36b. En área residencia, ¿ha presenciado consumo de drogas o alcohol...?	23,5	25,0	29,0	22,4	100,0
v36c. En área residencia, ¿ha presenciado personas traficando drogas...?	46,2	19,5	19,2	15,1	100,0
v36e. En área residencia, ¿ha presenciado balaceras o disparos?	38,3	26,4	21,8	13,5	100,0
v37f. En área residencia, ¿ha presenciado acumulación de basura en calles...?	39,8	22,7	22,4	15,1	100,0
v37g. En área residencia, ¿ha presenciado plagas de insectos, animales, etc.	55,7	21,8	14,1	8,5	100,0

Fuente: elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022.

1.2. Justificación de la intervención del estado.

A juicio del Panel, el Programa justifica la atención del problema mediante recursos del Estado por los siguientes argumentos:

- La intervención del Estado a través del Programa del MINVU se justifica por la necesidad de generación de políticas que permitan a todos los ciudadanos alcanzar condiciones sociales mínimas, específicamente referidas a la calidad de los bienes comunes de las viviendas de CCSS. Asimismo, se justifica para la corrección ex post de fallas del mercado de construcción de viviendas sociales, verificados a través de datos y respaldados por amplia literatura que vincula estas fallas al deterioro prematuro de bienes comunes de viviendas de una fase de Política habitacional con falencias de diseño y calidad (1981-2001).
- Se inserta en la Política pública del MINVU que busca reducir el déficit habitacional cualitativo, y en la Política Nacional de Desarrollo Urbano referida al deterioro de los conjuntos de vivienda SERVIU, haciéndose cargo de atender las demandas provenientes de la obsolescencia temporal y deterioro de bienes comunes. Asimismo, la PNDU” señala la necesidad de, “Impulsar políticas para lograr una recuperación integral de viviendas en mal estado de conservación o la ampliación de aquellas que no cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad”. (MINVU, 2014)
- Atiende una proporción significativa de las viviendas del país. Las viviendas de CCSS representan un 7,5% del total de viviendas particulares del país. Como porcentaje del stock de viviendas sociales del país, el catastro de CCSS representa un 25% de las unidades construidas por el estado entre 1976-1986, y un 47,2% de las viviendas sociales edificadas en la década del noventa.
- Atiende un problema que afecta especialmente a población vulnerable cuya capacidad organizativa y recursos son escasos, ameritando apoyos técnicos y subsidios como parte de las estrategias de solución (1,2

millones de personas y más de 412 mil hogares).

- El Programa se justifica porque interviene en conjuntos habitacionales donde el deterioro, obsolescencia y las necesidades de ampliación, se entrecruzan con problemáticas de bienestar graves, derivadas de contextos de alta exclusión social, segregación, y que afectan la calidad de vida e integración de los miembros de las familias residentes (interfiriendo las condiciones inadecuadas de vivienda y entorno sobre diferentes vulnerabilidades relativas a distintas fases del ciclo vital).

1.3. Análisis del Diseño del Programa

1.3.1 Análisis de la lógica vertical

El fin del Programa “Contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en Condominios de Viviendas Sociales” puede considerarse como una respuesta al principal efecto del problema que aborda la Iniciativa (deterioro y obsolescencia de los bienes comunes de los CCSS) y, en términos lógicos, es coherente con el propósito (“Mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales y económicos afectadas por el deterioro y/o obsolescencia de los bienes comunes de la copropiedad”).

Cabe destacar que ambas definiciones de fin y propósito del Programa expresan tanto el problema como su solución referida a la entidad familias residentes en CCSS y, que están afectadas por el deterioro y/u obsolescencia de los bienes comunes. La entidad familias, debe subrayarse, se refiere al grupo de personas con relaciones de parentesco y afinidad que comparten una vivienda y presupuesto alimentario (cuyas características socio demográficas son muy variadas y determinantes del grado de vulnerabilidad al deterioro y obsolescencia de sus bienes comunes, niveles de habitabilidad y calidad de vida). Esta opción por la entidad familias residentes es coherente con el indicador que se expresa como *% de beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obra*.

No obstante, dichas definiciones estratégicas del Programa contrastan con una operación y seguimiento del Programa que está organizado sólo en términos de la entidad condominios sociales (tanto en términos de la postulación, selección, como seguimiento de obras a ese mismo nivel o entidad) asumiendo supuestos de homogeneidad de la provisión y resultados de los bienes y servicios del Programa a escala de familias, viviendas y bloques o conjuntos. En los sistemas de seguimiento de asignaciones, el énfasis está en el seguimiento del avance financiero y administrativo de forma agregada, y si bien existe una columna que registra el número de beneficiarios por contrato, la lógica de gestión esta reducida a la entidad copropiedad o condominio. Se agrega que la condición sustantiva del fin y propósito (deterioro y/u obsolescencia de los bienes comunes) no está objetivado de forma clara ni detallada en términos de cuando califica como problema a atender ni cuanto avanza la ejecución del Programa en cerrar las brechas que plantea el problema.

A nivel de los cinco componentes que considera el diseño del Programa, el Panel aprecia que, en términos teóricos, los 4 primeros componentes son pertinentes, independientes entre sí y complementarios para hacerse cargo de las causas del problema antes enumeradas, mientras que el componente 5 “Asistencia técnica de obras” (AT) se distingue por su transversalidad a toda forma de proyecto en el marco del DS 27.

CUADRO N°11
ESQUEMA DE RELACIÓN COMPONENTES DEL PROGRAMA CON CAUSAS DEL PROBLEMA

COMPONENTES	BIENES Y SERVICIOS	CAUSAS DEL PROBLEMA			
		1 Antigüedad CCSS que excede vida útil de sus materiales	2. Deterioro prematuro CCSS 1984 y 2001	3. Tamaño insuficiente recintos CCSS	4. insuficiente capacidad organizativa para mantener espacios comunes
1. Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes:	proyectos de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes				

2. Proyectos de Ampliación de Vivienda en Copropiedad:	proyectos de ampliación de viviendas en copropiedad u obras dirigidas a aumentar la superficie de las unidades				
3. Formalización de las Copropiedades	asistencia técnica para formalizar las copropiedades, generando la inscripción de un reglamento de copropiedad en CBR y facilitar comité de administración				
4. Apoyo a la Organización de las Copropiedades	asistencia técnica para apoyar la organización de las copropiedades, tendientes a promover el adecuado uso, cuidado y mantención de los bienes comunes, normas de convivencia, y Plan de Emergencia				
5. Asistencia Técnica de Obras	asistencia técnica para organización de la demanda; realización del diagnóstico social, jurídico y constructivo; diseño de los proyectos técnicos, contratación de obras, la inspección técnica				

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a la pertinencia y suficiencia de la definición de los componentes, a juicio del Panel deben establecerse las siguientes observaciones:

- Componente 1 (proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes): siendo el componente de mayor aplicación del Programa en el período evaluado, adolece, primero, de una excesiva heterogeneidad de alternativas de intervención (obras de accesibilidad universal, eficiencia energética e hídrica, acondicionamiento térmico, redes de servicios, techumbres, ascensores, escaleras o circulaciones, cierres perimetrales, refuerzo estructural, fachadas y/o muros, áreas verdes y equipamiento de la copropiedad, e iluminación). Segundo, la definición de grupo objetivo en consecuencia debiera desagregarse en las distintas partidas posibles de reparación, normalización y mejoramiento de modo de dimensionar y priorizar la intervención que le corresponde al Programa para resolver el problema que aborda. A este respecto, los problemas de información del MINVU, sumado a la externalización de tareas a las EP, se ve afectada la probabilidad de que un CCSS sea atendido en sus necesidades respecto a ser excluido del Programa, lo que atenta contra el fin y propósito. Al no existir una definición precisa del nivel de deterioro y obsolescencia de las diversas partidas que justifique la intervención del problema, se impide que el diseño de este componente esté orientado al cierre de brechas, y no solo a atender un flujo permanente contra demandas levantadas por EP.
- Componente 2. Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad: componente específico muy relevante que aborda el problema de superficie de las unidades que conforman un condominio de vivienda social, y que puede operar, ya sea en todas las viviendas que componen una copropiedad, o, parcialmente por sectores o bloques. Es claramente independiente del componente 1, pero el análisis de su rol en el diseño no puede omitir que ha tenido una ejecución prácticamente nula. Ello pese a que, para activar este componente e incentivar las postulaciones, se ha trabajado en un llamado piloto para la Región Metropolitana, el cual considera montos de subsidio base que difieren del decreto, pero que son atingentes a la realidad de las comunas que postularan en el llamado 2025.
- Componente 3 “formalización de las copropiedades”: componente simple y objetivo que alude al problema de insuficiente organización de las comunidades y su efecto en la informalidad de las copropiedades. En el período evaluado se ha vuelto un componente innecesario en varias regiones, por ejemplo, en la Región Metropolitana, porque la tendencia es que las copropiedades se formalicen dado que hay múltiples incentivos desde diversos Programas para que ello ocurra, por ejemplo, las postulaciones a fondos municipales y regionales (seguridad, cultura, etc). A este respecto, su continuidad depende de la disponibilidad de información actualizada sobre las brechas de formalización que persistan en el grupo objetivo según regiones.
- Componente 4. Apoyo a la Organización de las Copropiedades: el componente de asistencia técnica para apoyar la organización de las copropiedades se refiere a servicios que se cuantifican y valoran en términos de

familias de los CCSS y consisten en capacitaciones que abordan conceptos y herramientas tendientes a promover el adecuado uso, cuidado y mantención de los bienes comunes, la definición de normas de convivencia, y del Plan de Emergencia de la Copropiedad. A juicio del Panel, este componente es más un paliativo de un problema mayor y más complejo que es la sostenibilidad de la organización de la comunidad en términos de sus capacidades autónomas de mantención de los bienes comunes, después de terminada la intervención y. que debe considerar que se trata de exigencias de organización y mantención en contextos socio territoriales que son muy adversos y vulnerables y que, debieran considerar seguimientos de más largo plazo y acciones adicionales en el caso de CCSS en entornos de mayor pobreza e inseguridad.

- Componente 5. Asistencia Técnica de Obras: considera los procesos de organización de la demanda; la realización del diagnóstico social, jurídico y constructivo; el diseño de los proyectos técnicos (especificaciones técnicas, presupuestos, planimetrías, entre otros); la tramitación y obtención de los permisos que corresponda; la asesoría en la contratación de obras, la inspección técnica y seguimiento de procesos de obra. Se refiere a servicios que se cuantifican y valoran en términos de familias de los CCSS y consisten en servicios y actividades todas imprescindibles de ejecutar por las EP para poder cumplir requisitos del DS 27 (sea postular, ser seleccionado, ejecutar y dar por cerrado obras y proyectos). En dicho marco, este componente más que atender una causa o expresión del problema, constituye un componente concatenado a la asignación e intervención del Programa, existiendo riesgos de que, en los hechos, sea un subsidio implícito a las EP en lo referente a profesionales. En dicho marco, el componente en términos de diseño adolece de un servicio profesional de asistencia técnica que resguarde y represente el interés de las comunidades de forma no subordinada a la Entidad Patrocinante, ni confundido con labores propias de éstas inherentes a los servicios de arquitectura y obras.

Las 5 actividades que se enumeran en la Matriz de Marco Lógico del Programa (MML) son las etapas e hitos del proceso de postulación, asignación, y ejecución de la Iniciativa a escala de proyectos³³. Además de lo señalado, la MML desglosa otras actividades asociadas a la gestión asistencia técnica de obras: Organización, habilitación y/o gestión de la demanda. También refiere al desarrollo del proyecto técnico: Diagnóstico Técnico Constructivo, elaboración, tramitación y postulación de proyectos técnicos y asesoría a la contratación de obra, Gestión técnica, social y legal de proyectos, y, fiscalización técnica de Obras (FTO).

La descripción de actividades señala el ciclo de proyectos seleccionados y financiados por el Programa a nivel de CCSS, y muy gruesamente el proceso de producción de los bienes y servicios desde una mirada o perspectiva esencialmente administrativa, que respecto al logro sustantivo del Programa es claramente mejorable. Al respecto, destaca negativamente que el Programa no identifique los supuestos con los cuales opera. No obstante, a juicio del Panel existe una serie de supuestos tácitos que involucran vulnerabilidad del diseño del Programa:

- Que la actuación de las EP es objetiva, integral y no sesgada (al momento de organizar demanda, identificar y priorizar los problemas de obsolescencia y deterioro de los bienes comunes).
- Que las fichas de diagnóstico técnico presentadas a los llamados son exhaustivas en su identificación de problemas del CCSS (sin omitir partidas de problemas (en función de racionalizar sus costos y plazos de intervención).
- Que no existe por parte de las EP una omisión de los condominios más intensamente afectados por el problema y que afecte la focalización del Programa.

El Programa no prevé medidas que permitan enfrentar o minimizar el riesgo de estos supuestos por ser implícitos en primer lugar, existiendo notorias debilidades de sus sistemas de información y seguimiento que tornan más probable que estos riesgos no sean detectados (salvo que se traduzcan en crisis manifiestas de cumplimiento de plazos e hitos administrativos y financieros).

³³ Esto es: Diagnóstico, llamado, postulación, selección, ejecución de obras y ejecución de asistencia técnica de obras.

En particular, la organización de la demanda externalizada a la EP parece débilmente conceptualizada. La EP aplica su criterio de electividad y filtro a las manifestaciones del problema que busca atender el Programa, en función de evitar casos más complejos que involucren mayores costos y plazos asociados por mayor complejidad. Asimismo, en casos que, los mismos profesionales de las EP sean además los profesionales prestadores de AT y sean a la vez las empresas constructoras, a juicio del Panel se configura en la práctica una superposición de roles y eventual conflicto de interés que perjudica el objetivo de las familias y del MINVU, y debiese ser mejor resguardado.

La estrategia de triple focalización planteada por el MINVU, como asimismo las entrevistas y encuestas con profesionales del MINVU, permiten constatar que existe una percepción y toma de conciencia de los riesgos enumerados, en especial en lo referente al proceso de determinación de las necesidades y deterioro de los bienes comunes a cargo de las EP. En dicho contexto se reconoce que, progresivamente los llamados del MINVU van estableciendo mecanismos de incentivos para orientar las acciones de las EP en términos de focalización y priorización, pero hasta ahora se han mostrado insuficientes para una adecuada producción de componentes (territorios prioritarios, obras oportunas y pertinentes) según lo muestra con detalle el estudio complementario (Orrego, 2025) y los resultados de la encuesta levantada entre los equipos de las SEREMI MINVU.

La asistencia técnica es un componente que a juicio del Panel plantea una confusión de roles y aportes al logro del fin del Programa, ya que se habla de un Prestador de Asistencia Técnica que apoya la postulación de la copropiedad y que la comunidad apruebe cada una de las etapas del proceso, configurando un servicio de acompañamiento a los copropietarios beneficiados. Esta visión del prestador de asistencia técnica como un ente mediador independiente de la EP e incluso de la empresa constructora no corresponde a la realidad de la mayoría de los proyectos y abre un segundo frente de supuestos implícitos no abordados. La Asistencia técnica en lo financiero es un subsidio diferenciado, pero organizacionalmente se organiza a través de la EP con los mismos profesionales contratados y dependientes de esta entidad debilitando que, el objetivo de brindar asistencia técnica a la comunidad no entre en conflicto con el objetivo de avance físico financiero previsto desde la EP, y del profesional de resguardar su contrato

- Que las prestaciones de asistencia técnica son siempre relevantes y distintas de las gestiones propias de las EP y empresas para avance de los proyectos.
- Que el valor unitario de la asistencia técnica por familias se traduce objetivamente en beneficios proporcionales por familias.
- Que las comunidades eligen a la EP para desarrollar su proyecto y que la asistencia técnica acompaña al representante de las comunidades y la apoya en una contraparte efectiva (frente a las EP y empresas) priorizando su interés y del Programa.
- Que los verificadores de las actividades de asistencia técnica finalmente se traducen en una mejor capacidad de organización de las copropiedades al largo plazo.

1.3.2 Análisis de la lógica horizontal

- Componente 1 (proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes): siendo el componente de mayor aplicación en el período evaluado, destaca por ser altamente heterogéneo en términos de formas de intervención en los bienes comunes. La lógica horizontal disponible está lejos de desagregar las distintas partidas posibles de reparación, normalización y mejoramiento. Su indicador *% anual de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados terminados en el plazo de vigencia del subsidio* a juicio del Panel resulta insuficiente y genérico (adolesciendo del detalle de la atención por partidas diferentes del deterioro y/u obsolescencia como también de un indicador de su impacto en el cierre de brechas que afectan al grupo objetivo, lo que hasta ahora choca con vacíos de información del Programa).
- Componente 2. Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad: el indicador “porcentaje anual de obras sobre total de proyectos seleccionados” adolece de la indefinición del estándar de superficie insuficiente que considera definitorio del problema, lo que es factible de establecer mediante información consignada en el catastro de CCSS, por ejemplo, las viviendas debajo de 50m² que caracteriza los CCSS del

período 1981-2001 y la ponderación de ampliaciones irregulares controladas por el estudio MINVU PUC.

- Componente 3 “formalización de las copropiedades”: siendo un requisito de acceso al Programa, se debiese reformular y en vez de medirse el “porcentaje de condominios formalizados una vez terminada la intervención” debiese expresarse como el cierre de la brecha de formalización en el grupo objetivo de las regiones donde aún corresponda su aplicación a la fecha.

Componente 4. Apoyo a la Organización de las Copropiedades: su indicador es *“Porcentaje de condominios apoyados en su organización cuya fórmula de cálculo corresponde a $(N^{\circ} \text{ Copropiedades seleccionadas en el año } t-1 \text{ que concluyen su asistencia técnica asociada a la ley de copropiedad inmobiliaria al año } t / N^{\circ} \text{ total de copropiedades seleccionadas en el año } t-1) * 100$. cabiendo recordar que el componente apoyo a la organización de copropiedades aplica a todas las copropiedades, hayan postulado formalizadas o no, por lo que no corresponde calcularlo en base a los condominios no formalizados* A juicio del Panel, no discrimina impactos en el nivel de organización y asimila este componente de hecho con la formalización. Debiese reformularse a una medición de la sustentabilidad de la comunidad a mediano plazo del cierre de la intervención en términos de la capacidad de administración y mantención de los bienes comunes de los CCSS después de egresados del Programa.

- Componente 5. Asistencia Técnica de Obras: el indicador *“Porcentaje anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados”*, resulta genérico y no refleja su desglose por fases de organización, postulación ni ejecución de obras, tampoco se traduce en cifras porque no está controlado ni objetivado en los sistemas de seguimiento físico financiero del MINVU.

1.4. Juicio evaluativo respecto al diseño del Programa y validez de la estrategia

A juicio del Panel, el diseño del Programa considera dos componentes sustantivos (mejoramiento de bienes comunes y ampliación) que apuntan a abordar el problema o necesidad central y la mayoría de las causas que dan origen al deterioro y obsolescencia de los CCSS con sus consiguientes perjuicios de calidad de vida y habitabilidad de las familias. Sin embargo, el primer componente es demasiado amplio y heterogéneo en términos de partidas y posibles intervenciones del problema y adolece de estándares claros de medición y priorización de las diferentes brechas involucradas. Siendo el componente que concentra casi totalmente la asignación de subsidios y gestión de proyectos en un esquema de seguimiento genérico y poco discriminativo, puede conducir a la percepción que ya ha cubierto el problema de deterioro y obsolescencia, pero dentro de la estructura de posibles problemas claramente deben diferenciarse, de un lado, partidas sobre atendidas respecto de otras que prácticamente no han motivado obras.

El componente de ampliación prácticamente no ha generado proyectos por parte del Programa por lo que se presupone requiere de incentivos mayores y diferentes a los implementados, como asimismo de una gestión focalizada de diagnóstico y levantamiento de llamados especiales.

El Componente de formalización de copropiedades requiere una revisión de su pertinencia y la determinación de brechas que persistan en las regiones que correspondan.

Por su parte, los componentes de apoyo a la organización y asistencia técnica, requieren mejoras de diseño importantes porque, en el primer caso, no resuelve el problema de sostenibilidad al largo y mediano plazo de la organización y consiguiente capacidad de mantención de los bienes comunes por las comunidades y, en el segundo caso, opera como un componente concatenado cuando el prestador de asistencia técnica, que además plantea conflictos de interés cuando la EP no es un ente diferente de la empresa constructora. En particular, el componente de asistencia técnica a la organización de la demanda debiera separarse de las fases posteriores y permitir al MINVU disponer de una difusión amplia del problema y la habilitación de los condominios en lo administrativo apuntando a disponer de una cartera de CCSS prioritarios con diagnósticos objetivos de las obras prioritarias, producidas previamente al involucramiento de las EP en la postulación a

llamados. El programa contrasta con los otros capítulos del mismo decreto y con otros Programas MINVU³⁴ que cuentan con herramientas tecnológicas de apoyo. En el caso del Programa en evaluación, todo el proceso de selección descansa en las certificaciones a cargo de las SEREMI, bajo formatos no tecnológicos y no se entiende que otros programas MINVU sí hayan integrado estas mejoras.

La implementación reporta debilidades en la gestión del Programa que garanticen el cumplimiento de las propias directrices estratégicas del MINVU de triple focalización (territorial, funcional, sectorial) a través de sus llamados; la suficiencia y oportunidad de las intervenciones en la atención del grupo objetivo en línea con prioridades y urgencias. A juicio del Panel, destaca la inercia mostrada por el Programa en no resolver los problemas de información que afectan la focalización y oportunidad del Programa hasta hoy en todas las regiones, y la existencia de un sistema de seguimiento esencialmente administrativo-burocrático sin disponer un control sobre la producción misma de los bienes y servicios que el Programa provee. El análisis presupuestario deja de manifiesto, por ejemplo, que, la asistencia técnica no se refleja de forma explícita ni menos detallada dentro del gasto por proyectos según CCSS, sino que subsumido dentro del subsidio total del Programa (situación que desconsidera el hecho que la Iniciativa reconoce una serie de situaciones que originan incrementos del monto de asistencia técnica en directa proporción al número de familias por proyecto).

El Programa adolece de la omisión de una componente participativa sustantiva de las comunidades a la hora de definir las necesidades y obras del proyecto técnico por parte de la Asamblea de Copropietarios y/o los propietarios de las viviendas a intervenir, considerando técnicas participativas y no solo actas de respaldo administrativo. Si bien las actividades, productos y verificadores se detallan en la resolución N°1237 de asistencia técnica, existe la instancia de la asamblea de copropietarios, pero este espacio dista mucho de ser una componente sustantiva de participación ciudadana y se requiere mejorar tanto las definiciones y objetivos como los productos, verificadores y metodologías asociadas. Según el MINVU es parte de las tareas que se visualizan para el segundo semestre, en el marco de la propuesta de modificación de la Res. 1237 que se encuentra definida como meta de la división.

La estrategia del Programa no posee estándares ni la adecuada delimitación del problema a atender según sus distintas partidas. La práctica de esta estrategia es un proceso que delega la gestión en terreno en las EP con las comunidades, y luego la formulación de proyectos a los llamados del MINVU (instancias en las cuales las SEREMI y SERVIU analizan, priorizan y asignan los beneficios con base en las fichas técnicas respectivas y antecedentes de los proyectos postulados (y que nunca consideran los proyectos requeridos por las comunidades no postulantes), como asimismo, operan bajo el supuesto de que los diagnósticos de las comunidades postuladas y seleccionadas reflejan integralmente las necesidades existentes (sin omitir problemáticas más complejas o costosas). En este contexto, la capacidad de focalización depende o deriva de la gestión de las EP, la cual es la que realiza la operación de diagnóstico, postulación y/o atención de los CCSS interesados en el marco de las bases de los llamados.

La tarea del levantamiento de la demanda desde las comunidades, y luego el diagnóstico técnico-constructivo de los condominios y postular los proyectos, constituyen hitos fundamentales para transformar la demanda potencial en demanda efectiva y, sobre esa base definir los asignatarios. A juicio del Panel, la estrategia descrita no asegura ni controla que los beneficios atiendan preferente y oportunamente los condominios más afectados por el problema que el Programa busca atender. Esta debilidad deriva en problemas de información producto de la desactualización del catastro de CCSS y la omisión de parámetros explícitos detallados del problema y la omisión completa de características de las familias habitantes que debieran influir en la ponderación o prioridad (por ejemplo, discapacidades y tercera edad). El problema que atiende el Programa se puede manifestar de formas extremadamente diversas, y en particular, la mayor intensidad o gravedad de las carencias resulta extraordinariamente incidente para la efectividad del Programa, pero se trata de situaciones que pueden desincentivar su postulación por las EP, toda vez que éstas se financian con el subsidio otorgado por el Programa, no existiendo obligación de atender proyectos de mayor complejidad.

En dicho cuadro, durante el período de la presente evaluación, el Programa asume la necesidad de resolver las limitaciones

³⁴ Como el de recuperación de barrios que incorporan antecedentes de la vulnerabilidad social y urbana de sus postulantes como asimismo el desarrollo de tecnologías en plataformas computacionales ARCGIS SURVEY donde se ingresan directamente los diagnósticos técnicos constructivos y antecedentes relevantes para priorización y focalización, y luego para seguimiento.

de focalización que mostraban evaluaciones previas, priorizando tres desafíos: i) priorizar territorios mediante una estrategia para la selección de copropiedades según localización y características de concentración de los CCSS; ii) priorizar líneas de proyectos urgentes en base a líneas específicas de proyectos que no son comúnmente promovidos por las EP, por ejemplo, la ampliación; y iii) ampliar la cobertura a condominios económicos de todas las regiones del país. Para estos efectos, el MINVU ha instruido a regiones mejorar la focalización en los tres ámbitos ya descritos previamente: Focalización Funcional; Focalización Territorial; y, Focalización Sectorial (MINVU, 2018). No obstante, los incentivos introducidos en los llamados no parecen ser suficientes ni efectivos en superar falencias de diseño anotadas.

1.5. Pertinencia y el uso de la perspectiva de Género

La equidad de género es declarada por el MINVU como uno de sus principios rectores transversales, entendida como la “perspectiva que permite corregir y disminuir la desigualdad existente entre hombres y mujeres, para posibilitar a todos el acceso a la vivienda adecuada y a la ciudad, en igualdad de condiciones y contemplando los distintos ámbitos de la vida social”³⁵. En este marco, estableció una Política Ministerial de Género 2023-2026 elaborada por el Centro de estudios de Ciudad y Territorio, cuyo objeto es “definir lineamientos para transversalizar el enfoque de género a nivel ministerial, así como también contar con un Plan de Acción con medidas y metas, en coherencia con el Cuarto Plan Nacional de Igualdad entre Mujeres y Hombres 2018-2030 y los compromisos internacionales en la materia”. En su eje de acción 2 plantea la “Política habitacional con enfoque de género: vivienda adecuada”, incluyendo como medida “incorporar (el) enfoque de género en componente social de los Programas habitacionales, a saber: Fondo Solidario de Elección de Vivienda, Sistema Integrado de Subsidios, Subsidio al Arriendo, Habitabilidad Rural y Programas de Mejoramiento de Viviendas y Barrios”³⁶.

En este sentido, la Encuesta de caracterización socioeconómica nacional (CASEN) del año 2022 señala que, primero, las mujeres son más afectadas por los problemas de habitabilidad en razón de sus mayores horas y labores dentro de la vivienda comparado a los hombres; segundo, que los porcentajes de hogares y familias de jefatura femenina son más relevantes dentro de los hogares vulnerables que en el promedio de Chile Urbano; tercero, las mujeres son reconocidamente como protagonistas de los comités de vivienda, informantes sobre las condiciones de habitabilidad más calificados que los hombres y, por último, participan más que los hombres en organizaciones sociales en Chile. Siguiendo con el análisis, el mismo estudio reporta que la pobreza multidimensional es mayor entre mujeres que hombres en los últimos años y que los problemas de habitabilidad y entorno (hacinamiento, estado de la vivienda y servicios básicos) explican el 28,1 % de la pobreza multidimensional de los hogares de jefatura femenina, superior al indicador de hogares de jefatura masculina. La encuesta CASEN arroja igualmente que, dentro de los hogares con problemas de habitabilidad y entorno, ha aumentado el porcentaje de hogares de jefatura femenina.

A juicio del Panel, la referencia a familias residentes en condominios sociales afectados por deterioro y/u obsolescencia de bienes comunes determina que el problema a resolver se manifiesta dentro de conjuntos o bloques de vivienda habitados por hogares y familias donde las mujeres que cumplen funciones de jefas de hogar son cuidadoras o sujeto de cuidados (tercera edad y/o discapacitadas), en lo que se reconocen situaciones que el Programa no considera. Algunos mecanismos omitidos en el diseño bajo los que se podrían abordar dichas situaciones son: mejor accesibilidad (para personas con discapacidad, uso de coches, sillas de ruedas, entre otras); seguridad (previniendo situaciones de riesgo en materia de violencia intrafamiliar, acoso sexual, acoso callejero, por mencionar algunos casos); condiciones seguras para niños, niñas y adolescentes (evitar cables eléctricos sueltos, juegos seguros, por ejemplo).

La revisión de la información entregada por el MINVU para la presente evaluación no considera desagregaciones por sexo ni de las jefaturas de hogar o familias de los beneficiarios, ni tampoco a nivel de la población general residente en condominios de vivienda social objeto del Programa. En esta misma línea, la población potencial y objetivo no considera la desagregación por sexo o género. Tampoco existen datos a nivel de postulantes ni asignatarios o beneficiarios del Programa de condominios sociales desagregados por sexo³⁷. Al respecto, nuestra contraparte del MINVU para esta

³⁵ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022) Plan de emergencia habitacional 2022-2025

³⁶ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2023) Política ministerial de género 2023-2026. Centro de estudios de ciudad y territorio.

³⁷ Existen antecedentes en las Encuestas de Evaluación de Satisfacción de Beneficiarios del Programa “Hogar Mejor” (DS N°27, Capítulos I al IV) de los

evaluación puntualiza que un problema reglamentario para incorporar la perspectiva de género, en particular, y la perspectiva social, en general, es que el postulante al Programa de condominios sociales no es una persona natural sino una organización según el Decreto, por lo que no se registran datos de las personas o familias integrantes.

En lo referente al análisis de las relaciones causa y efecto, los indicadores de género fueron considerados como parte del “Estudio de medición y análisis de la satisfacción de los beneficiarios de los capítulos I, II, III y IV del Programa hogar mejor (D.S. N°27)” de la Dirección de Estudios Sociales (DESUC) del Instituto de Sociología de la Universidad Católica³⁸ comprobando que sí existen indicios de brechas de género por variables de evaluación. Es así como los proyectos para Condominios de Vivienda muestran que las variables de evaluación desagregadas por sexo de la persona beneficiaria muestran que consistentemente las mujeres reportan mayores porcentajes de insatisfacción que los hombres. Esta situación se describe en el siguiente cuadro:

CUADRO N°12
INDICADORES DE INSATISFACCIÓN CON EL PROGRAMA, POR SEXO Y DIFERENCIA

Satisfacción experiencia general con subsidio Título III	% Hombre	% Mujer	Diferencia hombre-mujer
% Muy insatisfecho + Insatisfecho	10	13	3
Satisfacción con información recibida y forma uso beneficio	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	13	13
Satisfacción tiempo transcurrido proceso a entrega beneficio	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	10	25	15
Satisfacción con el proceso postulación a subsidio	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	13	13
Satisfacción con fiscalización técnica de las obras	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	13	13
Satisfacción con postulación, Empresa Patrocinante explica obras y beneficios	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	13	13
Satisfacción con la asistencia técnica, diagnóstico técnico constructivo y del deterioro	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	10	13	3
Satisfacción asistencia técnica diseño proyectos técnicos	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	11	14	3
Satisfacción con la asistencia técnica obtención permisos por empresa patrocinante	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	17	17
Satisfacción asistencia técnica contratación de obras	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	14	25	11
Satisfacción con asistencia técnica a la inspección técnica	Hombre	Mujer	Diferencia hombre-mujer
Muy insatisfecho + Insatisfecho	0	28	28

Fuente: Elaboración propia desde “Estudio de medición y análisis de la satisfacción de los beneficiarios de los capítulos I, II, III y IV del Programa hogar mejor (D.S. N°27)” de la Dirección de Estudios Sociales (DESUC) del Instituto de Sociología de la Universidad Católica. 2021

En una de las preguntas de la encuesta hecha a las SEREMI por parte del Panel, se consultó sobre el aporte indirecto del

años 2021 al 2023, en las que se consulta como parte del cuestionario el género (sexo) del beneficiario/a encuestado/a de modo tal que se constata que dos tercios de los informantes son mujeres.

³⁸ Se puede acceder al documento en línea: <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-retrieve-file.pl?id=da09949b264ed5667282ffc03f8a4622> [Consultado el 26 de marzo de 2025]

Programa a las metas del milenio en sus respectivas regiones³⁹, y mostró como promedio que la nota más baja es la referente a la capacidad del Programa de promover equidad de género. Al respecto se indica que en las regiones Metropolitana y de Valparaíso, en una escala del 1 al 7, se registraron notas debajo del 4,0 siendo los territorios donde mayormente se concentran los residentes de condominios de vivienda social.

En la entrevista que realizó el Panel a la Encargada de Género del MINVU en el marco del EPG, señaló que el Programa debería avanzar en la transversalización del enfoque de género a mediano plazo. De igual forma, nos indicó que la política de género del MINVU se encuentra en proceso de actualización y su foco, durante esta administración, es avanzar en su transversalización en los Programas de Emergencia Habitacional y Ciudades Justas. A la fecha se evalúa que su avance no ha sido homogéneo por parte del MINVU verificándose mayor avance en los Programas urbanos (a cargo de la División de Desarrollo Urbano) y mayor rezago en los Programas habitacionales (a cargo de la División de Política Habitacional, DPH).

Continuando con lo anterior, se nos señaló en la entrevista que la DPH reporta rezago en la transversalización del enfoque de género en los Programas de vivienda porque el diseño y construcción de nuevas viviendas está externalizado a empresas constructoras, y depende para avanzar de un Decreto en trámite que introduce medidas de incentivo a las empresas a un mejor diseño que se oriente a casos donde las personas beneficiarias sean mujeres jefas de hogar monoparentales y mujeres con roles de cuidadoras. A juicio del Panel, hablando estratégicamente, el Programa de Condominios Sociales aparece como el Programa habitacional más apto para la incorporación del enfoque de género definido por el MINVU dado que atiende a copropiedades preexistentes, por su potencial de trabajo colaborativo y su convergencia con otros Programas de la oferta del MINVU (como Quiero Mi Barrio), lo que se traduciría en que se puede aprovechar lo avanzado por otras iniciativa en diseño y metodología por otras Iniciativas⁴⁰.

Respecto al proceso de postulación, es probable que sí exista información administrativa sobre quiénes son las personas que realizan el trámite. La tendencia general, y considerando que son más mujeres las jefas de hogar, es probable que ellas lleven a cabo el proceso de postulación, o que lideren mediante la conformación de comités.

Para finalizar, a partir de los antecedentes e información presentada en esta sección se puede concluir lo siguiente:

1. Existen antecedentes sobre brechas de género en el problema de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales que aborda el Programa que contrastan con la total omisión por la gestión del Programa de información socio demográfica para caracterización de las familias residentes en CCSS
2. Se debe tener en cuenta de que existe un alto porcentaje de hogares de jefatura femenina que son beneficiarias del Programa y que esta situación es omitida por la gestión del Programa para fines de focalización y priorización en los llamados.
3. Los estudios de evaluación de satisfacción disponibles dan indicios que las mujeres presentan bajos niveles de satisfacción respecto de los bienes y productos provistos por el Programa, omitiendo que la perspectiva de género aplicada al deterioro de los bienes comunes puede trasparentar dificultades a las prácticas de cuidado y riesgos de violencia de género.
4. La institución responsable dispone de una política ministerial de género que declara la transversalización del enfoque en los Programas habitacionales, y donde el trabajo conjunto con otros Programas MINVU, como con Quiero mi Barrio, reviste una especial oportunidad dado el mayor avance de otras iniciativas en esta materia.

³⁹ Los Objetivos del Milenio (ODM) corresponden a ocho objetivos de desarrollo internacional que los 192 miembros de las Naciones Unidas y una serie de organizaciones internacionales acordaron alcanzar para el año 2015 con el fin de acabar con la pobreza. Estos corresponden a: ODM 1 Erradicar la pobreza extrema y el hambre; ODM 2 Lograr la enseñanza primaria universal; ODM 3 Promover la igualdad entre los sexos y el empoderamiento de la mujer; ODM 4 Reducir la mortalidad de los niños; ODM 5 Mejorar la salud materna; ODM 6 Combatir el VIH/SIDA, la malaria y otras enfermedades; ODM 7 Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente; ODM 8 Fomentar una alianza mundial para el desarrollo. En línea: https://www.wto.org/spanish/thewto_s/coher_s/mdg_s/mdgs_s.htm [Consultado el 26 de marzo de 2025]

⁴⁰ La encargada d género del MINVU nos señaló durante su entrevista que “Quiero mi Barrio” es el Programa que muestra mayor liderazgo e innovación en la transversalización del enfoque de género. En este sentido, con el fin de profundizar estos logros en otras iniciativas, se inició un proceso de coordinación piloto con el Programa de Condominios Sociales. A este respecto, se identifican varias oportunidades para que el Programa DS 27 pudiese a través de su colaboración con Quiero Mi Barrio, internalizar herramientas de trabajo barriales que ya internalizan perspectiva de Género, como, por ejemplo: los diagnósticos de línea base de barrios (cuantitativos y cualitativos), técnicas de diseño participativo (marchas exploratorias y discursos-gramas con enfoque de género). Información recogida de la entrevista con la Coordinadora de equidad de género del MINVU. 11 de febrero de 2025

5. La incorporación del enfoque de género requiere contar con datos respecto a cómo están conformadas esas viviendas/familias. Por ejemplo: ¿son familias con NNA, personas mayores, personas con dependencia, por mencionar algunos casos? Parece recomendable definir "población vulnerable", y detallar su composición considerando, por ejemplo, la proporción de hogares con jefatura femenina, monoparentales y con hijos/as, dadas las necesidades diferenciadas de los distintos tipos de familias existentes.

1.6. Evaluación de las complementariedades y/o duplicidades del Programa evaluado

El Programa evaluado es complementario a los Programas habitacionales MINVU. En términos del tipo de déficit atendido, el Capítulo tercero es concebido o declarado una línea programática que atiende el déficit cualitativo del stock de viviendas existentes de origen público, distinto de los Programas de vivienda dirigidos a la producción de nuevas unidades de vivienda destinados a la reducción del déficit habitacional cuantitativo y que bajo la presente administración se organizan en el Programa de emergencia habitacional⁴¹.

En términos de atención por entidades urbanas y rurales, el Programa en evaluación atiende los problemas cualitativos de condominios de origen público, localizados en localidades de 5 mil y más habitantes, por tanto, atiende localidades urbanas, distinto de la cobertura de los Programas rurales que también atienden problemas de habitabilidad, pero lo realizan en localidades inferiores a 5 mil habitantes. Estas definiciones evitan duplicidades entre Programas habitacionales.

La Secretaría Ejecutiva de Condominios (SEC) es la entidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo creada por mandato de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria⁴². Según dicha normativa, la SEC tiene por misión impartir las instrucciones para la adecuada aplicación de la nueva normativa. Su misión atender de manera más adecuada las diversas problemáticas asociadas a las copropiedades, así como supervisar, proponer e implementar la política habitacional y los Programas relacionados con la mantención mejoramiento de condominios de interés público. Sus atribuciones son proponer e implementar la política habitacional para la mantención y mejoramiento de condominios, Impartir instrucciones sobre la ley y sus reglamentos, mantener actualizados el Registro Nacional de Administradores y de Condominios Habitacionales; asesorar, supervisar y coordinar a unidades ministeriales en torno al régimen de copropiedad, y promover la organización y participación de las personas y comunidades que habitan en condominios.

La entrevista del Panel con la responsable de la SEC en el gabinete del Ministro de Vivienda y Urbanismo, arrojó que la SEC dialoga con el Programa de CCSS DS 27 en su capítulo III además de otros Programas, y que en dicho marco la SEC ha propuesto al Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) la creación de un Programa específico (tanto social como de inversión) para desplegar un apoyo integral a las copropiedades (que podrían corresponder a los componentes 3 y 4 del actual Programa de CCSS), pero el MDSF no ha acogido esas solicitudes ya que existen Programas para aquello. Respecto al catastro, la SEC ha venido desarrollando una propuesta para implementar un sistema de registro de copropiedades que se actualice de modo permanente. A juicio del Panel, la creación de la SEC con mucha posterioridad a la creación del Programa de CCSS DS 27 Capítulo III, efectivamente genera una aparente duplicidad, pero es la entidad mandatada por ley para definir una política habitacional para el mejoramiento de condominios, instancia necesaria por sobre el diseño de Programas previamente vigentes como es el DS 27, y que de acuerdo a los hallazgos comentados anteriormente ha propuesto iniciativas que responden a componentes que manifiestan debilidades de diseño e implementación, como asimismo a una necesidad real de sistemas de información catastrales sobre la copropiedad.

Respecto a la interacción del Programa de condominios sociales con otras Iniciativas urbanas del MINVU, destaca en primer lugar, el Programa de Recuperación de Barrios⁴³, esto, de acuerdo con los antecedentes surgidos en reuniones del

⁴¹ El Plan de Emergencia Habitacional es la estrategia de atención con sentido de urgencia el déficit habitacional cuantitativo con la Meta de entregar 260 mil viviendas durante el periodo de gobierno.

⁴² Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022) Ley 21.442 Aprueba nueva Ley de copropiedad inmobiliaria. Última versión: 30 de enero de 2024. En línea: <https://bcn.cl/2zugi> [Consultado el 24 de abril de 2025]

⁴³ El Programa de Recuperación de Barrios desde su creación ha atendido barrios que localizan Condominios de Vivienda Social mediante planes de gestión social y planes de gestión de obras de espacios públicos articulados con la organización de consejos vecinales de desarrollo.

Panel con MINVU y entrevistas asociadas. En este sentido, el Programa de Recuperación de Barrios (PQMB) permite realizar obras de cuatro categorías: Circulaciones; Áreas verdes, Equipamiento comunitario y deportivo; y Obras complementarias. En tanto, los proyectos sociales que se pueden realizar en los barrios están asociados al trabajo con los ejes transversales del Programa: Medio Ambiente, Seguridad, Identidad y Patrimonio, Cuidado y Género.

El Programa de Recuperación de Barrios tiene su origen en un fase piloto generado a partir de una medida presidencial del año 2006 orientada a contribuir a la cohesión social en las ciudades a través de procesos participativos de recuperación de barrios con deterioro urbano y vulnerabilidad social y que, se tradujo en la atención de 200 barrios vulnerables y críticos seleccionados directamente por niveles regional y central del MINVU por ser casos emblemáticos de barrios segregados y con desventajas urbanas y sociales en sus respectivas ciudades, siendo valorado como modelos de acción focalizados territorialmente y por su integralidad al combinar planes sociales con planes de obras, ambos con énfasis en la participación (Herrera, Larenas y Fuenzalida, 2010). Desde su creación a la fecha, el PQMB ha sido reformulado como Programa concursable abierto a la postulación de municipios con más 9 mil habitantes, con un mínimo de 50% de habitantes inscritos en el Registro Social de Hogares y que presentan un 15% de pobreza Multidimensional⁴⁴.

A juicio del Panel, la coordinación del Programa de CCSS con PQMB, si bien existen subsidios otorgados en polígonos de barrios desde el año 2020, no se advierte que haya operado pese a ser potencialmente muy complementarios, y sería deseable su desarrollo dado que el Programa de Recuperación de Barrios tiene mayor desarrollo de herramientas en intervenciones barriales y mejores sistemas de seguimiento de avances e impactos. Así mismo, permite mayor involucramiento y presencia municipal en las intervenciones, como también fomenta proyectos sociales que el esquema de actuación del Programa de condominios no considera.

