

EVALUACIÓN DE PROGRAMAS GUBERNAMENTALES (EPG)

# RESUMEN EJECUTIVO

## 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:  
RESUMEN EJECUTIVO 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.

<b>NOMBRE PROGRAMA:</b>	<b>Programa Mejoramiento de Condominios de Vivienda D.S N°27. Capítulo III</b>
<b>AÑO DE INICIO:</b>	<b>2011</b>
<b>MINISTERIO RESPONSABLE:</b>	<b>Ministerio de Vivienda y Urbanismo</b>
<b>SERVICIO RESPONSABLE:</b>	<b>Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo</b>

## RESUMEN EJECUTIVO

**PERÍODO DE EVALUACIÓN 2021-2024**

**PRESUPUESTO PROGRAMA AÑO 2025: \$162.347 millones**

### **1. Descripción general del programa**

El programa de Mejoramiento de Condominios de Vivienda, Capítulo III del D.S. N°27 surgió en el año 2016 por la reformulación del programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, que se inició en el año 2011, en el contexto del programa de Protección del Patrimonio Familiar D.S. N°255 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.) del año 2006. Actualmente, depende de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y está inserto en el Departamento de Atención del Déficit Cualitativo, que tiene como misión proponer la estrategia para enfrentar dicho déficit. En el año 2019 fue sometido a una evaluación *Ex-ante* y fue recomendado favorablemente<sup>1</sup>.

El problema público que atiende son los efectos que ocasiona la obsolescencia<sup>2</sup> y el deterioro<sup>3</sup> de los bienes y espacios comunes de los condominios sociales en altura, que son edificios o torres con viviendas económicas en régimen de copropiedad. Su fin es contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en dichos espacios.

Cuenta con cinco componentes: Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes; Proyectos de Ampliación de la Vivienda en Copropiedad; Formalización de las Copropiedades; Apoyo a la Organización de las Copropiedades; Asistencia Técnica de Obras.

Su modelo de gestión plantea una estrategia de focalización en tres ámbitos: funcional, territorial y sectorial. Su ámbito de acción territorial abarca las localidades de más de 5.000 habitantes a nivel nacional. No declara la incorporación de una perspectiva de género orientada a incrementar la pertinencia de las intervenciones a desarrollar<sup>4</sup>.

Su ejecución involucra a las siguientes instituciones:

- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que analiza, planifica y gestiona la implementación del programa a nivel nacional.
- 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.
- 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.

Respecto a la ejecución de los componentes del programa, recae en las entidades patrocinantes que son instituciones públicas o privadas que organizan la demanda, diseñan los proyectos, asesoran la contratación de obras y en algunos casos, son responsables de la fiscalización técnica de obras. Estas entidades deben suscribir el Convenio Regional de Asistencia Técnica (CRAT) con la respectiva Seremi, que las habilita para realizar las labores de asistencia técnica en la región correspondiente.

<sup>1</sup> Ver informe en <https://bips.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/programa/144437>.

<sup>2</sup> 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, con lo que la infraestructura resulta anticuada o ineficiente (por ejemplo, el asbesto cemento usado en las techumbres y el comportamiento térmico).

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

<sup>4</sup> Esta Evaluación de Programa Gubernamental (EPG) es parte del piloto de incorporación de la perspectiva de género en las evaluaciones.

En dicho convenio se establecen las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán en la preparación, postulación, desarrollo y ejecución de los proyectos en el ámbito de la asistencia y fiscalización técnica de obras.

La población potencial declarada por el programa es 386.806 familias y la población objetivo es 192.397. Según los datos del programa, durante el periodo de evaluación se atendió a 76.760 familias, es decir alcanzó al 39,9% de la población objetivo.

**CUADRO N°1**  
**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)
<b>2021</b>	386.806	192.397	31.293	8,09%	16,26%
<b>2022</b>	386.806	192.397	19.137	4,95%	9,95%
<b>2023</b>	386.806	192.397	20.509	5,30%	10,66%
<b>2024</b>	386.806	192.397	5.821	1,50%	3,03%
<i>2021-2024</i>	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.