Respecto a otras sinergias de los últimos años logradas a través del Programa de Condominios Sociales, destaca la implementación del plan de retiro de techumbres de asbesto en mil blocks de viviendas sociales (“Construyendo Comunidad Mejor sin Asbesto”⁴⁵). Si bien las techumbres son una obra prevista por el DS N°27 en su diseño y operación regular, esta línea fue reforzada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en coordinación con el Ministerio de Salud, para atender el riesgo que presenta este tipo de techumbres en la salud de las personas a través de obras de recambios de techos y mejoramiento de aislación térmica. Cabe recordar que los recursos utilizados para esta iniciativa en 2023 corresponden al Capítulo Tercero del DS27. Por ende, se puede considerar como una línea de intervención complementaria. El aporte destacable de esta iniciativa a juicio del equipo está asociado a la gestión directa del estado para la definición de los casos y la ejecución de obras a través de licitaciones; ambos instrumentos son una novedad en la gestión de recursos en la DPH. Por otro lado, el programa sigue realizando retiro de asbesto y recambio de techumbres en conjunto con otras obras de acuerdo a los diagnósticos de cada copropiedad

Dicho plan se planteó atender viviendas de interés social en las 3 regiones que concentran el 87% de estos edificios con cubiertas de asbesto a nivel nacional y que cubren precisamente los condominios sociales que forman parte de la población objetivo del Programa. El plan opera a través del sistema de ejecución directa SERVIU, lo que permite selecciones directas donde las familias no necesitan postular. Este plan, cabe subrayar, si bien aborda una tipología de obras que están dentro del ámbito de gestión regular del Programa, permitió sustentar una estrategia presupuestaria que tuvo que mutar desde asignaciones directas a la presentación de iniciativas de conservación a través del subtítulo 31.

Otra coordinación potencial del DS N°27 son los Planes de Reconstrucción generados en zonas afectadas por desastres naturales e incendios, que pueden contemplar acciones de reparación, reposición de viviendas o relocalización de viviendas. Según la contraparte MINVU, los planes de reconstrucción utilizan toda la oferta programática MINVU, para abordar situaciones de emergencia. No es un Programa, y hay tantos planes de reconstrucción como

⁴⁴ Ver: <https://www.minvu.gob.cl/beneficio/ciudad/Programa-de-recuperacion-de-barrios/>

⁴⁵ Iniciado el año 2023, el Plan “Construyendo comunidad mejor sin asbesto” se define como (...) “una estrategia para intervenir mil blocks de viviendas sociales en los que se harán obras de recambio integral de las cubiertas, retirándose las techumbres de asbesto que serán reemplazadas por nuevos materiales más seguros y que mejoran la aislación térmica de los edificios”. En línea: <https://www.minvu.gob.cl/construyendo-comunidad-mejor-sin-asbesto/> [Consultado el 31 de marzo de 2025].

catástrofes/emergencias, por lo que, dependiendo de la situación, se aplican distintas líneas programáticas, utilizando sus presupuestos regulares. La revisión de la base de datos “asignaciones capítulo III -distribución de subsidios por año” no registra proyectos financiados vinculados a desastres naturales durante el período evaluado (correspondiendo al Programa del año 2017 los últimos 2 casos efectivos registrados).

2. IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA

Esta sección evalúa la puesta en práctica del Programa en base a la estrategia a nivel de diseño con respecto a su operación, focalización y selección, organización y gestión, y Sistema de seguimiento y evaluación. Para realizar esta sección, el Panel tomó en cuenta la documentación normativa disponible⁴⁶, la literatura sobre el Programa⁴⁷, como también la información recogida desde las entrevistas y encuestas efectuadas en el marco de esta evaluación y el estudio complementario (Orrego, 2025).

2.1. Operación del Programa y concordancia con diseño y estrategia

En primer término, la normativa vigente asociada al Programa establece los roles que tendrán la institucionalidad asociada a los productos y bienes que genera la iniciativa. Señala el papel de cada una de ellas en tres niveles en relación con el rol jerárquico y territorial que les corresponde: el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), la SEREMI y el SERVIU.

CUADRO N°13
ROLES INSTITUCIONALES EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA

MINVU	SEREMI	SERVIU
Proponer la política habitacional para el mejoramiento de Condominios de vivienda social (CVS) y Condominios de vivienda económica (CVE)	Elaborar, promover, implementar y evaluar los lineamientos del Programa en la Región	Ejecución de todas las labores encomendadas por el Programa
Apoyar el seguimiento de la ejecución financiera de los Programas	Facultad de conocer y fiscalizar todos los actos realizados por la entidad patrocinante (EP)	Promoción por una gestión óptima de los proyectos que se postulan

Fuente: Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2022) Capacitación Resolución Operativa Res. Ex. 380, (V. y U.), de 2022. Documento de trabajo interno.

Por otra parte, existen una serie de actividades vinculadas a la ulterior provisión de bienes de los componentes del Programa que comienzan a ser ejecutadas desde el momento anterior al denominado “Llamados a postulación”⁴⁸ que es el momento de selección y por el cual las personas beneficiarias pasan a ser parte del DS N°27 Capítulo III. Esta “etapa anterior” al inicio del Programa propiamente tal, presupone una serie de diligencias que las comunidades interesadas deben efectuar, las que corresponden básicamente a: su organización como “comunidad”, a la elección de una entidad patrocinante (quien presenta la solicitud y entrega orientaciones técnica), a la decisión por el tipo de proyecto a postular y a la correcta disposición de los antecedentes para la postulación. Esta fase es, a juicio del Panel, un primer punto crítico del Programa, ya que no corresponde a ninguna provisión de bienes a usuarias y usuarios de este, de hecho, es previa a las actividades de los componentes, pero que sin su correcta ejecución no es posible ser parte de la iniciativa. Tan relevante es, que se describe en toda la documentación del MINVU que revisamos para estos efectos. La Institución define a esta

⁴⁶ Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2016) Decreto 27. Reglamenta Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Última modificación: 25 de enero de 2025 Decreto 36. En línea: <https://bcn.cl/2iqzz> [Consultado el 24 de marzo de 2025]

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019) Resolución 1237 Exenta. Fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica y fiscalización técnica de obras a Programa de mejoramiento de viviendas y barrios, aprobado por el DS 27 (V. Y U.), de 2016. Última modificación: 06 de junio de 2023. RES EX 488. En línea: <https://bcn.cl/3m3st> [Consultado el 24 de marzo de 2025]

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022) Resolución 380 Exenta. Regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del Capítulo tercero: Proyectos para condominios de vivienda del DS 27 (V. Y U.), de 2016, que aprueba el reglamento del Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. En línea: <https://bcn.cl/31lvy> [Consultado el 24 de marzo de 2025]

Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2022) Capacitación Resolución Operativa Res. Ex. 380, (V. y U.), de 2022. Documento de trabajo interno

⁴⁷ Patriarche, L (2024) Las entidades patrocinantes en la Política de mejoramiento de viviendas y barrios en Chile: Un estudio sobre el rol de los prestadores de asistencia técnica como actores terceros e intermediarios entre el MINVU y los vecinos en la política de regeneración urbana. MINVU, julio de 2024.

⁴⁸ Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2016) Decreto 27.

etapa como “certificación”⁴⁹.

CUADRO N°14
CERTIFICACIÓN. ACTIVIDADES PREVIAS A LA PROVISIÓN DE BIENES

1. Comunidad de copropietarios identifica problemas en sus bienes comunes	5. EP y comunidad realizan el proceso de diagnóstico, priorizando obras a realizar
2. Comunidad elige una entidad patrocinante (EP)	6. EP presenta antecedentes a SEREMI para certificar la copropiedad como objeto del Programa
3. Comunidad y la EP firman carta de compromiso	7. SEREMI analiza la información pudiendo realizar observaciones
4. EP da a conocer objetivos, características y etapas del Capítulo III y la Ley de Copropiedad	8. SEREMI certifica la copropiedad como objeto del Programa o comunica su rechazo, según corresponda

Fuente: Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2022) Capacitación Resolución Operativa Res. Ex. 380, (V. y U.), de 2022. Documento de trabajo interno

Como se ha visto en los párrafos precedentes, un actor decisivo del proceso descrito son las EP. Estas se inscriben dentro de un “modelo de prestador de servicio de asistencia técnica delegado a un actor tercero (público o privado, con fines de lucro o no)” teniendo como rol el “acompañar a las familias en la obtención de un subsidio habitacional y en la implementación de las obras, favoreciendo la participación y la co-construcción de proyectos de viviendas y barrios (Patriarche, 2024).

Las EP no son exclusivas de la iniciativa en evaluación, sino más bien responden al “modelo de prestación de servicio delegado a un tercero” con el que opera el MINVU en sus Programas y que, en términos simples, cuentan con las siguientes funciones: asesorar a las familias en la postulación de subsidios MINVU, elaborar proyectos técnicos de vivienda y urbanización, brindar asesoría legal durante el desarrollo del proyecto y acompañar socialmente a las familias desde la postulación hasta el término del proyecto. Como se mencionó, las EP pueden ser una “Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, con CRAT⁵⁰ o Convenio Serviu-Cooperativa vigente, según corresponda, encargada de desarrollar las labores de Asistencia Técnica que contempla este (el) Programa”⁵¹. Es una entidad en la cual el MINVU está externalizando sus funciones y pasa a depender su logro concreto e implementación de Programas de lo que hagan o no hagan estas entidades, sujetas al escrutinio y supervisión del MINVU según las capacidades reales que tenga.

Se aclara que en el caso de EP públicas estas corresponden a municipios que cuentan con dos principios diferentes de las privadas: solo pueden operar en el territorio de su comuna y no es necesario que entreguen boleta de garantía por los proyectos. En el caso de las EP privadas, estas se clasifican en tres categorías que definen los montos de las garantías, el número máximo de beneficiarios a atender simultáneamente, y requisitos mínimos de capacidad técnica y profesional que determinan la capacidad de atención y los Programas en los que podrán operar (Patriarche, 2024). Aquí el Panel considera la aparición de otro punto crítico, que refiere a los atributos que describen a una EP específica (si es pública o privada, con o sin fines de lucro, tamaño, capacidad técnica y/o profesional, cantidad de usuarios que puede contemplar, entre otros) que se traducen en la práctica en una gran diversidad de prestadores que pueden efectuar la asistencia técnica. Tal vez ese es el espíritu o modelo de prestación de servicios de la Política habitacional en el país, pero genera algunas brechas como se presentará más adelante en esta misma sección.

Una vez presentados los antecedentes por parte de la EP a la SEREMI, se decide la aceptación o rechazo de un Proyecto al Programa. Posteriormente, con las iniciativas admitidas, comienza a operar el Programa propiamente tal. En este sentido, la estrategia utilizada para la producción de bienes de los componentes y logro del propósito consiste en la prestación de servicios de asistencia delegado a un tercero. Este supuesto tercero, la mayoría de las veces es la misma EP y otras tantas

⁴⁹ Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2022) Capacitación Resolución Operativa Res. Ex. 380, (V. y U.), de 2022. Documento de trabajo interno

⁵⁰ Como se indica en el ART. 4 del DS 27, CRAT es Convenio Regional de Asistencia Técnica. Corresponde al “Convenio suscrito entre las Entidades Patrocinantes y la SEREMI, el que las habilita para realizar las labores de Asistencia Técnica del Programa en la región correspondiente. En él se establecen las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán las Entidades Patrocinantes en la preparación, postulación, desarrollo y ejecución de los proyectos y en el ámbito de la Asistencia Técnica y fiscalización técnica de Obras que se describen en el presente Reglamento y en la resolución del Minvu mediante la cual se regulan dichas materias”.

⁵¹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2016) Decreto 27. Reglamenta Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Última modificación: 25 de enero de 2025 Decreto 36. En línea: <https://bcn.cl/2iqzz> [Consultado el 24 de marzo de 2025]

veces también coincide la EP con la empresa constructora, salvo proyectos con valores superiores a 7.500 UF que se prohíbe, pero en los hechos no se registran. En suma, se constituye un conflicto de roles e intereses en la implementación que debilita el aporte de la asistencia técnica como está diseñado.

A juicio del Panel, las actividades diseñadas y definidas en la Matriz de marco lógico del Programa son las mínimas necesarias para describir el proceso, pero son insuficientes y demasiado genéricas para asegurar y resguardar que, los distintos componentes del Programa sean producidos con eficacia y eficiencia óptimas, porque que no se diferencian actividades para cada uno de ellos con su debida especificidad. En particular, la organización de demanda y el diagnóstico externalizado a la EP en el marco de sistemas de información y catastros incompletos y desactualizados, determina que, los roles del Minvu de certificar y asignar proyectos se vean constreñidos a lo que canaliza la EP, más aún cuando la definición de deterioro y obsolescencia de los CCSS no está objetivada con el detalle y variedad requerida para marcar un límite entre lo que es y lo que no es un problema por resolver.

El documento del MINVU “Estrategia para la atención de condominios de viviendas 2018-2021” enumera desafíos de gestión clave del DS N°27 que por sí mismos reconocen la existencia de problemas de implementación del Programa en: i) la capacidad de priorizar territorios (selección de copropiedades correspondientes a las regiones de mayor concentración de condominios sociales), capacidad de priorizar líneas de proyectos urgentes (líneas específicas de proyectos que resultan urgentes y no son comúnmente promovidos por las EP, entre otras, atender la ampliación de bloques y viviendas). La solución de estos problemas de implementación, para el MINVU (2018) exigía mejorar la focalización en tres ámbitos (funcional, territorial y sectorial). Esta estrategia a juicio del Panel prueba que existió conciencia por parte del MINVU de las limitaciones que afectan al Programa.

El problema detectado es que estos desafíos de gestión fueron abordados por el MINVU de manera acotada durante el período evaluado introduciendo por recomendación de instructivos del MINVU mejoras de los llamados e información que se requería. En el caso del Programa evaluado se tradujo en sistemas de puntajes de los llamados otorgando mayores puntajes a los proyectos de las EP que cumplieran con determinadas condiciones, pero cuya definición no dejaba de ser genérica y no a escala de condominios⁵².

Estas instrucciones acusaban la necesidad de señalar e incentivar a las EP a corregir sus sesgos hacia la organización de demanda y postulación de proyectos menos críticos en sus problemas y menos rentables socialmente, pero sus resultados concretos no fueron exitosos durante el periodo evaluado. Los llamados del MINVU en el periodo de evaluación, si bien han explicitado una estructura de incentivos que asigna mayores puntajes a determinadas situaciones, no lograron las respuestas esperadas. Los resultados del estudio complementario (Orrego, 2025) son concluyentes en que finalmente prima el perfil de la oferta de proyectos presentados por las EP, y no se logra beneficiar las situaciones deseadas por vacío de oferta postulada.

En materia de focalización funcional, el análisis de proyectos seleccionados de la Región Metropolitana durante el período 2021-2024 del Cap. III del DS 27 (Orrego, 2025) arroja que, el Programa no logró seleccionar conjuntos en deterioro crítico y, solo un 1% (5 conjuntos, que corresponden a techumbre) en deterioro alto, el 35% de conjuntos en esta situación en el universo regional según el Catastro actualizado (MINVU, 2019). Las asignaciones favorecieron principalmente conjuntos de deterioro medio-regular (28% y 43% respectivamente, lo que se asocia a redes de servicios). Como conjunto, este resultado sobre representa el deterioro medio-regular comparado con la incidencia en el grupo objetivo regional (71% respecto a 47%). Las asignaciones en la RM si logran discriminar y excluir los conjuntos de más bajo deterioro (4,5% en comparación a 18 %), pero con la precaución que, 24% de copropiedades seleccionadas no reportan ninguna información del grado de deterioro.

Cuadro N°15

Distribución de Condominios Sociales RM según índice de deterioro 2018 comparado con distribución condominios seleccionados 2021-2024 DS 27 Cap. III

⁵² Véase: instructivos N° 354 directrices operacionales del Programa (17.02.2022) y Ord N° 754 al mismo respecto (02.05.2023).

Estado deterioro CCSS	RM Catastro CCSS 2018	RM Selecciones 2021-2024
Crítico- Alto	35,2	1
Medio -Regular	46,7	71,0
Bajo	18,1	4,5
Sin Dato	0	23,5
Total	100,0	100,0
N° Condominios	700	493

Fuente: MINVU (2019), índice deterioro CCSS RM (gráfico 4); Orrego (2025) estudio complementario (tabla 5).

En materia de focalización territorial, los llamados a postulación realizados entre 2021 y 2024, bajo el Capítulo III del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, buscaron incentivar la postulación de proyectos ubicados en zonas urbanas con una alta concentración de condominios sociales y elevada probabilidad de deterioro, lo que considero puntajes especiales a determinados territorios. Del total de asignaciones del período solo 4,6% corresponden a la línea de acción del Plan Integral Bajos de Mena, y 3,3%) a Condominios de Interés Regional y 1% a Ampliaciones de Interés Regional, arrojando como conjunto menos del 10% de logro de este tipo de focalización u orientación estratégica (Orrego, 2025).

En materia de focalización sectorial o priorización de condominios sociales a partir de la interacción entre diversas iniciativas sectoriales, traducida en asignar puntajes específicos a barrios atendidos por el Programa de Recuperación de Barrios, el análisis de los 608 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024 en la RM, reporta mejores resultados del sistema de incentivos o puntajes especiales, ya que, un 58,7% de las 608 corresponden a intervenciones realizadas a través del Programa de Recuperación de Barrios (estrategia conjunta entre el Capítulo III y el Programa de Recuperación de Barrios), y de estos conjuntos el 96% obtuvo el puntaje máximo en la priorización de partidas a intervenir. El resto de los proyectos se enfocó en áreas verdes y equipamiento (Orrego, 2025).

Esta debilidad de la implementación del Programa, a juicio del Panel, deviene en su génesis o punto de partida de la implementación de la ausencia de un banco de proyectos de CCSS rankeado y caracterizado por su nivel de deterioro y obsolescencia como asimismo de su prioridad territorial y sectorial ex ante los llamados, y donde los llamados solo acepten y financien las ofertas de proyectos que atiendan a segmento de CCSS que le interesa abordar y las carencias que le interesa resolver (y no aceptar otras en su reemplazo). En segundo término, y agravado por lo anterior, se suman las atribuciones, roles y funciones concentradas en la EP, junto con las limitaciones de recursos humanos y sistemas de información de apoyo que dispone el MINVU para sus llamados, certificaciones, seguimiento y fiscalización.

La revisión por el Panel de las estrategias regionales levantadas por las SEREMI en el período evaluado permitió constatar que la mayoría de las SEREMI están en conocimiento de esta estrategia de triple focalización que se requiere para mejorar el resultado del Programa y han respondido al requerimiento de la División de Política Habitacional (DPH) de formular documentos como estrategias. No obstante, se advierte una importante heterogeneidad en el formato, detalle y calidad de las estrategias formuladas por las regiones y el caso de regiones que no han formulado estrategias.

A juicio del Panel, está pendiente la necesidad de estandarizar estas estrategias y que, exista mayor proactividad del MINVU en la entrega de un banco de proyectos priorizado y caracterizado en lo fundamental, para que sobre esa base las SEREMI puedan precisar prioridades adicionales en el marco de su manejo del territorio y no estar partiendo de cero en una línea base común que el Programa exige para no depender completamente de las EP.

Vistas las evidencias anteriores, el diseño-implementación del Programa muestra situaciones críticas en los siguientes puntos:

- “Diagnóstico: Levantamiento de información de la copropiedad en el ámbito constructivo, social y jurídico que determina las necesidades de la comunidad y el deterioro de los bienes comunes que deben ser mejorados por el proyecto que se diseña posteriormente”. La Secretaría Regional Ministerial certifica la copropiedad como “objeto del Programa” con base en el diagnóstico técnico levantado por EP, sin conocer en detalle un banco de proyectos detallado completo que sirva como contrafactual.

- **Postulación:** A través del Prestador de Asistencia Técnica respectivo, la copropiedad postula al llamado en curso donde debe aprobar cada una de las etapas del proceso para ser beneficiado del subsidio de mejoramiento de bienes comunes y/o ampliación de vivienda en copropiedad. En la práctica la EP es la entidad de Asistencia Técnica, lo que no garantiza independencia de los profesionales contratados por la EP para cumplir funciones de asistencia técnica, que representen interés de la comunidad.
- **Ejecución de asistencia técnica de obras, social y jurídica.** Se trata de la ejecución de todas las actividades de carácter técnico, jurídico y social, que son realizadas por una EP, municipal o privada, y que dan acompañamiento a los copropietarios beneficiados con subsidios del Programa. El acompañamiento no es independiente ni estrictamente a los copropietarios frente a la EP sino que la realización de actividades encargadas y remuneradas desde la misma EP. En este marco el panel visualiza la necesidad de una figura que medie entre la EP y los copropietarios, y frente a la constructora.

2.2. Criterios de focalización y selección

Como se mencionó anteriormente, el Programa plantea una estrategia de focalización en tres ámbitos:

- Focalización funcional.** Corresponde a la priorización de determinados tipos de proyectos u obras y surge a partir de la identificación del deterioro existente en diversos tipos de bienes comunes y su incidencia en el parque residencial. El supuesto asociado a dicha forma de focalización refiere a la preminencia de la seguridad por sobre otros atributos o funciones de la vivienda.
- Focalización territorial.** Priorización de determinadas áreas de la ciudad, en las cuales se concentran condominios sociales deteriorados o con alta posibilidad de deterioro, según sus características constructivas.
- Focalización sectorial.** Corresponde a la priorización de condominios sociales basada en la interacción entre distintas iniciativas sectoriales. El supuesto asociado a dicha forma de focalización refiere a que la actuación sectorial coordinada genera un efecto sinérgico positivo para los territorios y la calidad de vida de sus habitantes.

Por otro lado, el Programa DS N°27 Capítulo Tercero, dispone como criterio de entrega de bienes de sus componentes la capacidad de llegada a Condominios de vivienda social (CVS) o Condominios de vivienda económica (CVE) cuyas familias estén afectadas por deterioro y/u obsolescencia de bienes comunes en niveles del problema que sean relevantes para resolverlo programáticamente. Para esto, el MINVU sólo cuenta con los diagnósticos técnicos y constructivos que favorecen su operación y que son desarrollados por las EP para poder postular a los llamados del MINVU. El problema detectado es que, dichos diagnósticos ad-hoc al llamado en su evaluación por el MINVU están afectados fuertemente por los problemas del MINVU en materia de información y definiciones estratégicas sobre estándares y parámetros de problemas que interesa abordar en cada partida (que no es lo mismo que relevar una determinada partida en los llamados, por ejemplo, techumbres).

La implementación del Programa no permite asegurar ni controlar que los beneficios entregados por los componentes se concentren en aquellos condominios que presenten mayores problemas de habitabilidad ni mayor intensidad de deterioro de sus bienes comunes.

La literatura sobre el Programa ya daba cuenta que, existe una oferta de EP cuya gestión se jibariza, en función de sus intereses particulares económicos, prefiriendo trabajar con condominios donde sus condiciones de base son más sencillas de traducir a postulación y donde sus problemas constructivos y de mantención son menos complejos tanto en gravedad como diversidad para efectos de permitir obras acotadas de modo de racionalizar costos y plazos de la intervención (Patriarche, 2024).

Además de los resultados del estudio complementario, la consulta realizada a 11 Equipos SEREMI muestra que, las EP no realizan siempre una gestión efectiva, comprometida y focalizada en atender las necesidades de todos los Condominios de la región, y que, “el Programa requiere mejorar su capacidad de llegada a los Condominios que plantean situaciones más críticas”. Un 78% de los consultados opina que, podría mejorarse la focalización considerando mejor la vulnerabilidad

social del grupo humano habitante de los Condominios (necesidades especiales de las familias con discapacidad y/o tercera edad a la hora de priorizar o definir proyectos) situación que de hecho está expresamente referida en el reglamento del Programa, pero que no se traducen en información diagnóstica que permita ponderarla ya que, los diagnósticos son técnico- constructivos de los conjuntos). Dentro de los formatos entregados por MINVU a los equipos regionales se encuentran el diagnóstico socio-jurídico y el diagnóstico técnico constructivo. Ninguno de los 2 tiene un soporte informático que permita el análisis agregado de la información a nivel nacional, pero el dato se encuentra disponible a nivel regional sin consolidarse ni por lo mismo transparentarse

CUADRO N°16
PERCEPCIÓN DE GRADO DE ADECUACIÓN DEL PROGRAMA A LOS OBJETIVOS Y NECESIDADES DE LA POBLACIÓN

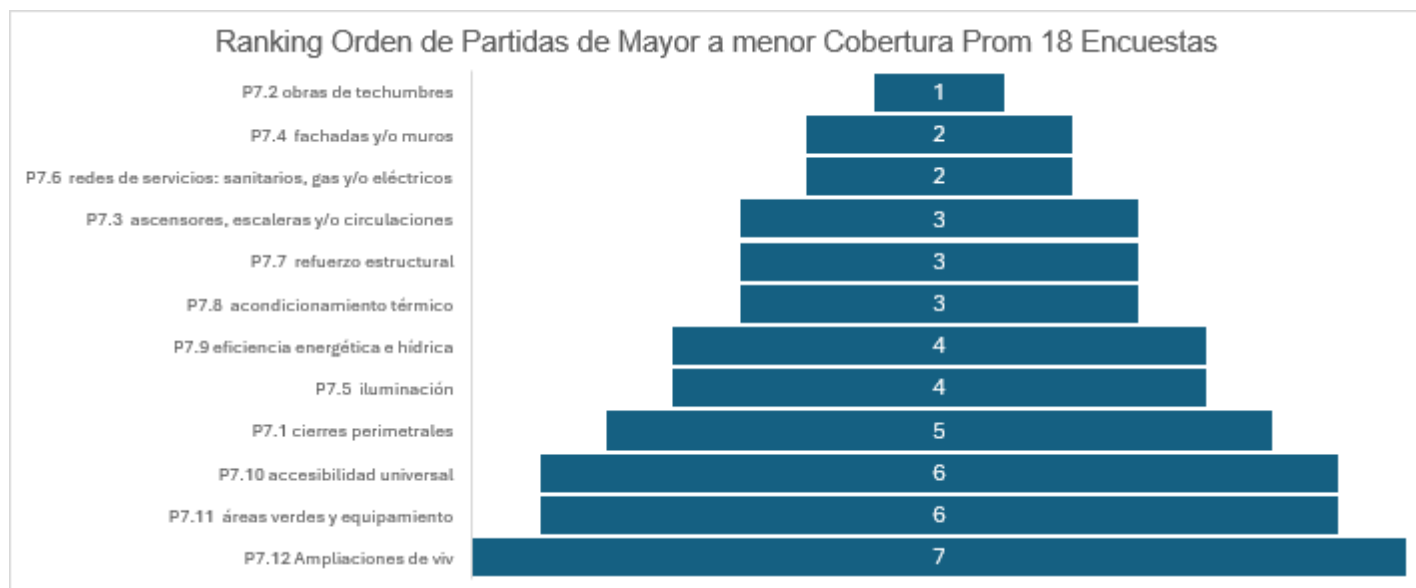
Ítems sobre focalización del DS 27 Título III	% MUY DE ACUERDO	% DE ACUERDO	TOTAL
P6.2 El Programa requiere mejorar su capacidad de llegada a los Condominios que plantean situaciones más críticas y dentro de éstas resolver las partidas más importantes del deterioro de los bienes comunes.	50,0	38,9	89
P6.4 El Programa podría mejorar su desempeño si considerara la vulnerabilidad social del grupo humano habitante de los Condominios y/o las necesidades especiales de familias con discapacidad y/o tercera edad a la hora de priorizar o definir proyectos.	33,3	44,4	78
P6.3 Las Entidades Patrocinantes realizan siempre una gestión efectiva, comprometida y focalizada en atender las necesidades de todos los Condominios de la región	0,0	50,0	50

Fuente: Consulta a Equipos de 11 SEREMI MINVU, febrero 2025.

En la consulta a 11 equipos de las SEREMI MINVU efectuada en el marco de este análisis, se solicitó evaluar la capacidad de los llamados realizados en el Programa DS 27 Cap. III para concretar las orientaciones estratégicas regionales en términos de los 3 ejes de focalización. Como promedio, el logro de avances en la focalización funcional es mejor evaluado, luego la focalización territorial, y menos lograda la focalización sectorial. Según regiones, la evaluación más favorable de este proceso corresponde a las SEREMI de las regiones de Coquimbo, Magallanes, Ñuble y Metropolitana, y menos satisfactoria en las regiones de Antofagasta y O’Higgins.

Para profundizar en los avances en focalización funcional, en la consulta a las SEREMI Regionales se les pidió priorizar los problemas constructivos que el Programa ha atendido en sus territorios, indagando sobre el problema que ha sido mejor atendido por las obras del DS 27 Capítulo III y así en orden ascendente considerando lo visto en la región. Si bien los resultados reconocen diferencias regionales, como tendencia agregada, en los llamados del DS 27 han prevalecido, en primer lugar, las obras de techumbre, luego, las obras de fachadas o muros, y en tercer término, un set de obras (que comprenden escaleras-circulaciones; refuerzo estructural, y acondicionamiento térmico). Las Ampliaciones de Vivienda, que corresponden de hecho a un componente del Programa, han sido las menos prioritarias en los llamados de la mayoría de las regiones (excepto los casos de Antofagasta y Ñuble).

GRÁFICO N°1
RANKING DE OBRAS PRIORIZADAS EN REGIONES POR LLAMADOS DS 27 TITULO III



Fuente: elaboración propia en base a la Consulta a Equipos de 11 SEREMI MINVU, Febrero 2025.

En la consulta realizada, también se preguntó directamente sobre la evaluación que se tenía del logro de objetivos del Cap. III en su región por componentes, durante los últimos 4 años. Respecto al mejoramiento de los bienes comunes, un 72% opina que este componente logra objetivos solo parcialmente, y el 27% opina que logra plenamente objetivos en cantidad y calidad. Respecto a ampliación de viviendas, la moda es un 16,7% que opina que logra objetivos solo parcialmente, y en varias regiones incluso se declinó opinar sobre ampliación simplemente porque no opera en sus regiones. El Componente Formalización de Copropiedades es el mejor evaluado con un 33% que opina que logra objetivos plenamente, mientras que en otro 44% se opina que el logro es parcial.

CUADRO N°17
EVALUACIÓN DE EQUIPOS REGIONALES DEL LOGRO DE COMPONENTES DEL PROGRAMA⁵³

Capacidad de Logro por Componentes del Programa (18 Encuestas de 11 SEREMIS)	Logra plenamente Objetivos en Cantidad y Calidad	Logra objetivos solo parcialmente	Permite atender urgencias, pero no resuelve problema
P2.1 Proyectos de mejoramiento de bienes comunes	27,8	72,2	0
P2.2 Proyectos de ampliación vivienda en copropiedad	11,1	16,7	11,1
P2.3 Formalización de las copropiedades	33,3	44,4	27,8
P2.4 Apoyo a la organización copropiedades	22,2	50	22,2
P2.5 Asistencia técnica de obras	27,8	61,1	16,7

Fuente. Encuesta Panel a equipos de 11 SEREMI MINVU febrero 2025.

La entrevista al equipo SEREMI MINVU de la Región Metropolitana arrojó que el Programa tiene mucha demanda, pero que, además de la obsolescencia y deterioro de CSSS de más de 5 años de antigüedad, se ha venido sumando, adicionalmente, la demanda proveniente de casos de post venta o CSS nuevos del DS49 con problemas de calidad que, no se identificaron oportunamente⁵⁴.

Para profundizar en la opinión sobre los avances en focalización funcional, esto es, priorizar determinadas obras de mejoramiento de los bienes comunes, en la consulta a las SEREMI, se pidió priorizar los problemas constructivos que el Programa ha atendido en sus territorios, desde el problema que ha sido mejor atendido por las obras del DS N°27 Capítulo

⁵³ Nota: el saldo de diferencia al 100% corresponde a las categorías NO SABE/NO RESPONDE.

⁵⁴ Entrevista a Equipo SEREMI MINVU RM, S. Parra, T. Valenzuela, B. Apolinario, 20 de febrero 2025.

III y así en orden ascendente considerando lo visto en la región. Si bien los resultados reconocen diferencias regionales, como tendencia agregada, los llamados del DS N°27 han priorizado, en primer lugar, las obras de techumbre, luego, las obras de fachadas o muros, y, en tercer término, un set de obras que comprenden escaleras-circulaciones; refuerzo estructural, y acondicionamiento térmico. Las Ampliaciones de Vivienda, componente 2 del Programa, han sido las menos prioritarias en los llamados. No obstante, estos avances en atender el tipo de carencias funcionales que prioriza el MINVU no aseguran que, los CCSS asignados sean afectados por carencias de nivel crítico.

En una de las entrevistas efectuadas en el marco de esta evaluación, se indicó al Panel que en la Región Metropolitana el equipo SEREMI evalúa que ya se cumplió una meta previa de atender el 70% de Condominios sociales de la Región, pero sin establecer el grado de deterioro atendido ni que existan partidas del componente 1 que no han sido abordadas.

2.3. Sistemas de Seguimiento y evaluación

Existe la necesidad de mejorar el detalle, proceso e indicadores de medición, en los siguientes componentes sustantivos: Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes; Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad; y, Apoyo a la organización de las copropiedades.

Los proyectos de mejoramiento que concentran el grueso de obras en el período comprenden partidas muy amplias y diferentes, donde la ausencia de estándares y mediciones de brechas se vuelve crítica para priorizar entre las demandas que canalizan las EP.

Los proyectos de ampliación claramente han sido postergados por la ejecución del Programa en la mayoría de las regiones, lo que se considera una situación preocupante por la desatención que involucra respecto de un ámbito sustantivo del problema que atiende el Programa, y que es el único referido a la disponibilidad de espacio habitable dentro de las viviendas y a las posibilidades de resolver situaciones de hacinamiento y que afecta el rendimiento del indicador de propósito “Mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias”.

Los componentes Formalización de las copropiedades y Asistencia técnica de obras reportan debilidades de información de seguimiento y evaluación. El panel no pudo constatar en ninguna de las bases de datos recibidas del MINVU que existiese un seguimiento nacional consolidado de cuales CCSS estaban formalizadas al postular versus las copropiedades no formalizadas que podían igualmente postular según artículo 91.

La asistencia técnica es una actividad o servicio transversal a todos los proyectos en distintas fases, cuestionándose por ejemplo el hecho de que las EP utilicen o clonen el mismo formato de diseño para diversos proyectos postulados por la misma EP siendo que el valor de la Asistencia Técnica aumenta a mayor número de familias, habiendo sido incrementado por resolución del año 2023⁵⁵. En efecto, el valor de la AT se calcula en función de la distribución porcentual de los recursos de un proyecto por tipo de obras, y se aplica una fórmula de rendimiento decreciente respecto del número de unidades/familias que componen una copropiedad.

La consulta a los equipos de la SEREMI a cargo de orientar el Programa en sus territorios consultó directamente sobre la evaluación que se tenía del logro de objetivos de la iniciativa por componentes en su Región durante los últimos 4 años. Respecto al Mejoramiento de los bienes comunes, el 72% opina que este componente logra objetivos solo parcialmente, y solo el 27% opina que logra plenamente los objetivos en cantidad y calidad. Respecto a la Ampliación de viviendas, el 16,7% opina que logra objetivos solo parcialmente, y en varios casos se declinó de opinar porque este componente no ha operado en sus regiones. El Componente Formalización de Copropiedades es el mejor evaluado con el 33% que opina que logra objetivos plenamente, mientras que en otro 44% se opina que el logro es parcial.

Respecto a los actores que intervienen en el proceso de producción de soluciones, la consulta a equipos de las SEREMI otorgó la mejor evaluación al Equipo de MINVU en apoyar los llamados con una nota excelente, luego con notas buenas

⁵⁵ Información recogida en las entrevistas efectuadas a equipos del MINVU en el marco de esta evaluación.

pero medias, se califica al SERVIU regional, a la fiscalización de obras, EP privadas. Las EP municipales son las peor evaluadas, fundamentalmente por su desinterés en postular proyectos.

La entrevista al equipo SEREMI de la Región Metropolitana arrojó que el Programa tiene mucha demanda, pero que su presupuesto es escaso, lo que genera una capacidad de asignación y de atención inferior al 25% de los postulantes por concurso. Se ha sumado, además, la demanda proveniente de casos de post venta o Condominios sociales nuevos con problemas de calidad que no se identificaron oportunamente, venciendo el plazo de cobro de las garantías de calidad a las Empresas (se nos comentó, como ejemplo, que en 2024 hubo 15 asignaciones directa de recursos que derivan de problemas constructivos de otro Programa del MINVU).

En consecuencia, se percibe un agotamiento de los llamados abiertos y la conveniencia de focalizar y direccionar los llamados, vale decir, de fortalecer la complementariedad con otros Programas MINVU, acotar la postulación a partidas críticas (por ejemplo, construcciones que contengan asbesto, o trabajos en redes sanitarias), llegar a las comunas donde existe una deuda de cobertura porque no ha habido ninguna intervención, y asimismo activar los proyectos de ampliaciones que no han operado porque a las EP no les interesaba postularlos. Por otra parte, se percibe que el componente de Formalización de las Copropiedades casi ha completado su ciclo, ya que prácticamente el 90% de los proyectos postulados ya vienen formalizadas. A su vez, el componente de Asistencia técnica al diseño no justifica la entrega de recursos, considerando que una misma EP puede postular varios proyectos idénticos para distintas copropiedades⁵⁶.

En lo relativo a Evaluación, las encuestas de satisfacción levantadas por la Universidad Católica (PUC) si bien importantes, a juicio del Panel son subutilizadas en su potencial de desagregación de resultados por variables socio demográficas y regionales, pero más preocupante es que no serán actualizadas por faltas de presupuesto según lo informado. A nuestro entender, deben existir indicadores de evaluación generados sin consultorías externas y canalizados por la secretaria de Condominios a las comunidades a través de los dirigentes de las CCSS.

En lo referente a información que permita medir relaciones causa-efecto, se reitera lo ya señalado en orden a que, el Programa declara en la Matriz de marco lógico (MML) el indicador asociado al fin del Programa (“porcentaje de copropiedades con altos niveles de satisfacción con la intervención en obras sobre el total de beneficiarios encuestados”). A juicio del Panel este indicador debiera complementarse con mediciones técnicas de los bienes comunes y ampliaciones realizadas bajo métricas que den cuenta de la resolución de los problemas prioritarios del deterioro.

A nivel de propósito, la MML declara indicadores “el porcentaje anual de viviendas en Condominios Sociales, beneficiados en el mejoramiento de sus bienes comunes, del total de viviendas en Condominios Sociales identificados en el Catastro Nacional de Condominios Sociales” y “el porcentaje anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados”. A juicio del Panel este par de indicadores no es procedente al nivel de propósito y se trata de mediciones pertinentes más bien en el nivel de componentes.

A nivel de componentes, los indicadores declarados en la MML se consideran necesarios como métricas de gestión y cobertura, pero no son suficientes si no se acompañan de métricas de eficacia. A este nivel, llama la atención que no sean considerados ni aprovechados indicadores existentes disponibles en las evaluaciones de satisfacción con el Programa que incluyen preguntas directas sobre proceso y resultados de los componentes⁵⁷.

En suma, la MML del Programa dispone de un conjunto de indicadores acotados y que remiten principalmente al cumplimiento de ciertos hitos de gestión, pero que informan poco sobre el fondo de los efectos que busca provocar el Programa a través de sus intervenciones. Lo anterior también se expresa en la información que el Programa produce, la cual refiere principalmente al seguimiento administrativo de los proyectos. Es notable la carencia de hitos y respaldos sustantivos de la participación ciudadana en distintas fases del ciclo de proyectos con un grado de omisión que llega a ser anacrónico con respecto a las tendencias de la oferta de políticas públicas general.

⁵⁶ Información recopilada en entrevista al equipo de la SEREMI RM, 20 de febrero 2025

⁵⁷ El MINVU dispone de estas observaciones, material que fue entregado al Panel durante esta evaluación para la comprensión del Programa.

2.4. Perspectiva de género.

En las secciones anteriores ya se destacó que el Programa carece de la mínima consideración de información sociodemográfica sobre su grupo objetivo, incluida la omisión total de cuestiones de género en su diseño e implementación. Esta situación es contrastante con los Programas habitacionales de atención del déficit cuantitativo, con Programas de recuperación de barrios e incluso contrastante con otros capítulos del mismo decreto que consideran información diagnóstica y metodologías participativas con atención de los perfiles y problemáticas específicas que agregan las características de las familias y población involucrada por las diferentes carencias y problemas que atiende el sector vivienda y urbanismo⁵⁸.

Esta carencia resalta aún más en el marco que, como ya se mencionó previamente, la Equidad de género es declarada por el MINVU como uno de sus principios rectores transversal y existe una Política Ministerial de Género 2023-2026 para transversalizar el enfoque de género a nivel ministerial, así como también contar con un Plan de Acción coherente con el Cuarto Plan Nacional de Igualdad entre Mujeres y Hombres 2018-2030 y los compromisos internacionales en la materia. Se reitera que, a juicio del Panel, la referencia a familias residentes en condominios sociales afectados por deterioro y/u obsolescencia de bienes comunes determina que el problema a resolver se manifiesta dentro de conjuntos o bloques de vivienda habitados por hogares y familias donde las mujeres que cumplen funciones de jefas de hogar son cuidadoras o sujeto de cuidados (tercera edad y/o discapacitadas), en lo que se reconocen situaciones que el Programa no considera. Algunos mecanismos omitidos por el diagnóstico técnico del Programa, tal como ya se dijo, son situaciones objetivas vinculadas a deterioro, obsolescencia y ausencia de bienes comunes adecuados que afectan la accesibilidad universal (para personas con discapacidad, uso de coches, sillas de ruedas); la ausencia de bienes comunes para usos comunitarios frecuentes (por ejemplo, lavadores y tendedores de ropa, disminuyendo la humectación de los recintos interiores habitacionales que se genera por faltas de espacio tipo logia) hasta situaciones de inseguridad en determinadas circulaciones y espacios de uso común como escaleras (previniendo situaciones de riesgo como la falta de iluminación que facilita la ocurrencia de acoso o delitos sexuales, y situaciones de inseguridad para niños, niñas y adolescentes (cables eléctricos sueltos, juegos inseguros, entre otros).

La contraparte del MINVU para esta evaluación puntualizó que un problema reglamentario para incorporar la perspectiva de género, en particular, y la perspectiva social, en general, es que el postulante al Programa de condominios sociales no es una persona natural sino una organización según el Decreto, por lo que no se registran datos de las personas o familias integrantes. A juicio del Panel esta supuesta limitación o impedimento, queda desvirtuada viendo el fin y propósito del Programa que hace expresa mención a la referencia del problema que se atiende con familias y los problemas de habitabilidad y calidad de vida que les genera el deterioro de bienes comunes e insuficiencia de espacios como por la práctica de valorar los fondos de asistencia técnica que reciben las EP como múltiplos del número de familias por conjunto. Se suma el abordaje político público que se plantea como sentido de este tipo de intervenciones desde el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNDU), la política MINVU y la Ley de Copropiedad en términos que son los efectos del problema sobre la población residente los relevantes y no los problemas físicos por sí solos.

2.5. Conclusión sobre la implementación

En suma, a juicio del Panel Programa opera en concordancia con un diseño de Programa que registra importantes observaciones por componente, actividades y supuestos implícitos (sin resguardos de validez). Si bien el MINVU tiene conciencia sobre los vacíos de cobertura que derivan del sistema en funcionamiento, y han adoptado instructivos y mejoras de incentivos en los sistemas de puntajes de los llamados, este procedimiento no muestra cambios fundamentales en la capacidad de focalización funcional y territorial de modo que tampoco se resuelve en su implementación de una estrategia que se muestra insuficiente para hacer cargo del problema.

⁵⁸ Véase el instructivo diagnóstico técnico-constructivo Proyectos de Equipamiento comunitario (marzo 2021) en formato APP Survey Sección B Diagnóstico Comunitario Sector.

3. DESEMPEÑO DEL PROGRAMA: EFICACIA Y CALIDAD

Como se ha señalado previamente, la MML del Programa dispone de un conjunto de indicadores acotados y que remiten principalmente al cumplimiento de ciertos hitos de gestión, pero que informan poco sobre el fondo de los efectos que busca provocar el Programa a través de sus intervenciones. Lo anterior también se expresa en la información que el Programa produce, la cual refiere principalmente al seguimiento administrativo de los proyectos. De este modo, el desempeño del Programa se analiza con los antecedentes disponibles en las bases de datos reportadas por el Programa y su análisis e interpretación se sostendrá en la información complementaria obtenida en las distintas reuniones realizadas con distintas instancias sectoriales.

3.1. Eficacia a nivel de componentes.

Como se ha indicado en la descripción del Programa, éste dispone de 5 componentes, orientados al mejoramiento de los bienes comunes, a la ampliación de unidades habitacionales, a la formalización de las copropiedades, al fortalecimiento de la organización y a la realización de la asistencia técnica para el buen desarrollo de las obras. Durante el periodo considerado en la evaluación, el componente correspondiente a la ampliación de unidades habitacionales no ha tenido producción, puesto que se han seleccionado cuatro proyectos que no han culminado obras. Además, y como ya se ha señalado en el análisis del diseño y de la implementación del Programa, los componentes de mejoramiento de bienes comunes, fortalecimiento de la organización y asistencia técnica operan de manera concatenada y no de manera independiente.

Respecto al mejoramiento de los bienes comunes y a las ampliaciones, el Programa establece como indicador de desempeño el porcentaje de proyectos seleccionados concluidos al año siguiente del llamado respectivo. De ese modo se observa que el Programa tiene un cumplimiento promedio en el periodo (para los años con proyectos culminados) de un 20,3%. A nivel regional, se observa un comportamiento aleatorio sin una clara tendencia de como, por ejemplo, las zonas climáticas frías o lluviosas afectan las labores de construcción (a modo de ejemplo, Biobío y La Araucanía tienen un rendimiento muy por encima del promedio) o volumen de proyectos seleccionados (Atacama, Coquimbo y Magallanes presentan el mismo número de proyectos, pero con rendimientos muy disímiles: 60%, 20% y 0%). Como ya se ha indicado, para el caso del componente de ampliaciones, no se contabilizan proyectos concluidos por lo que carece de resultados.

CUADRO N°18
PROYECTOS DE MEJORAMIENTO TERMINADOS DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE DEL LLAMADO

REGIÓN	Año Llamado						Total Seleccionados	Total Terminados	%
	2021		2022		2023				
	Seleccionados	Terminados	Seleccionados	Terminados	Seleccionados	Terminados			
Arica y Parinacota	4	1	2	-	-	-	6	1	16,7%
Tarapacá	-	-	5	-	2	-	7	0	0%
Antofagasta	4	2	1	-	8	2	13	4	30,8%
Atacama	3	3	1	-	1	-	5	3	60%
Coquimbo	3	-	1	1	1	-	5	1	20%
Valparaíso	83	16	31	8	72	14	186	38	20,4%
Metropolitana	285	33	159	21	127	27	571	81	14,2%
O'Higgins	25	9	22	7	10	4	57	20	35,1%
Maule	17	3	5	1	12	1	34	5	14,7%
Ñuble	4	-	4	-	6	-	14	-	0%
Bío-Bío	52	20	45	20	24	9	121	49	40,5%
Araucanía	16	3	14	7	4	2	34	12	35,3%
Los Ríos	9	1	5	1	1	1	15	3	20%
Los Lagos	17	7	14	2	9	-	40	9	22,5%
Aysén	0	-	0	-	0	-	0	-	0%
Magallanes	1	-	2	-	2	-	5	-	0%
Total	523	98	311	68	279	60	1113	226	20,3%
%	18,7%		21,7%		21,5%		20,3%		

Fuente: MINVU, 2024

El componente asociado a la formalización de copropiedades se aplica en acotados casos puesto que la gran mayoría de las copropiedades ya se encuentran formalizadas al momento de postular al Programa, de tal manera que se observa para el año 2021 un total de 19 copropiedades formalizadas, es decir, el equivalente al 3,6% de los proyectos seleccionados (523) 17 en el año 2022, correspondiente al 5,5% del total (311) y 28 en el año 2023, que equivale al 10 de los proyectos seleccionados (279), no observándose requerimientos para el año 2024.

En cuanto al acompañamiento y fortalecimiento de las copropiedades por parte de las EP, se considera que independiente del no inicio de obras, se acompaña a las copropiedades y, por tanto, se establece que los comités de administración del total de proyectos seleccionados reciben este componente del Programa, es decir, 523 en el año 2021, 311 en el año 2022, 279 en el año 2023 y 57 en el año 2024, sumando un total de 1.170.

Por su parte, la asistencia técnica como tal corresponde al acompañamiento de los proyectos por parte de las EP hasta el término de las obras respectivas, es decir, 301 en el año 2021 (57,5% de cumplimiento), 161 en el año 2022 (51,8% de cumplimiento) y 60 en el año 2024 (21,5% de cumplimiento), todo esto de acuerdo con las cifras tenidas a la vista por el Panel al momento de elaborar este informe.

3.2. Cobertura del Programa

Al observar los proyectos seleccionados durante el periodo, se aprecia que a nivel de familias atendidas el Programa muestra una adecuada cobertura que alcanza al 19,8% de la población potencial y a un 39,9% de la población objetivo, aunque con una tendencia a la baja con una variación negativa importante entre 2021 y 2024. No obstante, una dificultad importante que presenta la data del Programa es que esta no tiene como unidad de medida las copropiedades que es la escala de intervención del Programa. Los datos disponibles permiten estimar la cifra de conjuntos habitacionales y unidades de vivienda y la referencia a copropiedades aparece al momento de identificar los proyectos seleccionados, por lo que el análisis de cobertura se articula en torno a las familias atendidas.

CUADRO N°19
POBLACIÓN POTENCIAL, OBJETIVO Y BENEFICIADA 2021-2024. UNIDAD DE MEDIDA: FAMILIAS

Año	Población Potencial (a)	Población Objetivo (b)	Beneficiarios Efectivos (c)	% Beneficiarios respecto a Población Potencial (c)/(a)	% Beneficiarios respecto a Población Objetivo (c)/(b)
2021	386.806	192.397	31.293	8,09%	16,26%
2022	386.806	192.397	19.137	4,95%	9,95%
2023	386.806	192.397	20.509	5,30%	10,66%
2024	386.806	192.397	5.821	1,50%	3,03%
Acumulado 2021-2024	386.806	192.397	76.760	19,8%	39,9%
%Variación 2021-2024	0%	0%	-81,40%	-81,40%	-81,40%

Fuente: Consolidado de selección 2021-2024. Elaborado por equipo de Control de Gestión. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo

El Programa recibió 2.264 postulaciones durante el periodo de análisis⁵⁹, observándose un incremento notorio a partir del año 2023, concentrándose en las regiones Metropolitana, Valparaíso y Biobío, que en conjunto acumulan el 83,4%. Las regiones que menos demanda plantean al Programa son Atacama, Coquimbo y Magallanes, en conjunto con menos del 1% de las solicitudes. Por otra parte, a partir de las estimaciones de presencia de deterioro que indican que, además de la Región Metropolitana (35,2%), O’Higgins (40,7%) y Maule (23,7%) son las regiones con mayor probabilidad de presentar deterioro en condominios sociales y económicos, pudiendo indicar una cierta desfocalización del Programa considerando que a nivel de postulaciones sólo representan un 3,8% y 3% respectivamente, es decir, no se logra apreciar una estrategia que busque priorizar, por ejemplo, regiones que concentran mayor grado de deterioro y, por el contrario, lo que se

⁵⁹ Las bases de datos correspondientes a las postulaciones permiten identificar las copropiedades sin indicar el número de unidades de vivienda de cada una de ellas.

interpreta es que el Programa responde a un sistema de organización de la demanda externalizado y que no logra ser gobernado por el Programa y su sistema de llamados basados en incentivos.

A este respecto, es oportuno mencionar uno de los hallazgos que muestra el estudio complementario: “se observa una alta concentración de obras destinadas a mejoras en el ámbito funcional de la vivienda. La atención de proyectos en condominios sociales está vinculada a postulaciones en las que las EP y las Empresas Constructoras, basándose en sus propios criterios, determinan la priorización de partidas y configuran los proyectos para los postulantes. De los 608 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, 493 (equivalentes al 81,1%) corresponden a la línea de acción de Demanda General, siendo los años 2021 (45,4%) y 2022 (24,9%) los que concentran las cifras más altas. La línea de Demanda General se refiere a condominios sociales y económicos que son objeto del Programa y que pueden postular a todos los tipos de obra que considera el D.S N.º 27”.

CUADRO N°20
NÚMERO DE POSTULACIONES RECIBIDAS POR REGIÓN Y AÑO

REGIÓN	2021	2022	2023	2024	Total
Arica y Parinacota	5	2	3	2	12
Tarapacá	0	4	4	5	13
Antofagasta	5	1	5	4	15
Atacama	2	0	1	1	4
Coquimbo	2	3	1	1	7
Valparaíso	63	34	176	231	504
Metropolitana	129	209	291	423	1052
O'Higgins	23	27	8	29	87
Maule	18	5	23	21	67
Ñuble	3	5	6	10	24
Bío-Bío	65	42	153	73	333
Araucanía	19	16	20	23	78
Los Ríos	6	6	0	0	12
Los Lagos	17	14	16	0	47
Aysén	0	0	0	0	0
Magallanes	1	2	2	4	9
Total	358	370	709	827	2.264

Fuente: MINVU, 2024.

Frente a esa demanda, el Programa logra atender el 51,7% de la demanda al observarse que selecciona 1.170 postulaciones. Acá se aprecia una leve redistribución, en tanto las grandes regiones bajan al 78,6% la concentración de proyectos seleccionados y aquellas regiones mencionadas con menos postulaciones suben a 1,3% su participación en el total de proyectos seleccionados. No obstante, este esfuerzo redistributivo no necesariamente incide en una orientación hacia la atención de condominios con niveles de deterioro más alto, considerando que la demanda tiende a concentrarse en casos con deterioro medio y regular, tal como lo muestra el estudio complementario asociado a esta evaluación para el caso de la Región Metropolitana, que señala: “De los 493 proyectos seleccionados, 229 (46%) corresponden a condominios con un estado de deterioro regular, mientras que 211 proyectos (43%) presentan un nivel de deterioro medio. Un 5% de los proyectos está asociado a condominios con un bajo deterioro, y tan solo un 2% corresponde a condominios con un deterioro alto, lo que permite inferir que las obras no están siendo ejecutadas en copropiedades con niveles de deterioro altos o críticos”.

CUADRO N°21
NÚMERO DE PROYECTOS SELECCIONADOS POR REGIÓN Y AÑO

REGIÓN	2021	2022	2023	2024	Total
Arica y Parinacota	4	2		6	12
Tarapacá		5	2		7

Antofagasta	4	1	8		13
Atacama	3	1	1		5
Coquimbo	3	1	1		5
Valparaíso	83	31	72	8	194
Metropolitana	285	159	127	33	604
O'Higgins	25	22	10	0	57
Maule	17	5	12	2	36
Ñuble	4	4	6	0	14
Bío-Bío	52	45	24	1	122
Araucanía	16	14	4	0	34
Los Ríos	9	5	1	0	15
Los Lagos	17	14	9	7	47
Aysén	0	0	0	0	0
Magallanes	1	2	2		5
Total	523	311	279	57	1.170

Fuente: MINVU, 2024

3.3. Eficacia a nivel de resultados intermedios y finales

Acá se refuerza la idea señalada en el análisis de la implementación del Programa respecto a que los indicadores de fin y propósito tienden a ser muy similares a los indicadores de componentes. A nivel de propósito, que refiere a mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales y económicos afectadas por el deterioro y/o obsolescencia de los bienes comunes de la copropiedad, el Programa establece que este se alcanza mediante la realización de obras de mejoramiento en las copropiedades como a través de la implementación de la respectiva asistencia técnica y, se entiende, que la asistencia técnica culmina una vez concluidas las obras. El Programa, de acuerdo con el sistema de seguimiento de obras de la DITEC del MINVU, ha logrado culminar el 44,6% de los proyectos en el periodo evaluado y aún hay un 26,3% de proyectos que no presentan inicio de obras y el 52,1% de ellos corresponden a los años 2021 (78 proyectos) y 2022 (82 proyectos).

CUADRO N°22
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS EN PROYECTOS SELECCIONADOS POR AÑO

Tipo de proyecto	Estado	Año				Total
		2021	2022	2023	2024	
Ampliación Viviendas	En ejecución	0	3	0	0	3
	Sin inicio	1	0	0	0	1
	Terminado	0	0	0	0	0
	SUBTOTAL	1	3	0	0	4
Mejoramientos Bienes Comunes	En ejecución	143	65	123	6	337
	Sin inicio	78	82	96	51	307
	Terminado	301	161	60	0	522
	SUBTOTAL	522	308	279	57	1166
Total		523	311	279	57	1170

Fuente: MINVU, 2024

A nivel regional, se aprecia que la Región Metropolitana, en la cual se encuentra el 51,6% de los proyectos seleccionados a nivel nacional, concentra los proyectos que no cuentan con inicio de obras (71,7%). La explicación a este bajo rendimiento, según se desprende de la reunión sostenida con el equipo de finanzas, está dada por varios factores entre los que se mencionan la existencia de obras ralentizadas o paralizadas debido a los protocolos, restricciones y exigencias sanitarias se aplicaron en pandemia, a las consecuencias de esto en la necesidad de priorizar el pago de obras de arrastre y a partir del año 2024 se limitó el pago de subsidios DS.27 con motivo de priorizar pagos de subsidios asociados a la atención del déficit cuantitativos y la necesidad de cumplir la meta del Plan de Emergencia Habitacional.

CUADRO N°23
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS EN PROYECTOS SELECCIONADOS POR AÑO Y REGIÓN

Región	2021				2022				2023				2024			Total
	Terminado	En ejecución	Sin inicio	Subtotal	Terminado	En ejecución	Sin inicio	Subtotal	En ejecución	Sin inicio	Terminado	Subtotal	Sin inicio	En ejecución	Subtotal	
Arica y Parinacota	4			4		2		2						6	6	12
Tarapacá					1	3	1	5	2			2				7
Antofagasta	4			4	1			1	2	4	2	8				13
Atacama	3			3	1			1	1			1				5
Coquimbo	1		2	3	1			1		1		1				5
Valparaíso	69	14		83	20	11		31	55	3	14	72	8		1	194
Metropolitana	110	97	78	285	93	28	38	159	28	72	27	127	33		18	604
O'Higgins	17	8		25	15	7		22	6		4	10				57
Maule	10	7		17	1	4		5	6	5	1	12	2		1	36
Ñuble	2	2		4	1	3		4	1	5		6			4	14
Bio-bio	52			52	3	1	41	45	15		9	24	1			122
La Araucanía	13		3	16	12	2		14	2		2	4				34
Los Ríos	1	8		9	4	1		5			1	1				15
Los Lagos	14	2	1	17	6	6	2	14	3	6		9	7		13	47
Magallanes	1			1	2			2	2			2				5
Total general	301	143	79	523	161	68	82	311	123	96	60	279	51	6	57	1.170

Fuente: Minvu 2024

Al cruzar el tipo de obra con el estado de avance de estas, no se aprecia una tipificación de obras problemáticas o de fácil ejecución, en tanto el tipo de obra se distribuye de un modo relativamente similar se trate de obras en ejecución, sin inicio o terminadas, de lo que se desprende que las razones de dicho comportamiento no están asociadas a la obra misma, sino que se reforzaría la idea de que se trata de problemas administrativos y de gestión arrastrados desde la pandemia.

CUADRO N°24
ESTADO DE OBRAS SEGÚN OBRA PRINCIPAL Y POR AÑO

Estado de obras Octubre 2024	Obra Principal	Año Programa				Total general
		2021	2022	2023	2024	
En ejecución	A. Obras de Áreas Verdes y Equipamiento	4	3	5		12
	B. Cierres Perimetrales	2				2
	C. Obras en Techumbre	37	14	35	2	88
	D. Obras en Ascensores, Escaleras y/o circulaciones	6	2	2		10
	E. Obras en fachadas y/o muros	6	2	10	1	19
	G. Obras en Redes de Servicio	34	20	26	1	81
	H. Obras de Refuerzo Estructural	2	3			5
	I. Obras de Acondicionamiento Térmico	36	14	30		80
	J. Obras de Eficiencia Energética e Hídrica	3		1		4
	#N/D	13	10	13	2	38
	(en blanco)			1		1
Total En ejecución		143	68	123	6	340
Sin inicio	A. Obras de Áreas Verdes y Equipamiento	1		5	3	9
	B. Cierres Perimetrales	1	1			2
	C. Obras en Techumbre	24	21	28	4	77
	D. Obras en Ascensores, Escaleras y/o circulaciones	4	1	1		6

	E. Obras en fachadas y/o muros	8	7	9	5	29
	G. Obras en Redes de Servicio	18	18	10	4	50
	H. Obras de Refuerzo Estructural		3	6		9
	I. Obras de Acondicionamiento Térmico	13	19	28	5	65
	J. Obras de Eficiencia Energética e Hídrica	1	1			2
	#N/D	9	11	9	24	53
	(en blanco)				6	6
Total Sin inicio		79	82	96	51	308
Terminado	A. Obras de Áreas Verdes y Equipamiento	7	4	2		13
	B. Cierres Perimetrales	5		3		8
	C. Obras en Techumbre	85	40	23		148
	D. Obras en Ascensores, Escaleras y/o circulaciones	3	5	1		9
	E. Obras en fachadas y/o muros	19	13	1		33
	G. Obras en Redes de Servicio	84	43	12		139
	H. Obras de Refuerzo Estructural	8	2	2		12
	I. Obras de Acondicionamiento Térmico	69	36	14		119
	J. Obras de Eficiencia Energética e Hídrica	1	1			2
	#N/D	19	16	2		37
	(en blanco)	1	1			2
Total Terminado		301	161	60		522
Total general		523	311	279	57	1170

Fuente: MINVU, 2024

Por otra parte, en el caso de las obras terminadas, la duración de éstas es de 364 días en promedio a nivel país, observándose una reducción en la duración de los proyectos de un 55% en el periodo 2021-2023. Además, se aprecia una importante variación entre regiones. Puede desprenderse que las restricciones mencionadas más arriba derivadas de la pandemia, las obras de arrastre y la priorización de pagos de subsidios dirigidos a la atención del déficit cuantitativo son las que han impactado tanto en el inicio de obras como en la continuidad de la ejecución de obras. A modo de ejemplo, obras asociadas a cambios de techumbre presenta valores extremos de 56 y 1.007 días en dos proyectos en Peñalolén y Viña del Mar respectivamente. El análisis de esta situación que ha compartido el programa señala que existen variables diversas que pueden explicar la diferencia de los plazos reales de la ejecución de una obra, que puede deberse a una extensión de plazos de inicio de obras, paralizaciones por flujo de caja de la empresa constructora, alza de precio de materiales, insolvencia de empresa constructora, retrasos de permisos en DOM o permisos de MINSAL cuando el proyecto contempla retiro de asbesto cemento, condiciones climáticas, condiciones sociales de la copropiedad (robos en faenas por terceros, conflictos sociales entre la EP y la comunidad), concentración de proyectos por EP y constructora en una misma comuna, entre otras.

CUADRO N°25
DURACIÓN PROMEDIO EN DÍAS DE OBRAS TERMINADAS POR REGIÓN Y AÑO

Promedio de Duración Obras	Año			Promedio
Región	2021	2022	2023	
ARICA Y PARINACOTA	362	-	-	362
TARAPACA	-	387	-	387
ANTOFAGASTA	246	553	119	253
ATACAMA	202	326	-	233
COQUIMBO	296	261	-	279
VALPARAISO	480	310	179	408
REGION METROPOLITANA	447	309	167	358
LIBERTADOR GRAL B. O'HIGGINS	312	379	311	340
MAULE	432	238	379	411
ÑUBLE	559	527	-	548
BIO-BIO	415	278	255	348
LA ARAUCANIA	417	296	223	349
LOS RIOS	278	404	56	325
LOS LAGOS	389	309	-	366
AYSÉN	-	-	-	-
MAGALLANES Y ANTARTICA CHILENA	549	386	-	440

Promedio	431	313	194	364
-----------------	------------	------------	------------	------------

Fuente: MINVU 2024

A nivel de fin, que apunta a contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en condominios de viviendas, el Programa lo aborda desde los niveles de satisfacción que declaran los beneficiarios respecto de las obras desarrolladas en sus condominios. Si bien se planteará con mayor detalle en la sección que aborda la calidad del Programa, se puede señalar que el Programa ha aplicado en los años 2022 y 2023 una encuesta de satisfacción de usuarios con niveles de representatividad aceptables y los resultados que esta arroja indican para el año 2022 que el 66% de los encuestados respondió que tras la intervención del Programa, su condominio quedó mucho mejor que antes, cifra que sube levemente al 67,4% en el año 2023, lo cual denota la relevancia que tiene el Programa para las familias, aunque se refuerza la idea de que es necesario complementar con información técnica el logro efectivo de mejores condiciones de vida.

3.4. Calidad

Como se señaló más arriba, el Programa dispone de la Encuesta de Satisfacción del Subsidio DS N°27 “Hogar Mejor” Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, cuyo objetivo es caracterizar y medir niveles de satisfacción con el subsidio y proyectos ejecutados por los beneficiarios del Programa Hogar Mejor (DS N°27). Dicha encuesta se levantó los años 2021- 2022- 2023, consultando beneficiarios del Programa de los años 2020 al 2023. Revisado los parámetros de representatividad de las encuestas de satisfacción con el Programa el año 2021 se encuestaron 18 familias (pretest de diseño del sistema de evaluación), el 2022 a 146 (7,7% de error según el informe), y el 2023 a 585 familias, que se estima por debajo del 5% de error a nivel nacional. Según lo informado en reuniones sostenidas para esta evaluación, esta encuesta no ha actualizado su aplicación por no disponer de fondos para su contratación.

Estas encuestas entregan indicadores de satisfacción por partidas de obras, actores y etapas del Programa, y también aporta parámetros básicos de eficiencia básico relativo a los plazos o tiempos que toman los proyectos según los habitantes del condominio seleccionado. Asimismo, cuantifican el tipo de acciones específicas realizadas dentro del componente mejoramiento de espacios comunes y que diferencian resultados por ampliación y mejoramiento de bienes comunes.

La siguiente tabla reporta resultados del estudio 2023, representativa a nivel nacional, y que muestra niveles positivos de satisfacción de la comunidad con el Programa, pero reconoce que las tasas de satisfacción con los proyectos de mejoramiento de bienes comunes son mejores que los de ampliación y que la ejecución de obras obtiene mayor satisfacción que la fase de postulación. A este último respecto, si bien destaca positivamente el alto porcentaje que aprobó proyectos a realizar, el porcentaje de familias que declara haber participado en el diagnóstico de los bienes comunes y definición de obras prioritarias es muy bajo, considerando que el Programa establece que las obras deben ser priorizadas por las comunidades.

CUADRO N°26
EVALUACIÓN DE SATISFACCIÓN BENEFICIARIOS DS27 TÍTULO III 2023

INDICADORES DE SATISFACCIÓN CON EL TITULO III DEL DS 27	%
Satisfacción con el proyecto que se ejecutó en Condominio Bienes Comunes	82,3
Satisfacción con el proyecto que se ejecutó en Condominio, Ampliación	68,4
Satisfacción General proceso de Postulación	65,0
Se entero Programa A través del Comité de Administración de su Condominio	59,2
Se entero del Programa a través JJVV	20,8
PROCESO PREVIO	
Conocí y aprobé el proyecto que se iba a realizar	92,6
% Muy de acuerdo Comunidad participo diagnóstico de Bienes Comunes y definición de Obras	13,2
% Acuerdo Comunidad participo diagnóstico de Bienes Comunes y definición de Obras	73,9
Nota 6-7 información recibida sobre avances obras	72
Nota 6 7 cumplimiento plazos	68,5
AT durante OBRAS	
Reuniones informativas	86,7
Charlas uso y mantención equipamiento	68,7
Recibe manual uso y mantención	50

Fuente: elaboración propia con datos en MINVU, 2023.

Los procesos de priorización y asignación de subsidios que realizan los SERVIU permitirían la selección de condominios de mayor carencia, pero restringidos exclusivamente a aquellos conjuntos postulados por las EP. Durante la fase de postulación y selección, el Programa se apoya en fichas de diagnóstico técnico constructivo, que sostienen la priorización y selección de beneficiarios del DS N°27 referidas a los condominios postulados por entidades patrocinadoras, sin necesidad de disponer de una medición para los condominios no postulados.

Si bien el MINVU compartió con el Panel el análisis de selección del periodo 2021-2024 con el detalle de las obras asociadas a cada uno de los subsidios otorgados, no se dispone de los requerimientos de obras a nivel de la población objetivo. Considerando los antecedentes expuestos, se concluye que, el proceso de postulación y asignación resulta una etapa clave para fines de producción de información sobre el problema a resolver por el Programa, ya que la determinación y cualificación de requerimientos a resolver por el DS N°27 capítulo III, recién se produce con motivo de las postulaciones y asignaciones de los llamados. Esta información es aportada por las EP, en coordinación con dirigentes de las comunidades o copropiedades y, eventualmente de estos con las respectivas familias residentes en los conjuntos. Esta situación, en los hechos, determina que la cobertura de las postulaciones y la consiguiente calidad del diagnóstico técnico constructivo de los condominios postulados sea una instancia crítica del desempeño del Programa en orden a prevenir dos riesgos: uno, el riesgo de exclusión de condominios más intensamente afectados por el problema del deterioro y obsolescencia de bienes comunes en las regiones y, dos, que, el diagnóstico de los bienes comunes y priorización de problemas consignados en la ficha de diagnóstico técnico-constructivo sea una parcialidad de las carencias existentes y no incorpore las prioridades de las familias residentes en los condominios postulados.

4. ECONOMÍA

4.1. Antecedentes presupuestarios

Como se desprende de la lectura del cuadro, el presupuesto del Programa proviene sólo de la institución responsable y se observa un incremento tanto del presupuesto inicial como el vigente para el periodo, aunque con un retroceso en el presupuesto inicial para el año 2025, pero que de todos modos indica un incremento de 145,4% para el periodo analizado. El presupuesto vigente observa un incremento de mayor magnitud que corresponde a un 255,1% para el periodo 2021-2024. Esto se explica porque el Programa transita desde una planificación presupuestaria que se cumple en 65,9% el 2021 a una planificación presupuestaria en los años 2022 y 2023 que se cumple en un 107,9% y 131,2% respectivamente y que en el año 2024 se logra una planificación presupuestaria del 96,3%.

CUADRO N°27
PLANIFICACIÓN PRESUPUESTARIA DEL PROGRAMA 2021-2025 (MILES DE \$2025)

Año	Presupuesto total del Programa (incluye todas las fuentes de financiamiento) *	Presupuesto inicial del Programa proveniente de la Institución responsable (a)	Presupuesto vigente del Programa proveniente de la Institución responsable (b)	Planificación presupuestaria (%) (b/a)
2021	73.180.760	73.180.760	48.281.057	65,9%
2022	125.347.366	125.347.366	135.329.368	107,9%
2023	136.989.865	136.989.865	179.724.996	131,2%
2024	166.085.551	166.085.551	159.945.215	96,3%
2025	162.347.143	162.347.143	-	-
% Variación 2021-2025		121,8%	231,3%	

**Se debe incluir el presupuesto total (inicial) del Programa, considerando todas fuentes de financiamiento (incluidos los aportes extrapresupuestarios). Si no se cuenta con información de presupuesto para alguno de los ítems, incluir información de gastos, explicitando esto en una nota al pie del cuadro. En caso de que el financiamiento del Programa provenga de una única institución y no tenga aportes de terceros, no debe completarse esta columna.*
Fuente: elaboración propia desde información MINVU

El comportamiento del año 2021 se explica por las restricciones asociadas a la pandemia que impactó en el desarrollo de obras, el cambio de tendencia en los años 2022 y 2023 se debe a los compromisos de financiar las obras de arrastre, lo cual se extiende al año 2024. Adicionalmente, se ve reflejado en el incremento de los presupuestos el cierre del antiguo DS255 (el antecesor del DS27) y en esa fase de cierre, el Programa ha debido asumir dichos costos.

4.2. Fuentes y uso de recursos financieros

Como ya se indicó, las fuentes de financiamiento del Programa corresponden a las asignaciones específicas contenidas en la Ley de Presupuesto en la partida 18 que corresponde al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a lo que se suman los aportes específicos de la institución responsable para gastos de personal y bienes y servicios. Se puede observar un incremento sostenido de la asignación específica al Programa que para el periodo implica una variación de 130,3% y una variación negativa del 2,7% de los aportes de la institución responsable. Cabe indicar que las asignaciones al Programa corresponden a las transferencias de capital a las EP para la ejecución de sus componentes.

CUADRO N°28
FUENTES DE FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA, PERÍODO 2021-2025

Fuentes de Financiamiento	2021		2022		2023		2024		2025		Variación 2021- 2025
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	
1. Presupuestarias	73.180.760	100,0%	125.347.366	100,0%	136.989.865	100,0%	166.085.551	100,0%	162.347.143	100,0%	121,8%
1.1. Asignación específica al Programa	68.513.585	93,6%	120.519.913	96,1%	132.345.147	96,6%	161.351.701	97,1%	157.804.973	97,2%	130,3%
1.2. Aportes institución responsable	4.667.175	6,4%	4.827.453	3,9%	4.644.718	3,4%	4.733.850	2,9%	4.542.170	2,8%	-2,7%
1.3. Aportes en presupuesto de otras instituciones públicas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
2. Extrapresupuestarias	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
2.1 Otras fuentes, sector privado, aportes de beneficiarios, organismos internacionales, etc.	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Total (Presupuestarias + Extrapresupuestarias)	73.180.760	100,0%	125.347.366	100,0%	136.989.865	100,0%	166.085.551	100,0%	162.347.143	100,0%	121,8%

Fuente: MINVU

En cuanto al gasto total devengado por el Programa, se aprecia un incremento del 233,9% en el periodo analizado, lo cual puede explicarse por la constante demanda que tiene y por el carácter propio del Programa de atender el deterioro y obsolescencia del parque edificado en modalidad de vivienda colectiva, considerando, además, que el incremento está asociado al desarrollo de las intervenciones en copropiedades por medio de sus componentes.

CUADRO N°29
GASTO TOTAL DEL PROGRAMA, PERÍODO 2021-2024

AÑO	Gasto Devengado del Presupuesto	Otros Gastos	Total Gasto del Programa
2021	47.869.057	-	47.869.057
2022	134.362.810	-	134.362.810
2023	178.345.333	-	178.345.333
2024	159.879.344	-	159.879.344
% Variación 2021-2024	233,9%		233,9%

Fuente: MINVU

En el cuadro se puede apreciar que los incrementos del gasto están asociado al incremento de las transferencias de capital manteniéndose con una leve tendencia a la baja el gasto en personal y en bienes y servicios de consumo.

CUADRO N°30
DESGLOSE DEL GASTO DEVENGADO EN PERSONAL, BIENES Y SERVICIOS, TRANSFERENCIAS, INVERSIÓN Y OTROS
GASTOS 2021-2024

Subtítulos	2021		2022		2023		2024		Variación 2021-2024
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	%
Personal	4.336.728	9,0%	4.505.169	3,4%	4.334.634	2,4%	4.336.913	2,7%	0%
Bienes y Servicios de Consumo	330.446	0,7%	322.284	0,2%	310.085	0,2%	396.936	0,3%	20,1%
Transferencias	43.201.883	90,3%	129.535.358	96,4%	173.700.615	97,4%	155.145.495	96,0%	259,1%
Inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	47.869.057	100,0%	134.362.810	100,0%	178.345.333	100,0%	159.879.344	100,0%	233,9%

Fuente: MINVU

En cuanto a la dotación de personal, esta es bastante voluminosa pero que se relativiza al considerar como criterio la unidad de Jornadas Completas Equivalentes (JCE). Para obtener estas cifras, el Programa consideró a todos aquellos profesionales y técnicos que destinan al menos el 10% de su jornada a labores dentro de la Iniciativa tanto en las SEREMI como en los SERVIU. Esto explica también, lo estable que resulta el gasto administrativo con independencia del presupuesto total del mismo.

CUADRO N°31
PERSONAL DISPONIBLE PARA EL PROGRAMA EN JCE. PAÍS Y REGIONES, 2024

Región	N°		Jornadas Completas Equivalentes	
	SEREMI	SERVIU	SEREMI	SERVIU
Arica-Parinacota	2	65	0,58	8,47
Tarapacá	10	35	1,32	4,95
Antofagasta	1	8	0,14	1,06
Atacama	6	23	1,16	3,98
Coquimbo	5	31	0,63	4,94
Valparaíso	6	80	1,5	11,71
Metropolitana	4	72	2,33	13,68
O'Higgins	7	52	0,89	6,3
Maule	10	98	2,33	12,36
Ñuble	4	23	0,72	4,5
Bío-Bío	32	153	3,53	24,11
Araucanía	2	29	0,5	5,68
Los Ríos	21	30	2,64	4,46
Los Lagos	2	75	0,42	11,46
Aysén	5	0	0,47	0
Magallanes	1	24	0,2	3,31
Total	118	798	19,36	120,97

Fuente: División de Finanzas, División de Política Habitacional. MINVU, 2024

En el cuadro se reafirma el planteamiento de que el gasto del Programa se concentra crecientemente en la producción, observándose en el año 2024 que el 96,6% corresponde a gastos de producción y sólo un 3,4% a gastos de administración.

CUADRO N°32
DESGLOSE DEL GASTO DE PRODUCCIÓN Y ADMINISTRACIÓN PARA PERIODO 2021-2024

	Gasto Total del Programa		TOTAL	% (RRHH vs. Otros Gastos)
AÑO 2021	Gasto Producción	Gasto Administración		
Recursos Humanos	-	4.336.728	4.336.728	9,1%
Otros Gastos	43.201.883	330.446	43.532.329	90,9%
Total	43.201.883	4.667.175	47.869.057	-----
% (Gasto Producción vs Administración)	90,3%	9,7%		
AÑO 2022				
Recursos Humanos	-	4.505.169	4.505.169	3,4%
Otros Gastos	129.535.358	322.284	129.857.642	96,6%
Total	129.535.358	4.827.453	134.362.810	-----
% (Gasto Producción vs Administración)	96,4%	3,6%	-----	-----
AÑO 2023				
Recursos Humanos	-	4.334.634	4.334.634	2,4%
Otros Gastos	173.700.615	310.085	174.010.699	97,6%
Total	173.700.615	4.644.718	178.345.333	-----
% (Gasto Producción vs Administración)	97%	2,6%	-----	-----
AÑO 2024				
Recursos Humanos	-	4.336.913	4.336.913	2,7%
Otros Gastos	155.145.495	396.936	155.542.431	97,3%
Total	155.145.495	4.733.850	159.879.344	-----
% (Gasto Producción vs Administración)	97,0%	3,0%	-----	-----

Fuente: MINVU

4.3. Ejecución presupuestaria del Programa

El Programa muestra ajustes presupuestarios importantes que no se atribuyen tanto a problemas de planificación sino más bien a una capacidad de responder con flexibilidad a las manifestaciones del problema y, por tanto, expresando su característica al dar cuenta de los requerimientos de la demanda. No obstante, esto puede denotar una capacidad reactiva frente al comportamiento de la demanda, es decir, el Programa logra gestionar adecuadamente los recursos para responder a ella, pero al mismo tiempo ello muestra una debilidad institucional para desplegar una capacidad de planificación de carácter estratégico.

CUADRO N°33
EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA 2021-2024

Año	Presupuesto Inicial	Presupuesto Vigente	Gasto Devengado del Presupuesto	% Ejecución respecto del presupuesto vigente	% Ejecución respecto del presupuesto inicial
2021	73.180.760	48.281.057	47.869.057	99,1%	65,4%
2022	125.347.366	135.329.368	134.362.810	99,3%	107,2%
2023	136.989.865	179.724.996	178.345.333	99,2%	130,2%
2024	166.085.551	159.945.215	159.879.344	100,0%	96,3%
% Variación 2021-2024	121,8%	231,3%	233,9%	0,9%	46,9%

Fuente: MINVU

4.4. Aportes de Terceros

El Programa no considera el aporte de terceros, salvo el aporte en la forma de ahorro que deben realizar los beneficiarios. No obstante, para el periodo evaluado se eximió de esta exigencia a los postulantes residentes en condominios de vivienda social, manteniéndose sólo en el caso de condominios de vivienda económica

4.5. Recuperación de Gastos

El Programa no considera la recuperación de gastos.

5. EFICIENCIA

A continuación, se presenta el análisis de eficiencia en el cual se relacionan los gastos del Programa con los niveles de producción de los componentes.

5.1. A nivel de actividades y/o componentes.

En el periodo observado, los componentes “Proyectos de mejoramiento de bienes comunes” y “Asistencia técnica de obras (número de copropiedades asistidas por EP financiadas por MINVU)” registran gastos asociados. “Formalización de las copropiedades” y “Apoyo a la organización de las copropiedades”, cuentan con gastos administrativos y de Recursos Humanos aportados por la Institución. Por último, el componente “Ampliación de la vivienda”, durante el periodo evaluado, tal como ya se indicó, no ha tenido producción, ya que solo se han seleccionado 4 proyectos que aún no finalizan obras y, a su vez, porque también ha sido excluido de los llamados 2023-2024 tal como se indica en el estudio complementario preparado para esta Evaluación⁶⁰.

Respecto al componente 1 “Proyectos de mejoramiento de bienes comunes”, el gasto promedio para el año 2024 fue de \$25.002.000, lo que representa un incremento de 1.814,6% en comparación al gasto promedio del año 2021. La Institución explica al respecto que muchos proyectos y obras estuvieron detenidas por la pandemia y por el consecuente aumento del costo en los insumos de producción. Una vez dicho fenómeno (pandemia más incremento de costos) se regularizó, la ejecución presupuestaria tuvo un incremento superior al planificado, cuestión que se refleja en las cifras a partir de 2022.

CUADRO N°34
GASTO POR COMPONENTE 1, 2021-2024 (M\$ 2024)

	2021	2022	2023	2024	VAR % 2021-2024
Gasto componente 1	40.864.200	123.265.642	164.352.793	145.537.132	256,1%
Beneficiarios efectivos	31.293	19.137	20.509	5.821	-81,4%
Gasto promedio	1.306	6.441	8.014	25.002	1.814,6%

Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en ANEXO

En cuanto al componente 5 “Asistencia técnica de obras”, se observa que el gasto promedio de 2024 fue de \$1.651.000 que representa un aumento de 2.109,6%, fenómeno explicado por el mismo factor que el señalado para el componente 1.

CUADRO N°35
GASTO POR COMPONENTE 5, 2021-2024 (M\$ 2024)

	2021	2022	2023	2024	VAR % 2021-2024
Gasto componente 5	2.337.682	6.269.716	9.347.822	9.608.363	311,0%
Beneficiarios efectivos	31.293	19.137	20.509	5.821	-81,4%
Gasto promedio	75	328	456	1.651	2.109,6%

Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en ANEXO

Para concluir esta sección, se indica que el uso de la unidad “Beneficiarios efectivos” (utilizando el supuesto de la población potencial 1 vivienda = 1 familia), no permite efectuar un juicio evaluativo del gasto por componente, más allá de las cifras totales, ya que, por ejemplo, no permiten conocer la realidad de cada uno de los Condominios beneficiados (¿qué obra se ejecutó? ¿tamaño del conjunto? ¿costo unitario de cada obra?, entre otras), lo que representan un desafío para el

⁶⁰ “Los proyectos de ampliación de vivienda están excluidos en las resoluciones 909/2023, 848/2024 y 861/2024 para condominios de vivienda social (CVS), así como en las resoluciones 907/2023, 848/2024 y 860/2024 para condominios de vivienda económica (CVE)”. Orrego, D (2025) Estudio complementario EPG Programa Mejoramiento de condominios de viviendas D.S. N°27. Capítulo III.

Programa con el fin de avanzar en la medición y monitoreo del gasto efectivo por cada Condominio de viviendas considerado por la Iniciativa.

5.2. A nivel de resultados intermedios y finales.

La Matriz de Marco Lógico usada para la evaluación del Programa, no cuenta con un indicador de eficiencia para medir el propósito. En cuanto al “Gasto promedio del Programa por beneficiario efectivo”, se tiene que este gasto fue en promedio de \$9.597.000 entre 2021 y 2024. Por otra parte, nuevamente aparece el factor pandemia al constatar un incremento de 1.830% en el periodo que se explica por las dificultades de ejecución y gasto que tuvo el Programa durante la emergencia sanitaria, especialmente en 2021 y 2022. Con el fin de presentar esta distorsión, se muestra también la variación 2022 a 2024 que alcanzó a 294% para gasto promedio por beneficiario y una disminución de -69,6% entre los mismos años para “N° de beneficiarios efectivos” (-81,4% considerando 2021-2024).

El gasto total del Programa se ha visto también tergiversado en el periodo 2021-2024 señalando un incremento de 259% lo que implicaría que la Iniciativa ha sido poco rentable en el intervalo evaluado. Al reducir el margen de observación a 2022-2024, la cifra de variación del gasto llega a 20%, lo cual acerca los porcentajes a niveles más aceptables en términos de los valores que reflejan los gastos de producción⁶¹.

CUADRO N°36			
GASTO PROMEDIO DE PRODUCCIÓN, 2021-2024 (M\$ 2024)			
AÑO	Gasto total ⁶²	N° beneficiarios efectivos	Gasto promedio del Programa por beneficiario
2021	43.201.883	31.293	1.381
2022	129.535.358	19.137	6.769
2023	173.700.615	20.509	8.469
2024	155.145.495	5.821	26.653
VAR% 2021-2024	259%	-81%	1.830%
VAR% 2022-2024	20%	-69,6%	294%

Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en ANEXO

Más allá del tema de la emergencia sanitaria, a juicio del Panel, no es posible evaluar el Programa a nivel de eficiencia ya que no hay información disponible sobre intervenciones puntuales o de contingencia que hagan variar asignaciones, prioridades o costos de la Iniciativa⁶³ y si éstas resuelven el problema planteado en el propósito. Consideramos que no es posible emitir un juicio evaluativo considerando las cifras presentadas.

Ahora bien, observando las cifras de gasto usando como unidad de observación cada Región del País, se denota que las regiones Metropolitana, Valparaíso y Biobío, son las que concentran cerca del 69% del Gasto en el periodo, lo que equivale a \$86.866.789 respecto de \$125.395.838. Cabe señalar que, de acuerdo con información que arroja el Estudio Complementario de esta evaluación, estas regiones concentran cerca del 81% de la Población potencial del Programa⁶⁴.

CUADRO N°37					
GASTO PROMEDIO DE PRODUCCIÓN POR REGIÓN Y PAÍS, 2021-2024 (M\$ 2024)					
REGIÓN	2021	2022	2023	2024	Promedio gasto Región periodo

⁶¹ En las entrevistas realizadas se nos explicó que posterior a la pandemia, la inflación tuvo repercusión directa en el costo de los bienes materiales usados para las mejoras de las viviendas, lo cual ha encarecido los costos de producción de las empresas que llevan adelante estas tareas, por ende, del Programa.

⁶² Incluye gastos de Asistencia técnica y Subsidios. En 2021 y 2022, ambos valores incluyeron también gastos asociados al “Fondo de emergencia transitorio” (FET – COVID).

⁶³ Sumado al factor pandemia, en las entrevistas se nos indica que el Plan de Emergencia Habitacional consume muchos recursos humanos y económicos para llevarse a cabo, cifras que no se han cuantificado, por tanto, se desconoce su real impacto en los costos y ejecución de otras iniciativas del MINVU.

⁶⁴ Orrego, D (2025) Estudio complementario EPG Programa Mejoramiento de condominios de viviendas D.S. N°27. Capítulo III.

Arica y Parinacota	0	843.019	1.559.262	1.795.737	1.049.504
Tarapacá	516.412	0	880.744	3.519.446	1.229.150
Antofagasta	1.161.959	1.311.971	1.561.445	1.462.359	1.374.433
Atacama	150.574	992.413	645.974	79.135	467.024
Coquimbo	162.967	1.431.485	2.543.702	1.429.880	1.392.008
Valparaíso	2.557.715	21.777.824	20.520.789	18.031.498	15.721.957
RM	16.223.804	52.752.893	67.569.706	65.318.741	50.466.286
O'Higgins	1.190.728	7.438.211	11.746.008	9.244.659	7.404.901
Maule	2.188.263	10.227.556	10.313.272	3.953.895	6.670.747
Ñuble	570.584	2.793.453	3.383.219	6.117.407	3.216.166
Biobío	9.294.463	15.500.703	30.700.801	27.218.220	20.678.547
Araucanía	3.588.108	7.592.993	13.182.784	6.274.416	7.659.575
Los Ríos	3.391.078	2.677.130	1.923.809	1.702.916	2.423.733
Los Lagos	2.198.568	3.856.822	6.223.031	7.763.641	5.010.515
Aysén	6.659	8	0	0	1.667
Magallanes	0	338.877	946.069	1.233.546	629.623
Total	43.201.883	129.535.358	173.700.615	155.145.495	125.395.838
Promedio gasto País anual	2.700.118	8.095.960	10.856.288	9.696.593	7.837.240

Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en ANEXO

Como conclusión de esta sección, a juicio del Panel no es posible evaluar el desempeño del Programa a nivel de eficiencia, ya que no se cuenta con información (análisis, monitoreo, seguimiento) 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 en la medida de que no se conocen sus resultados efectivos ya sea en el nivel usuario o territorial.