En la Ley de Presupuestos se identifica la asignación presupuestaria del programa con la denominación *Programa Mejoramiento de Viviendas y Barrios* y se expresa en el lenguaje presupuestario que se utiliza en la normativa, de la siguiente manera: subtítulo<sup>5</sup> 33, ítem<sup>6</sup> 01 de la asignación<sup>7</sup> 135 en los presupuestos de cada Serviu regional, en la partida<sup>8</sup> del Minvu. A su vez, se complementa con recursos del subtítulo 21 y 22 para gastos en personal y bienes de consumo de la misma ley.

## 2. Resultados de la Evaluación

### Diseño (justificación del programa)

El programa tiene información propia (catastro de condominios sociales en altura, línea base de deterioro para tres regiones) que al complementarla con otras fuentes (Casen 2022) comprueba que responde a una necesidad pública significativa acorde con la problemática que busca resolver. Por otra parte, los datos generados por el procesamiento de la Casen 2022 indican que existe una subestimación de la población objetivo en términos de familias, bajo el supuesto de una familia por vivienda.

**CUADRO N°2**  
**ESTIMACIÓN DE PERSONAS, HOGARES, NÚCLEOS FAMILIARES Y VIVIENDAS EN CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA**

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
Viviendas con hacinamiento	29.019

Fuente: Elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022.

La intervención del Estado a través del Minvu se justifica por dos motivos. El primero, es por la necesidad de implementar iniciativas programáticas que permitan alcanzar condiciones sociales mínimas a la población vulnerable que tiene una escasa capacidad organizativa y de recursos, con apoyos técnicos y subsidios como parte de las estrategias de solución específicamente para la calidad de los bienes comunes en estos condominios. El segundo, se centra en la función de reducir

<sup>5</sup> [https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario\\_filtro\\_grupo\\_s](https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario_filtro_grupo_s)

<sup>6</sup> [https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario\\_filtro\\_grupo\\_i](https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario_filtro_grupo_i)

<sup>7</sup> [https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario\\_filtro\\_grupo\\_a](https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario_filtro_grupo_a)

<sup>8</sup> [https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario\\_filtro\\_grupo\\_p](https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-36568.html#glosario_filtro_grupo_p)

el déficit habitacional cualitativo, lo que está expresamente vinculado a las medidas de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y la Ley de Copropiedad.

De acuerdo con el procesamiento de datos de la Casen 2022, los conjuntos habitacionales de condominios sociales en altura se localizan en sectores urbanos de elevada presencia de problemáticas de exclusión social y segregación, lo que refuerza que el programa se justifica porque actúa sobre un segmento del parque habitacional inserto en entornos vulnerables y con baja capacidad de organización de la comunidad frente al deterioro y obsolescencia.

**CUADRO N°3**  
**INDICADORES DE DETERIORO DEL ESPACIO URBANO O ENTORNO DE LOS CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA**

	Nivel medio	Mucha Presencia	Total
p4. Vandalismo, grafiti o daño deliberado a la propiedad (encuestador)	7,1	10,2	100,0
v36b. En área residencia, ¿ha presenciado consumo de drogas o alcohol...?	29,0	22,4	100,0
v36c. En área residencia, ¿ha presenciado personas traficando drogas...?	19,2	15,1	100,0
v36e. En área residencia, ¿ha presenciado balaceras o disparos?	21,8	13,5	100,0
v37f. En área residencia, ¿ha presenciado acumulación de basura en calles...?	22,4	15,1	100,0

*Fuente: Elaboración propia mediante procesamiento CASEN 2022.*

El programa no considera perspectiva de género porque carece de información socio demográfica sobre la población residente en este tipo de condominios, a pesar que la literatura y evidencia sobre el problema de la habitabilidad señala que afecta de forma diferenciada a hombres y mujeres en función de las distintas horas de permanencia y labores que involucra la división del trabajo doméstico y remunerado, lo que genera tasas de jefatura femenina mayores, tanto en los hogares como en los comités de copropiedad. A lo anterior, se suman los datos del Minvu/Desuc (2021) que reportan que las mujeres muestran menores niveles de satisfacción que los hombres, con el programa en su título III.