5.3. Gastos de administración.

Como se observa en el cuadro siguiente, el porcentaje de recursos destinados a gastos de administración no han variado mayormente en los años analizados (con excepción a 2021 que, por lo ya presentado, es un año que distorsiona el análisis dado la contingencia de la época), en promedio durante el periodo posterior a 2021 el gasto administrativo es cercano al 3,2% del total. A nuestro juicio, esto nos parece pertinente considerando que en la evaluación 2016 del mismo Programa dicha cifra fue de 4%⁶⁵.

CUADRO N°38
GASTOS TOTAL DEL PROGRAMA DESAGREGADO EN GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GASTOS DE PRODUCCIÓN
2021-2024 (M\$2024)

Año	Gasto producción		Gasto administración		Gasto total
	Monto	%	Monto	%	
2021	43.201.883	88,9%	4.901.711	11,1%	48.613.810
2022	129.535.358	96,4%	4.798.757	3,6%	134.334.115
2023	173.700.615	97%	4.617.109	2,6%	178.317.724
2024	126.729.647	96,6%	4.443.989	3,4%	131.173.636
VAR % 2021-2024	193%	-----	-9%	-----	170%

Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en ANEXO

⁶⁵ Dirección de Presupuestos (2016) Informe final de evaluación. Programa de mejoramiento de condominios sociales y Programa de regeneración de Condominios Sociales (Ex Programa de recuperación de Condominios Sociales, segunda oportunidad)

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES SOBRE EL DESEMPEÑO GLOBAL

Se puede concordar que el Programa enfrenta un problema prioritario que refiere a la obsolescencia y deterioro de bienes comunes en CCSS, que pueden según el grado de deterioro llegar a afectar la habitabilidad y calidad de vida de más de 400 mil hogares y más de 1,2 millones de personas según CASEN 2022. Los CCSS representan un 7,5% del total de viviendas particulares del país y un 25% como porcentaje del stock de viviendas sociales construidas por el estado entre 1976-1986, y un 47,2% de las viviendas sociales edificadas en la década del noventa.

Hay claridad en que la causas del problema son múltiples y que se expresan en la antigüedad del parque de CCSS, dentro del cual se reconocen 134 mil unidades registradas por el catastro MINVU de CCSS de más de 40 años de antigüedad; el deterioro prematuro de los CCCS atribuido a las viviendas construidas entre 1984 y 2001 (160 mil viviendas vulnerables adicionales); el tamaño insuficiente o baja superficie de los recintos habitacionales de los CCSS, predisponiendo al deterioro e incentivando las ampliaciones irregulares; y la insuficiente capacidad organizativa y económica requerida para la mantención de los espacios comunes de los CCSS.

En tales términos, el Programa se justifica por la necesidad de políticas que permitan a todos los ciudadanos alcanzar condiciones sociales mínimas, específicamente referidas a la calidad de los bienes comunes; se inserta en la Política pública del MINVU que busca reducir el déficit habitacional cualitativo, en la Política Nacional de Desarrollo Urbano referida al deterioro de los conjuntos de vivienda SERVIU y en la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°21.442), de abril de 2022, que declara la necesidad de implementar una política habitacional destinada a la mantención mejoramiento de condominios de interés público. El Programa se justifica asimismo porque el deterioro y obsolescencia de no ser atendidas amenazan con la transición del déficit de calidad a un nuevo déficit de cantidad o reemplazo.

De un modo más específico, las definiciones de fin y propósito del Programa expresan tanto el problema como su solución referida a la entidad familias residentes en CCSS y, que están afectadas por el deterioro y/o obsolescencia, pero las familias y todas sus características socio demográficas quedan totalmente omitidas por una operación y seguimiento del programa que está organizado sólo en términos de condominios sociales (tanto en la postulación, selección como seguimiento de obras a ese mismo nivel o entidad) asumiendo supuestos de homogeneidad de la provisión y resultados de los bienes y servicios del programa a escala de familias, viviendas y bloques o conjuntos.

El programa no dispone de una estimación sólida sobre la magnitud del deterioro de las copropiedades de los CCSS bajo sus diferentes expresiones por partidas o ítems y diferentes intensidades de estos, involucrando que no existan estándares determinantes de la cuantificación de brechas que constituyan las prioridades de atención.

Respecto de los componentes que considera el programa, los 4 primeros son pertinentes, independientes y complementarios, mientras que el componente 5 (Asistencia Técnica de obras) es transversal. Sin embargo, en la implementación, solo dos componentes son sustantivos (mejoramiento de bienes comunes y ampliación), pero el primer componente es demasiado amplio y heterogéneo (adoleciendo de estándares de priorización) y el segundo, prácticamente no ha generado proyectos por parte del programa en el periodo evaluado. El Componente de formalización de copropiedades requiere una revisión de su pertinencia.

Los componentes de apoyo a la organización y asistencia técnica no resuelven el problema de sostenibilidad al largo y mediano plazo de la organización y consiguiente capacidad de mantención de los bienes comunes por las comunidades y, operan como un componente concatenado ya que, el prestador de asistencia técnica no es un ente diferente de la EP y los profesionales asesores técnicos están contratados desde la EP

Para efectos de presentar las conclusiones en un formato sintético, a continuación, se presentan un conjunto de hallazgos derivados del análisis del programa ordenados en cuanto a su diseño, su implementación, eficiencia y economía y los

resultados del programa.

1. Diseño

- El programa responde a una necesidad pública significativa: el deterioro y obsolescencia de los bienes comunes en condominios sociales. Atiende población vulnerable cuya capacidad organizativa y recursos son escasos, ameritando apoyos técnicos y subsidios como parte de las estrategias de solución (1,2 millones de personas y más de 412 mil hogares (según CASEN 2022).
- La intervención del Estado a través del MINVU se justifica por la necesidad de políticas que permitan a todos los ciudadanos alcanzar condiciones sociales mínimas, específicamente calidad de los bienes comunes de CCSS y por la función de reducir el déficit habitacional cualitativo, estando expresamente vinculada a medidas de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Copropiedad.
- El problema afecta de forma diferenciada a hombres y mujeres en función de las distintas horas de permanencia y labores que involucra la división sexual del trabajo doméstico y remunerado, existiendo tasas de jefatura femenina mayores y dirigencias femeninas en los comités de copropiedad. Se suman porcentajes de insatisfacción mayores con el Programa entre las mujeres (DESUC, 2021).
- La institución dispone del Catastro de CCSS MINVU, 2017, y de estudios de la PUC (MINVU, 2017) que permiten la identificación y dimensionamiento del problema, pero carece de un diagnóstico del problema que defina las brechas de deterioro y obsolescencia para todas las regiones y que sea vinculante con la asignación de los llamados.
- Existe coherencia entre el propósito y las causas del problema identificado (antigüedad, baja calidad constructiva, déficit de superficie, baja organización comunitaria). A nivel de los cinco componentes los 4 primeros componentes son independientes y complementarios para hacerse cargo de causas del problema, pero el componente 5 “A. técnica de obras” (AT) es transversal a toda forma de proyecto en el marco del DS 27 siendo una actividad de los componentes 1 y 2 sin productos claros del servicio.
- El programa no define supuestos lo que impide programar actividades que reduzcan riesgos que afectan la efectiva atención de CCSS y la producción adecuada y oportuna de bienes y servicios. A juicio del Panel, las actividades diseñadas y definidas en la Matriz de marco lógico del Programa son las mínimas necesarias para describir el proceso, pero son insuficientes y demasiado genéricas para asegurar y resguardar que los distintos componentes del Programa sean producidos con eficacia y eficiencia óptimas, porque que no se diferencian actividades para cada uno de ellos con su debida especificidad. En particular, la organización de la demanda y el diagnóstico externalizado a las EP en el marco de sistemas de información y catastros incompletos y desactualizados determina que los roles del Minvu de certificar y asignar proyectos se vean constreñidos a lo que canaliza la EP, más aún cuando la definición de deterioro y obsolescencia de los CCSS no está objetivada con el detalle y variedad requerida para marcar un límite entre lo que es y lo que no es un problema por resolver.
- La creación de la SEC con posterioridad a la creación del Programa de CCSS DS 27 Capítulo III genera una aparente duplicidad, ya que es la entidad mandatada por ley para definir una política habitacional para el mejoramiento de condominios, instancia necesaria por sobre el diseño de Programas previamente vigentes como es el DS 27, y que ha propuesto iniciativas que responden a componentes que manifiestan debilidades de diseño e implementación, como asimismo a una necesidad real de sistemas de información catastrales sobre la copropiedad.

2. Implementación

- La organización como “comunidad” y elección de la EP es un primer punto crítico del programa, ya que no corresponde a ninguna provisión de bienes a las familias, en tanto es una actividad previa a la ejecución de los componentes, sin embargo, sin su correcta ejecución no es posible ser parte de la iniciativa.
- Los componentes 3, 4 y 5 se concatenan como actividades del componente 1 (que concentra la totalidad de obras) y el componente 2 manifiesta nula ejecución. Además, el componente 3 es eventual y no se justifica en regiones que ya han formalizado copropiedades. Esta concatenación es inconsistente con su diseño como componentes independientes.
- Pese a que el MINVU incorporó mediante instructivo lineamientos destinados a corregir problemas de focalización territorial, sectorial y funcional, traducidos en puntajes mayores a determinadas situaciones prioritarias en los

llamados, persisten problemas graves de focalización en CCSS con deterioro crítico según el índice de probabilidad de deterioro (MINVU/PUC, 2017) como lo muestran los resultados del estudio complementario.

- Para efectos de asignaciones, se descansa y depende totalmente de la organización de demanda y el diagnóstico técnico constructivo que levantan las EP para postular a llamados del Programa (“procedimiento evaluativo que se aplica a los condominios que postulan al Programa a fin de conocer el estado de conservación y definir obras prioritarias”).
- Ausencia de un banco de proyectos de CCSS rankeado y caracterizado por su nivel de deterioro y obsolescencia como asimismo de su prioridad territorial y sectorial ex ante los llamados, y donde los llamados solo acepten y financien las ofertas de proyectos que atiendan a segmentos de CCSS que es de interés abordar y las carencias que son de interés resolver (y no aceptar otras en su reemplazo). En segundo término, y agravado por lo anterior, se suman las atribuciones, roles y funciones concentradas en la EP, junto con las limitaciones de recursos humanos y sistemas de información de apoyo que presenta el MINVU para sus llamados, certificaciones, seguimiento y fiscalización.
- Las EP tienen un rol clave en todo el proceso de intervención no solo en este programa, sino más bien responden al “modelo de prestación de servicio delegado a un tercero” con el que opera el MINVU en todos sus Programas. A partir de la evaluación realizada, se pudo concluir que las EP presentan potenciales conflictos de interés cuando actúan como prestadora y fiscalizadora, y más aún cuando la EP es a la vez empresa constructora. El programa establece restricciones a esta superposición de roles en proyectos mayores a 7.500 UF, pero es un corte laxo que no registra proyectos en la realidad y a juicio del panel, la función de servicios profesionales de asistencia técnica a la copropiedad debiese separarse de la figura de las EP que están a cargo de las obras. Asimismo, los atributos que describen a una EP específica (si es pública o privada, con o sin fines de lucro, tamaño, capacidad técnica y/o profesional, cantidad de usuarios que puede contemplar, entre otros) se traducen en la práctica en una gran diversidad de prestadores que pueden efectuar la asistencia técnica.
- Hay limitada y fragmentada articulación y seguimiento desde el nivel central, lo que debilita la orientación a resultados concretos de la estrategia de diseño de llamados y focalización o asignación. Es decir, no se logra apreciar una estrategia que busque priorizar, por ejemplo, regiones que concentran mayor grado de deterioro y, por el contrario, lo que se interpreta es que el Programa responde a un sistema de organización de la demanda externalizado y que no logra ser gobernado por el Programa y su sistema de llamados basados en incentivos.
- Hay una debilidad organizacional en los mecanismos de seguimiento, que se enfocan en lo administrativo financiero, y en la auditoría técnica de llamados (lo cual fue consignado por la auditoría MINVU al programa justo antes del período evaluado y no ha sido resuelta)
- La participación ciudadana en este programa esta reducida al mínimo y depende de la iniciativa de las EP y dirigente copropiedad y resulta insuficiente comparado a programas urbanos MINVU y directrices sobre participación ciudadana en programas públicos

3. Eficiencia / Economía

- A nivel de actividades y/o componentes. En el periodo analizado, los componentes (1) “Proyectos de mejoramiento de bienes comunes” y (5) “Asistencia técnica de obras registran gastos asociados. En el componente 1 el gasto promedio para el año 2024 fue de \$25.002.000, lo que representa un incremento de 1.814,6% en comparación al gasto promedio del año 2021. En cuanto al componente 5, el gasto promedio de 2024 fue de \$1.651.000 lo que representa un aumento de 2.109,6%. La explicación de MINVU para estos incrementos es que muchos proyectos y obras estuvieron detenidas por la pandemia y, posteriormente, por el consecuente aumento del costo en los insumos de producción.
- El uso del supuesto 1 vivienda = 1 familia no permite efectuar un juicio evaluativo del gasto por componente, más allá de las cifras totales, ya que, por ejemplo, no permiten conocer la realidad de cada uno de los Condominios beneficiados (¿qué obra se ejecutó? ¿tamaño del conjunto? ¿costo unitario de cada obra?, entre otras).
- Los componentes “Formalización de las copropiedades” y “Apoyo a la organización de las copropiedades”, cuentan con gastos administrativos y de Recursos Humanos aportados por la Institución. El componente “Ampliación de la vivienda”, no ha tenido producción, ya que solo se han seleccionado 4 proyectos que aún no finalizan obras y, a su vez, porque también ha sido excluido de los llamados 2023-2024 tal como se indica en el estudio complementario preparado para esta Evaluación.

- A nivel de resultados intermedios y finales. El gasto total del Programa se ha visto también tergiversado en el periodo 2021-2024 señalando un incremento de 259% lo que implicaría que la Iniciativa ha sido poco rentable en el intervalo evaluado. Al reducir el margen de observación a 2022-2024, la cifra del gasto llega a 20%, lo cual acerca los porcentajes a niveles más aceptables en términos de los valores que reflejan los gastos de producción.
- Gastos de administración. En promedio, durante el periodo, el gasto administrativo es cercano al 3,2% del total. A nuestro juicio, esto nos parece pertinente considerando que en la evaluación 2016 del mismo Programa dicha cifra fue de 4%.
- Aunque el Programa ha incrementado significativamente su presupuesto (121,8% entre 2021 y 2025), la proporción en relación con el total institucional es baja (máx. 3,2%).
- Si bien el gasto devengado ha aumentado el 233,9% entre 2021 y 2024, la eficiencia en transformar recursos en resultados tangibles no ha seguido ese ritmo.
- El Programa no cuenta con información sobre intervenciones puntuales o de contingencia que hagan variar asignaciones, prioridades o costos de la Iniciativa y si éstas resuelven el problema planteado en el propósito.
- El Programa no cuenta con herramientas de análisis, monitoreo y seguimientos de las intervenciones que realiza. A raíz de lo anterior, se estima que no es posible un juicio evaluativo acerca del costo en la medida de que no se conocen sus resultados efectivos ya sea en el nivel usuario o territorial.
- Se aprecian costos altos de operación y ejecución técnica que están concentrados en las EP, lo cual no se acompaña de una clara evaluación del retorno en calidad de servicios.
- No existen métricas claras que permitan vincular el gasto con el cierre efectivo de brechas.

4. Resultados

- A nivel de eficacia, el programa ha mostrado un incremento en la demanda (131% en el periodo) y una progresiva y creciente baja en los proyectos seleccionados, sin embargo, en el global el programa ha cubierto el 51,7% de la demanda efectiva, aunque ha logrado concluir un 44,6% de los proyectos seleccionados.
- No se identifica una estrategia que priorice regiones y territorios que concentren mayor deterioro, a excepción del modelo de incentivos que se muestra insuficiente para reorientar las prácticas de las EP.
- Se evidencia bajo rendimiento en la ejecución efectiva de obras. El promedio nacional de proyectos concluidos al año siguiente del llamado es de solo 20,3%. Además, el componente de ampliación de viviendas no ha tenido producción efectiva.
- El componente asociado a la formalización muestra para el año 2021 un total de 19 copropiedades formalizadas, es decir, el equivalente al 3,6% de los proyectos seleccionados (523) 17 en el año 2022, correspondiente al 5,5% del total (311) y 28 en el año 2023, que equivale al 10 de los proyectos seleccionados (279), no observándose requerimientos para el año 2024.
- En cuanto al acompañamiento y fortalecimiento de las copropiedades, se considera que independiente del no inicio de obras, se acompaña a las copropiedades y, por tanto, se establece que los comités de administración del total de proyectos seleccionados reciben este componente del Programa, es decir, 523 en el año 2021, 311 en el año 2022, 279 en el año 2023 y 57 en el año 2024, sumando un total de 1.170.
- Por su parte, la asistencia técnica como tal corresponde al acompañamiento de los proyectos por parte de las EP hasta el término de las obras respectivas, es decir, 301 en el año 2021 (57,5% de cumplimiento), 161 en el año 2022 (51,8% de cumplimiento) y 60 en el año 2023 (21,5% de cumplimiento), todo esto de acuerdo con las cifras tenidas a la vista por el Panel al momento de elaborar este informe.
- En lo que refiere a calidad, las encuestas de satisfacción indican que el 67,4% de las familias cree que su condominio mejoró tras la intervención, aunque apenas el 13,2% participó en el diagnóstico de problemas prioritarios, lo que refuerza el comentario crítico sobre los bajos estándares en materia de participación ciudadana que muestra el programa.

2. RECOMENDACIONES

El Programa de Mejoramiento de Condominios representa una herramienta de alto potencial para mejorar la calidad de vida de familias vulnerables. No obstante, su diseño y ejecución deben fortalecerse para asegurar que las intervenciones sean efectivas, equitativas y sostenibles. La integración de criterios técnicos claros, una mejor focalización, y un sistema de seguimiento robusto permitirá al Programa alcanzar su propósito con mayor legitimidad y eficiencia.

A continuación, se propone un conjunto de recomendaciones que se sustentan en las conclusiones indicadas más arriba.

1. Diseño

- Enmarcar el Programa al tenor de la nueva Ley de Copropiedad a cargo de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.
- Redefinir los componentes del Programa:
 - El Componente 1 de Mejoramiento de Bienes Comunes requiere diferenciar y transparentar los siguientes 3 tipos de bienes diferenciados que puede producir; i) mejoramiento de obras estructurales y redes (necesidades de habitabilidad y saneamiento), ii) mejoramiento de circulaciones e iluminación dentro de las copropiedades (seguridad y movilidad), y iii) Mejoramiento del equipamiento en espacios exteriores -áreas verdes, cierres, juegos- (esparcimiento y recreación). Las obras de accesibilidad universal por su importancia debieran disponer de un carácter diferenciado sea como otro componente o dentro de seguridad y movilidad.
 - El Componente 2 de Ampliación de Viviendas debe avanzar en una reformulación para facilitar su implementación con incentivos adecuados pero también exigencias pertinentes tanto para los prestadores de asistencia técnica, empresas constructoras y beneficiarios, por ejemplo adecuando los montos de los subsidios a los rangos de costos que incentiven la participación de las empresas en este tipo de proyectos, pero instalando al mismo tiempo más y mejores mecanismos de fiscalización; manteniendo la eximición del ahorro previo para las familias pero promoviendo procesos de asociatividad y organización que apunten a darle sostenibilidad a la inversión pública.
 - El Componente 3 de Formalización de Copropiedades pierde relevancia y sentido y se sugiere que sea suprimido.
 - El Componente 4 Apoyo a la Organización de las Copropiedades debe evolucionar hacia una intervención posterior al cierre de obras que promueva la sostenibilidad de la organización de la comunidad en términos de sus capacidades autónomas de mantención de los bienes comunes.
 - El Componente 5 de Asistencia técnica puede ser reformulado como actividades vinculadas a la producción de los componentes de obras y ampliar el espectro de valores sobre los cuales existe incompatibilidad entre las figuras de prestador, EP y además empresa constructora.
- Definir estándares técnicos claros y homogéneos para determinar el nivel de deterioro y así poder establecer prioridades de intervención, como también es necesario avanzar en establecer una metodología más robusta y consistente con el problema para identificar la población objetivo, incorporando enfoques de mayor complejidad que integren indicadores sociales, técnicos y territoriales.
- Separar los servicios profesionales de asistencia técnica de las funciones de las EP. La asistencia técnica debe entenderse como un servicio a las copropiedades y que debe desarrollar labores de intermediación entre la comunidad y la EP, entidades que deben concentrar sus funciones en el desarrollo de los proyectos de mejoramiento de bienes comunes y/o ampliación de viviendas.
- Incluir criterios de equidad que incluya no sólo género sino también discapacidad, envejecimiento y niñez en la definición de beneficiarios.
- Formular indicadores que cubran las distintas escalas de manifestación y ponderación del problema y las variables de vulnerabilidad social de los residentes deben ser controladas y ponderadas a la hora de intervenir.

2. Implementación

- Modernizar e incrementar la transparencia en los procesos de selección y monitoreo de proyectos.
- Establecer mecanismos independientes de diagnóstico técnico para evitar la dependencia exclusiva de las EP como se ha observado hasta ahora.
- Reforzar el rol de fiscalización de las SEREMI y SERVIU con recursos humanos de dedicación exclusiva al Programa y desplegando de manera consistente el uso de herramientas tecnológicas.
- Incrementar y hacer efectiva la regulación del rol que juegan las EP, que hasta ahora absorben todas las funciones claves de la implementación del Programa, lo cual incide en los resultados en términos de eficacia, calidad, cobertura y eficiencia.
- Fortalecer en los llamados la postulación a partidas críticas (por ejemplo, construcciones que contengan asbesto, o trabajos en redes sanitarias) y llamados especiales para comunas y CCSS donde existe una deuda de cobertura para así incrementar la eficiencia y el valor público del programa.
- Desarrollar, a nivel central, un proceso de alineamiento y estandarizar las estrategias regionales de atención de CCSS junto con la definición de un banco de proyectos priorizado y caracterizado en lo fundamental, para que sobre esa base las SEREMI puedan precisar prioridades adicionales en el marco de su manejo del territorio.

3. Eficiencia

- Dotar de mayor capacidad estratégica para establecer orientaciones regulatorias más robustas y consistentes sobre los ejecutores (Entidades Patrocinantes, Empresas Constructoras, Prestadores de Asistencia Técnica, Fiscalizadores de Obras) y que separen roles que no pueden estar concentrados en las EP. Ello implica, por ejemplo:
 - Realizar estudios comparativos de costos por tipo de intervención en bienes comunes.
 - Implementar indicadores de costo-efectividad para priorizar intervenciones con mayor impacto social.
 - Revisar los contratos y convenios de asistencia técnica para asegurar que prioricen el interés comunitario.

III. Bibliografía

- Chile. Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2022). *Encuesta de caracterización socioeconómica nacional 2022*. <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022> [Consultado el 10 de febrero de 2025].
- Chile. Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2023). *Resumen de resultados: pobreza por ingresos, pobreza multidimensional y distribución de los ingresos. Encuesta CASEN 2022*.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Decreto 78. Aprueba política nacional de desarrollo urbano y crea consejo nacional de desarrollo urbano* (última versión: 12 de septiembre de 2023). <https://bcn.cl/27ukn> [Consultado el 31 de marzo de 2025].
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Vivienda social en copropiedad. Memoria de tipologías en condominios sociales*. Secretaría Ejecutiva de Barrios.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2016). *Decreto 27. Reglamenta Programa de mejoramiento de viviendas y barrios* (versión: 19 de febrero de 2019). <http://bcn.cl/2eu0q> [Consultado el 21 de enero de 2025].
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). *Decreto 15. Establece estructura orgánica y funciones de unidades de la división de desarrollo urbano y de la división de política habitacional, en la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo*.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). *Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío: versión corregida, informe 3*. CEHU - Minvu, DESE – UC. Pontificia Universidad Católica. <https://catalogo.minvu.cl/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=25026> [Consultado el 31 de marzo de 2025].
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2019). *Resolución 1237 Exenta. Fija procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica y fiscalización técnica de obras a Programa de mejoramiento de viviendas y barrios, aprobado por el DS 27 (V. y U.), de 2016* (última modificación: 6 de junio de 2023). <https://bcn.cl/3m3st> [Consultado el 24 de marzo de 2025].
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2021). *Auditoría a la implementación del Capítulo Tercero del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. 27 de 2016*. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). *Plan de emergencia habitacional 2022–2025*.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). *Resolución 380 Exenta. Regula operaciones y actos que inciden en la aplicación práctica del Capítulo III: Proyectos para condominios de vivienda del DS 27 (V. y U.), de 2016*. <https://bcn.cl/31lyo> [Consultado el 24 de marzo de 2025].
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2023). *Política ministerial de género 2023–2026*. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
- Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2024). *Proyectos para condominios de vivienda Capítulo III. Programa de mejoramiento de viviendas y barrios*. Díptico informativo. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- Dirección de Presupuestos. (2015). *Capítulo IV.1.2 de documento “Evaluación Ex-post: Conceptos y metodologías”*. División de Control de Gestión, DIPRES. https://www.dipres.gob.cl/598/articles-139847_doc_pdf.pdf
- Dirección de Presupuestos. (2023). *Metodología para construcción de matriz de marco lógico*. DIPRES. https://www.dipres.gob.cl/598/articles-140852_doc_pdf.pdf
- Fernández, V., Zamorano, H., & Larenas, J. (2017). *Informe final de evaluación Programas gubernamentales (EPG): Programa subsidio habitacional extraordinario para proyectos de integración social, DS N° 116*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División de Política Habitacional.
- Ducci, M. E. (1997) Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. *Revista Eure* (Vol. XXIII, N° 69), pp. 99-115, Santiago de Chile, julio 1997.
- Hanne, M., Larenas, J., & López, E. (2018). *Informe final de evaluación Programas gubernamentales (EPG): Programa campamentos*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

- Jeri, T., Cannobbio, L., & Vásquez, D. (2020). *Informe final de evaluación Programas gubernamentales (EPG): Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS N°49*. Minvu-Dipres.
- Orrego, D. (2025). *Estudio complementario EPG Programa Mejoramiento de condominios de viviendas D.S. N°27. Capítulo III*. Dipres.
- Patriarche, L. (2024). *Las entidades patrocinantes en la política de mejoramiento de viviendas y barrios en Chile: Un estudio sobre el rol de los prestadores de asistencia técnica como actores terceros e intermediarios entre el MINVU y los vecinos en la política de regeneración urbana*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Ediciones SUR.
- Servicio de Impuestos Internos (SII). (2002). *Nueva tabla de vida útil fijada por el Servicio de Impuestos Internos para bienes físicos del activo inmovilizado, según Resolución N° 43, de 26-12-2002*. https://www.sii.cl/pagina/valores/bienes/tabla_vida_enero.htm
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo. (2023). *Reporte proceso monitoreo y seguimiento 2023: Mejoramiento de condominios de vivienda – DS 27 Capítulo III*. Dipres, Subsecretaría de Evaluación Social.

IV. Reuniones realizadas

N°	Fecha	Modalidad	Participantes - Institución Institución
	4 de febrero	Presencial	Natalia Cruz (MINVU) Jean Dinamarca (DPH-MINVU) Claudia Bruna (DPH-MINVU) Ricardo Gutiérrez (DIFIN-MINVU) Claudia Chamorro (DIPRES) Ernesto González (DIPRES) Daniela Ortega (DIPRES) Jorge Larenas (Panel) Camilo Arriagada (Panel) Roberto Gallardo (Panel)
	11 de febrero	Remota	Maritza Villalobos (Encargada de Género MINVU) Jean Dinamarca (DPH-MINVU) Claudia Bruna (DPH-MINVU) Camilo Arriagada (Panel) Roberto Gallardo (Panel)
	12 de febrero	Remota	Arturo Santa Ana (SERVIU RM) Christian Caro (SERVIU RM) Carmen Gloria Tapia (SERVIU RM) Natalia Valenzuela (SERVIU RM) Claudia Bruna (DPH MINVU) Roberto Gallardo (Panel) Jorge Larenas (Panel)
	19 de febrero	Remota	Antonio Fritis (Programa Quiero mi Barrio) Verónica Vistoso (Programa Quiero mi Barrio) Jean Dinamarca (DPH MINVU) Roberto Gallardo (Panel) Camilo Arriagada (Panel) Diego Orrego (Consultor Estudio Complementario)
	20 de febrero	Remota	Sofía Parra (SEREMI RM) María Valenzuela (SEREMI RM) Blanca Apolinario (SEREMI RM) Jean Dinamarca (DPH MINVU) Camilo Arriagada (Panel)
	21 de febrero	Remota	Doris González (Secretaría Ejecutiva de Condominios MINVU) Paulina Muñoz (Secretaría Ejecutiva de Condominios MINVU) Jean Dinamarca (DPH MINVU) Roberto Gallardo (Panel) Jorge Larenas (Panel) Diego Orrego (Consultor Estudio Complementario)
	28 de febrero	Remota	Salvador Ferrer (Jefe de Planes y Programas SEREMI RM) Claudia Bruna (DPH MINVU) Roberto Gallardo (Panel) Jorge Larenas (Panel) Diego Orrego (Consultor Estudio Complementario)
	28 de marzo	Remota	Ricardo Gutiérrez y Andrea Monsalves (DIFIN-MINVU) Daniel Martínez, Camila Alvarado, Consuelo Sáenz y Jean Dinamarca (DPH-MINVU) Claudia Chamorro y Ernesto González (DIPRES) Roberto Gallardo (Panel) Jorge Larenas (Panel)

I. ANEXOS DE TRABAJO Y METODOLÓGICOS

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

Se presentan a continuación las bases de datos disponibles por el Programa que permiten estimar las poblaciones consideradas como también el nivel de producción de cada uno de sus componentes.

Nombre	CATASTRO NACIONAL DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL 2015 ACTUALIZADO AL 2017 (XLS CATASTRO CCSS 2015 VFINAL 2017)	
Descripción	Determina en la MML la cuantificación de población potencial: 386.806 unidades de Hogares y/o familias con base	
Período de vigencia	Catastro Nacional de Condominios Sociales 2015, actualizado al 2017.	
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Empadronamiento catastral de los conjuntos y copropiedades susceptibles de calificar como condominios de viviendas sociales en altura y que cumplan alguno de los siguientes requisitos: i) financiados y construidos por SERVIU o antecesores legales; ii) financiados o construidos por entidades públicas o semi públicas, iii) financiados o construidos por entidades privados donde la tasación a la fecha de construcción sea de 520 UF o menos. El catastro se basó el 2015 en tres fuentes de información: i) ficha de proyecto con base en antecedentes secundarios y municipales, ii) ficha observación en terreno, iii) compendio fotográfico y georeferenciación.	
Frecuencia de medición	2015 y 2017	
Campos / Variables	ID_ORGI Identificador único del conjunto habitacional (antiguo) ID_GEO Correlativo por comuna ID_NUEVO Identificador único del conjunto habitacional NOM Nombre del conjunto habitacional DEMOLIDO ¿Se encuentra demolido? COD_PROY Código umbral REG Región COM Comuna CUT Código de identificación comunal INE DIRECC Dirección del conjunto habitacional (Calle, numeración) NUM_P_EDIF Número o identificador del permiso de edificación AÑO_P_EDIF Año en el cual se emitió el permiso de edificación AÑO_RECEP Año de la recepción final de obras N_DEPA Cantidad total de departamentos N_CASA Cantidad total de casas (si es que existiesen) VIV_TOT Suma total de viviendas (casas y departamentos) PROGRAMA Programa de financiamiento BLOQUES Cantidad de bloques o edificios PISOS_BLOQUE Total de pisos del bloque o edificio predominante PISOS_CASA Total de pisos de la casa predominante (si es que existiesen) COPROP_A Total de copropiedades tipo A (departamentos) COPROP_B Total de copropiedades tipo B (casas) COPROP_TOT Cantidad total de copropiedades ASBESTO (**) ¿Posee la techumbre asbesto cemento? SIST_AGRUP Sistema de agrupamiento predominante de los bloques o edificios VOLUMEN Volumen de los bloques o edificios SUP_LOTE Superficie total del lote o predio del conjunto habitacional SUP_CONSTRUIDA Superficie total construida del conjunto habitacional SUP_CONSTRUIDA_1P Superficie total construida en primer piso del conjunto	

		habitacional
	SUP_HABITACIONAL	Superficie total de el o los lotes con destino habitacional
	OCUP_SUELO	Porcentaje de ocupación de Suelo
	SUP_PROM_DEPA	Superficie promedio departamento (m2)
	SUP_DEPA_1	Superficie de departamentos, tipología 1
	N_DEPA_1	Cantidad de departamentos, tipología 1
	N_DORM_1 (**)	Cantidad de dormitorios, tipología 1
	SUP_DEPA_2	Superficie de departamentos, tipología 2
	N_DEPA_2	Cantidad de departamentos, tipología 2
	N_DORM_2	Cantidad de dormitorios, tipología 2
	SUP_DEPA_3	Superficie de departamentos, tipología 3
	N_DEPA_3	Cantidad de departamentos, tipología 3
	N_DORM_3	Cantidad de dormitorios, tipología 3
	SUP_DEPA_4	Superficie de departamentos, tipología 4
	N_DEPA_4	Cantidad de departamentos, tipología 4
	N_DORM_4	Cantidad de dormitorios, tipología 4
	SUP_DEPA_5	Superficie de departamentos, tipología 5
	N_DEPA_5	Cantidad de departamentos, tipología 5
	N_DORM_5	Cantidad de dormitorios, tipología 5
	SUP_DEPA_6	Superficie de departamentos, tipología 6
	N_DEPA_6	Cantidad de departamentos, tipología 6
	N_DORM_6	Cantidad de dormitorios, tipología 6
	SUP_DEPA_7	Superficie de departamentos, tipología 7
	N_DEPA_7	Cantidad de departamentos, tipología 7
	N_DORM_7	Cantidad de dormitorios, tipología 7
	SUP_DEPA_8	Superficie de departamentos, tipología 8
	N_DEPA_8	Cantidad de departamentos, tipología 8
	N_DORM_8	Cantidad de dormitorios, tipología 8
	SUP_DEPA_9	Superficie de departamentos, tipología 9
	N_DEPA_9	Cantidad de departamentos, tipología 9
	N_DORM_9	Cantidad de dormitorios, tipología 9
	SUP_DEPA_10	Superficie de departamentos, tipología 10
	N_DEPA_10	Cantidad de departamentos, tipología 10
	N_DORM_10	Cantidad de dormitorios, tipología 10
	SUP_DEPA_11	Superficie de departamentos, tipología 11
	N_DEPA_11	Cantidad de departamentos, tipología 11
	N_DORM_11	Cantidad de dormitorios, tipología 11
	SUP_DEPA_12	Superficie de departamentos, tipología 12
	N_DEPA_12	Cantidad de departamentos, tipología 12
	N_DORM_12	Cantidad de dormitorios, tipología 12
	SUP_DEPA_13	Superficie de departamentos, tipología 13
	N_DEPA_13	Cantidad de departamentos, tipología 13
	N_DORM_13	Cantidad de dormitorios, tipología 13
	SUP_DEPA_14	Superficie de departamentos, tipología 14
	N_DEPA_14	Cantidad de departamentos, tipología 14
	N_DORM_14	Cantidad de dormitorios, tipología 14
	SUP_DEPA_15	Superficie de departamentos, tipología 15
	N_DEPA_15	Cantidad de departamentos, tipología 15
	N_DORM_15	Cantidad de dormitorios, tipología 15
	SUP_DEPA_16	Superficie de departamentos, tipología 16
	N_DEPA_16	Cantidad de departamentos, tipología 16
	N_DORM_16	Cantidad de dormitorios, tipología 16
	SUP_CASA_1	Superficie de casas, tipología 1
	N_CASA_1	Cantidad de casas, tipología 1
	SUP_CASA_2	Superficie de casas, tipología 1
	N_CASA_2	Cantidad de casas, tipología 1

	SUP_CASA_3 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_3 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_4 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_4 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_5 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_5 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_6 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_6 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_7 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_7 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_8 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_8 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_9 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_9 Cantidad de casas, tipología 1 SUP_CASA_10 Superficie de casas, tipología 1 N_CASA_10 Cantidad de casas, tipología 1
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Esta base de datos es la línea base y universo destinatario del capítulo III del DS 27 evaluados. Se utiliza para la cuantificación de población potencial, estableciendo como unidad de medida Hogares y/o familias. El Catastro Nacional de Condominios Sociales fue levantado por la secretaria de barrios el 2015 y actualizado al 2017. El DS 27 declara como población objetivo “las familias que habitan condominios de vivienda social que presentan deterioro y/o déficit en sus bienes comunes”. Al respecto el catastro en referencia no consulta ni distingue el deterioro y/o déficit de bienes comunes y, además, asimila la entidad familias con el dato del número de viviendas de los condominios, situación que puede subestimar los hogares y familias adicionales, cuando existe allegamiento de 2 y más hogares y/o núcleos familiares por vivienda (situación definida como componentes de allegamiento externo e interno en la medición oficial del déficit habitacional cuantitativo). Este supuesto de asimilar una familia a una vivienda incrementa el riesgo de subestimación de beneficiarios potenciales y efectivos en condominios de mayor antigüedad y, en especial, a los condominios que se concentran en regiones metropolitanas y capitales regionales (afectadas por precios de suelo elevados que constriñen la construcción de viviendas sociales y por tanto la posibilidad de acceso a la vivienda social por parte de los hogares y núcleos secundarios). Otra observación que surge de la revisión de variables del catastro es que controla el número de dormitorios según tipología y asimismo la superficie construida de los departamentos según condominios, variable que permitiría medir el hacinamiento según personas por dormitorio o incluso según m2 por personas. Poder controlar la población habitante ya fuese en el catastro o en la digitación de fichas de postulación al Capítulo III del DS 27, sería información crucial para priorizar condominios hacinados para obras de ampliación de dormitorios. Cabe destacar que, el hacinamiento es la única forma de déficit cualitativo que puede imputarse a condominios, y que en la metodología MINVU el allegamiento interno con hacinamiento es el criterio expreso para definir cuanto del total del allegamiento se incorpora al cómputo de déficit cuantitativo. En este contexto, llama la atención en la MML que la cuantificación de población potencial del DS 27 (192.397) sea una estimación del deterioro en base a información del Catastro Nacional de CCSS (se utiliza promedio 0,4974 a modo de constante imputada al global de condominios) y que, se dice, fue realizada conjuntamente por profesionales del equipo de Condominios de Vivienda del Dpto. de Atención de Déficit Cualitativo, de la DPH, y el Equipo de Regeneración de Conjuntos Habitacionales del Dpto. de Gestión Territorial y Urbana de la DDU, durante el segundo semestre de 2017. Este procedimiento no se aclara si considera la diferente antigüedad de los condominios, la sobrecarga de redes y recintos por población residente efectiva, ni tampoco como se llega a medir el deterioro de los bienes comunes que es una variable que el catastro no reporta. Solo se controla en la versión 2017 si existe presencia de asbesto. Las fichas de diagnóstico técnico constructivo, que ingresan al proceso de postulación y selección del DS 27 recién precisan variables proxys del deterioro de bienes comunes, pero estas son producidas por las EP solo con referencia a los condominios postulados, siendo que debieran ser parte esencial del Catastro de CCSS vista la definición de la población objetivo y base lógica de priorización de condominios según deterioro objetivo (y no basado en supuestos que operan como una constante o ponderador único del total de viviendas

	del catastro)..
Nombre	BASE DE ASIGNACIONES CAPÍTULO III CONDOMINIOS – D.S. N°27 (V.Y.U.) DEL 2016 – DCADC CDG
Descripción	Planilla Excel que describe las asignaciones por copropiedad en el periodo 2021-2024
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	- Tipo asignación - Año Programa - Región - Provincia - Comuna - N° resolución asignación - Fecha RE asignación - Capítulo - Tipología de proyecto - Nombre copropiedad - RUT - Unidades - Serie - Monto de asignación total - Tipo de postulación - N° código de grupo - Tipo EP - Nombre EP - RUT EP - Constructora - RUT Constructora - Tipo de obra - Fecha inicio vigencia - Fecha término vigencia - Estado de obras base DITEC octubre 2024
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Permite cuantificar y describir variables sensibles del Programa en el nivel de copropiedad, distinguiendo por región, provincia y comuna, dentro del intervalo de evaluación acordado. Se recomienda detallar la unidad monetaria de la variable “montos de asignación total”
Nombre	DITEC. SEGUIMIENTO DE OBRAS. CAPÍTULO III
Descripción	Para cada proyecto adjudica aporta antecedentes que permiten identificar su nombre y localización, montos involucrados, entidades patrocinantes, ITO, etc. Pero, principalmente, permite identificar fechas de inicio y término (si corresponde) de las obras y, por tanto, contribuye a la evaluación de la eficiencia del Programa.
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de	Anual

medición	
Campos / Variables	- Código Interno - Código - Código de grupo - Nombre de Grupo - N° Resolución - Fecha Resolución - RUT - Nombre del proyecto - Región - Provincia - Comuna - N Viv. - Tipo Asignación - Total Asignación UF - Año Llamado - Capítulo - Tipo de proyecto - Tipo de Obra - Tipo de postulación - ITO o ITO Supervisor - Supervisor - Fecha Inicio Acta - Fecha Final Recepción - Fecha Recepción DOM - Avance % - Estado Oficial Ditec - Sub Estado Oficial Ditec - Nombre Constructora - Rut Constructora - FECHA INICIO DE OBRA POR CTTO - FECHA TÉRMINO DE OBRA POR CTTO - Nombre Entidad - Rut Entidad - Meta ANCLA INICIO - Programación ANCLA INICIO - Meta ANCLA TÉRMINO - Programación ANCLA TÉRMINO - N° Viviendas ANCLA - Banco de Materiales
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Aporta información relevante para evaluar la eficiencia del Programa, en tanto permite estimar la extensión temporal de las obras dependiendo del tipo de ellas, además de verificar el rendimiento por región y eventualmente por entidades patrocinantes y empresas constructoras.
Nombre	10.12.2024-POSTULACIONES LLAMADOS 2023 Y 2024. CAP. III
Descripción	Se identifica el total de postulaciones realizadas en el periodo distinguiendo entre postuladas, seleccionadas y rechazadas, todo esto por año, llamado y región.
Período de vigencia	2023-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de	Anual

medición	
Campos / Variables	- FECHA REPORTE - FECHA Y HORA POSTULACIÓN - AÑO - ESTADO POSTULACIÓN EP - ESTADO REVISIÓN SERVIU - ENTIDAD - RUT CONSTRUCTORA - CONSTRUCTORA - LLAMADO - REGIÓN - NOMBRE REGIÓN - COMUNA - CÓDIGO DE GRUPO - IDPOSTULACION - RUT - DV - NOMBRE COPROPIEDAD - NOMBRE CONJUNTO - AÑO RECEPCION - Estado de postulación
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Aporta información relevante para evaluar la eficacia del Programa, en tanto permite estimar la cobertura de este a nivel nacional y regional y por año, ya que permite distinguir entre la demanda efectiva y la demanda atendida, aunque se limita a los años 2023 y 2024. Es necesario disponer de la información para todo el periodo considerado en la evaluación.
Nombre	ASIGNACIONES CAP. III- DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS POR AÑO
Descripción	Planilla Excel que entrega el detalle de las asignaciones por copropiedad en el periodo 2021-2024
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	- Programa - Linea o Tipología - FET? - Asociado Res. Exenta 727 / 1448? - Año Programa - Decreto - Tipo Asignación - nivel del Llamado - Nivel de selección - alternativa de postulación - Región - N° Región - Emergencia o Catástrofe - Nombre Emergencia/ Catástrofe - Año Emergencia/ Catástrofe - N° Oficio solicitud AD - Fecha Solicitud AD - Oficio Solicitud - Estado solicitud

	- N° Interno Res. - Interno - N° Resolución - Fecha Resolución - Mes Resolución - Resolución - Días de tramitación AD - Título I UF - Tít. I Fotovoltaico UF - Título II UF - CVS Tít. II Térmico UF - Tít. II Fotovoltaicos UF - Ampliación - Vivienda Nueva UF - Mejoramiento UF - Equipamiento Comunitario UF - Entorno Inmediato - Recinto Complementario - Mejoramiento Vivienda - Ampliación Vivienda - Adecuación Vivienda - Mejoramiento Bienes Comunes - Ampliación de la Vivienda en Copropiedad - TOTAL Subsidio UF - AT UF - Total Asignación UF - Subs. Título I - Subs. Tít. I Fotovoltaicos CVS - Subs. Título II - Subs. Térmico CVS - Subs. Tít. II Fotovoltaicos CVS - Subs. Ampliación - Subs. Vivienda Nueva - Subs. Mejoramiento - Subs. Equipamiento Comunitario - Subs. Entorno Inmediato - Subs. Recinto Complementario - Subs. Mej. Vivienda - Subs. Ampliación Viv. - Subs. Adecuación Viv. - Subs. Mej. Bienes Comunes - Subs. Ampliación Viv. Coprop. - Total Unidades de Subsidios - N° de Beneficiarios - Comentarios - Fecha Ingreso registro - Profesional que registra
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Permite cuantificar y describir variables sensibles del Programa en el nivel de copropiedad, incluyendo información importante para el análisis del capítulo IV del DS/27: “Proyectos de eficiencia energética e hídrica para la vivienda” que en su ART 98 menciona los “Montos máximos de subsidios que regula el capítulo por cada postulante individual o integrante de un grupo organizado” que muestra el incremento de las asignaciones que se señala en el ART 86 del capítulo III del mismo DS/27: “Proyectos en comunas con planes de prevención y/o descontaminación vigente, que incorporen obras de acondicionamiento térmico y/o eficiencia energética o hídrica, pueden incrementar los subsidios en los montos señalados en el ART 98, debiendo incrementar el ahorro en el equivalente de 0,5 UF por postulante por cada tipo de proyectos”. Para esta base, se recomendaría que el Panel pudiera distinguir a quién refiere la asignación ya que solo trae

	como identificador un ROL. De igual forma sería útil indicar cuál es la EP. De igual forma sería interesante observar la variación incremental de montos que indica el ART 86 cuando esta corresponda.
Nombre	ASIGNACIÓN CAP. III- DESGLOSE POR COPROPIEDAD
Descripción	Planilla Excel con información detallada sobre asignaciones según tipo de proyecto, por región y por año, identificando obra principal y secundaria y estado de obras.
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	- Tipo Asignación - Año Programa - Región - Provincia - Comuna - N° Resolución Asignación - Fecha RE Asignación - Capítulo - Tipología Proyecto - Nombre Copropiedad - Rut - Unidades - Monto Asignación total - Tipo de Postulación - N° Código de Grupo - Tipo EP - Nombre EP - Obra Principal - Tipo de Obra - Obra Secundaria - Tipo de Obra - Fecha Inicio Vigencia - Fecha Termino de Vigencia - Estado de obras Base DITEC Octubre 2024
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Aporta información relevante respecto a eficacia y eficiencia, en tanto aporta evidencia por tipos de proyectos, su distribución nacional y regional para el periodo de la evaluación además de consignar estados de avance de las obras.
Nombre	ENCUESTA DE SATISFACCIÓN DEL SUBSIDIO DS N°27 “HOGAR MEJOR” CENTRO DE ESTUDIOS DE CIUDAD Y TERRITORIO
Descripción	Tiene por objetivo caracterizar y medir niveles de satisfacción con el subsidio y proyectos ejecutados por los beneficiarios del Programa Hogar Mejor (DS N°27).
Período de vigencia	Levantamientos 2021- 2022- 2023 (comprenden beneficiarios Programas de los años 2020 al 2023)
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	La encuesta controla los beneficiarios de los 4 capítulos: - Capítulo I. Proyectos para el Equipamiento Comunitario. - Capítulo II. Proyectos para la Vivienda. - Capítulo III. Proyectos para Condominios de Vivienda (**) - Capítulo IV. Proyectos de Eficiencia Energética e Hídrica. N Muestra Capítulo III. 339 encuestas (2023), 146 (2022), y 18 casos (2021).

Frecuencia de medición	Levantamientos 2021- 2022- 2023 (comprenden beneficiarios Programas de los años 2020 al 2023)
Campos / Variable	Satisfacción con base notas escala 1 a 7 siendo satisfactorio notas 6-7 e insatisfactorio 4 y menos (meta 60% y más 6 y 7). La Encuesta a beneficiarios del Capítulo III controla: - características socio demográficas: Sexo, discapacidad, rango de edad, Zona Regional, - conocimiento de las actividades del Programa - participación como residente, copropietario, dirigente - medio en que se enteró de la existencia del Programa - Tipo de proyecto ejecutado en el condominio (mejora bienes comunes o ampliación) - obras realizadas de mejoramiento bienes comunes (11 alternativas) <u>Proceso Previo al Beneficio:</u> - acuerdo con 10 ítems descriptivos proceso previo a obtención del beneficio - Medio de Financiamiento del ahorro previo - participó activamente en el diagnóstico bienes comunes, y en la definición y aprobación de las obras a postular <u>Ejecución de las Obras:</u> - Nota ejecución obras - Retraso obras por covid 19 - acuerdo con 7 ítems descriptivos proceso asistencia técnica - Satisfacción con la EP según 7 ítems - Participación del Municipio <u>Índice de Satisfacción con proceso postulación:</u> - Información, postulación, fiscalización obras, asistencia técnica por años 2022 y 2023 y por tipo de Programa (bienes comunes y ampliación) <u>Satisfacción General con el Subsidio</u> - Notas por año y tipo de Programa - Percepción evolución condominio antes/ después - Percepción fortalecimiento comité administración Al final del cuestionario, el encuestador ingresa datos de caracterización socioeconómica no publicados en reportes (educación jefe de hogar, número de personas en la vivienda (base de cálculo del hacinamiento y sobre carga de redes, y estimación ingreso mensual y piezas ocupadas como dormitorios en algunos años específicos)
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Las encuestas de los años 2022 y 2023 se consideran fundamentales para la evaluación de eficacia y calidad y también aporta parámetros de satisfacción con eficiencia. Destaca como una de las escasas bases de datos que controlan características de los beneficiarios referentes a sexo, edad y discapacidad, como asimismo estrato regional. Estas variables permitirían segmentar niveles de satisfacción según proxys de vulnerabilidad (jefatura femenina, tercera edad, discapacidad) y por estratos geográficos. Asimismo, es una de las escasas fuentes de datos digitales recibidas que cuantifican el tipo de acciones específicas realizadas dentro del componente mejoramiento de espacios comunes y que diferencian resultados de ampliación (mejores a los resultados de bienes comunes). Cabe destacar que, esta fuente de información, para la cantidad de información que controla, se considera subutilizada en los indicadores de la matriz de MML reducido a la consulta general sobre el subsidio siendo que, arroja sub-índices específicos por fases ex ante, durante, y sobre obras, y su proceso permitiría segmentar notas promedio y dispersión según grupos de análisis relevantes conciliados con los mayores números de encuestas de los años 2022 y 2023. En particular la concentración de respuestas en rango satisfecho, aconsejarían realizar un perfil de los atributos del grupo minoritario insatisfecho para evaluar si responden a algún patrón vinculable a gestión o diseño. Asimismo, permite una aproximación a la focalización del Programa por año dada la ausencia de datos sobre beneficiarios que caracteriza el seguimiento de obras y el propio proceso de certificación, postulación y asignación. La encuesta del año 2021 que pareciera ser un piloto de diseño del formulario, controló 18 casos totales para el capítulo III y debiera por tanto ser eliminada de los parámetros del MML. De hecho en la información

	entregada se cita el dato de 77% de Satisfacción nacional que es la mayor tasa de los 3 años reportados y equivale a una muestra efectiva de 13 casos sobre 18 consultados, lo que impide considerarlo un parámetro mínimamente valido para fines de evaluación nacional.
Nombre	FICHA DE PRESENTACIÓN DE ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS Y DE GASTOS DEL PROGRAMA “2. ANEXO 3 DE BASES FORMATO INFORME FINAL EPG2025”
Descripción	Planilla Excel con información detallada sobre el presupuesto y ejecución del Programa
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	*Se resumen los títulos de cada hoja del Excel. Cada una de ellas contiene una serie de tablas que abarcan los aspectos presupuestarios del Programa - Asignación Específica al Programa, período 2021 - 2025 (en miles de pesos año 2025) - Presupuesto del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable, período 2021-2025 - Ejecución Presupuestaria del Programa, período 2021-2025 - Gasto Total del Programa, período 2021-2024 - Gastos Total del Programa según uso, desagregado en gastos de administración y gastos de producción, período 2021-2024 - Gasto de Producción de los Componentes del Programa, período 2021-2024 - Metodología de trabajo para estimaciones - Estamento MINVU responsable del ingreso de datos
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	La información es muy útil para establecer eficiencia del Programa, así como también de cada uno de sus componentes. Diferencia gastos de producción por región; ejecución presupuestaria por ítems como personal, bienes y servicios de consumo, transferencias, inversión y otros. Todo asociado a la partida, capítulo y Programa en la Ley de Presupuesto respectiva al año señalado. Cuenta también con un factor de actualización de moneda que favorece la comparación entre los periodos.
Nombre	CAPÍTULO 3 DS.27 (2021-2024)
Descripción	Planilla Excel con cuadros resúmenes del subsidios (Regulares + FET) del Programa por año.
Período de vigencia	2021-2024
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo
Frecuencia de medición	Anual
Campos / Variables	- REGULAR - SUBSIDIOS (Presupuesto Inicial Programa DS.27-Gasto Programa DS.27-Gasto Capitulo 3 DS.27) POR AÑO - FET – SUBSIDIOS (Presupuesto Inicial Programa DS.27-Gasto Programa DS.27-Gasto Capitulo 3 DS.27) POR AÑO - TOTAL SUBSIDIOS (REGULAR+FET) (Presupuesto Inicial Programa DS.27-Gasto Programa DS.27-Gasto Capitulo 3 DS.27) POR AÑO
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Aporta información parcial pero relevante para la sección economía de la evaluación y por consecuencia a la sección eficiencia.

Nombre	GASTO ADMINISTRATIVO - DS27 CAPITULO III	
Descripción	Planilla Excel con detalle de los profesionales que participan en la administración del Programa incluyendo las asignaciones específicas imputadas al presupuesto del Programa.	
Período de vigencia	2021-2024	
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Censo	
Frecuencia de medición	Anual	
Campos / Variables	- Servicio - Región - Unidad - Apellido y nombres - Cargo o función - Estamento Pagado - Calidad Jurídica Pagada - % dedicación - "gasto anual subt 21 Cifras en M\$" - Subt 22 anual Cifras en M\$ - Subt 21 ajustado al % de dedicación - Subt 22 ajustado al % de dedicación	
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Aporta información parcial pero relevante para la sección economía de la evaluación y por consecuencia a la sección eficiencia.	
Nombre	EL Panel CONSIDERA PERTINENTE CONTAR CON UN ANTECEDENTE RELEVANTE CITADO EN DOCUMENTACIÓN PERO QUE NO HA SIDO ENTREGADO.	
Descripción	Estudio por muestreo de Estado Mantenición: (optimo, desgaste leve, notable, severo, grave)	
Período de vigencia	2018	
Universo de medición de las variables (censo/muestra)	Estudio por muestreo de Estado Mantenición: (optimo, desgaste leve, notable, severo, grave) 313 conjuntos de RM – Biobío – Valparaíso	
Frecuencia de medición	1 año	
Campos / Variables	- Deterioro fachadas (21% severo y grave) - Cierres perimetrales (15%) - Microbasurales (21% condominios) - Apropiación terreno copropiedad (44%), 69% RM ** - Ampliaciones irregulares (96,5% conjuntos primer piso) *	
Juicio del Panel respecto de la calidad de la información y posibilidades de uso en la evaluación	Esta información es muy relevante por su relación con el deterioro de bienes comunes de condominios que se declara atributo del universo destinatario del Programa y no se encontró su respaldo en base de datos, ni como campo del catastro actualizado en las regiones metropolitanas controladas., Asimismo, se solicita aclarar para fines de la medición de eficacia y diseño si existen datos por condominios del catastro referentes a los 3 tipos de focalización que declara el Programa, a saber - Focalización Funcional: priorización de tipos de proyectos u obras para revertir deterioro	

	- Focalización Territorial: áreas de las ciudades concentrando condominios deteriorados según lo constructivo. - Focalización Sectorial: condominios donde hay interacción con otros Programas para sinergias (Quiero Mi Barrio)
--	---

B. Fuentes de información cualitativa y cuantitativa que fueron útiles para identificar la situación problema que dio origen al Programa y que permiten proyectar la situación sin Programa

Identificación del documento	BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO
LAS ENTIDADES PATROCINANTES EN LA POLÍTICA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS Y BARRIOS EN CHILE: Un estudio sobre el rol de los prestadores de asistencia técnica como actores terceros e, intermediarios entre el MINVU y los vecinos en la política de regeneración urbana. – MINVU (informe final Lisa Patriache)	Antecedente útil para la evaluación de diseño y eficacia porque detecta los siguientes hechos: i) Solo 23 de 40 de comunas con condominios han sido beneficiadas por el Programa alguna vez. ii) En 2023, el 64,85% de las copropiedades que ganaron subsidio trabajaban con EP privadas, y eso representaba el 78,09% de las familias atendidas. Los municipios realizan menos proyectos. De las 40 comunas RM que tienen condominios sociales, solo 8 municipios 2023. iii) Deficiencias de focalización del Programa mediadas por el direccionamiento de las EP hacia conjuntos de condominios, menos complejos de organizar e intervenir en los plazos de operación, y el sesgo a preferir proyectos de espacios comunes y no de ampliación por asuntos de flujos de caja y tiempos. iv) EP van a territorios menos críticos, no las que concentran poblaciones vulnerables y situaciones de violencia, siendo casos que se demoran más y que necesitan intervenciones de más alta experticia técnica y social. Se propone identificar las zonas más vulnerables de CSS a atender en prioridad. v) Dependencia del MINVU de la oferta que hacen las entidades porque la demanda que viene de las familias es determinada por las EP y los filtros del sistema de puntajes SEREMI solo aplican a las familias postuladas. En materias de seguimiento y control, observa lo siguiente: • Según SEREMI y SERVIU las entidades más eficientes son las empresas más grandes y antiguas que lograron crecer hacia la primera categoría, mientras que las de menor tamaño no son bien evaluadas. • Sistema de evaluación y sanción no ejerce un control regular a todas las EP, procedimientos de investigación son lentos y no siempre sancionan • Profesionales de EP sancionadas pueden esquivar la ley y abrir otras EP • Evaluación de desempeño da lugar a una nota sobre 100 semestralmente por el SERVIU (SEGAT) entregando una calificación final sin detalles del procedimiento ni criterios de evaluación. Tampoco permite a las EP saber qué elementos mejorar. • El seguimiento no permite medir si el comportamiento EP es satisfactorio para las familias y responde a sus necesidades de forma integral.
Informe de auditoría 7/2021al capítulo III Programa Mejoramiento regulado por DS 27, equipo de auditoría interna MINVU.	El universo de análisis de la auditoría comprende llamados del periodo previo a la evaluación DIPRES, pero cuya ejecución abarca los primeros años evaluados y por tanto concluye hallazgos relevantes para diseño, eficacia y eficiencia: • Ausencia de una metodología de evaluación de los llamados regionales en cuanto a una estrategia de atención de la demanda de condominios de la región siguiendo directrices de nivel central. • Desactualización del catastro de condominios sociales, desde 2017, recomendándose una actualización anual al depto. De nivel central con un registro completo de la información pertinente. • Planillas de seguimiento de obras incompletas y desactualizadas con responsabilidades de ingreso compartidas entre DPH, DITEC y SERVIU. Siendo la única herramienta de seguimiento que abarca desde llamado, selección y asignación, inicio vigencia subsidio, constructora, supervisor e ITO asignados, desarrollo de obras, etc. Concluyéndose la recomendación de implementar un sistema informático de soporte integral del seguimiento desde postulación, selección, ejecución de obras por tipo, y pago de subsidios.
Monitoreo y seguimiento oferta pública 2021-	Estos informes permiten disponer de una lectura longitudinal del Programa en

2022-2023. MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA - DS 27 CAPÍTULO III. Ministerio de Desarrollo Social y Familia.	los distintos ámbitos abordados en la evaluación y ofrecen una perspectiva descriptiva y analítica muy relevante para orientar y focalizar el trabajo del Panel.
---	--

C. Identificar la necesidad de estudio complementario

Fundamentar la necesidad de realizar un estudio complementario para obtener información que no haya sido identificada en los puntos A y B, que se considere básica para la evaluación y que pueda ser obtenida oportunamente en un período de tiempo no mayor a 2 meses.

El Programa establece distintos tipos de focalización (Funcional: que plantea la priorización de tipos de proyectos u obras para revertir deterioro; Territorial: se refiere a priorizar áreas de las ciudades que concentren condominios deteriorados en términos constructivos; Sectorial: se indica la posibilidad de concentrar esfuerzos en condominios donde hay interacción con otros Programas para sinergias). Si bien es parte de la estrategia del Programa, no hay antecedentes consistentes respecto de cómo opera y los resultados alcanzados en esta materia. Por ello, al Panel le parece relevante poder desarrollar un estudio complementario que permita identificar, sistematizar y registrar información relevante que contribuya a poner en relieve las contribuciones singulares que eventualmente estos mecanismos de focalización tienen a nivel de Propósito y Fin del Programa. El producto esperado consiste en una base de datos que identifica los proyectos a los cuales se aplican algunos de estos mecanismos de focalización incluyendo juicios evaluativos respecto a la presencia, o no, de elementos diferenciadores en dichos proyectos. Esto permitirá complementar de un modo más robusto la evaluación global del Programa y situar de manera más precisa posibles recomendaciones de mejora para el Programa.

D. Identificar la necesidad que el Panel levante información cualitativa

Completar la siguiente tabla, tomando como referencia contenidos del Anexo 8.

Ámbito	DESCRIPCIÓN
Contexto y justificación	El Programa dispone de escasa información en torno a la calidad de las obras de mejoramiento que ha desarrollado, considerando que el propósito del Programa es mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias que residen en los CVS beneficiados y buscando algún grado de diferenciación entre obras a nivel de áreas comunes y ampliaciones.
Objetivo	Se plantean tres objetivos a desarrollar: 1) Describir la percepción sobre el nivel de cumplimiento del propósito del Programa que poseen el equipo directivo central y los equipos técnicos SERVIU-SEREMI de tres regiones a definir con la contraparte; 2) Describir las estrategias de organización de la demanda que despliegan las EP en tres regiones a definir con la contraparte; 3) Identificar las fortalezas y debilidades que reconocen los residentes respecto los efectos de las obras del Programa sobre sus condiciones de habitabilidad en la Región Metropolitana y la Región de Valparaíso, incluyendo proyectos con mejoramiento de áreas comunes y proyectos de ampliaciones.
Método de recolección de datos	Entrevistas individuales y/o colectivas (presenciales y/o remotas) y recorridos comentados
Selección de la muestra.	Equipo Directivo MINVU/Equipos técnicos SERVIU-SEREMI/Equipos EP/Residentes de CVS
Operacionalización	Preliminarmente se plantea:

	SERVIU-SEREMI: qué estrategias despliega el Programa para mejorar las condiciones de habitabilidad, más allá de indicadores cuantitativos, ¿manejan algunos criterios que permitan reconocer esas mejoras en los CVS? ¿cuáles son las capacidades de fiscalización que tienen los equipos del Programa? ¿qué atributos deben tener las EP para ajustarse el cumplimiento del propósito? ¿cómo es la relación con las EP? ¿cómo es la relación con los CVS? ¿cuáles son las razones del escaso desarrollo de ampliaciones? EP: ¿de qué modo definen dónde y qué obras desplegar? ¿operan territorialmente o más bien de acuerdo con tipologías edificatorias o una combinación de ambas? ¿cómo es la relación con las constructoras? ¿cómo es la relación con el SERVIU? ¿ha habido interés en desarrollar obras de ampliación? ¿por qué tendrían tan baja participación en las obras desarrolladas? Residentes de CVS: ¿cuáles son las obras realizadas? ¿participaron de la decisión y de ser así, de qué modo participaron? ¿cómo ha sido la relación con la EP y con la empresa constructora? ¿cómo ha sido la relación con el SERVIU? ¿qué es lo que cambiado para ustedes después de la intervención del Programa? ¿ha habido interés en desarrollar intervenciones de ampliación de departamentos? ¿cuáles son las razones de su baja implementación? ¿hay baja posibilidad de acuerdo entre vecinos?
Técnica de análisis de datos	Análisis de contenido
Consideraciones éticas	Se hará uso de consentimientos informados y cuando corresponda se cautelará el anonimato de las respuestas.
Limitaciones	Se identificarán algunas tendencias a partir de los casos estudiados sin posibilidad de extrapolar los resultados al conjunto del Programa.

Anexo 2(a): Matriz de Evaluación del Programa⁶⁶

Esta matriz de marco lógico representa el diseño del Programa Mejoramiento de condominios de vivienda. Esta matriz se elabora a partir de lo que se describe formalmente en el Capítulo Tercero (“Proyectos para condominios de viviendas”) del Decreto 27 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que “Reglamenta Programa de mejoramiento de viviendas y barrios”⁶⁷

NOMBRE DEL PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- D.S N°27. CAPÍTULO III AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA: 2011 MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO OBJETIVO ESTRATÉGICO AL QUE SE VINCULA EL PROGRAMA: MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS FAMILIAS RESIDENTES EN CONDOMINIOS SOCIALES Y ECONÓMICOS AFECTADAS POR EL DETERIORO Y/O OBSOLESCENCIA DE LOS BIENES COMUNES DE LA COPROPIEDAD.				
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 de las familias que habitan en Condominios de Viviendas.	Porcentaje de copropiedades con procesos de intervención evaluados satisfactoriamente. <i>% de beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras, sobre el total de beneficiarios encuestados</i>	(Beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras/total de beneficiarios encuestados) *100	Encuesta de Satisfacción del subsidio D.S N°27 “Hogar Mejor”. Ejecutada por el Centro de Estudios Ciudad y Territorio. Periodicidad de medición anual.	Existen recursos disponibles para la elaboración del instrumento de levantamiento de información mediante una encuesta telefónica u otro mecanismo de intervención.
Propósito: Mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales y económicos afectadas por el deterioro y/o obsolescencia de los bienes comunes de la copropiedad.	Porcentaje de copropiedades con proyectos terminados por año (CVS). <i>% anual de viviendas en Condominios Sociales beneficiados en el mejoramiento de sus bienes</i>	(Viviendas en Condominios Sociales beneficiadas en el mejoramiento de sus bienes comunes en el año t/total de viviendas en Condominios Sociales identificadas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales) *100	Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. Periodicidad de medición semestral.	

⁶⁶ Ver Metodología para Construcción de Matriz de Marco Lógico en www.dipres.cl, Control de Gestión, Evaluación de Programas Gubernamentales, DIPRES, 2023; en https://www.dipres.gob.cl/598/articles-140852_doc_pdf.pdf

⁶⁷ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2016) Decreto 27 Reglamenta Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Versión: 19 de febrero de 2019. En línea: <http://bcn.cl/2eu0q> [Consultado el 21 de enero de 2025]

	comunes, del total de viviendas en Condominios Sociales identificados en el Catastro Nacional de Condominios Sociales.			
	Porcentaje de Copropiedades con su asistencia técnica terminada por año (CVS) <i>% anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados.</i>	Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica en año t/ total de Condominios Sociales beneficiado en año t) *100	-Seguimiento de obras en base a información proporcionada por DITEC y contrapartes regionales. -Acta de conformidad de aprobación de obras emitido por la SEREMI regional respectiva. -Seguimiento de pagos en base a información de las contrapartes regionales. Periodicidad de medición semestral.	
COMPONENTE 1: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes. Reparar y/o mejorar bienes comunes edificados en Condominios de Vivienda.	Porcentaje de obras de mejoramiento ejecutadas de bienes comunes. <i>% anual de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados terminadas en el plazo de vigencia del subsidio, del total de proyectos de mejoramiento de bienes comunes edificados seleccionados.</i>	N° de proyectos seleccionados en año t-1 terminados al año t/ N° de proyectos seleccionados en año t-1) *100	-Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. -Acta de conformidad de aprobación de obras emitido por la SEREMI regional respectiva. -Seguimiento de obras en base a información proporcionada por DITEC y contrapartes regionales. Periodicidad de medición anual.	
COMPONENTE 2: Proyecto de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad. Ampliar la superficie construida de unidades y edificios de vivienda en Condominios de Vivienda.	Porcentaje de obras de ampliación ejecutadas <i>% anual de obras de ampliación de unidades de</i>	(N° de proyectos seleccionados en año t-1 terminados al año t/ N° de proyectos seleccionados en año t-1)	-Seguimiento de Copropiedades en base a Resoluciones Exentas. -Acta de conformidad de	

	<i>vivienda en Condominios Sociales, del total de obras en Condominios Sociales seleccionados.</i>	*100	aprobación de obras emitido por la SEREMI regional respectiva. -Seguimiento de obras en base a información proporcionada por DITEC y contrapartes regionales. Periodicidad de medición anual.	
COMPONENTE 3: Formalización de las Copropiedades. Formalización de Copropiedades: Formalizar las copropiedades de acuerdo con los términos de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.	Porcentaje de condominios formalizados <i>% anual de copropiedades formalizadas una vez terminado el proceso de intervención, del total de copropiedades postuladas vía familia.</i>	(Copropiedades seleccionadas en año t-1 formalizadas al año t/N° total de copropiedades seleccionadas año t-1) *100	-Constitución de Comités de Administración. -Inscripción o renovación del Reglamento de Copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces. -Elaborar manual de uso y mantención de bienes comunes. Elaborar plan de emergencia. -Acta de conformidad de la SEREMI regional respectiva sobre la conformidad y aprobación de las gestiones previamente mencionadas. Periodicidad de medición semestral.	
COMPONENTE 4: Apoyo a la organización de las Copropiedades. Apoyar la organización de las comunidades de copropietarios.	Porcentaje de condominios apoyados en su organización. <i>% anual de copropiedades formalizadas una vez terminado el proceso de intervención, del total de copropiedades postuladas vía familia.</i>	(Copropiedades seleccionadas en año t-1 formalizadas al año t/N° total de copropiedades seleccionadas año t-1) *100	-Capacitar a los residentes sobre mantención, uso y administración de bienes comunes. -Acta de conformidad de la SEREMI regional respectiva sobre la conformidad y aprobación de las gestiones previamente mencionadas.	

			Periodicidad de medición semestral.	
COMPONENTE 5: Asistencia Técnica de Obras. Realizar la Asistencia Técnica de obras de los proyectos de mejoramiento y / ampliación de la copropiedad.	Efectividad de la Asistencia técnica de obras <i>% anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados.</i>	(N° Copropiedades seleccionadas en año t-1 que ejecutan obras dentro del período de vigencia en año / N° Copropiedades seleccionadas en año t-1) *100	-Seguimiento de obras en base a información proporcionada por DITEC y contrapartes regionales. -Acta de conformidad de aprobación de obras emitido por la SEREMI regional respectiva. -Seguimiento de pagos en base a información de las contrapartes regionales. Periodicidad de medición anual.	
ACTIVIDADES:	1) Diagnóstico: Levantamiento de información de la copropiedad en el ámbito constructivo, social y jurídico. Este proceso determina las necesidades de la comunidad y el deterioro de los bienes comunes que deben ser mejorados por el proyecto que se diseña posteriormente. 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 al llamado anual. 2) Llamado: Se realiza desde el nivel central (Llamado Nacional) y también se delega la facultad a las Secretarías Regionales Ministeriales (Llamados Regionales) para realizar un llamado a postulación de proyectos de mejoramiento de Condominios. Este acto administrativo se concreta por medio de Resolución Exenta, donde se establecen plazos, montos, condiciones, requisitos y regulaciones al proceso. 3) Postulación: A través del Prestador de Asistencia Técnica respectivo, la copropiedad postula al llamado en curso donde debe aprobar cada una de las etapas del proceso para ser beneficiado del subsidio de mejoramiento de bienes comunes y/o ampliación de vivienda en copropiedad. 4) Selección: De acuerdo a los criterios de evaluación y aprobación de las etapas del proceso del llamado, son seleccionados como proyectos beneficiarios, aquellos que hayan cumplido con cada una de las etapas de forma satisfactoria, lo cual es informado a través de una resolución exenta emitida por cada una de las Secretarías Regionales Ministeriales. 5) Ejecución de Obras: De acuerdo con el proyecto, una empresa constructora se encarga de la ejecución de las obras, proceso que es supervisado por el Servicio de Vivienda y Urbanización. 6) Ejecución de asistencia técnica de obras, social y jurídica. Se trata de la ejecución de todas las actividades de carácter técnico, jurídico y social, que son realizadas por una EP, municipal o privada, y que dan acompañamiento a los copropietarios beneficiados con subsidios del Programa. A continuación, se desglosan las actividades asociadas a la gestión: a) Organización, habilitación y/o gestión de la demanda. -Difundir el Programa de Mejoramiento y Barrios y el capítulo correspondiente a condominios de vivienda y reforzar la organización de copropietarios y el proceso de intervención física y social a desarrollar.			

	-Obtener los antecedentes necesarios para la postulación de las personas o comunidades de copropietarios interesados, e ingreso a los sistemas informáticos del MINVU. b) Desarrollo del proyecto técnico: Diagnóstico Técnico Constructivo, elaboración, tramitación y postulación de proyectos técnicos y asesoría a la contratación de obras. -Diagnostico Técnico Constructivo. -Aprobación del proyecto técnico por parte de la Asamblea de Copropietarios y/o los propietarios de las viviendas a intervenir. -Elaboración, tramitación y postulación del proyecto técnico. -Antecedentes técnicos. -Asesoría a la contratación de obras. c) Gestión técnica, social y legal de proyectos. -Gestión legal. -Gestión social. -Modificación de proyecto técnico, cuando corresponda. -Solicitud de prórroga de subsidios y nuevo plazo de inicio de obras. -Tramitación de recepción de obras. -Elaboración de escrituras e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. -Coproiedad Inmobiliaria. d) Fiscalización técnica de Obras (FTO). -Revisar antecedentes técnicos y administrativos del proyecto. -Participar en el acto de entrega del terreno. -Cumplir con el régimen de visitas para el seguimiento del proyecto, incluido el periodo de post recepción de SERVIU. -Visar pagos por avances de obras y anticipos a cuenta del subsidio.
--	--

Anexo 2(b): Medición de indicadores Matriz de Evaluación del Programa, período 2021-2024

NOMBRE DEL PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- D.S N°27. CAPÍTULO III AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA: 2011 MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO						
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	Indicadores		Evolución de Indicadores			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control) ⁶⁸	Fórmula de cálculo	Cuantificación			
			2021	2022	2023	2024
Fin: Contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en Condominios de Viviendas.	Porcentaje de copropiedades con procesos de intervención evaluados satisfactoriamente. <i>% de beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras, sobre el total de beneficiarios encuestados</i>	(Beneficiarios con altos niveles de satisfacción respecto a los resultados de la intervención en obras/total de beneficiarios encuestados) *100	18	146	585	0
Propósito: Mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias residentes en condominios sociales y económicos afectadas por el deterioro y/o obsolescencia de los	Porcentaje de copropiedades con proyectos terminados por año (CVS). <i>% anual de viviendas en Condominios Sociales, beneficiados en el mejoramiento de sus bienes comunes, del total de viviendas en Condominios</i>	(Viviendas en Condominios Sociales beneficiadas en el mejoramiento de sus bienes comunes en el año t/total de viviendas en Condominios Sociales identificadas en el	301	161	60	12

⁶⁸ Ver Capítulo IV.1.2 de documento "Evaluación Ex-post: Conceptos y Metodologías", División de Control de Gestión, DIPRES, 2015; en https://www.dipres.gob.cl/598/articles-139847_doc_pdf.pdf

NOMBRE DEL PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- D.S N°27. CAPÍTULO III AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA: 2011 MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO						
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	Indicadores		Evolución de Indicadores			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control) ⁶⁸	Fórmula de cálculo	Cuantificación			
			2021	2022	2023	2024
bienes comunes de la copropiedad.	<i>Sociales identificados en el Catastro Nacional de Condominios Sociales.</i>	Catastro Nacional de Condominios Sociales) *100				
	Porcentaje de Copropiedades con su asistencia técnica terminada por año (CVS) <i>% anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados.</i>	Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica en año t/ total de Condominios Sociales beneficiado en año t) *100	301	161	60	12
COMPONENTE 1: Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes. Reparar y/o mejorar bienes comunes en Condominios de Vivienda.	Porcentaje de obras de mejoramiento ejecutadas de bienes comunes. <i>% anual de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificados terminadas en el plazo de vigencia del subsidio, del total de proyectos de mejoramiento de bienes comunes edificados seleccionados.</i>	N° de proyectos seleccionados en año t-1 terminados al año t/ N° de proyectos seleccionados en año t-1) *100	523	307	279	57

NOMBRE DEL PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- D.S N°27. CAPÍTULO III
AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA: 2011
MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

ENUNCIADO DEL OBJETIVO	Indicadores		Evolución de Indicadores			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control) ⁶⁸	Fórmula de cálculo	Cuantificación			
			2021	2022	2023	2024
COMPONENTE 2: Proyecto de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad. Ampliar la superficie construida de unidades y edificios de vivienda en Condominios de Vivienda.	Porcentaje de obras de mejoramiento ejecutadas de bienes comunes. <i>% anual de obras de reparación, normalización y/o mejoramiento de bienes comunes edificadas terminadas en el plazo de vigencia del subsidio, del total de proyectos de mejoramiento de bienes comunes edificadas seleccionados.</i>	N° de proyectos seleccionados en año t-1 terminados al año t/ N° de proyectos seleccionados en año t-1) *100	1	4	0	0
COMPONENTE 3: Formalización de las Copropiedades. Formalización de Copropiedades: Formalizar las copropiedades de acuerdo con los términos de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.	Porcentaje de condominios formalizados <i>% anual de copropiedades formalizadas una vez terminado el proceso de intervención, del total de copropiedades postuladas vía familia.</i>	(Copropiedades seleccionadas en año t-1 formalizadas al año t/N° total de copropiedades seleccionadas año t-1)*100	19	17	28	0
COMPONENTE 4: Apoyo a la organización de las Copropiedades.	Porcentaje de condominios apoyados en su organización.	(Copropiedades seleccionadas en año t-1 formalizadas al año	524	311	279	57

NOMBRE DEL PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA- D.S N°27. CAPÍTULO III AÑO DE INICIO DEL PROGRAMA: 2011 MINISTERIO RESPONSABLE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SERVICIO RESPONSABLE: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO						
ENUNCIADO DEL OBJETIVO	Indicadores		Evolución de Indicadores			
	Enunciado (Dimensión/Ámbito de Control) ⁶⁸	Fórmula de cálculo	Cuantificación			
			2021	2022	2023	2024
Apoyar la organización de las comunidades de copropietarios.	% anual de copropiedades formalizadas una vez terminado el proceso de intervención, del total de copropiedades postuladas vía familia.	t/N° total de copropiedades seleccionadas año t-1)*100				
COMPONENTE 5: Asistencia Técnica de Obras. Realizar la Asistencia Técnica de obras de los proyectos de mejoramiento y / ampliación de la copropiedad.	Efectividad de la Asistencia técnica de obras % anual de Condominios Sociales que han ejecutado completamente su asistencia técnica y social sobre el total de Condominios Sociales beneficiados.	(N° Copropiedades seleccionadas en año t-1 que ejecutan obras dentro del período de vigencia en año / N° Copropiedades seleccionadas en año t-1) *100	524	311	279	57

Anexo 2 (c) Análisis de diseño del Programa

El Panel deberá realizar un análisis técnico de las lógicas vertical (relaciones de causalidad, suficiencia de componentes y actividades, análisis de la validez de los supuestos de cada nivel de objetivos, etc.) y horizontal de la matriz (análisis para cada indicador respecto de su pertinencia en relación con los objetivos, dimensión, ámbito de control, fórmula de cálculo, oportunidad de la medición, medios de verificación).

A continuación, se presenta una tabla que debe ser contestada por el Panel marcando en la columna “Si” o “No” a cada una de las preguntas planteadas, ahondando y explicando su respuesta en la columna “Argumentación”.

A. Relaciones de causalidad de los objetivos del Programa (Lógica Vertical)

Pregunta	Si	No	Argumentación
¿El fin se plantea como una respuesta a largo plazo del problema o necesidad que aborda el Programa?	X		Contribuir a mejorar la calidad de las familias que residen en condominios está alineado con la misión del MINVU y supone un esfuerzo institucional no solo de proveer vivienda nueva, sino también sostener su calidad a lo largo del tiempo.
¿El fin se plantea como un resultado final esperado en virtud de la ejecución del Programa?	X		No de un modo explícito, pero de algún modo el Programa contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes de condominios a partir de su actuación.
¿Existe un solo propósito que identifica claramente la variable a intervenir?		X	El propósito tiene un carácter bastante concreto (mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias), pero no está articulado con el diseño del Programa, el cual no establece con precisión cuáles son esas condiciones de habitabilidad a alcanzar ni cómo se alcanzan.
¿El propósito se plantea como una respuesta concreta al problema o necesidad que aborda el Programa?		X	El argumento es similar al punto anterior.
¿El propósito se plantea como un resultado intermedio esperado en virtud de la ejecución del Programa?	X		Sin embargo, el Programa no dispone de mecanismos certeros de medición del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la familias.

¿Los componentes son los necesarios y suficientes para los logros del propósito? (Si la respuesta es no, se solicita indicar si hay algún componente que sea prescindible o posible de sustituir por otros más eficaces y/o eficientes y/o si existe un componente que no es producido en la actualidad y que permitiría mejorar la eficacia y/o eficiencia del Programa).		X	La formalización de las copropiedades es un componente innecesario porque la tendencia es que las copropiedades se formalicen porque hay múltiples incentivos desde diversos Programas para que ello ocurra. Del mismo modo, la asistencia técnica parece corresponder a un instrumento que participa en los bienes (mejoramientos y ampliaciones) y servicios (fortalecimiento de la organización) que entrega el Programa.
¿Los componentes se definen como bienes y servicios generados por el Programa?		X	Sólo los tres mencionados en el punto anterior.
¿Se identifica y/o existe claridad sobre la modalidad de producción de los componentes del Programa?		X	Como está externalizada su producción a través de las EP y las empresas constructoras, existen orientaciones normativas y tipificación de proyectos, pero las modalidades de producción pueden ser diversas.
¿Las actividades son las necesarias y suficientes para producir los componentes?		X	Hasta ahora el Programa funciona fuertemente externalizado, provocando una fuerte dependencia de los prestadores de asistencia técnica

(Si la respuesta es no, se solicita indicar si hay alguna actividad que sea prescindible o posible de sustituir por otras más eficaces y/o eficientes y/o si existe una actividad que no es producida en la actualidad y que permitiría mejorar la eficacia y/o eficiencia del Programa).			El Programa ha estado avanzando en incrementar la capacidad de planificar y establecer orientaciones más nítidas y consistentes hacia las EP, las empresas constructoras y las comunidades y que permitan atender de mejor manera el problema del deterioro y la obsolescencia.
¿Las actividades dan cuenta de un proceso de producción de los componentes?		X	En general se establecen mecanismos de incentivos para orientar las acciones de las EP en términos de focalización y priorización, pero hasta ahora se han mostrado insuficientes para una adecuada producción de componentes (territorios prioritarios, obras oportunas y pertinentes)
¿El Programa identifica supuestos en los diferentes niveles de objetivos?		X	Sólo a nivel de Fin
¿Los supuestos son válidos y pertinentes (que tengan cierta probabilidad de ocurrencia)?		X	El único supuesto asociado al fin no se cumple. No hay recursos para realizar la encuesta de satisfacción de usuarios.
¿El Programa considera medidas para enfrentar o minimizar el riesgo de estos supuestos ?		X	La evidencia indica que no.
¿El Programa realiza monitoreo y seguimiento a estos supuestos ?		X	La evidencia indica que no
JUICIO EVALUATIVO: Se requiere que, en función de las respuestas de la tabla anterior, el Panel emita un juicio evaluativo respecto a si el diseño del Programa es el apropiado para abordar el problema/necesidad central y las causas que le dan origen (validez del diseño/estrategia del Programa). El Programa requiere, y está avanzando en tal dirección, recuperar mayor protagonismo en la implementación del Programa por medio de disposiciones más robustas en su relación con las EP, puesto que hasta ahora hay una dependencia excesiva, poco eficaz y poco eficiente de éstas en la producción de los bienes y servicios. El diseño es consistente con el problema pero en su implementación se observan debilidades en la gestión del Programa que garanticen la calidad de la intervención, en tanto el Programa despliega una capacidad de seguimiento esencialmente administrativa-burocrática sin disponer un control sobre la producción misma de los bienes y servicios que el Programa provee.			

B. Sistema de indicadores del Programa (Lógica Horizontal)

Pregunta	Si	No	Argumentación
¿El Programa presenta indicadores en los niveles: fin, propósito y componentes?	X		Aunque se presentan como indicadores poco exigentes
¿Los indicadores definidos en los distintos niveles identifican medios de verificación de fácil acceso?	X		Se basan en la información disponible, por lo tanto, los medios de verificación son de fácil acceso pero son poco exigentes. Sin embargo hay múltiples fuentes de información que no siempre son coincidentes con la precisión esperable.
¿Los indicadores definidos en los distintos niveles tienen mediciones para el periodo de evaluación?	X		Hay información disponible para todo el periodo evaluado, salvo en el caso del Fin en que hay información de calidad y comparable entre sí, sólo para los años 2022 y 2023
¿Los indicadores a nivel de fin miden la variable principal de este objetivo?		X	La contribución a la calidad de vida se mide parcialmente con la encuesta de satisfacción que, además, está discontinuada.
¿Los indicadores a nivel de propósito miden la variable principal de este objetivo?		X	Mejorar las condiciones de habitabilidad parte del supuesto de que las obras son pertinentes y oportunas, pero no hay certeza ni sistema de verificación que asegure aquello.
¿Los indicadores a nivel de propósito identifican y miden las distintas dimensiones del desempeño (eficacia, calidad, eficiencia y economía)?		X	Sólo incorporan alguna aproximación a eficacia y calidad pero de un modo muy tangencial.
¿Los indicadores a nivel de propósito dan cuenta del ámbito de control de resultados?		X	Sólo dan cuenta de la ejecución de las obras, lo que por sí solo no asegura el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
¿Los indicadores a nivel de propósito definidos son técnicamente factibles de medir?	X		Existe un sistema de seguimiento que permite identificar el términos de las obras.
¿Los indicadores a nivel de propósito tienen metas adaptadas a la realidad de la variable a medir?		X	No existen metas asociadas
¿Los indicadores a nivel de componentes miden la variable principal de estos objetivos?	X		Se concentran principalmente en la conclusión de las obras sin aportar información sobre el desempeño, la

			calidad y costos asociados.
¿Los indicadores a nivel de componentes identifican y miden las distintas dimensiones del desempeño (eficacia, calidad, eficiencia y economía)?		X	De un modo muy general, sólo a nivel de eficacia.
¿Los indicadores a nivel de componentes dan cuenta del ámbito de control de procesos y productos?		X	A nivel de procesos hay un sistema de seguimiento de obras pero asociado a desplegar (o no) procesos administrativos (estados de pago, prórrogas). Los productos suponen la correcta aplicación normativa pero no abordan su pertinencia u oportunidad.
¿Los indicadores a nivel de componentes definidos son técnicamente factibles de medir?	X		El Programa dispone de información para medir los indicadores como están propuestos.
¿Los indicadores a nivel de componentes tienen metas adaptadas a la realidad de la variable a medir?		X	Los indicadores son bastante genéricos y están asociados a la obtención de ciertos resultados pero no se dispone de información de calidad para medir su calidad, eficacia, economía y eficiencia.
JUICIO EVALUATIVO: Se requiere que, en función de las respuestas de esta tabla, el Panel emita un juicio evaluativo respecto a si el diseño del Programa en su lógica horizontal da cuenta de un correcto monitoreo y seguimiento de la ejecución del Programa. El Programa monitorea adecuadamente los hitos administrativos de la implementación del Programa, pero no dispone de mecanismos para verificar la calidad de los productos y si estos contribuyen al logro del fin, el propósito y los componentes.			

En caso de que, resultado del análisis del diseño del Programa, el Panel Evaluador construya propuesta de Matriz de Marco Lógico, ésta puede ser considerada como Anexo 2 (d), previo acuerdo con la contraparte técnica.