El programa cuenta con estudios realizados por la PUC (2018) que permiten identificar y dimensionar el problema por regiones, sin embargo, estos datos se han subutilizado en la gestión de llamados del programa dado que no se utilizan para planificar y/o retroalimentar un diagnóstico específico del deterioro que defina brechas a cerrar para todas las regiones y que sea vinculante con la asignación de los llamados en aquellos condominios sociales en altura más necesitados. Tampoco se emplean para su monitoreo institucional. De hecho, los resultados del índice PUC (2018) demuestran que los condominios sociales en altura con probabilidad de deterioro medio y alto tienen tasas muy variables por regiones, por lo que deberían haber conducido a medidas de focalización más proactivas en aquellos de deterioro medio y crítico, en vez de los que presentaban un deterioro bajo, como indicaron los resultados del estudio complementario (Orrego, 2025)<sup>9</sup>.

**CUADRO N°4**  
**ESTIMACIONES DEL N° DE CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA SEGÚN ÍNDICE DE PROBABILIDAD DE DETERIORO**

Región	Índice de deterioro Minvu PUC (2018)				N° de condominios según índice de deterioro			
	Bajo	Medio	Alto	Total	Bajo	Medio	Alto	Total
<b>Arica-Parinacota</b>	26,3	71,1	2,6	100	10	27	1	38
<b>Tarapacá</b>	23,3	55,8	20,9	100	10	25	9	45
<b>Antofagasta</b>	50	39,6	10,4	100	29	23	6	57
<b>Atacama</b>	37,5	60	2,5	100	15	24	1	40
<b>Coquimbo</b>	58,3	25	16,7	100	9	4	3	15
<b>Valparaíso</b>	30,4	47,4	22,2	100	102	160	75	337
<b>Metropolitana</b>	18,1	46,7	35,2	100	127	327	246	700
<b>O'Higgins</b>	16,3	43	40,7	100	15	39	35	89
<b>Maule</b>	34,6	42,3	23,1	100	28	34	18	80
<b>Bío-Bío</b>	41,4	50	8,6	100	60	72	12	144
<b>La Araucanía</b>	34,5	44,8	20,7	100	12	16	6	34

<sup>9</sup> Se desarrolló un estudio complementario para analizar los proyectos seleccionados de la Región Metropolitana, además de describir los procesos de focalización e identificar efectos en términos de eficacia y calidad de la aplicación de criterios de focalización.

Los Ríos	33,3	61,1	5,6	100	6	12	1	19
Los Lagos	45	55	0	100	11	13	0	24
Aysén	66,7	33,3	0	100	2	1	0	3
Magallanes	53,8	30,8	15,4	100	7	4	2	13
<b>TOTAL</b>	<b>38,0</b>	<b>47,1</b>	<b>15,0</b>	<b>100,0</b>	<b>442</b>	<b>780</b>	<b>416</b>	<b>1.654</b>

Fuente: Elaboración propia con información del estudio Minvu-PUC (2018).

En cuanto al diseño del programa (ver Cuadro 5), existe coherencia conceptual entre el propósito y las causas del problema identificado (antigüedad, baja calidad constructiva, déficit de superficie y baja organización comunitaria). A nivel de los cinco componentes, los cuatro primeros son independientes y complementarios para hacerse cargo de las causas del problema, pero el componente quinto *Asistencia técnica de obras* es transversal al proyecto en el marco del DS 27, siendo una actividad de los componentes 1 y 2 sin productos claros del servicio. Los componentes 3 y 4 operan más como actividades de producción del componente 1 que como bienes o servicios independientes.

**CUADRO N°5**  
**ESQUEMA DE RELACIÓN COMPONENTES DEL PROGRAMA CON CAUSAS DEL PROBLEMA**

COMPONENTES	BIENES Y SERVICIOS	CAUSAS DEL PROBLEMA			
		1. Antigüedad condominios que excede vida útil de sus materiales	2. Deterioro prematuro condominios 1984 y 2001	3. Tamaño insuficiente recintos condominios	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 la 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, generar la inscripción de un reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces 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 mantenimiento de los bienes comunes, normas de convivencia, y plan de emergencia				
5. Asistencia técnica de obras	Asistencia técnica para la organización de la demanda; realización del diagnóstico social, jurídico y constructivo; diseño de los proyectos técnicos, contratación de obras y la inspección técnica.				

Fuente: elaboración propia.