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

Se describe y analiza en este ANEXO cuestiones asociadas a la gestión y al modo en el cual se organiza el Programa, profundizando especialmente los procesos de producción de cada uno de los componentes que le dan forma. Este ANEXO se presenta en cuatro secciones que buscan dar cuenta del propósito de este apartado: (A) proceso de producción de bienes y servicios; (B) estructura organizacional y mecanismos de coordinación interna y externa; (C) criterios de asignación de recursos; y (D) funciones y actividades de seguimiento.

A. Proceso de producción de cada uno de los bienes y/o servicios (componentes) que entrega el Programa

El Programa entrega bienes y servicios a la Población a través de los siguientes componentes:

Componente 1: Proyecto de mejoramiento de bienes comunes

Componente 2: Proyecto de ampliación de la vivienda en copropiedad

Componente 3: Formalización de las copropiedades

Componente 4: Apoyo a la organización de las copropiedades

Componente 5: Asistencia técnica de obras

Respecto al conjunto de los componentes, cabe señalar que dos de ellos presentan una estrategia de atención mediante llamados a postulación público a comunidades residentes en condominios de viviendas. Nos referimos a los proyectos de mejoramiento de bienes comunes (Componente 1) y/o proyectos de ampliación de viviendas en copropiedad (Componente 2). Para comenzar el proceso de postulación, las comunidades interesadas deben vincularse a una Entidad Patrocinante (EP), con el objeto de dar respuesta a los requerimientos técnicos y administrativos que serán exigidos durante esta fase.

De tal manera, bajo los estándares e instrumentos establecidos por el MINVU, las EP conducen los procesos de organización de la demanda, los diagnósticos socio-jurídico y técnico-constructivo y la priorización comunitaria de obras. Cabe señalar que, en esta fase inicial de la postulación, donde principalmente se da cuenta de aspectos formales, las entidades interesadas deben indicar en la formulación de la propuesta aspectos de equidad de género, y de condición de discapacidad presentes en copropietarios y/o residentes del condominio interesado. Es en esta fase donde también se define el tipo de proyecto al cual se postula (mejoramiento, componente 1; o, ampliación, componente 2) y las actividades específicas a desarrollar, en base al diagnóstico de deterioro de los bienes comunes de cada condominio. Esta etapa es de duración variable y está determinada por la capacidad de gestión de la respectiva EP.

Cuando hablamos de “actividades específicas a desarrollar”, hacemos referencia a los proyectos que son compatibles con cada uno de estos dos componentes y que son las obras que pueden efectuarse en los condominios y que, en consecuencia, corresponden a los bienes a los cuales pueden postular las comunidades interesadas.

En primer término, para el componente 1 (“Proyecto de mejoramiento de bienes comunes”) los tipos de proyectos que pueden *mejorarse* son:

- Áreas verdes y equipamiento

- Cierres perimetrales
- Techumbre
- Ascensores, escaleras y circulaciones
- Fachadas y muros
- Iluminación
- Redes de servicio
- Refuerzo estructural
- Acondicionamiento térmico
- Eficiencia energética e hídrica
- Accesibilidad universal

Por otro lado, en cuanto al componente 2 (“Proyecto de ampliación de la vivienda en copropiedad”) los proyectos asociados se vinculan a obras de ampliación de recintos **al interior** de la vivienda.

Un requisito común de postulación para ambos componentes es que la solicitud se efectúa de forma colectiva. Y, de forma específica, se solicita para cada uno de ellos lo siguiente⁶⁹:

- Proyectos de mejoramiento de bienes comunes:
 - i. “Condominios de Viviendas Sociales con más de 5 años de antigüedad, ya sea formalizados por la nueva Ley N°21.442, sobre copropiedad inmobiliaria, o sin formalizar, mediante una organización funcional, que servirá de antecedente para la formalización de la copropiedad durante la ejecución de las obras. En esta última modalidad, solo se puede postular a obras de mejoramiento”.
 - ii. “Condominios de Viviendas Económicas, es decir aquellos financiados o construidos por instituciones fusionadas en el IPS, cooperativas o municipalidades y/o aquellos que presenten graves condiciones de deterioro, con más de 15 años de antigüedad”.
- Proyectos de ampliación de la vivienda en copropiedad:
 - i. Condominios de Viviendas Sociales con más de 5 años de antigüedad, que se encuentren formalizados por la Ley N°21.442, sobre copropiedad inmobiliaria

La solicitud de proyectos asociados a dichos componentes se formaliza a través de la presentación del Expediente de la Copropiedad en la SEREMI MINVU respectiva, instrumento que es empleado para determinar si las copropiedades son efectivamente objeto del Programa. A partir de dicha revisión, la SEREMI otorga un Certificado de Copropiedad Objeto del Programa, el cual faculta el inicio de la postulación en SERVIU. La extensión temporal de esta fase es variable y depende más bien de la cantidad de información recibida por cada SEREMI regional⁷⁰.

Una vez consolidados los antecedentes⁷¹, la postulación en SERVIU se inicia mediante la digitación por parte de las EP de los antecedentes de las comunidades postulantes y de los proyectos, en los plazos que estipula el llamado. Luego, se revisan y validan los antecedentes y se elabora una nómina

⁶⁹ Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2024) Proyectos para condominios de vivienda Capítulo III. Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Díptico informativo. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

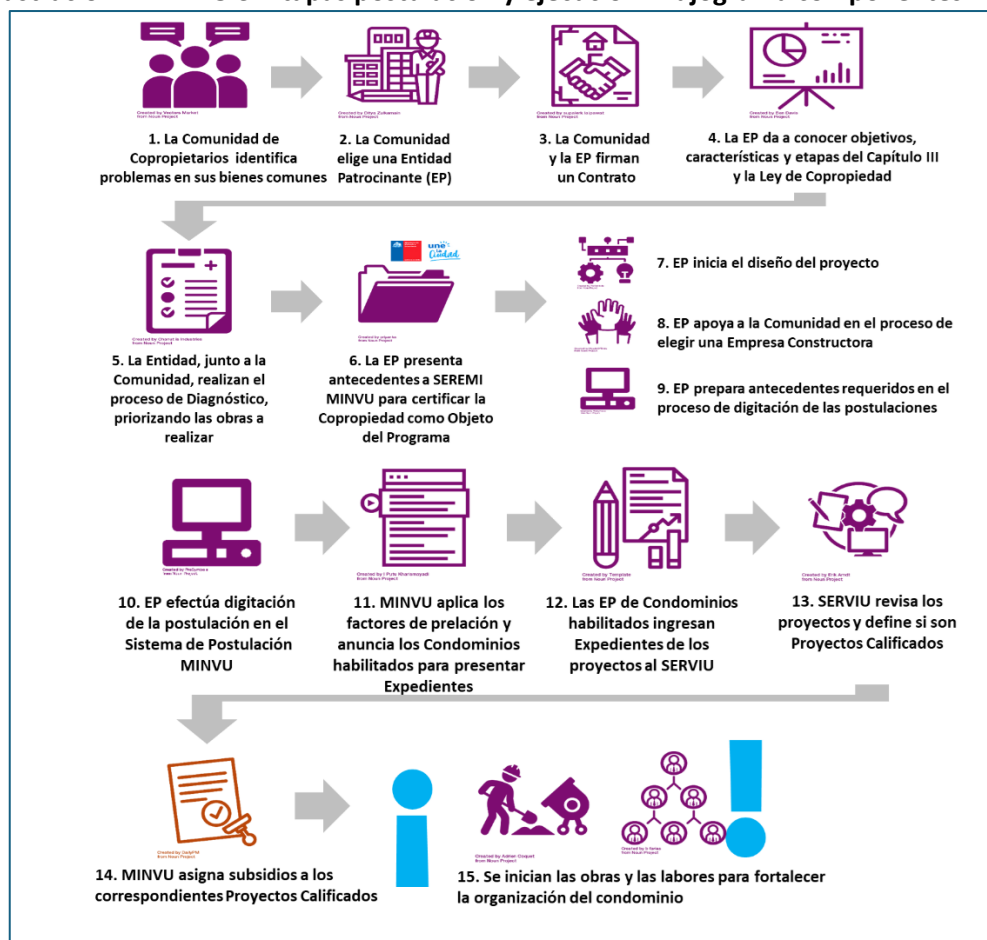
⁷⁰ De acuerdo con lo indicado por el jefe de planes y Programas de la SEREMI Metropolitana, es una fase que en la práctica es excesivamente extensa por la cantidad de información contenida en los expedientes y que deben ser revisadas por la respectiva SEREMI

⁷¹ Esta “consolidación” es la instancia en que las comunidades y las EP elaboran la definición del proyecto y que se concreta con la presentación de una carpeta la que debe contener el diagnóstico social, jurídico y técnico-constructivo de la copropiedad; la memoria explicativa, las especificaciones técnicas, la planimetría y el presupuesto del proyecto; los contratos de Asistencia Técnica y Construcción; los permisos de edificación si corresponde, entre otros aspectos.

con los postulantes, ordenada según los puntajes de prelación correspondientes a cada tipo de proyecto. A partir de dicha nómina y los recursos disponibles, se definen los postulantes que deben presentar la Carpeta del Proyecto a SERVIU, definiendo además una lista de espera, a fin de contar con postulantes para reemplazar los casos que no cumplan con los requisitos en las etapas posteriores.

Luego, SERVIU revisa los proyectos y define como Proyectos Calificados a aquellos que cumplen con las exigencias dispuestas y la normativa vigente. De no satisfacer alguno de los requisitos, SERVIU excluye dichos proyectos del proceso, procediendo a la revisión de proyectos en lista de espera. Finalmente, mediante resolución del ministro o ministra, o del SEREMI regional en caso de que esta facultad haya sido delegada, se seleccionan los proyectos calificados y se asignan los recursos. Tras la selección, dentro de 90 días, se deben iniciar las obras. El período de vigencia de los subsidios será de hasta 18 meses para obras de mejoramiento y de 24 meses para obras de ampliación.

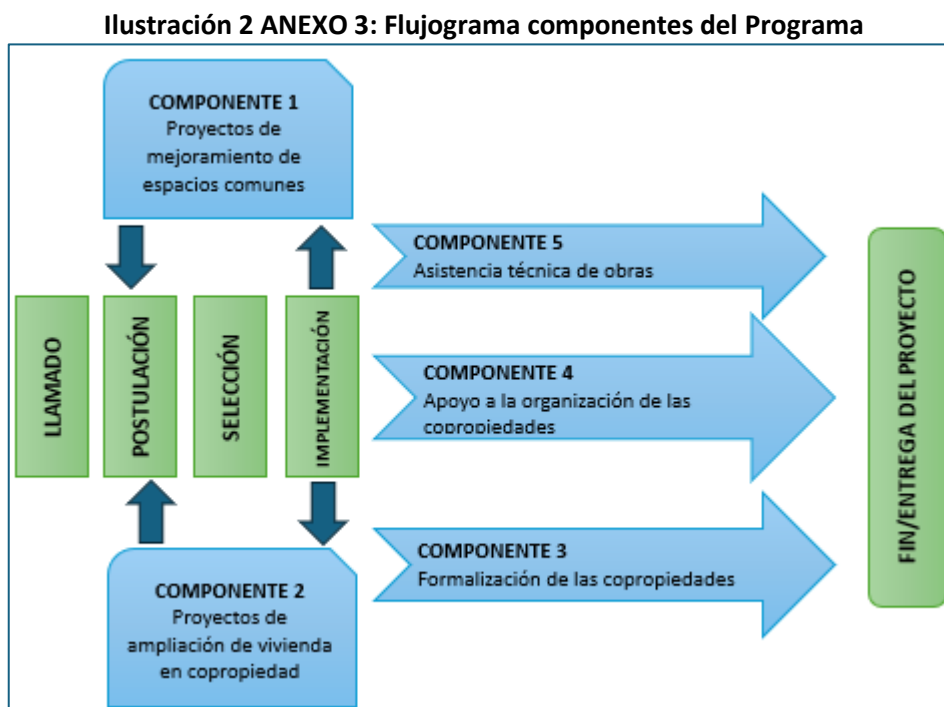
Ilustración 1 ANEXO 3: Etapas postulación y ejecución. Flujograma componentes 1 y 2



Fuente: Presentación Programa de mejoramiento de viviendas y barrios. Capítulo III. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo. 03 de diciembre de 2024

Una vez adjudicados los proyectos, sean estos de “mejoramiento” o “ampliación”, y puesta en marcha la implementación de esos componentes, según corresponda, comienza la producción de los restantes componentes. Así, se ejecuta el apoyo a la organización de copropiedades de acuerdo con la Ley de copropiedad inmobiliaria (Componente 4), que aplica para todas las copropiedades

seleccionadas por el Programa, y se da inicio al proceso de formalización de las copropiedades siguiendo la Ley 21.442 (Componente 3) para aquellos casos no formalizados previamente. De igual forma, durante la ejecución/implementación de los componentes 1 y 2, se realizan labores permanentes de asistencia e inspección técnica a las obras, lo cual corresponde al componente 5. El proceso global finaliza una vez se entregan los productos respectivos de mejoramiento o ampliación.



Fuente: Elaboración propia

B. Estructura organizacional y mecanismos de coordinación al interior de la institución responsable y con otras instituciones

Dentro de la División de Política Habitacional del MINVU, se encuentra el Departamento de Condominios y de Atención del Déficit Cualitativo, en el cual se encuentra inserto el equipo que aborda el Programa de Mejoramiento de Condominios de Vivienda, y cuyo objetivo principal es Mejorar la calidad del Hábitat Urbano – Rural.

De acuerdo con lo indicado en el punto 3 del artículo 4 del Decreto N° 15 del año 2017, las funciones que debe realizar el Departamento de Condominios y de Atención del Déficit Cualitativo son las siguientes⁷²:

- Proponer la política habitacional para la mantención y el mejoramiento de condominios de viviendas sociales o de condominios de viviendas económicas que evidencien grave deterioro; así como la política habitacional dirigida a la atención del déficit habitacional cualitativo, expresada en procesos de obsolescencia de viviendas, estén o no acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria.

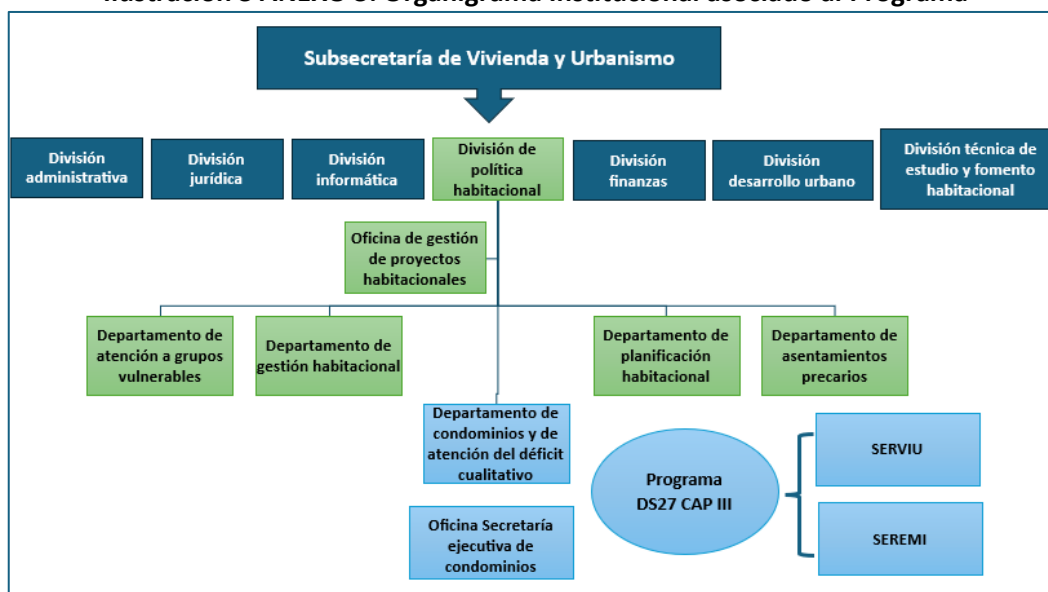
⁷² Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2017) Decreto 15: Establece estructura orgánica y funciones de unidades de la división de desarrollo urbano y de la división de política habitacional, en la subsecretaría de vivienda y urbanismo.

- Proponer estándares en materia de construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas sociales.
- Apoyar el seguimiento de la ejecución programática y de la ejecución financiera de los Programas propios del Departamento, así como, proponer los ajustes que sean necesarios.
- Apoyar en la propuesta de la distribución de los recursos destinados a los Programas propios de este Departamento.
- Coordinar la gestión de las regiones y a los actores públicos y privados, para la operación integral de los Programas que son competencia de este Departamento.
- Proponer la generación de los instrumentos normativos requeridos para la creación e implementación de los Programas propios de este Departamento. Además, evaluar y proponer modificaciones normativas a estos Programas.
- Ejercer labores de coordinación y de asesoría a otras divisiones o unidades del Ministerio para la atención de requerimientos relacionados con la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, especialmente en lo referido a la observancia de normas sobre administración de estos y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad de sus habitantes y siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la Administración del Estado.
- En general, realizar todas las gestiones que le encomiende la jefatura de la División, en el marco de la reglamentación interna y normativa vigente.

El Departamento de Condominios y de atención del Déficit Cualitativo se compone de 5 equipos en total, de los cuales 4 apuntan a distintos aspectos del hábitat abordando el déficit cualitativo y cuantitativo, más 1 equipo transversal a cargo del seguimiento y control de la gestión.

El equipo que aborda el Capítulo III está compuesto por 3 integrantes: la coordinadora del equipo y 2 analistas. A ello se suma el equipo encargado en la División Política Habitacional del MINVU, específicamente en el Departamento de Condominios y de Atención del Déficit Cualitativo, actualmente compuesto por 3 integrantes: la coordinadora del equipo y 2 analistas; en este último caso, todos ellos contratados en modalidad honorarios.

Ilustración 3 ANEXO 3: Organigrama Institucional asociado al Programa



Fuente: Elaboración propia desde Transparencia Activa y Decreto 15 de 2017 MINVU.

En el nivel regional, hay una diversidad importante en la composición de los equipos tanto de las SEREMI como de SERVIU, así como una significativa fragmentación en las funciones de los profesionales, puesto que salvo la coordinadora del Programa y otros dos profesionales de regiones (SEREMI Metropolitano y Maule), los más de 900 funcionarios no son de dedicación exclusiva al Programa, lo que se ve reflejado en la jornadas completas equivalentes (JCE) que en el caso de las SEREMI a nivel nacional suman 19,26 JCE y en el caso de los SERVIU 120,97 JCE.

Cuadro 1 ANEXO 3: Profesionales disponibles para el Programa en JCE. País y regiones, 2024

Región	N° Profesionales		Jornadas Completas Equivalentes	
	SEREMI	SERVIU	SEREMI	SERVIU
Arica-Parinacota	2	65	0,58	8,47
Tarapacá	10	35	1,32	4,95
Antofagasta	1	8	0,14	1,06
Atacama	6	23	1,16	3,98
Coquimbo	5	31	0,63	4,94
Valparaíso	6	80	1,5	11,71
Metropolitana	4	72	2,33	13,68
O'Higgins	7	52	0,89	6,3
Maule	10	98	2,33	12,36
Ñuble	4	23	0,72	4,5
Bío-Bío	32	153	3,53	24,11
Araucanía	2	29	0,5	5,68
Los Ríos	21	30	2,64	4,46
Los Lagos	2	75	0,42	11,46
Aysén	5	0	0,47	0
Magallanes	1	24	0,2	3,31
Total	118	798	19,36	120,97

Fuente: Elaboración propia

En lo que respecta a la vinculación con otros Programas y unidades de MINVU, el Programa ha interactuado con el Programa de Recuperación de Barrios regulado por el DS14 (V. y U. 2007) y con el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales regulado por el DS18 (V. y U. 2017) en aquellos polígonos de barrios cuyas viviendas corresponden a la tipología de condominios sociales, teniendo esta vinculación distintas expresiones a lo largo de los años y en diferentes regiones. Por ejemplo, las regiones de Valparaíso y Metropolitana en los llamados regionales definen otorgar puntajes adicionales y/o reservar recursos para estos condominios como una línea específica de atención. En cuanto a la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que es creada al amparo de la Ley de Copropiedad y cuya misión es proponer e implementar la política habitacional y los Programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro; mantener actualizados los registros de condominios y de administradores de condominios y ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación

del régimen de copropiedad inmobiliaria. Esto supone un alto nivel de articulación y coordinación pero que se ve limitado por la inconsistencia entre las labores que debe desarrollar la secretaría con la destinación de recursos humanos con que cuenta actualmente.

C. Criterios de asignación de recursos, mecanismos de transferencia de recursos y modalidad de pago

La distribución de recursos entre regiones se realiza a través de un análisis que considera la disponibilidad total de recursos en el Programa habitacional (monto total disponible para distribuir), el comportamiento de asignación histórico de las regiones⁷³ y las necesidades declaradas por las mismas en el proceso de los Planes Estratégicos de Inversión y Gestión Regional (PEGIR). En el caso de la asignación, los criterios corresponden a la priorización de las necesidades que más se indican en las postulaciones a los respectivos llamados, mientras existan recursos disponibles para asignar. Si existiera alguna directriz para realizar la priorización en la selección (compromisos presidenciales, metas de cuentas públicas, compromisos ministeriales), eso se considera tanto para incentivar la postulación de proyectos de dichas líneas como para la selección de estos.

La distribución de recursos entre componentes sigue una estructura base, a partir de proyecciones históricas también para distribuir entre el componente 1 y el componente 2, destinándose aproximadamente el 80% del Programa a Mejoramiento y el 9% del Programa para Ampliación. En el caso de la Asistencia Técnica, esta tiene su parametrización definida y corresponde al 11% del monto del subsidio en promedio, por lo que se considera que el 11% de los recursos del Programa habitacional atienden dicho componente. En cuanto a la asignación de recursos, de existir alguna premisa a cumplir por metas u otro causal, si la prelación lo permite se da cumplimiento a dichas premisas en primer término, mientras que en caso de que no haya restricciones, nuevamente el comportamiento de las postulaciones marca el comportamiento de la selección para determinar qué porcentaje corresponde a mejoramiento de bienes comunes y qué porcentaje corresponde a ampliación de la vivienda en copropiedad.

La distribución al interior de los componentes considera el análisis histórico y los requerimientos regionales realizados en los PEGIR. Respecto a la asignación, los criterios consideran el ordenamiento (prelación) de proyectos conforme su cumplimiento de lo determinado en los llamados, y el límite máximo va dado por el Programa habitacional de la región en esta línea.

En términos específicos, el Programa opera en base a subsidios mediante un proceso concursal, donde se asignan puntajes según los criterios de priorización definidos en el DSN°27, que dependerán del tipo de condominio que postula (social - económico) y del proyecto a ejecutar (mejoramiento - ampliación).

Son comunes a todos los proyectos de mejoramiento los siguientes factores: a) Proporción comunal de personas en situación de pobreza, b) Estimación de pobreza comunal; c) Antigüedad de la copropiedad; d) Obra principal del proyecto y e) criterios de definición regional⁷⁴.

En el caso de postulaciones a obras de Ampliación se considerarán los siguientes factores: a)

⁷³ Esto se deriva del volumen de copropiedades que existe en cada región y que se expresa en una demanda estable.

⁷⁴ Un ejemplo de esto se expresa en el establecimiento de incentivos específicos (a través de ponderaciones en los sistemas de puntuación) que buscan promover la intervención en zonas y/o polígonos determinados, la articulación de otros Programas.

Proporción comunal de personas en situación de pobreza; b) Estimación de pobreza comunal; c) Superficie original de las viviendas a ampliar y d) criterios de definición regional. Se entenderán como criterios de definición regional aquellos aspectos constructivos, sociales, económicos o culturales, que cada región considere relevantes y prioritarios en la selección de proyectos. Dichos factores permiten ordenar las postulaciones hasta agotar los subsidios disponibles.

En cuanto a los mecanismos de transferencia de recursos y modalidad de pago a entidades ejecutoras finales (contratos, convenios, decretos u otros) en el caso de funciones que se delegan, existen dos modalidades: Contratista o Empresa Constructora y Entidades Patrocinantes.

En el caso de los Contratistas o Empresas Constructoras, estos deben contar con una inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas o en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, lo cual los habilita para suscribir un contrato de construcción entre el postulante o representante legal del grupo organizado, contratos que deben ajustarse a los “contratos tipo” aprobados por resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y proporcionados por el respectivo SERVIU.

En todos los proyectos, el contratista o constructor, antes del inicio de las obras debe entregar una garantía por un monto equivalente al 2% del precio total del contrato, que caucione tanto el fiel cumplimiento del contrato, como la buena calidad de las obras ejecutadas. La garantía debe cumplir con las siguientes exigencias:

- Constituirse a través de una boleta bancaria de garantía o de un vale vista.
- Expresar el monto en UF, o en pesos.
- Ser pagadera a su sola presentación y ser extendida a favor del SERVIU, en el caso de Boletas de Garantías.
- Extenderse por un plazo que exceda en doce meses el periodo de vigencia del subsidio.

En el caso de las Entidades Patrocinantes, éstas deben contar con convenio vigente (CRAT) y cumplir con las exigencias tanto de este convenio como del DSN°27 y el llamado respectivo en que participe. Dicha condición las habilita para suscribir un contrato de prestación de servicios de asistencia técnica con el postulante o representante legal del grupo organizado, el cual debe ajustarse a los “contratos tipo” aprobados por resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y proporcionados por el respectivo SERVIU.

Una vez que SERVIU haya verificado la ejecución de las actividades de asistencia técnica comprometidas en el proyecto respectivo, pagará los honorarios correspondientes a este ítem, considerando sólo las actividades efectivamente ejecutadas.

El Programa no contempla recuperación de gastos total o parcial. Sólo se usa devolución de recursos presupuestarios al Fisco si en un año presupuestario no se ejecuta el 100% de estos recursos.

El Programa sí contempla aporte de terceros a través de incrementos de recursos con la finalidad de dar continuidad y término de las obras en ejecución o disminuir el déficit o en casos de contingencias, entregar subsidios por emergencias habitacionales. Estos aportes pueden ser por Gobiernos Regionales (GORE), Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), Programa Plan Especial de Desarrollo de Zonas Extremas (PEDZE), aportes adicionales del Fisco,

entre otros.

Los montos de subsidio y los montos de incrementos por obras o temas específicos están definidos en el DSN°27, montos que responden a análisis generados en base a la experiencia de intervenciones realizadas previamente. Sin embargo, y dado que el Programa, con las características definidas en el DS27, se comienza a aplicar con cobertura nacional durante el año 2020, fue necesario realizar rápidamente ajustes a los montos para responder al contexto específico de la pandemia.

Si bien el costo de las partidas de obras se encuentra estandarizado por una tabla de costos que es administrada y actualizada por parte de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC), por efecto de la paralización de obras masiva producida durante la pandemia del COVID-19, y el aumento de precios de los materiales de construcción, la valorización unitaria de los subsidios se hizo insuficiente para atender el problema del deterioro de los bienes comunes que afecta a las familias con los montos originales. Por lo tanto, la DITEC actualizó la tabla de costos y esto repercutió en un aumento para los valores unitarios de los subsidios.

D. Funciones y actividades de seguimiento y evaluación que realiza la unidad responsable

El Equipo Control de Gestión está a cargo de monitorear, analizar y controlar los ejes transversales que considera el DCADC. Estos ejes son: el financiero, asociado al control y seguimiento de recursos; el estratégico, que tiene directa relación con el cumplimiento de las metas internas y ministeriales; y el de gestión, que aborda los procesos y tareas generales del Departamento. Está compuesto por 5 integrantes: la coordinadora del equipo, tres analistas y la secretaria del Departamento.

Para la ejecución del Programa se involucran los distintos niveles institucionales que tienen funciones asociadas al proceso. Desde el equipo de nivel central (DPH) se generan lineamientos y se toman decisiones respecto a las características y focalización de los llamados del Programa. Además, en base al trabajo coordinado con SEREMI, o a solicitud de ella, se analiza, desarrollan y autorizan llamados regionales en condiciones especiales con foco en las problemáticas específicas detectadas en algunos territorios.

La SEREMI está a cargo de emitir las resoluciones de copropiedad objeto del Programa, identificando la situación de organización de la comunidad y el deterioro presente en los bienes comunes del condominio. En la mayoría de las regiones esta tarea es desarrollada por el equipo del DS27 inserto en el Departamento de Planes y Programas.

Por su parte, el SERVIU es el encargado de revisar los proyectos postulados, en todas sus factibilidades, custodiando la coherencia entre el diagnóstico validado por la SEREMI en la resolución de copropiedad objeto y el cumplimiento de los demás requisitos del Programa. Además, al SERVIU le corresponde ejecutar las labores de supervisión y/o fiscalización técnica de obras, durante la ejecución del proyecto, dependiendo del monto total de recursos involucrados (sobre 7.500 UF la fiscalización técnica de obras es desarrollada por el SERVIU).

Por otro lado, el Programa cuenta con sistemas de monitoreo mensual que se realiza centralizadamente desde el Departamento de Planificación de la División de Política Habitacional (DPH) del MINVU, que reporta las asignaciones realizadas mes a mes. Para efectuar esta tarea, el Departamento de Planificación, recibe la colaboración del equipo de Control de Gestión del

Departamento de Condominios y atención del Déficit Cualitativo (DCADC). Para ello se realiza en los primeros días hábiles del mes una búsqueda por región en la plataforma de Oficina de Partes de todas las resoluciones que involucran a los Programas del DCADC y que fueron emitidas por las respectivas SEREMI en el mes anterior. Una vez que encuentran las resoluciones de asignación asociadas al Programa se ingresa a una planilla de registro y cálculo, enfatizando en las características fundamentales y distintivas de cada resolución (línea de atención, región, N° Oficio de solicitud, N° de Resolución y fecha de emisión, N° de subsidios y montos asociados a cada línea beneficiada, entre otros). Gracias a esta actividad, el equipo de Control de Gestión puede visualizar el avance en asignación de cada mes, realizar los análisis correspondientes respecto a los montos disponibles, definir líneas de acción más atendidas por región, monitorear específicamente por tipo de subsidios, proyección y reserva de estos para el cumplimiento de las selecciones Programadas, evaluar el comportamiento regional, entre otros. Una vez actualizado el reporte, se envía la información al Departamento de Planificación, que la consolida para toda la DPH y comparte el reporte de asignaciones y avance de los Programas habitacionales con las autoridades correspondientes.

Otro sistema de monitoreo y seguimiento es el que se encuentra a cargo de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional (DITEC) del MINVU, respecto al avance de obras de los proyectos del D.S. N° 27. El aporte del DCADC en este proceso mediante el equipo de Control de Gestión, corresponde al envío de la base de proyectos actualizada. Esta base de proyectos actualizada se envía los primeros 10 días hábiles de cada mes. Posterior al envío, la DITEC incorpora los nuevos proyectos en su base de seguimiento y la carga en una plataforma compartida al cual tienen acceso las contrapartes regionales. Las regiones ingresan y van actualizando los estados de los proyectos conforme a su avance. Posteriormente la DITEC carga su planilla con los estados actualizado los primeros 15 días hábiles del mes en un Panel BI donde los usuarios interesados pueden acceder y visualizar el estado de los proyectos.

Por último, el Programa también es parte del Proceso de Monitoreo de Programas Públicos, realizado anualmente por la Subsecretaría de Evaluación Social (SES) y la Dirección de Presupuestos (DIPRES) en el marco del Sistema de Monitoreo y Evaluación.

Anexo 4: Ficha de presentación de antecedentes presupuestarios y de gastos.

Cuadro N°1
Fuentes de financiamiento del Programa, período 2010-2025 (en miles de pesos año 2025)

Fuentes de Financiamiento	2021		2022		2023		2024		2025		Variación 2021-2025
	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	Monto	%	%
1. Presupuestarias	73.180.760	100,0%	125.347.366	100,0%	136.989.865	100,0%	166.085.551	100,0%	162.347.143	100,0%	121,8%
1.1. Asignación específica al Programa	68.513.585	93,6%	120.519.913	96,1%	132.345.147	96,6%	161.351.701	97,1%	157.804.973	97,2%	130,3%
1.2. Aportes institución responsable (subtítulos 21, 22 y 23, entre otros)	4.667.175	6,4%	4.827.453	3,9%	4.644.718	3,4%	4.733.850	2,9%	4.542.170	2,8%	-2,7%
1.3. Aportes en presupuesto de otras instituciones públicas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
2. Extrapresupuestarias	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
2.1 Otras fuentes, sector privado, aportes de beneficiarios, organismos internacionales, etc.	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-
Total (Presupuestarias + Extrapresupuestarias)	73.180.760	100,0%	125.347.366	100,0%	136.989.865	100,0%	166.085.551	100,0%	162.347.143	100,0%	121,8%

Cuadro 1.A
Asignación Específica al Programa, período 2021 - 2025 (en miles de pesos año 2025)

Identificación Asignación			2021		2022		2023		2024		2025	
Partida; Capítulo; Progr.	Subt.; ítem; Asign.	Denominación de Asignación	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa
18.01 - Regular	33.01.135	Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS 27/2016)	161.294.883	60.086.485	203.481.276	106.174.998	243.922.974	132.345.147	275.806.288	161.351.701	286.918.133	157.804.973
18.01 - FET	33.01.135	Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios (DS 27/2016)	28.622.831	8.427.100	54.661.005	14.344.916	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 Total Asignación Específica al Programa			68.513.585		120.519.913		132.345.147		161.351.701		157.804.973	

Cuadro 1.B
Aportes institución responsable (subtítulos 21, 22 y 23, entre otros), período 2021-2025 (en miles de pesos año 2025)

Identificación Aporte			2021		2022		2023		2024		2025	
Partida; Capítulo; Progr.	Subtítulo	Denominación	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa	Monto Total Ley de Presupuestos	Monto Específico al Programa
-	21	Gastos en Personal	198.230.854	4.336.728	186.793.104	4.505.109	197.039.668	4.334.634	208.568.359	4.336.913	214.042.459	4.161.306
-	22	Bienes y Servicios de Consumo	27.237.867	330.446	24.569.681	322.284	26.682.275	310.085	27.769.322	396.936	29.131.641	380.864
-	29	Adquisición de Activos no Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Total Aportes Institución Responsable			4.667.175		4.827.453		4.644.718		4.733.850		4.542.170	

Cuadro N°2
Presupuesto del Programa respecto del Presupuesto de la Institución Responsable, período 2021-2025 (en miles de pesos año 2025)

Año	Presupuesto inicial de la Institución responsable	Presupuesto Inicial del Programa (Asignación en Ley de Presupuesto)	% Respecto del presupuesto inicial de la institución responsable
2021	4.724.839.340	73.180.760	1,5%
2022	4.252.395.053	125.347.366	2,9%
2023	4.592.807.391	136.989.865	3,0%
2024	5.135.661.799	166.085.551	3,2%
2025	5.717.600.747	162.347.143	2,8%

Cuadro N°3

Presupuesto Inicial, Vigente y Gasto Devengado del Programa, período 2021-2025
(en miles de pesos año 2025)

AÑO 2021	Presupuesto Inicial (A)	Presupuesto Vigente (B)	Gasto Devengado del Presupuesto Ejecución (C)	Indicadores Ejecución y Planificación Presupuestaria	
				(C/B) %	(C/A) %
Personal	4.336.728	4.336.728	4.336.728	100,0%	100,0%
Bienes y Servicios de Consumo	330.446	330.446	330.446	100,0%	100,0%
Transferencias	68.513.585	43.613.883	43.201.883	99,1%	63,1%
Inversión	-	-	-	-	-
Otros (Identificar)	-	-	-	-	-
Total	73.180.760	48.281.057	47.869.057	99,1%	65,4%

Fuente:

AÑO 2022	Presupuesto Inicial (A)	Presupuesto Vigente (B)	Gasto Devengado del Presupuesto Ejecución (C)	Indicadores Ejecución y Planificación Presupuestaria	
				(C/B) %	(C/A) %
Personal	4.505.169	4.505.169	4.505.169	100,0%	100,0%
Bienes y Servicios de Consumo	322.284	322.284	322.284	100,0%	100,0%
Transferencias	120.519.913	130.501.915	129.535.358	99,3%	107,5%
Inversión	-	-	-	-	-
Otros (Identificar)	-	-	-	-	-
Total	125.347.366	135.329.368	134.362.810	99,3%	107,2%

Fuente:

AÑO 2023	Presupuesto Inicial (A)	Presupuesto Vigente (B)	Gasto Devengado del Presupuesto Ejecución (C)	Indicadores Ejecución y Planificación Presupuestaria	
				(C/B) %	(C/A) %
Personal	4.334.634	4.334.634	4.334.634	100,0%	100,0%
Bienes y Servicios de Consumo	310.085	310.085	310.085	100,0%	100,0%
Transferencias	132.345.147	175.080.277	173.700.615	99,2%	131,2%
Inversión	-	-	-	-	-
Otros (Identificar)	-	-	-	-	-
Total	136.989.865	179.724.996	178.345.333	99,2%	130,2%

Fuente:

AÑO 2024	Presupuesto Inicial (A)	Presupuesto Vigente (B)	Gasto Devengado del Presupuesto Ejecución (C)	Indicadores Ejecución y Planificación Presupuestaria	
				(C/B) %	(C/A) %
Personal	4.336.913	4.336.913	4.336.913	100,0%	100,0%
Bienes y Servicios de Consumo	396.936	396.936	396.936	100,0%	100,0%
Transferencias	161.351.701	155.211.365	155.145.495	100,0%	96,2%
Inversión	-	-	-	-	-
Otros (Identificar)	-	-	-	-	-
Total	166.085.551	159.945.215	159.879.344	100,0%	96,3%

Fuente:

AÑO 2025	Presupuesto Inicial
Personal	4.161.306
Bienes y Servicios de Consumo	380.864
Transferencias	157.804.973
Inversión	-
Otros (Identificar)	-
Total	162.347.143

Fuente:

Cuadro N°4

Gasto Total del Programa, período 2020-2024
(en miles de pesos año 2024)

AÑO	Gasto Devengado del Presupuesto	Otros Gastos	Total Gasto del Programa
2021	47.869.057	-	47.869.057
2022	134.362.810	-	134.362.810
2023	178.345.333	-	178.345.333
2024	159.879.344	-	159.879.344

Cuadro N°5
Gastos Total del Programa según uso, desagregado en gastos de administración y gastos de producción, período 2021-2024
(en miles de pesos año 2025)

AÑO 2021	Gasto Total del Programa		TOTAL	% (RR.HH vs. Otros Gastos)
	Gasto Producción	Gasto Administración		
Recursos Humanos	-	4.336.728	4.336.728	9,1%
Otros Gastos	43.201.883	330.446	43.532.329	90,9%
Total	43.201.883	4.667.175	47.869.057	-----
% (Gasto Produc. vs. Admin)	90,3%	9,7%	-----	-----

Fuente:

AÑO 2022	Gasto Total del Programa		TOTAL	% (RR.HH vs. Otros Gastos)
	Gasto Producción	Gasto Administración		
Recursos Humanos	-	4.505.169	4.505.169	3,4%
Otros Gastos	129.535.358	322.284	129.857.642	96,6%
Total	129.535.358	4.827.453	134.362.810	-----
% (Gasto Produc. vs. Admin)	96,4%	3,6%	-----	-----

Fuente:

AÑO 2023	Gasto Total del Programa		TOTAL	% (RR.HH vs. Otros Gastos)
	Gasto Producción	Gasto Administración		
Recursos Humanos	-	4.334.634	4.334.634	2,4%
Otros Gastos	173.700.615	310.085	174.010.699	97,6%
Total	173.700.615	4.644.718	178.345.333	-----
% (Gasto Produc. vs. Admin)	97%	2,6%	-----	-----

Fuente:

AÑO 2024	Gasto Total del Programa		TOTAL	% (RR.HH vs. Otros Gastos)
	Gasto Producción	Gasto Administración		
Recursos Humanos	-	4.336.913	4.336.913	2,7%
Otros Gastos	155.145.495	396.936	155.542.431	97,3%
Total	155.145.495	4.733.850	159.879.344	-----
% (Gasto Produc. vs. Admin)	97,0%	3,0%	-----	-----

Cuadro N°6
Gasto de producción de los Componentes del Programa, período 2021-2024
(en miles de pesos año 2025)

AÑO 2021	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Ñuble	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana
33.01.135.001 - Asistencia Técnica Plan Regular	-	26.908	44.749	-	-	247.452	104.983	79.405	14.853	282.845	87.750	98.843	136.780	-	-	1.014.461
33.01.135.002 - Subsidio Plan Regular	-	489.504	1.117.209	-	-	2.308.151	1.085.745	2.108.898	555.731	9.011.618	3.152.990	3.272.071	1.883.436	6.659	-	15.040.637
33.01.135.001 - Asistencia Técnica FET	-	-	-	-	-	970	-	-	-	-	12.830	9.306	6.840	-	-	168.706
33.01.135.002 - Subsidio FET	-	-	-	150.574	162.967	1.142	-	-	-	-	334.538	10.856	171.512	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	616.412	1.161.959	150.574	162.967	2.657.716	1.180.728	2.188.263	679.584	9.284.463	3.688.108	3.391.078	2.188.568	6.659	-	16.221.854

Fuente:

AÑO 2022	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Ñuble	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana
33.01.135.001 - Asistencia Técnica Plan Regular	61.275	-	45.964	49.816	49.450	907.958	196.464	363.387	106.950	722.101	126.232	122.899	178.991	-	21.895	2.155.136
33.01.135.002 - Subsidio Plan Regular	781.744	-	1.266.007	384.169	1.204.197	18.872.211	7.242.747	9.080.043	2.648.776	14.426.272	7.352.045	2.554.230	3.677.631	-	309.399	38.103.413
33.01.135.001 - Asistencia Técnica FET	-	-	-	19.888	6.930	2.597	-	5.104	23.394	69.214	70.947	-	-	-	6.111	958.002
33.01.135.002 - Subsidio FET	-	-	-	538.530	170.908	1.995.057	-	779.022	14.333	263.116	43.789	-	-	8	1.472	11.536.341
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	843.019	-	1.311.971	562.413	1.431.485	21.777.824	7.438.211	10.227.656	2.783.453	16.508.703	7.892.983	2.677.130	3.656.622	8	338.677	62.762.863

Fuente:

AÑO 2023	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Ñuble	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana
33.01.135.001 - Asistencia Técnica Plan Regular	23.689	33.420	167.897	41.057	104.684	1.127.863	389.845	557.693	23.784	1.262.385	523.463	88.854	284.760	-	48.771	4.269.679
33.01.135.002 - Subsidio Plan Regular	1.535.573	847.325	1.393.548	604.917	2.439.018	19.392.926	11.356.163	9.755.579	3.359.436	29.438.416	12.259.321	1.834.975	5.938.271	-	897.298	63.300.028
33.01.135.001 - Asistencia Técnica FET	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33.01.135.002 - Subsidio FET	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.559.262	880.744	1.561.446	645.974	2.543.702	20.520.789	11.746.008	10.313.272	3.383.219	30.700.801	13.182.784	1.923.809	6.223.031	-	946.069	67.569.708

Fuente:

AÑO 2024	Arica y Parinacota	Tarapacá	Antofagasta	Atacama	Coquimbo	Valparaíso	O'Higgins	Maule	Ñuble	Bío Bío	Araucanía	Los Ríos	Los Lagos	Aysén	Magallanes	Región Metropolitana
33.01.135.001 - Asistencia Técnica Plan Regular	74.021	5.713	127.956	-	100.558	1.228.243	382.774	438.254	273.534	1.015.991	532.064	165.996	396.746	-	73.663	4.752.847
33.01.135.002 - Subsidio Plan Regular	1.721.716	3.913.782	1.334.403	79.135	1.329.322	16.803.295	8.881.889	3.915.641	5.843.873	26.202.230	5.742.352	1.536.918	7.366.896	-	1.159.883	60.525.893
33.01.135.001 - Asistencia Técnica FET	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33.01.135.002 - Subsidio FET	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.795.737	3.919.495	1.462.359	79.135	1.429.880	18.031.498	9.344.663	3.953.885	6.117.407	27.218.220	6.274.416	1.702.916	7.763.641	-	1.233.546	65.318.741

Anexo 7. Estudios complementarios, basados en el levantamiento de información cualitativa. EPG 2024

1. Introducción

El panorama de los condominios sociales, según el Catastro Nacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo – MINVU (2014), refleja múltiples problemáticas vinculadas al deterioro físico de los inmuebles, la limitada espacialidad de las viviendas, la falta de equipamientos y el uso inadecuado de los espacios exteriores. Entre los principales problemas identificados se encuentran: la apropiación de áreas comunes en los primeros pisos (45%), las ampliaciones irregulares (32%), la presencia de micro basurales (32%) y los sitios eriazos (29%), entre otros elementos asociados al deterioro físico-constructivo.

En este contexto, la disminución del déficit habitacional cuantitativo ha sido uno de los principales desafíos asumidos por el MINVU, enfrentado a través de la implementación de políticas públicas en el ámbito urbano-habitacional. Asimismo, la transición hacia un enfoque cualitativo ha permitido el desarrollo de una serie de iniciativas y programas formulados de manera sistemática, cuyo propósito es abordar las complejidades de las problemáticas que persisten en los barrios afectados por políticas fallidas implementadas en décadas anteriores.

La línea de atención a condominios del programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulada por el D.S. Nº 27, Capítulo III, tiene como objetivo principal reparar, normalizar y/o mejorar los bienes comunes en copropiedades de vivienda social y económica que presenten deterioro físico constructivo. Además, promueve la aplicación y el cumplimiento de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria, fortaleciendo la gestión y mantención de estos espacios.

Asimismo, esta línea incluye la posibilidad de financiar la ampliación de bloques de viviendas sociales, con el propósito de aumentar la superficie de cada unidad habitacional y mejorar así las condiciones de habitabilidad para las familias beneficiadas.

Este estudio se enmarca en la Evaluación de Programas Gubernamentales (EPG) que se está realizando al Programa de Mejoramiento de Condominios de Vivienda, Capítulo III, D.S Nº 27. Su propósito es analizar 608 proyectos seleccionados de la Región Metropolitana durante el período 2021-2024, independientemente de su estado de finalización. Todo aquello con el fin de identificar las modalidades de focalización implementadas y evaluar si estas están siendo aplicadas de acuerdo con lo establecido teóricamente, o si presentan áreas de mejora.

Cabe destacar que, entre los años 2021 y 2024, la Región Metropolitana acumuló 1.052 postulaciones, lo que equivale al 46% del total nacional. De estas, se seleccionaron 608 copropiedades, los cuales representan el 57,8% de las postulaciones en la región y el 26,9% del país.

Finalmente, se espera que permita al Panel evaluador obtener una comprensión más precisa y detallada sobre el funcionamiento de dichos mecanismos, destacando los elementos diferenciadores en los proyectos en términos de eficacia y calidad.

2. Objetivos del estudio y metodología

Los objetivos del estudio complementario se basan en el convenio establecido entre el prestador de servicios y la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda. Estos son:

- Analizar los proyectos seleccionados de la Región Metropolitana bajo el Capítulo III del D.S. Nº 27 de 2016.
- Describir los procesos de focalización.
- Identificar efectos en términos de eficacia y calidad de la aplicación de criterios de focalización.

La estrategia metodológica se fundamentó en un análisis documental y archivístico de las 608 copropiedades seleccionadas entre 2021 y 2024, sin considerar el estado de finalización de los proyectos. Esto requirió acceder a las carpetas digitales de cada proyecto proporcionadas por el Equipo de Condominios del MINVU. El proceso incluyó la revisión de certificados de copropiedad objeto del programa, las obras contempladas en cada iniciativa, su localización geográfica, tipologías de proyectos, períodos de antigüedad de los condominios, nóminas de postulaciones y su estado de avance, entre otras variables clave para el estudio.

Además, se revisó el Catastro de Condominios Sociales (MINVU, 2014) y se analizaron los llamados a postulación emitidos entre 2021 y 2024, teniendo en cuenta los requisitos y factores de selección establecidos en cada línea de acción, como el mejoramiento de bienes comunes en Condominios de Vivienda Social y Condominios de Vivienda Económica, así como ampliaciones de vivienda en copropiedad. Complementariamente, se revisaron las resoluciones exentas asociadas a las nóminas de selección de los proyectos evaluados.

Este enfoque permitió identificar, sistematizar y analizar la información que contribuya a poner en relieve el comportamiento de los mecanismos de focalización del programa.

De manera complementaria, se llevaron a cabo entrevistas con profesionales del Equipo de Barrios y del Equipo de Rehabilitación Residencial (Departamento Planes y Programas), ambos pertenecientes a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo la Región Metropolitana, así como la Secretaría Ejecutiva de Condominios del MINVU y el Equipo de Condominios, dependiente de la División de Política Habitacional del MINVU. Estas permitieron profundizar en la comprensión del funcionamiento del programa y la selección de los proyectos.

3. Diagnóstico de Conjuntos de Vivienda Social en la Región Metropolitana

De acuerdo con Moyano (1994), un conjunto habitacional se define como un número de viviendas que comparten ciertos denominadores comunes, como el período de construcción, pertenecer a un mismo proyecto constructivo, y, en grado variable, tener el mismo tipo habitacional y un valor similar o idéntico. A su vez, Jirón et al. (2004) destacan la incorporación de distintas unidades de vivienda y los entornos que las conforman, como calles, equipamientos y espacios públicos, los cuales se encuentran delimitados e incorporados dentro de un contexto más amplio.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 define los condominios como proyectos del régimen de copropiedad inmobiliaria, consistentes en edificaciones y/o terrenos con bienes de dominio exclusivo y común. Las unidades corresponden a los inmuebles dentro del condominio con dominio exclusivo. Así, un conjunto habitacional puede estar conformado por uno o muchos condominios.

Según el Artículo 66, los condominios de viviendas sociales son aquellos compuestos principalmente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda un 30% lo establecido en el decreto ley N° 2.552 de 1979, o financiados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante los decretos supremos N° 155 de 2001, N° 174 de 2006 y N° 49 de 2012, o sus sucesores. Asimismo, incluye aquellos construidos antes de esta ley, calificados como viviendas sociales según los decretos leyes N° 1.088 de 1975 y N° 2.552 de 1979, o desarrollados por servicios de vivienda y urbanización, considerando bienes comunes en sus límites.

La actualización 2018 del Catastro Nacional de Condominios Sociales (MINVU, 2014) registra 1.654 conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en el país, que suman un total de 356.904 unidades. La región Metropolitana concentra el 42,3% de los conjuntos y el 56,5% de las unidades, seguida por la región de Valparaíso, con el 20,4% de los conjuntos y el 17,6% de las unidades (Tabla 1).

El promedio de departamentos por conjunto presenta una mayor concentración en las regiones Metropolitana (287,9 unidades) y Valparaíso (186,6 unidades), mientras que en Arica y Parinacota, así como en Tarapacá, el promedio es superior a nivel de condominio¹. El tamaño de los condominios sociales constituye una variable clave, ya que un mayor número de viviendas incrementa la complejidad en la administración y el mantenimiento de los bienes comunes. Es importante destacar que, a partir del 1 de enero de 2024, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria limita los condominios de viviendas sociales a un máximo de 160 unidades habitacionales, sin importar si se desarrollan en altura o en extensión.

En la región Metropolitana, 12 comunas concentran el 53,9% de los conjuntos de vivienda social en altura y el 59,8% de las unidades habitacionales. Entre ellas, Puente Alto, Maipú, La Florida, Ñuñoa y San Bernardo destacan como las únicas comunas con más de 10.000 unidades habitacionales, representando en conjunto el 33% del total (ver Tabla 2). La Figura 1 evidencia que los conjuntos de vivienda social en altura están distribuidos de manera heterogénea en la ciudad de Santiago, con una concentración predominante dentro del anillo de Circunvalación Américo Vespucio y un crecimiento significativo hacia el sureste.

¹ Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos, 2017.

Tabla 1: Distribución regional de conjuntos de vivienda social en altura y unidades habitacionales.

Región	Conjuntos de Vivienda Social		Unidades habitacionales	
	Nº	%	Nº	%
Arica y Parinacota	38	2,3%	7.772	2,2%
Tarapacá	45	2,7%	7.753	2,2%
Antofagasta	57	3,4%	6.029	1,7%
Atacama	40	2,4%	3.349	0,9%
Coquimbo	15	0,9%	929	0,3%
Valparaíso	337	20,4%	62.891	17,6%
Metropolitana	700	42,3%	201.519	56,5%
O'Higgins	89	5,4%	16.978	4,8%
Maule	80	4,8%	10.287	2,9%
Ñuble	16	1,0%	1.811	0,5%
Biobío	144	8,7%	25.971	7,3%
Araucanía	34	2,1%	4.211	1,2%
Los Ríos	19	1,1%	2.358	0,7%
Los Lagos	24	1,5%	3.229	0,9%
Aysén	3	0,2%	257	0,1%
Magallanes	13	0,8%	1.560	0,4%
Total	1.654	100%	356.904	100%

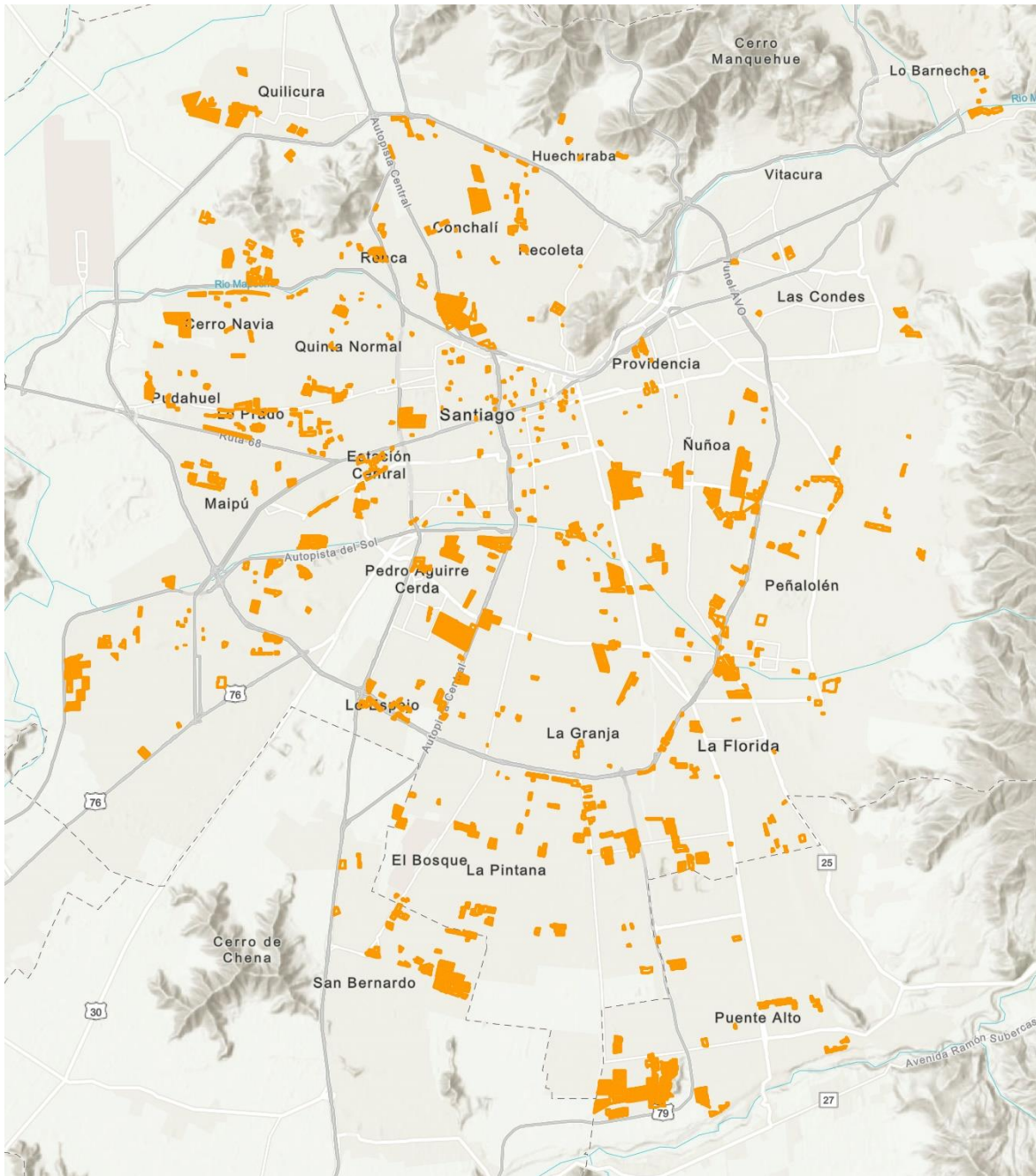
Fuente: Catastro Nacional de Condominios Sociales, actualización 2018. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos.

Tabla 2: Comunas con mayor concentración de conjuntos de vivienda social en altura y unidades habitacionales, Región Metropolitana.

Comuna	Conjuntos de Vivienda Social		Unidades habitacionales	
	Nº	%	Nº	%
Puente Alto	29	4,1%	15.293	7,6%
Maipú	34	4,9%	13.089	6,5%
La Florida	44	6,3%	13.019	6,5%
Ñuñoa	30	4,3%	12.746	6,3%
San Bernardo	32	4,6%	12.274	6,1%
Quilicura	12	1,7%	9.937	4,9%
Lo Prado	40	5,7%	8.137	4,0%
Renca	23	3,3%	8.096	4,0%
Santiago	71	10,1%	7.352	3,6%
Estación Central	23	3,3%	6.973	3,5%
Peñalolén	20	2,9%	6.911	3,4%
La Pintana	19	2,7%	6.728	3,3%
Total	377	53,9%	120.555	59,8%

Fuente: MINVU, 2019.

Figura 1: Localización de conjuntos de vivienda social en la Región Metropolitana.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2023).

De acuerdo con el estudio “Levantamiento línea base sobre el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío” (DESE UC, 2018), que analizó 313 conjuntos habitacionales² como muestra representativa, se detectó algún grado de deterioro en las techumbres en el 79,8% de ellos. En cuanto a la pendiente para la evacuación de aguas lluvias, el déficit registrado es del 23% en la Región de Valparaíso, del 54% en la Región del Biobío y alcanza un nivel alto del 71% en la Región Metropolitana.

La Región Metropolitana enfrenta una mayor proporción de problemas en la red de agua potable y alcantarillado, con filtraciones en ductos de alcantarillado en el 87,4% de los conjuntos habitacionales analizados, alcanzando un nivel de deterioro promedio de 1,91 en una escala³ de 0 a 5. Además, el 83% presenta daños en cañerías de agua potable y el 73% tiene cámaras de inspección obstruidas. En cuanto a plagas, el 85,5% de los casos registra la presencia de palomas, roedores, murciélagos o termitas, mientras que el 59,8% presenta más de un tipo de plaga simultáneamente.

Aunque el 72,4% de los conjuntos habitacionales analizados de la Región Metropolitana cuenta con iluminación en cajas de escaleras y pasillos, el 83,7% presenta algún deterioro, con un nivel promedio de 2,54 en una escala de 0 a 5. En comparación, el nivel de deterioro promedio es de 2,14 en el Biobío y 1,59 en Valparaíso. Además, el mismo estudio revela que el 43,9% de los conjuntos presentan apropiaciones irregulares en el terreno de la copropiedad, siendo más frecuentes en la Región Metropolitana (69,3%), seguida de Valparaíso (37,2%) y Biobío (18,7%). Estas ocupaciones responden a la necesidad de ampliar la superficie habitable ante problemas de hacinamiento y la limitación de la vivienda social en altura, especialmente las construidas entre 1980 y 2002, para adaptarse a las nuevas dinámicas familiares.

En el 72,84% de los conjuntos habitacionales analizados en las tres regiones se identificó la presencia de áreas verdes consolidadas dentro de las copropiedades. Sin embargo, el nivel de deterioro promedio es de 2,95 en la Región del Biobío, seguido por 2,91 en Valparaíso y 2,51 en la Región Metropolitana, según una escala de 0 a 5. Además, solo un 5,8% de los casos estudiados cuenta con accesos para personas con movilidad reducida al interior de la copropiedad.

Según la creación de un índice predictor de deterioro general basado en tres variables: superficie promedio de las unidades habitacionales, número de unidades por conjunto habitacional y antigüedad del conjunto, el MINVU (2019) analizó 1.410 casos del Catastro Nacional de Condominios Sociales. Este análisis identificó que las regiones con mayor proporción de casos con alta probabilidad de deterioro son O'Higgins (40,7%), la Región Metropolitana (35,2%) y el Maule (23,7%). Además, de 355 conjuntos habitacionales con una alta probabilidad de deterioro a nivel nacional, el 56,9% se encuentra localizado en la Región Metropolitana, destacándose las comunas de San Bernardo, Puente Alto, La Florida, Lo Prado y Maipú. Estas comunas, a su vez, se encuentran entre aquellas con las mayores concentraciones de unidades de vivienda en condominios sociales en altura. Por otra parte, San Bernardo, La Florida, Maipú y Lo Prado, forman parte de las comunas que tienen más daños por lluvias en zonas urbanas de Santiago (CIGIDEN, 2020).

² La distribución de los conjuntos habitacionales fue la siguiente: 127 en la Región Metropolitana, 108 en la Región de Valparaíso y 78 en la Región del Biobío.

³ El sistema de evaluación del estado de los elementos considera seis niveles: (0) óptimo, sin signos de deterioro; (1) levemente desgastado, afectado por uso o condiciones ambientales; (2) notablemente desgastado, con pérdida de material pero aún funcional; (3) daño severo, con afectaciones que dificultan su uso; (4) alteraciones graves en el funcionamiento, con daños significativos; y (5) obsolescencia funcional, donde el elemento es inutilizable o representa un riesgo para los residentes.

4. Resultados

Con el objetivo de analizar los 608 proyectos seleccionados de condominios de vivienda en el marco del D.S. N°27, Capítulo III, período 2021-2024, este apartado se centra en los procesos de focalización y las variables de análisis que permiten evaluar los criterios de selección y su comportamiento. Según el documento de Seguimiento de Obra, elaborado por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DITEC) y actualizado a noviembre de 2024, se identifican 215 copropiedades con proyectos terminados (35%), 122 en ejecución (20%), 190 sin iniciar (31%) y 81 proyectos sin información disponible aún (13%), correspondiente a copropiedades con proyectos del 2024.

Tabla 3: Cantidad de copropiedades beneficiadas según estado de avance de obras por año llamado.

Año Llamado	Estado de Avance de Obras							
	Sin Inicio		En Ejecución		Terminado		Sin info	
2021	89	46,8%	83	68,0%	91	42,3%	0	0%
2022	29	15,3%	26	21,3%	95	44,2%	0	0%
2023	62	32,6%	12	9,8%	28	13,0%	0	0%
2024	10	5,3%	1	0,8%	1	0,5%	81	100%
TOTAL	190	100,0%	122	100,0%	215	100,0%	81	100%

Fuente: Seguimiento de Obra, DITEC, Capítulo III.

De acuerdo con el artículo 94, numerales 1, 2 y 3 del D.S. N°27 (V. y U.), de 2016, la SEREMI determina factores de selección nacional para proyectos enfocados en el mejoramiento de bienes comunes en condominios de viviendas sociales y viviendas económicas, con una ponderación del 60%, y para la ampliación de viviendas en copropiedad, con una ponderación del 80%. Adicionalmente, se aplican criterios regionales definidos en cada resolución del MINVU correspondiente a los llamados a postulación RM. Estos criterios se basan en factores de índole constructiva, social, geográfica, económica y/o cultural, así como en las orientaciones de la política sectorial. En este caso, las ponderaciones asignadas son del 40% para el mejoramiento de bienes comunes y del 20% para la ampliación de viviendas.

4.1 Análisis procesos de focalización

De acuerdo con la Estrategia para la Atención de Condominios de Viviendas 2018-2021, documento oficial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2019), se consideran 3 tipos de focalización: funcional, territorial y sectorial.

4.1.1 Focalización Funcional

La focalización funcional se refiere a la priorización de ciertos tipos de proyectos u obras, basada en la identificación del deterioro de diversos bienes comunes y su impacto en el parque residencial. Esta estrategia se fundamenta en el supuesto de que la seguridad y estabilidad arquitectónica del inmueble son prioritarias, enfocándose en la identificación y análisis de variables relacionadas con la funcionalidad de la vivienda.

Uno de los criterios de selección nacional prioriza las obras de mejoramiento de bienes comunes en Condominios de Vivienda Social (CVS) y Viviendas Económicas (CVE)⁴, según el porcentaje mayoritario de recursos asignados. En este marco, se otorga prioridad a las intervenciones que aborden problemas de alto impacto en la calidad de vida residencial. En primer lugar, destacan las obras de refuerzo estructural y/o redes de servicio, seguidas del acondicionamiento térmico (en el caso de los CVS). Luego, se priorizan trabajos en techumbre, fachadas, muros, escaleras y circulaciones. En contraste, las obras relacionadas con áreas verdes, equipamiento, cierres perimetrales e iluminación tienen la menor prioridad y no se les asigna puntaje.

En este contexto, se observa una alta concentración de obras destinadas a mejoras en el ámbito funcional de la vivienda. La atención de proyectos en condominios sociales está vinculada a postulaciones en las que las Entidades Patrocinantes y las Empresas Constructoras, basándose en sus propios criterios, determinan la priorización de partidas y configuran los proyectos para los postulantes. De los 608 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, 493 (equivalentes al 81,1%) corresponden a la línea de acción de Demanda General, siendo los años 2021 (45,4%) y 2022 (24,9%) los que concentran las cifras más altas. La línea de Demanda General se refiere a condominios sociales y económicos que son objeto del programa y que pueden postular a todos los tipos de obra que considera el D.S N° 27. No obstante, se busca priorizar aquellas intervenciones que sean más urgentes, ya sea por su relevancia o por la antigüedad de los condominios que requieran mayor atención.

Tabla 4: Cantidad de copropiedades beneficiadas línea Demanda General, 2021-2024.

Año	Copropiedades Beneficiadas	
2021	224	45,4%
2022	123	24,9%
2023	83	16,8%
2024	63	12,8%
Total	493	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024.

La obra principal que se postula a ejecutar es mejoramiento de Redes y Servicios (45%), correspondiente con la primera priorización que establece el programa en el artículo 94 del D.S N° 27, de 2016, seguido de obras de Techumbre (42%). Estas cifras son posibles de vincularse con los problemas detectados en el estudio DESE UC (2018), donde un 87,4% de los conjuntos de vivienda social analizados en la Región Metropolitana tiene alguna filtración en los ductos de alcantarillado y el 83% presenta daños en cañerías de agua potable.

⁴ Condominio Objeto del Programa, debe cumplir con:

- Condominios de Viviendas Sociales, conforme a lo dispuesto en la ley 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- Condominios de Viviendas Económicas, conforme a lo dispuesto en el Artículo 6.1.2 del DS N° 47 (V. y U.), de 1992, financiados y/o construidos por Instituciones de Previsión fusionadas en el Instituto de Previsión Social (IPS), Cooperativas o Municipalidades y/o aquellos que presenten graves condiciones de deterioro u obsolescencia en sus bienes comunes.

Tabla 5: Proyectos con obras principales financiadas bajo línea Demanda General, RM 2021-2024.

Obra Principal							
Áreas Verdes y Equipamiento	Techumbre	Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones	Fachadas y/o muros	Redes de Servicio	Refuerzo Estructural	Acondicionamiento Térmico	Eficiencia Energética e Hídrica
1	207	19	14	224	5	22	1
0%	42%	4%	3%	45%	1%	4%	0%

Fuente: Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

De acuerdo con DITEC, el estado de avance de las obras en copropiedades correspondientes a proyectos bajo la línea de Demanda General se distribuye de la siguiente manera: un 38% de los proyectos ha sido finalizado, un 20% está en ejecución, un 31% aún no ha comenzado y del 11% no se dispone de información.

Tabla 6: Estado de avance de obras en línea Demanda General, 2021-2024.

Línea de Acción	Estado de Avance de Obras				Total
	Sin Inicio	En Ejecución	Terminado	Sin info	
Demanda General	155	97	186	55	493
Porcentaje	31%	20%	38%	11%	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC.

El programa Mejoramiento de Condominios de Vivienda D.S. N°27, Capítulo III, opera a través de llamados a postulación, destinados a financiar diversos tipos de proyectos y obras. Durante el período 2021-2024, se emitieron 11 resoluciones exentas vinculadas a postulación del programa, las cuales contemplan proyectos de mejoramiento de bienes comunes. Por otro lado, los proyectos de ampliación de vivienda están excluidos en las resoluciones 909/2023, 848/2024 y 861/2024 para condominios de vivienda social (CVS), así como en las resoluciones 907/2023, 848/2024 y 860/2024 para condominios de vivienda económica (CVE).

Tabla 7: Llamados a postulación DS. 27 Capítulo III y tipología de proyecto.

Res. Exenta Llamado	Región	CVS/CVE	Mejoramiento Bienes Comunes	Ampliación de Vivienda
337/2021	Metropolitana	CVE	Si	Si
336/2021	Metropolitana	CVS	Si	Si
249/2022	Metropolitana	CVS	Si	Si
235/2022	Metropolitana	CVE	Si	Si
909/2023	Metropolitana	CVS	Si	No
500/2023	Valparaíso, Metropolitana, O'Higgins y Maule	CVE/CVS	Si	Si
907/2023	Metropolitana	CVE	Si	No
848/2024	Arica y Parinacota, Tarapacá, Valparaíso y Metropolitana	CVE/CVS	Si	No
860/2024	Metropolitana	CVE	Si	No
861/2024	Metropolitana	CVS	Si	No
1487/2024	Biobío, Los Lagos, La Araucanía y Metropolitana	CVS	Si	Si

Fuente: Elaboración propia en base a Llamados a postulación DS. 27, 2021-2024

Según lo señalado por el Equipo de Condominios dependiente de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se tomó la decisión de priorizar durante los años 2023 y 2024 el establecimiento de lineamientos para un próximo llamado específico enfocado en ampliaciones. Esto se debió a la baja cantidad de proyectos postulados en años anteriores. Dicho llamado, que se espera lanzar durante el año 2025, estaría dirigido exclusivamente a la Región Metropolitana, donde se han identificado proyectos a partir del levantamiento de demanda

El capítulo III del programa tiene como objetivo subsidiar proyectos que permitan reparar y/o mejorar la calidad de los bienes comunes de condominios de vivienda que se encuentran en deterioro. Además, busca apoyar a las comunidades en la gestión adecuada y administración de estos bienes, en el marco establecido por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

En este contexto, es fundamental considerar los factores de apreciación regional aplicables a la línea de Demanda General. Uno de los más relevantes es el Estado General del Condominio, evaluado a partir del Diagnóstico Actualizado de la Copropiedad⁵. Esta información es revisada por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM, quien posteriormente emite la resolución exenta que confiere la certificación de condominio objeto en cuestión. Este factor regional asigna un puntaje de entre 0 y 100, dependiendo del nivel de deterioro, y cuenta con una ponderación del 20%, siendo el más significativo dentro de esta categoría.

De las 493 copropiedades o proyectos seleccionados dentro de la línea de Demanda General, se logró acceder a los expedientes de 474, los cuales contaban con el documento de Certificación de Copropiedad Objeto del Programa y sus respectivos anexos. En contraste, no fue posible revisar los expedientes de 11 copropiedades debido a que no estaban disponibles en el material proporcionado por la contraparte MINVU. Además, otras 8 copropiedades están exentas de la resolución de condominio objeto del programa, según lo estipulado en la resolución exenta 1487 del llamado Polígonos 2024. En estos casos, la evaluación del diagnóstico técnico constructivo se lleva a cabo directamente en el SERVIU.

De los 493 proyectos seleccionados, 229 (46%) corresponden a condominios con un estado de deterioro regular, mientras que 211 proyectos (43%) presentan un nivel de deterioro medio. Un 5% de los proyectos está asociado a condominios con un bajo deterioro, y tan solo un 2% corresponde a condominios con un deterioro alto, lo que permite inferir que las obras no están siendo ejecutadas en copropiedades con niveles de deterioro altos o críticos.

Tabla 8: Cantidad de copropiedades demanda general y estado de deterioro condominio, 2021-2024.

Línea de Acción	Estado de Deterioro Condominio						
	Crítico	Alto	Medio	Regular	Bajo	Sin info	TOTAL
Demanda General	0	11	211	229	23	19	493
Porcentaje	0%	2%	43%	46%	5%	4%	100%

Fuente: Resoluciones Exentas que declaran CVS y CVE como Copropiedad Objeto del Programa DS. 27.

⁵ El Diagnóstico Técnico Constructivo es realizado en terreno por un profesional competente conforme a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, utilizando una ficha de registro proporcionada por SERVIU para tales efectos.

Otro factor de apreciación regional aplicable a la línea de Demanda General, con una ponderación del 4%, es el de Conjuntos con Prioridad Regional, que se clasifica en dos categorías: Zona de Concentración de Condominios Sociales (ZCCVS) y Conjuntos de Interés Histórico y Urbano de Condominios Sociales (CIHU)⁶.

Las ZCCVS se definen como macro urbanizaciones ubicadas en comunas periféricas, con un año de construcción principalmente posterior a la década de los 90. Estas zonas concentran tipologías críticas con alto deterioro físico, determinado mediante el catastro nacional de condominios y los diagnósticos en terreno realizados por el equipo regional del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Se han identificado nueve ZCCVS: Colina, Quilicura, Renca-Cerro Navia, Pudahuel-Lo Prado, Maipú, San Ramón-La Granja-La Pintana-La Florida, San Bernardo-El Bosque, Pedro Aguirre Cerda-Lo Espejo y Melipilla.

Por otro lado, los CIHU se definen como micro urbanizaciones situadas en comunas pericentrales, cuya construcción data principalmente de antes de la década de los 80. Estas áreas consideran conjuntos de vivienda con alto deterioro físico, además de tomar en cuenta su antigüedad y el tamaño de los conjuntos, resaltando su valor histórico y habitacional tanto para los residentes como para la memoria colectiva urbana.

En este contexto, de las 454 copropiedades pertenecientes a conjuntos de vivienda social seleccionados bajo la línea de Demanda General, 246 (54%) se ubican dentro de una ZCCVS, mientras que 66 (15%) pertenecen a un CIHU. Esto implica que el 69% de los proyectos seleccionados entre 2021-2024 bajo Demanda General obedecen a postulaciones de copropiedades insertas en zonas con prioridad regional, mientras que 142 copropiedades, equivalentes al 31% están fuera de prioridad desde un punto de vista territorial. Se espera que el número de proyectos en áreas focalizadas continúe aumentando para garantizar una atención dirigida a la demanda específica.

Durante el período analizado, el año 2021 registró la mayor cantidad de copropiedades clasificadas en las categorías de ZCCVS y CIHU, con un 38,2% y un 77,3%, respectivamente. Sin embargo, desde 2021, se ha observado una disminución progresiva en la cantidad de copropiedades seleccionadas que califican dentro de estas categorías, así como en aquellas que se encuentran fuera de ellas, bajo la línea de atención de Demanda General.

Tabla 9: N° copropiedades seleccionadas según Focalización Regional, 2021-2024. Demanda General.

Año	ZCCVS		CIHU		CVS fuera de ZCCVS/CIHU		TOTAL
2021	94	38,2%	51	77,3%	67	47,2%	212
2022	64	26,0%	12	18,2%	36	25,4%	112
2023	46	18,7%	3	4,5%	30	21,1%	79
2024	42	17,1%	0	0%	9	6,3%	51
Total	246	100%	66	100%	142	100%	454

Fuente: Elaboración propia en base a documentos Focalización de Intervención Regional CCSS 2021-2024.

De acuerdo con la tabla 10, se observa una destacada concentración de proyectos en las comunas de San Bernardo (15%), Independencia (10%), La Pintana (10%) y Maipú (10%). Estas comunas albergan conjuntos habitacionales con una alta probabilidad de deterioro en la Región Metropolitana y coinciden, además, con ser las comunas con mayor presencia de ZCCVS.

⁶ Las definiciones fueron obtenidas de los Anexos: Focalización de Intervención Regional CCSS 2021, 2022, 2023 y 2024, los cuales forman parte integrante de las resoluciones correspondientes a los llamados a postulación de los años mencionados.

Tabla 10: Comunas con proyectos seleccionados en Demanda General, 2021-2024.

Comuna	Demanda General	
Cerrillos	7	1%
Cerro Navia	3	1%
Colina	20	4%
Conchalí	6	1%
El Bosque	10	2%
Estación Central	4	1%
Huechuraba	7	1%
Independencia	49	10%
La Cisterna	2	0%
La Florida	4	1%
La Granja	5	1%
La Pintana	47	10%
La Reina	2	0%
Las Condes	1	0%
Lo Espejo	14	3%
Lo Prado	15	3%
Macul	10	2%
Maipú	47	10%

Melipilla	1	0%
Ñuñoa	22	4%
PAC	6	1%
Peñaflor	4	1%
Peñalolén	5	1%
Providencia	7	1%
Pudahuel	21	4%
Puente Alto	40	8%
Quilicura	10	2%
Quinta Normal	1	0%
Renca	22	4%
San Bernardo	75	15%
San Joaquín	6	1%
San Miguel	9	2%
San Ramón	4	1%
Santiago	7	1%
Talagante		0%
TOTAL	493	100%

Fuente: Resoluciones Exentas que asignan recursos y seleccionan copropiedades DS.27, RM 2021-2024

Otro factor de apreciación regional aplicable a la línea de Demanda General, con una ponderación del 6%, es el Nivel de atención de unidades de vivienda en Condominios Sociales en comunas de la Región Metropolitana vía llamados a postulación 2011-2024. Este criterio asigna puntaje a copropiedades ubicadas en comunas cuya atención es inferior al 30%. No obstante, esta focalización de priorización comunal ha tenido un impacto limitado en la postulación y selección de proyectos. Durante 2021-2024, no se logró superar la atención en cinco comunas que permanecen por debajo del 30%: Melipilla (22,5%), Pedro Aguirre Cerda (20,6%), La Cisterna (5,1%), Las Condes (0%) y Curacaví (0%). Además, en el mismo período, solo se seleccionaron 6 proyectos en Pedro Aguirre Cerda y 1 en Melipilla, por lo que se requiere focalizar su atención y así ir disminuyendo brechas a nivel comunal⁷.

Existe un factor regional vinculado a copropiedades que han realizado postulaciones previas. Este criterio, orientado a atender el desgaste acumulado de las copropiedades, otorga un puntaje que favorece la antigüedad de la postulación y tiene una ponderación del 10%.

A partir de los hallazgos, se puede concluir que la focalización funcional ha sido importante para canalizar recursos hacia intervenciones que abordan problemáticas estructurales y de servicios básicos en los condominios de vivienda social y económica. Esta priorización ha permitido orientar las obras hacia mejoras que inciden directamente en la calidad de vida de los residentes, como el reforzamiento de redes de servicio, techumbres y estructuras. Sin embargo, los datos revelan también una limitada atención a conjuntos con un deterioro alto y/o crítico, lo que sugiere la necesidad de ajustar los mecanismos de selección para asegurar una respuesta más equitativa a niveles de mayor vulnerabilidad, promover una cobertura más equilibrada y reducir brechas en zonas que han sido menos atendidas.

⁷ Según el documento Focalización Intervención Regional CCSS 2024, se ha logrado abordar el 67,8% del total de viviendas en condominios sociales dentro de la Región Metropolitana.

4.1.2 Focalización Territorial

La focalización territorial consiste en priorizar ciertas áreas de las ciudades donde se concentran condominios sociales que presentan deterioro o tienen una alta probabilidad de deteriorarse, de acuerdo con sus características constructivas (MINVU, 2019).

En los llamados a postulación realizados entre 2021 y 2024, bajo el Capítulo III del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, se ha buscado incentivar la postulación de proyectos destinados al mejoramiento de bienes comunes en condominios ubicados en zonas urbanas con una alta concentración de condominios sociales y elevada probabilidad de deterioro.

Esta focalización atiende las líneas de acción de los Condominios de Interés Regional, incluyendo el Plan Integral Bajos de Mena (PIBDM) y las Ampliaciones de Interés Regional. En este marco, de las 608 copropiedades con proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, 28 (4,6%) están orientados al Plan Integral Bajos de Mena, mientras que 20 (3,3%) corresponden a Condominios de Interés Regional, y tan solo el 1% estuvo vinculado con las Ampliaciones de Interés Regional.

Durante los años 2021 y 2022, se concentró la mayor parte de los proyectos del PIBDM, demostrando un enfoque prioritario en este periodo para atender las necesidades de esta línea de acción. Según el Equipo de Rehabilitación Residencial (Departamento Planes y Programas, SEREMI RM), la focalización del PIBDM culminó en 2022, logrando cerca del 100% de cobertura en su primera postulación, lo que llevó a que dejara de ser una prioridad en etapas posteriores. Este proceso se desarrolló mediante una coordinación que comenzó con el Gobierno Metropolitano, avanzó con el equipo de regeneración urbana y concluyó con el mejoramiento de condominios.

Por otro lado, los proyectos de la categoría Condominios de Interés Regional están mayoritariamente concentrados en el año 2024. En cuanto a las ampliaciones de vivienda, solo se han seleccionado seis proyectos en el período 2021-2024, localizados principalmente en las poblaciones Los Quillayes y Santa Teresa, ambas pertenecientes a la comuna de La Florida. Esta situación, ya identificada en 2018, no ha mostrado cambios significativos hasta la fecha.

Lo anterior se debe a que la postulación a estos proyectos implica una alta complejidad técnica, constructiva y presupuestaria para constructoras y entidades patrocinantes, además de generar importantes transformaciones en la vida cotidiana de las comunidades residentes, pues muchos ya tienen sus propias ampliaciones y no están dispuestos a desmantelarlas. Es importante poner hincapié en este escenario, dado que justamente el 69% de los condominios que presentan ampliaciones irregulares se encuentran localizados en la Región Metropolitana (DESE UC, 2018).

Según el documento de Seguimiento de Obra, elaborado por la DITEC y actualizado a noviembre de 2024, el estado de avance de los proyectos en copropiedades seleccionadas entre 2021-2024 bajo la línea de Condominios de Interés Regional revela que el 40% aún no ha iniciado su ejecución. Por su parte, el Plan Integral Bajos de Mena presenta un 68% de los proyectos terminados, mientras que el 32% restante está pendiente de inicio. En cuanto a las Ampliaciones de Vivienda, el 50% de los proyectos se encuentra en ejecución y el 50% restante aún no ha comenzado.

Tabla 11: Estado de avance de obras Condominio Interés Regional - Plan Bajos de Mena, 2021-2024.

Línea de Acción	Estado de Avance de Obras			
	Sin Inicio	En Ejecución	Terminado	Sin info
Condominio Interés Regional	40%	5%	5%	50%
PIBDM	32%	0%	68%	0%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC.

Para favorecer esta focalización, se aplican criterios de apreciación regional que abarcan las líneas de acción de Condominios de Interés Regional, incluyendo el Plan Integral Bajos de Mena (PIBDM) y las Ampliaciones de Interés Regional. Entre estos factores destaca la priorización de intervenciones dirigidas a resolver problemas que afectan significativamente la calidad de vida residencial. En primer lugar, se pone énfasis en la ejecución de obras relacionadas con el refuerzo estructural, redes de servicio, techumbres, ascensores, escaleras y áreas de circulación. En segundo lugar, se priorizan trabajos en fachadas, muros, iluminación, accesibilidad universal y cierres perimetrales.

Esta categoría cuenta con una ponderación del 10%, y tanto los 28 proyectos seleccionados bajo el PIBDM como los 20 enmarcados en la línea de Condominios de Interés Regional lograron obtener el puntaje máximo, destacando especialmente las intervenciones en techumbres y redes de servicios.

Otro factor considerado en los criterios de apreciación regional es el estado general del condominio, el cual se evalúa asignando un puntaje de 0 a 100 según el nivel de deterioro⁸. En este contexto, el 82% de las copropiedades seleccionadas dentro de la línea del Plan Integral Bajos de Mena (PIBDM) presentan un estado de deterioro regular, mientras que el 18% se clasifica con un nivel medio. Por su parte, en la línea de selección Condominios de Interés Regional, el 80% de los proyectos corresponden a un estado de deterioro regular y el 15% a un nivel medio.

Tabla 12: Cantidad de copropiedades PIBDM y Condominio Interes Regional según estado de deterioro condominio, 2021-2024.

Línea de Acción	Estado de Deterioro Condominio				
	Crítico	Alto	Medio	Regular	Bajo
Plan Integral Bajos de Mena	0%	0%	18%	82%	0%
Condominio Interés Regional	0%	0%	15%	80%	5%

Fuente: Resoluciones Exentas que declaran CVS como Copropiedad Objeto del Programa DS. 27

A pesar de las bajas cifras de selección en estas líneas de acción, sobresalen los proyectos ubicados en las comunas de Puente Alto, Maipú y La Florida, que concentran conjuntos habitacionales con una elevada probabilidad de deterioro dentro de la Región Metropolitana (Tabla 13). Estas comunas, al cierre de junio de 2024, muestran avances significativos en la atención de viviendas en condominios sociales, alcanzando un 57,2% en Puente Alto, un 82,4% en Maipú y un 85,5% en La Florida. No obstante, sería deseable que, en el futuro existiera una mayor selección de proyectos de condominios de interés regional en comunas como La Pintana, Cerro Navia, Melipilla y Pedro Aguirre Cerda. Estas presentan porcentajes de atención de viviendas inferiores al 50% y, simultáneamente, concentran Zonas de Concentración de Condominios Sociales. Este contexto resalta la necesidad de priorizar intervenciones en estas áreas, no solo para mejorar las condiciones habitacionales, sino también para fomentar una mayor equidad territorial y social.

En relación con la línea de atención para ampliaciones de vivienda en copropiedad, el Artículo 94 del D.S. N° 27 de 2016 establece una variable vinculada a la superficie original promedio de las viviendas a ampliar. Esta normativa otorga un 60% del puntaje correspondiente al factor nacional, priorizando aquellas viviendas cuya superficie oscila entre 40 y 46 m², así como aquellas menores a 39 m². En este sentido, de los 6 proyectos seleccionados, 3 tuvieron un puntaje máximo (100).

⁸ Deterioro bajo (0 pts.), regular (25 pts.), medio (50 pts.), alto (75 pts.) y crítico (100 pts.).

Tabla 13: Comunas con proyectos seleccionados en CIR, PIBDM y Ampliaciones, 2021-2024.

Comuna	Condominio Interés Regional	Plan Integral Bajos de Mena	Ampliaciones Interés Regional
Cerrillos	2		
La Florida	3		5
La Granja	4		
Maipú	10		
Pudahuel	1		1
Puente Alto		28	
TOTAL	20	28	6

Fuente: Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

En los llamados a postulación de 2021 y 2022, se incluyeron variables regionales de selección que consideraron el número de unidades habitacionales de las copropiedades y el tipo de permiso de postulación. El primer criterio pondera el 10% del factor regional y beneficia a aquellas con una mayor cantidad de unidades. En este marco, dos copropiedades con más de 150 unidades obtuvieron el puntaje máximo, otras dos con entre 50 y 149 unidades calificaron en el rango intermedio, y dos adicionales, con menos de 50 unidades, recibieron puntajes menores.

Sin embargo, este criterio podría ser revisado de cara a un próximo llamado, ya que, aunque prioriza a las copropiedades con un mayor número de unidades habitacionales, estas presentan una mayor complejidad organizativa. Además, un proyecto de ampliación en este contexto implica costos económicos y técnicos significativamente elevados, lo que podría dificultar su implementación eficaz.

Por otra parte, los 6 proyectos beneficiados presentaron su postulación con un permiso de edificación aprobado, lo que les permitió obtener el puntaje máximo asignado en este criterio, que representa un 10% dentro del factor regional.

La focalización territorial, aunque ha logrado orientar los esfuerzos hacia comunas con alta probabilidad de deterioro, se ha concentrado mayoritariamente en conjuntos con un nivel de deterioro regular y enfrenta desafíos significativos en su implementación, especialmente en lo que respecta a las líneas de ampliaciones irregulares y los condominios de interés regional. Si bien estos últimos han recibido mayor atención en los llamados recientes, su baja representación en el total de proyectos seleccionados revela la necesidad de fortalecer su incorporación como prioridad en la política habitacional. Por otra parte, las ampliaciones irregulares siguen siendo un obstáculo técnico y social importante, ya que muchas comunidades se resisten a desmontarlas y enfrentan dificultades para ajustarse a los estándares normativos. Este escenario demanda una estrategia más integral y flexible que considere las particularidades de cada territorio y promover soluciones habitacionales sostenibles, seguras y socialmente viables.