A partir del análisis de la lógica horizontal y vertical de la matriz de marco lógico se constata que el programa no define supuestos, lo cual afecta la capacidad de planificar actividades que aborden los riesgos que afectan la efectiva atención de los condominios sociales en altura y la producción adecuada y oportuna de bienes y servicios. Asimismo, las actividades no están diferenciadas de los componentes y son genéricas para describir acciones críticas, como el diagnóstico y la priorización.

Por otra parte, los indicadores están limitados a la ejecución y avance de obras y a la satisfacción de las personas usuarias, sin establecer parámetros ni indicadores de cierre brechas de deterioro y obsolescencia de la diversidad de bienes comunes que puede atender. Tampoco se establecen métricas referidas a los otros componentes. El problema de la obsolescencia y deterioro de los bienes comunes carece de estándares y parámetros conocidos que defina la brecha a cerrar en sus componentes, lo que genera una situación que permite y propicia la desfocalización en la implementación del programa.

El componente *Mejoramiento de bienes comunes* es demasiado amplio en las posibles obras a realizar, sin diferenciar la producción de bienes de mejoramiento que pueden incluir obras estructurales y redes (necesidades de habitabilidad y saneamiento), circulaciones e iluminación dentro de las copropiedades (seguridad y movilidad) y equipamiento en espacios

exteriores como áreas verdes, cierres, juegos (esparcimiento y recreación). Las obras de accesibilidad universal, por su importancia, debieran tener un carácter diferenciado.

El componente *Ampliación de viviendas* no considera incentivos ni orientaciones estratégicas que promuevan el interés y compromiso de las entidades patrocinantes y empresas constructoras para su implementación.

El componente *Apoyo a la organización de las copropiedades* se refiere a servicios que se cuantifican y valoran en términos de familias de los condominios sociales en altura y consisten en capacitaciones que abordan conceptos y herramientas tendientes a promover el adecuado uso, cuidado y mantención de los bienes comunes, normas de convivencia, y plan de emergencia de la copropiedad. Este es 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 en contextos socio territoriales que son muy adversos y vulnerables.

El diseño del componente de *Asistencia técnica* se funde con los servicios profesionales propios de las entidades patrocinantes para concursar en llamados y gestionar obras sin resguardar que la asistencia técnica es a los condominios del programa ante las entidades y empresas constructoras. Se suma que su pago puede ser un subsidio implícito al gasto en personal de las entidades patrocinantes. Incluso, el Artículo 35 del Decreto N°27 que regula el programa señala que, en los casos en que no existan entidades patrocinantes interesadas en desarrollar determinados proyectos, excepcionalmente el Seremi, a petición del director del Serviu podrá, mediante una resolución, autorizar a una empresa constructora o contratista para ejecutar proyectos y desarrollar labores de asistencia técnica.

El diseño del programa omite los múltiples alcances que tienen la pluralidad de escalas de manifestación y ponderación del problema (condominios, conjuntos habitacionales, tipos de familias y personas residentes). Esta situación se traduce en esquemas burocráticos y rutinarios de implementación que desatiende los avances de cobertura y eficacia en términos de familias y viviendas que, según declara el propósito, son los afectados por el problema.

### Implementación del programa

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. El componente 3 es eventual y no se justifica en regiones que ya han formalizado copropiedades, lo que es inconsistente con su diseño como bienes independientes.

Pese a que el Minvu incorporó, mediante un instructivo, lineamientos para corregir problemas de focalización territorial, sectorial y funcional, traducidos en puntajes mayores a determinadas situaciones prioritarias en los llamados, persisten problemas graves de focalización funcional en los condominios sociales en altura con deterioro crítico, según el índice de probabilidad de deterioro (Minvu/PUC, 2018). Así lo demuestran los resultados del estudio complementario (Orrego, 2025) (ver Cuadro N° 6).

### CUADRO N°6

#### DISTRIBUCIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES EN ALTURA EN LA RM SEGÚN ÍNDICE DE DETERIORO 2018 COMPARADO CON DISTRIBUCIÓN CONDOMINIOS SELECCIONADOS 2021-2024 DS 27 CAP. III

Estado deterioro	Catastro	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 condominios sociales en altura de la RM (gráf. 4); Orrego (2025) estudio complementario (tabla 5).