4.1.3 Focalización Sectorial

La focalización sectorial se basa en la priorización de condominios sociales a partir de la interacción entre diversas iniciativas sectoriales. El principio subyacente a esta forma de focalización sostiene que una actuación sectorial coordinada puede generar un efecto sinérgico positivo, beneficiando tanto los territorios como la calidad de vida de sus habitantes.

La articulación sectorial de las intervenciones vinculadas a condominios sociales en los llamados a postulación realizados entre 2021 y 2024, bajo el Capítulo III del D.S. N° 27 (V. y U.) de 2016, se relaciona principalmente en función del Programa de Recuperación de Barrios (PRB). En este sentido, se consideran:

- La Resolución Exenta N° 1.238, de fecha 17 de junio de 2014, del SEREMI (V. y U.) de la Región Metropolitana, que seleccionan los barrios a atender por el Programa de Recuperación de Barrios durante el período 2014-2018.
- La Resolución Exenta N° 2.412, de fecha 1 de octubre de 2019, del SEREMI (V. y U.) de la Región Metropolitana, que seleccionan propuestas al concurso de barrios a atender por el Programa de Recuperación de Barrios.
- La Resolución Exenta N° 1.396, de fecha 9 de noviembre de 2021, del SEREMI (V. y U.) de la Región Metropolitana, que seleccionan propuestas al concurso de barrios a atender por el Programa de Recuperación de Barrios, período 2021.
- La Resolución Exenta N° 1.217, de fecha 25 de noviembre de 2022, del SEREMI (V. y U.) de la Región Metropolitana, que califica selección de propuestas presentadas al concurso barrios del programa de recuperación de barrios, período 2022.

De las 608 copropiedades con proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, 53 (8,7%) corresponden a intervenciones realizadas a través del Programa de Recuperación de Barrios en 8 comunas de la Región Metropolitana. Estas intervenciones se concentran principalmente en las comunas de San Bernardo, que representa el 34%, y San Miguel, con un 23%. Los años 2021 y 2023 concentran la mayor cantidad de proyectos seleccionados dentro del marco del PRB, con un total de 38 proyectos registrados.

Tabla 14: Comunas con proyectos seleccionados bajo Programa Recuperación de Barrios, 2021-2024.

Comuna	Programa Recuperación de Barrios	
Colina	6	11%
El Bosque	1	2%
Independencia	3	6%
Puente Alto	7	13%
San Bernardo	18	34%
San Joaquín	5	9%
San Miguel	12	23%
Talagante	1	2%
TOTAL	53	100%

Fuente: Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

De acuerdo con DITEC, el estado de avance de las obras en copropiedades correspondientes a proyectos bajo la línea del PRB, se distribuye de la siguiente manera: un 17% de los proyectos ha sido finalizado, un 40% está en ejecución, un 28% aún no ha comenzado y del 15% no se dispone de información.

Para favorecer esta focalización, se han considerado factores regionales que, en su conjunto, representan el 40% del puntaje total de selección. Estos criterios asignan puntajes a copropiedades atendidas por el PRB que cumplan con las siguientes categorías:

- Priorización de partidas (10%): Obras de refuerzo estructural, redes de servicio, techumbre, ascensores, escaleras y/o circulaciones (1ª prioridad), Obras en fachadas y/o muros, iluminación, accesibilidad universal y cierres perimetrales (2ª prioridad).
- Estado de Deterioro del Condominio de acuerdo con el Diagnostico Actualizado de la Copropiedad (20%).
- Cobertura de unidades habitacionales intervenidas en relación con la totalidad de unidades habitacionales del barrio (10%).

De las 53 copropiedades insertas en polígonos del Programa de Recuperación de Barrios y seleccionadas entre 2021 y 2024, el 96% obtuvo el puntaje máximo en la priorización de partidas a intervenir. El resto de los proyectos se enfocó en áreas verdes y equipamiento.

Tabla 15: Cantidad de proyectos con obras principales finanzas en el marco de PRB 2014-2024.

Obra Principal							
Áreas Verdes y Equipamiento	Techumbre	Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones	Fachadas y/o muros	Redes de Servicio	Refuerzo Estructural	Acondicionamiento Térmico	Eficiencia Energética e Hídrica
1	25	1	1	25	0	0	0
2%	47%	2%	2%	47%	0%	0%	0%

Fuente: Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

Según el Estado General del Condominio, de los 53 proyectos seleccionados en el marco del PRB, 34 (64%) corresponden a condominios con un estado de deterioro regular, mientras que 10 (19%) presentan un deterioro medio. En cuanto a los 9 proyectos restantes, no fue posible determinar su estado debido a lo estipulado en la Resolución Exenta N.º 1.487 (V. y U.) de 2024, llamado a Polígonos 2024, la cual exime a las copropiedades postulantes de la resolución de condominio objeto del programa. En estos casos, es el SERVIU quien se encarga directamente de realizar la evaluación técnica constructiva a través del diagnóstico correspondiente.

Este llamado se enmarca en la estrategia de focalización sectorial e incluyó la posibilidad de postular proyectos de los capítulos I, II y III del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios en las regiones del Biobío, La Araucanía, Los Lagos y Metropolitana.

Según declaraciones del jefe del Departamento de Planes, Programas y Equipamiento de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, este llamado marca la primera instancia en que se busca una confluencia territorial que integre diversas iniciativas, tales como los Programas de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, Recuperación de Barrios, Zonas de Interés Público y otras definidas por la cartera de vivienda.

Adicionalmente, desde el Equipo de Barrios de la SEREMI RM se destaca la intención de desarrollar un diagnóstico de barrios con mayor pertinencia, que permita optimizar las acciones de la División de Política Habitacional. Asimismo, se pretende avanzar hacia un enfoque en el que el municipio se convierta en un actor principal en la gestión sobre los territorios.

En este sentido, se han seleccionado 6 copropiedades pertenecientes al Polígono Barrio Santo Tomás, ubicado en la comuna de La Pintana, y 2 copropiedades del Polígono Barrio Lo Hermida, en la comuna de Peñalolén.

Recapitulando, la línea de acción de Demanda General concentra el 81,1% de las copropiedades seleccionadas entre 2021 y 2024, siendo la que mayor cantidad de proyectos acumula en el periodo. En un segundo plano, con cifras significativamente menores, se encuentran las iniciativas del Programa de Recuperación de Barrios y, finalmente, el Plan Integral Bajos de Mena y los Condominios de Interés Social.

Aunque las líneas de acción presentan periodicidad distinta, la Demanda General y el Programa de Recuperación de Barrios han mantenido cifras de proyectos seleccionados durante todos los años analizados. Sin embargo, las intervenciones de esta última línea muestran una limitada interacción, ya que solo un 8,7% de los proyectos forman parte de esta iniciativa intersectorial.

Tabla 16: Cantidad de proyectos seleccionados según línea de acción, 2021-2024.

Línea de Acción	2021	2022	2023	2024	TOTAL	
Demanda General	224	123	83	63	493	81,1%
Ampliaciones	1	5	0	0	6	1,0%
Condominio Interés Regional	0	0	6	14	20	3,3%
Programa Recuperación de Barrios	25	7	13	8	53	8,7%
Plan Integral Bajos de Mena	13	15	0	0	28	4,6%
Polígonos	0	0	0	8	8	1,3%
TOTAL	263	150	102	93	608	100%

Fuente: Resoluciones Exentas que asignan recursos y seleccionan copropiedades DS.27, RM 2021-2024.

4.2 Eficacia y calidad

Esta sección expone algunos elementos sobre eficiencia y calidad, dimensiones clave del desempeño programático, a partir de los datos sistematizados de las 608 copropiedades seleccionadas en la Región Metropolitana entre 2021 y 2024, en el marco del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales D.S. 27, Capítulo III, considerando indicadores definidos en la matriz de marco lógico (DIPRES, 2024).

Cabe destacar que, entre los años 2021 y 2024, la Región Metropolitana acumuló 1.052 postulaciones, lo que equivale al 46% del total nacional. De estas, se seleccionaron 608 copropiedades, los cuales representan el 57,8% de las postulaciones en la región y el 26,9% del país.

4.2.1 Eficacia cumplimiento del propósito

Según la tabla 17, la cobertura acumulada de viviendas sociales dentro del parque habitacional de Condominios Sociales (CC.SS) en la Región Metropolitana alcanza el 17,6% durante el período analizado, considerando las 201.519 unidades de vivienda registradas en la actualización del Catastro de Condominios Sociales (MINVU, 2014). El valor más alto se observa en 2021, debido a la cantidad de 263 copropiedades seleccionadas en ese año, equivalente a 12.669 unidades de vivienda beneficiadas.

Entre 2021 y 2024, el programa ha intervenido el 27% de los conjuntos de vivienda social catastrados, lo que representa el 11,4% del total nacional. En la Región Metropolitana, esto equivale a 188 conjuntos sobre un total de 700.

La cobertura, desde el enfoque de la focalización, presenta impactos diferenciados. Entre los tipos analizados en el estudio, la focalización funcional es la que genera el mayor impacto en la población objetivo, alcanzando un 13,8% en el período 2021-2024, con sus valores más altos en 2021 y 2022. Este resultado se debe a la alta cantidad de proyectos seleccionados bajo la modalidad de Demanda General, que representan el 81,1% del total en dicho período.

Por otro lado, la focalización territorial y sectorial presentan un impacto limitado en términos de unidades de vivienda, con la primera alcanzando solo un 1,4% y la segunda sin superar el 1%. No obstante, dentro de la focalización sectorial, el Programa de Recuperación de Barrios ocupa el segundo lugar en cantidad de copropiedades beneficiadas, con un 8,7% del total del período.

Tabla 17: Indicador eficacia/cobertura, 2021-2024.

Dimensión/ámbito de Control	2021	2022	2023	2024	2021-2024
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de unidades de vivienda	6,3%	4,1%	3,2%	2,5%	17,6%
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura unidades de vivienda (F. Funcional)	5,6%	3,5%	2,7%	1,9%	13,8%
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura unidades de vivienda (F. Territorial)	0,3%	0,5%	0,3%	0,3%	1,4%
Eficacia/Cobertura Porcentaje de cobertura de unidades de vivienda (F. Sectorial)	0,4%	0,1%	0,2%	0,3%	1,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024

En cuanto a la capacidad del programa para entregar una solución en un plazo que no exceda el año siguiente a la postulación, se observa que el 41,6% de los proyectos seleccionados entre 2021 y 2024 finalizaron sus obras en el primer año. Se destacan los proyectos seleccionados en la convocatoria de 2022, de los cuales el 63,3% fueron concluidos al año siguiente.

Desde el punto de vista de focalización, se observa un comportamiento diferenciado. Los proyectos con focalización territorial presentan el mejor desempeño, con un 50% de ellos finalizados dentro del año siguiente al inicio de obras. No obstante, es importante señalar que esto equivale a solo 20 copropiedades de un total de 40 en el período analizado.

Por otro lado, los proyectos con focalización funcional alcanzan un 43% de finalización en el año siguiente a su inicio, destacándose especialmente los concluidos entre 2022 y 2023. En cuanto a la focalización sectorial, el porcentaje de proyectos finalizados al año siguiente es del 20%, con un mejor rendimiento también entre 2022 y 2023. No obstante, esta última línea presenta la menor tasa de finalización entre 2023 y 2024.

Tabla 18: : Indicador eficacia/proceso, 2021-2024.

Dimensión/ámbito de Control	Llamado				2021-2024
	2021	2022	2023	2024	
Eficacia/Proceso Porcentaje de proyectos terminados en el primer año	34,6%	63,3%	27,5%	-	41,6%
Eficacia/Proceso Porcentaje de proyectos terminados en el primer año (F. Funcional)	37,9%	60,2%	31,3%	-	43,0%
Eficacia/Proceso Porcentaje de proyectos terminados en el primer año (F. Territorial)	28,6%	75,0%	16,7%	-	50,0%
Eficacia/Proceso Porcentaje de proyectos terminados en el primer año (F. Sectorial)	8,0%	85,7%	7,7%	-	20,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC.

4.2.2 Calidad (satisfacción de beneficiarios efectivos)

Una forma para evaluar la calidad del programa, con base en el análisis de los proyectos seleccionados en la Región Metropolitana entre 2021 y 2024, es el tiempo de demora en la ejecución y entrega de soluciones a las copropiedades. Sin embargo, dado que la estimación del tiempo promedio de ejecución se basa exclusivamente en proyectos concluidos y que, en la práctica, los plazos suelen superar el año calendario—afectando al 58,4% de los proyectos iniciados entre 2021 y 2023— este estimador tiende a subestimar el período de espera real de los beneficiarios.

Considerando que un plazo razonable para la ejecución de un proyecto de mejoramiento de condominios sociales es de un año, se espera que la mayoría de los proyectos concluyan en el año siguiente a su inicio, por lo que se espera exista una reducción de ese 58,4% en los próximos años.⁹

Según el documento de Seguimiento de Obra, elaborado por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DITEC) y actualizado a noviembre de 2024, junto con una sistematización propia, se evidencia una variación en el avance de los proyectos según su tipo de focalización.

En el caso de la focalización funcional, el 37,7% de los proyectos han sido concluidos, mientras que el 31,4% aún no ha iniciado sus obras. Respecto a la focalización territorial, el 37% de los proyectos han finalizado, aunque un porcentaje igual sigue sin comenzar. En cuanto a la focalización sectorial, solo el 14,8% de los proyectos han concluido, mientras que el 34,4% se encuentra en ejecución.

⁹ Según el D.S. N° 27 de (V. y U.) de 2016, los plazos para la aplicación del subsidio varían según el tipo de proyecto. Para el mejoramiento de bienes comunes, el período establecido es de 12 meses, mientras que para proyectos de ampliación de vivienda en copropiedad, el plazo se extiende a 24 meses. En casos justificados, es posible solicitar una prórroga.

Tabla 19: Estado de avance de obras según tipo de focalización, 2021-2024.

Focalización	Estado de Avance de Obras								Total
	Sin Inicio		En Ejecución		Terminado		Sin info		
Funcional	155	31,4%	97	19,7%	186	37,7%	55	11,2%	493
Territorial	20	37,0%	4	7,4%	20	37,0%	10	18,5%	54
Sectorial	15	24,6%	21	34,4%	9	14,8%	16	26,2%	61
TOTAL	190	100,0%	122	100,0%	215	100,0%	81	100%	608

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC.

En cuanto a la duración de las obras en ejecución según la línea de atención, se observa en la tabla 20, que 30 proyectos han superado el año y medio, de los cuales el 90% corresponden a la modalidad de Demanda General. Asimismo, 52 proyectos alcanzan los dos años y medio de ejecución, distribuyéndose entre Demanda General (63,5%) y el Programa de Recuperación de Barrios (36,5%). Por otro lado, 29 proyectos han excedido los tres años de ejecución.

Tabla 20: Cantidad de proyectos en ejecución según línea de acción.

Línea de Acción	Duración de Obras						Total	
	3 meses	6 meses	1 año	1,5 años	2,5 años	3 años		
Demanda General	3	4	1	27	33	29	97	79,5%
Ampliaciones	-	-	-	3	-	-	3	2,5%
Condominio Interés Regional	1	-	-	-	-	-	1	0,8%
P. Recuperación de Barrios	-	-	-	-	19	2	21	17,2%
TOTAL	4	4	1	30	52	31	122	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC (Nov, 2024).

En relación con los proyectos aún no iniciados y el tiempo transcurrido desde la fecha programada de inicio de obras, se observa en la tabla 21, que 19 proyectos han alcanzado un año de espera, 29 han superado el año y medio, y un número significativo de 80 ha alcanzado los dos años y medio.

Es importante destacar que el 72% de los proyectos sin iniciar han excedido el año de espera. Este es un aspecto clave que requiere atención, ya que es fundamental generar condiciones que faciliten la aceleración en el inicio de las obras de los proyectos pendientes.

Tabla 21: Proyectos sin comenzar y tiempo transcurrido desde su inicio programado de obras.

Línea de Atención	Tiempo transcurrido							Total	
	Menor a 3 meses	3 meses	6 meses	1 año	1,5 años	2,5 años	3 años		
Demanda General	6	17	19	10	26	68	9	155	81,6%
Ampliaciones	-	-	-	-	2	1	-	3	1,6%
Condominio Interés Regional	3	1	4	-	-	-	-	8	4,2%
P. Recuperación de Barrios	-	-	3	9	1	2	-	15	7,9%
Integral Bajos de Mena	-	-	-	-	-	9	-	9	4,7%
TOTAL	9	18	26	19	29	80	9	190	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Resoluciones Ex. de Selección RM 2021-2024 y DITEC (Nov, 2024).

Para concluir esta sección, se evidencia un mejor comportamiento en términos de cobertura y focalización especialmente en la modalidad funcional. Sin embargo, los retrasos en el inicio y ejecución de los proyectos siguen siendo un desafío importante que afecta la calidad percibida por los beneficiarios. En este sentido, se hace necesario fortalecer la planificación y gestión del tiempo de ejecución, priorizando la reducción de demoras y asegurando una mayor eficiencia en la entrega de soluciones a las copropiedades.

4.3 Análisis de proyectos seleccionados en la Región Metropolitana

A partir de la sistematización de los datos correspondientes a los expedientes de los proyectos seleccionados en la Región Metropolitana dentro del Programa de Mejoramiento de Condominios, D.S. N° 27, Capítulo III, durante el período 2021-2024, se ha realizado un análisis considerando múltiples variables que permiten comprender mejor sus características y comportamientos.

4.3.1 Distribución según tipo de proyecto

De las 608 copropiedades beneficiadas entre 2021 y 2024, 569 corresponden a Condominios de Vivienda Social y sólo 39 a Condominios de Vivienda Económica. La inmensa mayoría se encuentra vinculada a proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes, evidenciando una menor proporción de iniciativas destinadas a la ampliación de viviendas. Los años con mayor concentración de proyectos seleccionados fueron 2021 y 2022, representando el 68% del total de iniciativas en todo el período analizado. Además, durante estos años se incluyeron proyectos en ambos tipos de intervenciones. Por otra parte, el 2024 ha sido el año con menos proyectos seleccionados hasta el momento.

Tabla 22: Cantidad de copropiedades beneficiadas según tipo de proyecto y año, Región Metropolitana.

Año	Tipo de Proyecto				TOTAL	
	Mejoramiento de Bienes Comunes		Ampliación de la Vivienda			
2021	262	43,5%	1	16,7%	263	43,3%
2022	145	24,1%	5	83,3%	150	24,7%
2023	102	16,9%	0	0,0%	102	16,8%
2024	93	15,4%	0	0,0%	93	15,3%
TOTAL	602	100%	6	100%	608	100%

Fuente: Compilación de Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

En cuanto a la tasa de crecimiento anual, entre 2021 y 2022 se registró una disminución del 44,7% en los proyectos de mejoramiento de bienes comunes, marcando el período con el mayor decrecimiento en el lapso analizado. En contraste, entre 2023 y 2024 se observó un leve decrecimiento del 8,8%, reflejando una tendencia menos pronunciada.

Del total de unidades de viviendas beneficiadas durante el período analizado, 31.913 (98,1%) corresponden a proyectos de mejoramiento de bienes comunes, destacándose el año 2021 como aquel con la mayor cantidad de beneficiarios. En contraste, solo el 1,9% de las viviendas recibió subsidios relacionados con proyectos de ampliación.

Tabla 23: Unidades de vivienda beneficiadas según tipo de proyecto y año, Región Metropolitana.

Año	Tipo de Proyecto				TOTAL	
	Mejoramiento de Bienes Comunes		Ampliación de la Vivienda			
2021	12.561	39,4%	108	17,8%	12.669	39,0%
2022	7.860	24,6%	499	82,2%	8.359	25,7%
2023	6.357	19,9%	0	0,0%	6.357	19,5%
2024	5.135	16,1%	0	0,0%	5.135	15,8%
TOTAL	31.913	100%	607	100%	32.520	100%

Fuente: Compilación de Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

4.3.2 Distribución según tipo de Entidad Patrocinante

La Entidad Patrocinante tiene como responsabilidad principal desarrollar las labores de asistencia técnica definidas por este programa y presentar al SERVIU la Carpeta del Proyecto dentro de los plazos establecidos en cada llamado a postulación. Su función se desarrolla en contacto permanente con los barrios, lo que le ha permitido asumir un rol clave en las comunidades y convertirse en un puente articulador entre ellas, los contratistas y el Estado.

De acuerdo con el total de proyectos de mejoramiento de bienes comunes, el 73,6% ha sido gestionado por entidades patrocinantes privadas, mientras que el 26,4% ha estado a cargo de entidades municipales. Por otro lado, la escasa cantidad de proyectos de ampliación de vivienda ha sido exclusivamente gestionada por privados. Esto refuerza la gran presencia que tiene el sector privado en la gestión de la vivienda.

Tabla 24: Distribución de proyectos según tipo de entidad patrocinante, 2021-2024

Tipo EP	Tipo de Proyecto			
	Mejoramiento de Bienes Comunes		Ampliación de la Vivienda	
Municipal	159	26,4%	0	0%
Privada	443	73,6%	6	100%
TOTAL	602	100%	6	100%

Fuente: Compilación de Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024.

En el ámbito de las entidades municipales responsables de los proyectos seleccionados de mejoramiento de bienes comunes y analizados entre 2021-2024, la comuna de Independencia lidera con una participación del 32,1%, seguida por Maipú con el 24,5%, Ñuñoa con el 10,1% y San Miguel con el 8,8%. Es relevante destacar que, aunque Independencia, Ñuñoa y San Miguel no figuran entre las comunas que concentran conjuntos habitacionales con mayor probabilidad de deterioro en sus áreas comunes, Ñuñoa y Maipú sobresalen debido a la alta cantidad de unidades de vivienda que albergan.

Esto sugiere que, durante el período analizado, los esfuerzos se han distribuido de manera desigual y no se ha seleccionado una cantidad de proyectos provenientes de comunas con un bajo porcentaje de viviendas atendidas vía llamados 2011-2024. Además, podría atribuirse esta situación a las limitaciones en los recursos económicos y humanos de algunos municipios, lo que restringe su capacidad para gestionar proyectos de mejoramiento de manera efectiva.

Por otro lado, el municipio de Independencia ha sido destacado por desarrollar, desde el año 2013, un plan de postulación de proyectos enfocados en el mejoramiento de condominios sociales. En este contexto, se presentaron 29 proyectos que posteriormente se ejecutaron durante el año 2014, priorizando la reparación de grietas y el cambio de techumbres como respuesta a los daños ocasionados por el terremoto del 2010.

Estos esfuerzos se han concentrado principalmente en la Población Juan Antonio Ríos, el principal conjunto habitacional de la comuna, que reúne el 50% de su vivienda social. Cabe mencionar que, en períodos anteriores, las labores de mejoramiento estuvieron lideradas por EGIS privadas, con una limitada participación del municipio (Orrego, 2018).

Tabla 25: Distribución de proyectos de mejoramiento de bienes comunes según EP municipal, 2021-2024

EP Municipal	Mejoramiento de Bienes Comunes	
Santiago	2	1,3%
San Miguel	14	8,8%
San Joaquín	8	5,0%
San Bernardo	1	0,6%
Renca	5	3,1%
Providencia	4	2,5%
Peñaflor	4	2,5%
Ñuñoa	16	10,1%
Maipú	39	24,5%
Macul	1	0,6%
Lo Prado	1	0,6%
La Granja	2	1,3%
La Florida	1	0,6%
Independencia	51	32,1%
Huechuraba	7	4,4%
Colina	3	1,9%
TOTAL	159	100%

Fuente: Compilación de Nómina de Selecciones DS. 27, RM 2021 – 2024

Respecto al tipo de entidad patrocinante y las líneas de acción de los proyectos seleccionados durante el período evaluado, en la línea de Demanda General se evidencia una marcada predominancia de la gestión privada, que representa un 74%, frente al 26% correspondiente a la gestión municipal. Esta tendencia también se refleja en los proyectos de Condominios de Interés Regional, con proporciones similares. Por otro lado, en el Programa de Recuperación de Barrios, aunque la gestión privada sigue liderando con un 62%, la gestión municipal alcanza un 38%, mostrando una mayor participación en comparación con otras líneas de acción.

Este fenómeno puede interpretarse como una señal de que las entidades patrocinantes poseen una mayor capacidad para gestionar recursos y organizar la demanda. Esto les permite diseñar e ingresar las partidas necesarias para cada copropiedad, adaptándose tanto a los presupuestos disponibles como a su experiencia técnica. Sin embargo, este modelo no siempre se orienta hacia los condominios en estado crítico o con altos niveles de deterioro, lo que podría limitar el impacto de las intervenciones en las áreas con mayores necesidades. En este sentido, es necesario fortalecer la injerencia pública para garantizar un impacto más significativo y sostenible en estas áreas.

Tabla 26: Relación entre tipo Entidad Patrocinante y Línea de Acción, 2021-2024.

Tipo EP	Línea de Acción									
	Demanda General		Ampliación		Condominio Interés Reg. ¹⁰		P. R. Barrios		Polígonos	
Municipal	128	26%	0	0%	11	23%	20	38%	0	0%
Privada	365	74%	6	100%	37	77%	33	62%	8	100%
TOTAL	493	100%	6	100%	48	100%	53	100%	8	100%

Fuente: Resoluciones Exentas que asignan recursos y seleccionan copropiedades DS.27, RM 2021-2024.

¹⁰ Incluye a proyectos Interés Regional Plan Integral Bajos de Mena.

4.3.3 Distribución según período de antigüedad

Dentro del 60% del puntaje total correspondiente al factor nacional, una de las variables consideradas es la antigüedad de la copropiedad. Esta variable tiene una ponderación del 15% y se aplica tanto a los Condominios de Vivienda Social como a los Condominios de Vivienda Económica. El sistema de puntuación favorece a las copropiedades con mayor antigüedad, clasificándolas en los siguientes períodos: antes de 1976, entre 1976-1983, de 1984-2001, de 2002-2004 y desde 2005 en adelante.

Del total de proyectos analizados entre 2021 y 2024, el 54,9% se concentra en conjuntos habitacionales construidos entre 1984 y 2001, periodo que ocupa el tercer lugar en la escala de puntajes asignados dentro del factor nacional. Estos conjuntos destacan por registrar las cifras más altas en todas las líneas de acción priorizadas por el programa. Esto guarda una relación directa con los conjuntos edificados bajo el Programa de Vivienda Básica (PVB), principal referente del período 1980-2002, que aportó 203.236 unidades habitacionales, equivalentes al 88,19% del parque habitacional de esa época (Tapia, 2011).

El PVB supuso una significativa disminución en los estándares habitacionales, tanto en la tipología de bloques como en el cumplimiento de especificaciones técnicas mínimas. En consecuencia, puede inferirse que el Programa de Mejoramiento de Condominios, D.S. Nº 27, Capítulo III, ha enfocado gran parte de sus intervenciones en mitigar los efectos derivados de un sistema de producción de viviendas que priorizó la cantidad sobre la calidad, y cuya crisis se evidenció especialmente durante el invierno de 1997.

Por otro lado, el 21,5% de los proyectos seleccionados corresponden a conjuntos habitacionales edificados entre los años 1974 y 1983, destacando la segunda relevancia dentro del total analizado.

Es importante resaltar la escasa cantidad de proyectos seleccionados destinados a regularizar ampliaciones de vivienda. Según el Catastro Nacional de Condominios (MINVU, 2014), más del 50% de los conjuntos habitacionales construidos durante las décadas de 1980 y 1990 presentan ampliaciones irregulares. Este fenómeno se observa con mayor frecuencia en viviendas que, en promedio, tienen superficies inferiores a 50 m², lo que refleja una importante necesidad de intervención para abordar estas condiciones.

Tabla 27: Relación entre período de antigüedad y línea de acción, 2021-2024.

Línea de Acción	Anterior a 1964	1964-1973	1974-1983	1984-2001	2002-2004	Desde 2005
Demanda General	6	56	121	255	46	9
Ampliaciones	0	0	0	5	1	0
Condominio Interés Regional	0	0	3	14	2	1
Programa Recuperación de Barrios	2	13	6	26	6	0
Plan Integral Bajos de Mena	0	0	0	27	1	0
Polígonos	0	0	1	7	0	0
TOTAL	8	69	131	334	56	10
Porcentaje	1,3%	11,3%	21,5%	54,9%	9,2%	1,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de resoluciones exentas que declaran CVS y CVE como Copropiedad Objeto del Programa DS. 27.

Rodríguez et al. (2004) definen el deterioro físico-espacial como el proceso de degradación o disminución de las condiciones óptimas de un edificio o infraestructura a lo largo del tiempo, influenciado por factores físicos, ambientales, sociales y económicos inherentes al espacio y a la población. Según esta perspectiva, las "condiciones sanas" representan el estado inicial de un lugar, entendido como su capacidad para responder satisfactoriamente a las necesidades de uso y habitabilidad. Sin embargo, diversos factores, a menudo interrelacionados, pueden contribuir a que estas condiciones se deterioren con el tiempo.

Un ejemplo de este fenómeno se evidencia en los conjuntos habitacionales, que, aunque inicialmente fueron construidos bajo ciertos estándares de habitabilidad, en la actualidad podrían proyectar una imagen y una connotación negativa. Este cambio suele atribuirse a una combinación de factores físicos, sociales y económicos que inciden en su deterioro progresivo.

En este contexto, de una muestra de 572 proyectos seleccionados¹¹ entre 2021 y 2024, con acceso a las respectivas resoluciones de Copropiedad Objeto del Programa y sus anexos, se determinó que 171 proyectos, equivalentes al 29,9%, corresponden a conjuntos habitacionales construidos entre 1984 y 2001 que presentan un estado de deterioro regular. Por su parte, el 22,7% de los proyectos del mismo periodo corresponden a conjuntos con un estado de deterioro medio.

En relación con los proyectos desarrollados en conjuntos habitacionales construidos entre 1974 y 1983, se observa que el 11,5% presenta un estado de deterioro regular, mientras que el 9,3% corresponde a deterioro medio. Es importante destacar que no se registran cifras significativas en proyectos seleccionados para conjuntos con un estado de deterioro alto o crítico, ya que solo 11 casos han sido considerados dentro de esta categoría, pero justamente se concentran entre 1974-1983 y 1984-2001.

Tabla 28: Relación entre período de antigüedad y estado de deterioro de condominios.

Estado de Deterioro	Anterior a 1964	1964-1973	1974-1983	1984-2001	2002-2004	Desde 2005	TOTAL	
Crítico	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Alto	0	0	5	6	0	0	11	1,9%
Medio	5	8	53	130	27	6	229	40,0%
Regular	3	53	66	171	11	3	307	53,7%
Bajo	0	2	2	7	13	1	25	4,4%
Total	8	63	126	314	51	10	572	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de resoluciones exentas que declaran CVS y CVE como Copropiedad Objeto del Programa DS. 27.

¹¹ Se consideraron 572 copropiedades cuyo documento de Certificación de Copropiedad Objeto estaba disponible y su anexo consideraba el nivel de deterioro del conjunto. Hay 36 copropiedades que se desconoce el estado de deterioro, del cual el 50% corresponde a proyectos llamado año 2024. Resolución exenta 1487 de 2024, las comunidades postulantes están eximidas de la resolución de condominio objeto del programa.

4.3.4 Distribución entre obra principal y estado de deterioro

De la misma muestra de 572 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, el 49% corresponde a intervenciones en Redes de Servicio y el 39% a obras relacionadas con Techumbre. No obstante, se observa que el 65% de las intervenciones en Redes de Servicio se concentran en conjuntos habitacionales con un estado de deterioro regular, mientras que el 57% de las obras de Techumbre se realizan en conjuntos con un estado de deterioro medio.

Esto sugiere una mejor focalización en las obras de Techumbre en comparación con las Redes de Servicio. Sin embargo, es importante señalar que, en general, los proyectos no se están llevando a cabo en conjuntos con estados de deterioro alto o crítico, lo que podría indicar una oportunidad de mejora en la priorización de estas intervenciones. De las 11 copropiedades con deterioro alto, 7 consideran proyectos con obras en techumbre, 3 en ascensores, escaleras y/o circulaciones y uno solo en redes de servicio.

Tabla 29: Relación obra principal y estado de deterioro del conjunto habitacional, copropiedades 2021-2024.

Estado de Deterioro	Obra Principal								
	Áreas Verdes y Equipamiento	Ampliaciones	Techumbre	Ascensores, Escaleras y/o Circulaciones	Fachadas y/o muros	Redes de Servicio	Refuerzo Estructural	Acondicionamiento Térmico	Eficiencia Energética e Hídrica
Crítico	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alto	0	0	7	3	0	1	0	0	0
Medio	0	0	127	7	4	80	2	8	0
Regular	1	5	86	10	10	183	1	9	1
Bajo	0	1	4	0	0	16		4	
Total	1	6	224	20	14	280	3	21	1
Porcentaje	0%	1%	39%	3%	2%	49%	1%	4%	0%

Fuente: Elaboración propia a partir de resoluciones exentas que declaran CVS y CVE como Copropiedad Objeto del Programa DS. 27.

4.3.5 Apreciación regional en Condominios de Vivienda Económica

De las 608 copropiedades beneficiadas entre 2021 y 2024, solo 39, equivalentes al 6,4%, corresponden a Condominios de Vivienda Económica (CVE)¹², lo que refleja que la mayoría de las postulaciones están dirigidas a conjuntos de vivienda social. Según el análisis del Equipo de Rehabilitación Residencial de la SEREMI de la Región Metropolitana, esta tendencia se debe a la mayor cantidad de condominios de vivienda social disponibles en el universo de postulaciones.

A pesar de esto, los llamados a postulación para CVE incluyen variables que constituyen un factor regional: la calificación favorable de copropiedades que han sido postuladas y no han sido seleccionadas en procesos anteriores, el estado de deterioro que pondera 20% o 25% según el año del llamado, construidos o financiados por instituciones de previsión social, cooperativas o

¹² De las 39 copropiedades beneficiadas dentro de la línea de Condominios de Vivienda Económica (CVE), el 51,3% presenta un estado de deterioro regular, mientras que el 33,3% corresponde a un estado de deterioro medio

municipalidades, así como factores de localización vinculados al anillo intermedio de la Región Metropolitana y la Circunvalación de Américo Vespucio (pondera 5%).

Del total de copropiedades de CVE, el 90% ha sido construido o financiado por privados. Por lo que la variable de fuente de financiamiento o construcción bajo instituciones de previsión, cooperativas o municipios no está teniendo impacto, pues el sector privado en la construcción de vivienda tiene una gran presencia.

Del total de copropiedades seleccionadas en la línea de Condominios de Vivienda Económica (CVE), 22, equivalentes al 56,4%, se encuentran ubicadas dentro del anillo intermedio de la Región Metropolitana, delimitado por Av. Pedro de Valdivia, Av. Departamental, Av. Las Rejas y Av. Dorsal. Estas obtuvieron el puntaje más alto de selección (100). En segundo lugar, el 30,7% de las copropiedades están emplazadas en la zona comprendida entre el anillo intermedio y la Circunvalación, alcanzando un puntaje medio (50). Por último, 5 copropiedades, que representan el 12,8%, están situadas fuera de la Circunvalación, obteniendo el puntaje más bajo (10).

En el caso de las ampliaciones, se otorga un puntaje adicional a las viviendas con una superficie promedio inferior a 55 m² y con permiso de edificación aprobado. Sin embargo, este incentivo no ha tenido el impacto esperado, ya que durante el período analizado no se registraron ampliaciones de CVE.

5. Conclusiones

El análisis de los 608 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, en el marco del Programa de Condominios de Vivienda, Capítulo III, D.S. N.º 27 de 2016, evidencia que el 99% de las intervenciones se han enfocado en el mejoramiento de bienes comunes. En contraste, los proyectos destinados a ampliaciones representan apenas el 1%. Esta marcada diferencia puede obedecer a la alta complejidad constructiva y presupuestaria que implica la postulación a ampliaciones, para entidades patrocinantes como para constructoras. Además, dichas intervenciones generan transformaciones significativas en la vida cotidiana de las comunidades residentes, ya que muchas de ellas han realizado ampliaciones por cuenta propia y no están dispuestas a desmantelarlas.

Es crucial destacar esta situación, ya que el 69% de los condominios con ampliaciones irregulares se encuentran en la Región Metropolitana (DESE UC, 2018). Asimismo, resulta relevante señalar que la gestión de los pocos proyectos de ampliación ha recaído exclusivamente en manos del sector privado, lo que refuerza su predominio en la gestión de la vivienda.

Del total de los 608 proyectos seleccionados entre 2021 y 2024, el 81,1% (equivalente a 493 proyectos) corresponde a la línea de acción de Demanda General, consolidándose como la principal vía de intervención durante el periodo. En segundo lugar, el 4,6% (28 proyectos) pertenece a la línea de acción del Plan Integral Bajos de Mena, cuyo desarrollo se extendió hasta el año 2022. Finalmente, el 3,3% (20 proyectos) está asociado a Condominios de Interés Regional, los cuales se concentraron principalmente en los llamados realizados en los años 2023 y 2024.

Desde una perspectiva territorial, se identifica que comunas con una mayor probabilidad de deterioro en los condominios sociales, han sido atendidas en la asignación de recursos. No obstante, la focalización de priorización comunal ha tenido un impacto limitado en la postulación y selección de proyectos. Durante 2021-2024, no se logró superar la atención en cinco comunas que permanecen por debajo del 30%: Melipilla (22,5%), Pedro Aguirre Cerda (20,6%), La Cisterna (5,1%), Las Condes (0%) y Curacaví (0%). Además, en el mismo período, solo se seleccionaron 6 proyectos en Pedro Aguirre Cerda y 1 en Melipilla, por lo que se requiere focalizar su atención y así ir disminuyendo las brechas existen a nivel comunal.

El análisis revela que las obras no se están ejecutando en copropiedades con niveles de deterioro altos o críticos, según lo establecido por la SEREMI en las certificaciones de Copropiedad Objeto del Programa. De las 493 copropiedades seleccionados en la Demanda General, el 46% (229 proyectos) corresponden a condominios con un estado de deterioro regular, mientras que el 43% (211 proyectos) presentan un deterioro medio. En contraste, apenas el 5% de las copropiedades tienen un bajo deterioro, y solo el 2% se vincula a condominios con un deterioro alto. Asimismo, la mayoría de las intervenciones se han dirigido a conjuntos habitacionales construidos entre 1984 y 2001, período marcado por una baja calidad en la construcción de viviendas sociales, pero no han alcanzado a aquellos con deterioro crítico, lo que evidencia una oportunidad de mejora en la asignación de recursos.

La predominancia de la línea de acción Demanda General puede interpretarse como un reflejo de la mayor capacidad de las entidades patrocinantes privadas para gestionar recursos y estructurar la demanda. Este enfoque les permite planificar e ingresar las partidas necesarias para cada copropiedad, adaptándose eficientemente a los presupuestos disponibles y aprovechando su experiencia técnica. No obstante, este modelo presenta una limitación importante: no prioriza necesariamente los condominios en estado crítico o con altos niveles de deterioro. Esto podría reducir el impacto de las intervenciones en copropiedades que requieren mayor atención y recursos.

El predominio de entidades patrocinantes privadas en la ejecución de proyectos pone de manifiesto la necesidad de regularlas más eficientemente, con el objetivo de alinear sus postulaciones con las metas de focalización del programa, especialmente en comunas donde puedan existir condominios que presenten altos niveles de deterioro. Aunque algunas entidades municipales, como la de Independencia, han implementado estrategias proactivas para gestionar mejoras, en muchos casos la falta de recursos ha limitado significativamente su capacidad de acción. Esto evidencia una desigualdad estructural entre los gobiernos locales, que dificulta su participación en la postulación y ejecución de proyectos, dejando en manos del sector privado una proporción considerable de las iniciativas.

Desde una perspectiva intersectorial, el Programa de Recuperación de Barrios ha tenido un alcance menor al esperado en términos de cobertura. Este escenario resalta la necesidad de optimizar los mecanismos de focalización y coordinación entre sectores. Durante el período analizado, las intervenciones representaron el 8,7% del total, distribuidas en 8 comunas de la Región Metropolitana.

Desde una perspectiva funcional, de una muestra de 572 proyectos seleccionados, el 49% corresponde a intervenciones en Redes de Servicio, mientras que el 39% se relaciona con obras de Techumbre. Sin embargo, el 65% de las intervenciones en Redes de Servicio se centra en condominios con un deterioro regular, lo que refleja una mejor focalización en comparación con las obras en Techumbre, donde el 57% de estas intervenciones se llevan a cabo en condominios con un deterioro medio.

En cuanto a los condominios con deterioro alto, 7 de las intervenciones se enfocan en obras de Techumbre, mientras que 3 incluyen trabajos en ascensores, escaleras y/o circulaciones y uno solo en redes de servicio.

La focalización existente en sus diversas dimensiones -funcional, territorial y sectorial- aporta diferenciadores en la forma en que se abordan los problemas estructurales y sociales de los condominios de vivienda social y económica. En particular, la focalización funcional ha permitido dirigir los recursos hacia intervenciones prioritarias en redes de servicios, techumbres y estructuras, mejorando directamente condiciones básicas de habitabilidad.

A su vez, la incorporación de la focalización sectorial y los proyectos de en Condominios de Interés Regional -así como el incipiente trabajo sobre ampliaciones irregulares- representan aportes diferenciadores en la medida que se promueve una mirada integral del territorio, considerando aspectos históricos, sociales y urbanos de manera articulada. Si bien su implementación aún enfrenta desafíos importantes -como la baja cobertura de proyectos en comparación con la Demanda General- estos enfoques marcan un giro relevante en el diseño del Programa de Mejoramiento de Condominios hacia una política habitacional más contextualizada. Sin embargo, se hace necesario mejorar su implementación en vista de los resultados analizados en este informe.

Finalmente, si bien se ha logrado avanzar en la mejora de bienes comunes en condominios sociales, persisten desafíos en la equidad territorial de las intervenciones, la focalización de recursos que lleguen a casos con un deterioro mayor y contribuir a una mayor integración de ampliaciones de vivienda, como de iniciativas intersectoriales.

Se espera que la articulación de diversas estrategias en los próximos llamados, como el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, Recuperación de Barrios, Zonas de Interés Público y la revisión de los factores regionales, permita establecer lineamientos más efectivos que amplíen la cobertura y prioricen los condominios con mayor criticidad.

6. Bibliografía

Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastres (CIGIDEN). (2020). *Análisis científico identifica comunas con más daños por lluvias en zonas urbanas de Santiago*. Recuperado de <https://www.cigiden.cl/analisis-cientifico-identifica-comunas-con-mas-danos-por-lluvias-en-zonas-urbana-de-santiago/>

Dirección de Presupuestos - DIPRES (2024). *Metodología para la elaboración de matriz de marco lógico*. Gobierno de Chile.

Dirección de Extensión y Servicios Externos - DESE UC (2018) Estudio de Levantamiento de Línea Base Sobre el estado de Conservación de los Bienes Comunes en Condominios de Viviendas Sociales de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Jirón, P., Toro, A., Caquimbo, S., Goldsack, L. y Martínez, L. (2004). *Bienestar Habitacional: Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable*. Santiago, INVI, FAU, Universidad de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU (2023). Digitalización del Catastro de Condominios Sociales desde Google Earth a determinada escala de trabajo. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=6086ba0c582b4998bc115c5fa56f8e93>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU (2019). Estrategia para la Atención de Condominios de Viviendas 2018-2021. Mejoramiento de Condominios de Vivienda D.S. Nº 27, (V. y U.), de 2016. Programa de Mejoramiento de Vivienda y barrios “Hogar Mejor”. Departamento de Atención del Déficit Cualitativo.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU (2016). Texto del D.S. Nº27, (V. y U.) de 2016, que reglamenta el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Última modificación realizada el 25 enero de 2025.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU (2014). “Vivienda Social en Copropiedad. Catastro Nacional de Condominios Sociales”. Mónica Bustos. Editora. Área de Estudios, Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Marzo 2014, 1ª edición.

Moyano, E. (1994) Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema. *Boletín del Instituto de la Vivienda*. 8(20): 3-15.

Orrego, D. (2018). Análisis del programa de mejoramiento de condominios sociales frente al deterioro del hábitat residencial de conjuntos habitacionales en el AMS: comunas de Independencia y Recoleta. Tesis de Título de Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Rodríguez, R; Jolly, Jean-François y Niño, A. (2004). Algunos apuntes sobre causas e indicadores del deterioro urbano: contribuciones a un debate sobre vitalidad urbana, Facultad de Arquitectura y Diseño, Departamento de Arquitectura, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia.

Tapia, R. (2011). Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2002. *Revista INVI*, 26(73), 105-131.

Ley Nº 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile.