La consulta a equipos responsables de las Seremi del Minvu, en el marco del estudio complementario, es concluyente en validar que el programa tiene debilidades de focalización que derivan de una mezcla de falta de información con excesiva externalización de roles a las entidades patrocinantes.

### CUADRO N°7

#### 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.

Para efectos de asignaciones, se descansa y depende totalmente de la organización de la demanda y del diagnóstico técnico constructivo que levantan las entidades patrocinantes para postular a los llamados de procedimientos evaluativos que se aplican a los condominios que postulan al programa, para conocer el estado de conservación y definir las obras prioritarias. En tal sentido, estas entidades tienen un rol clave, pero presentan potenciales conflictos de interés cuando actúan como prestadora y fiscalizadora. Se establecen 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.

Hay una debilidad organizacional en los mecanismos de seguimiento, que se enfocan en lo administrativo financiero y en la auditoría técnica de llamados, que fue consignado por la auditoría del Minvu al programa justo antes del período evaluado y no ha sido resuelta. Además, hay una 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.

Otro aspecto relevante es que la participación ciudadana está reducida al mínimo y depende de la iniciativa de las entidades patrocinantes y de las y los dirigentes de las copropiedades. Esto, resulta insuficiente comparado con los programas urbanos del Minvu así como con las propias directrices sobre participación ciudadana en los programas públicos.

#### Desempeño del programa

A nivel de eficacia, el programa ha mostrado un incremento en la demanda (131% en el período) y una progresiva y creciente baja en los proyectos seleccionados<sup>10</sup>. Sin embargo, en términos globales, el programa ha cubierto el 51,7% de la demanda efectiva en el período de evaluación, aunque ha logrado concluir un 44,6% de los proyectos seleccionados. Ello se debe a que hay un número importante de proyectos sin inicio de obra (307, lo que equivalente al 26,2% de los proyectos seleccionados). Además, y por diversos factores<sup>11</sup>, las obras tienden a durar más de lo esperado.

### CUADRO N°8

#### TOTAL PROYECTOS POSTULADOS, SELECCIONADOS Y TERMINADOS POR AÑO

	2021	2022	2023	2024	Total
Proyectos postulados	358	370	709	827	2.264
Proyectos seleccionados	523	311	279	57	1.170
Proyectos terminados	301	161	60	0	522

Fuente: Minvu, 2024.

<sup>10</sup> Para el año 2021, la existencia de un mayor número de proyectos seleccionados que el número de proyectos postulados, se debe a una cartera de proyectos de arrastre del año anterior que no pudieron dar inicio por las restricciones sanitarias.

<sup>11</sup> 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.

Por otra parte, el programa evidencia bajo rendimiento en la ejecución efectiva de obras. El promedio nacional de proyectos concluidos al año siguiente del llamado es de 20,3%. Además, el componente de ampliación de viviendas no ha tenido producción efectiva.

**CUADRO N°9**  
**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			
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 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, 17 para el año 2022 y 28 para el año 2023, equivalente al 3,6%, 5,5% y 10% de los proyectos seleccionados en cada año, no observándose requerimientos para el año 2024.

En cuanto al acompañamiento y fortalecimiento de las copropiedades por parte de las entidades patrocinantes, 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 1.170.

La asistencia técnica corresponde al acompañamiento de los proyectos por parte de las entidades patrocinantes hasta el término de las obras respectivas, es decir, 301 en el año 2021, 161 en el año 2022 y 60 en el año 2023 (57,5%, 51,8% y 21,5% de cumplimiento, respectivamente). Respecto a la calidad, las encuestas de satisfacción indican que el 67,4% de las familias cree que su condominio mejoró tras la intervención, aunque el 13,2% participó en el diagnóstico de problemas prioritarios, lo que refuerza el comentario crítico sobre los bajos estándares de participación ciudadana del programa.

**CUADRO N°10**  
**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 de la junta de vecinos	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
ASISTENCIA TÉCNICA DURANTE OBRAS	
Reuniones informativas	86,7
Charlas uso y mantención equipamiento	68,7
Recibe manual uso y mantención	50

Fuente: Elaboración propia con datos Minvu, 2023.

El presupuesto del programa aumentó se duplicó entre 2021 y 2025, mientras que el gasto total se triplicó. Aunque ha incrementado significativamente su presupuesto en el periodo de evaluación, la proporción en relación con el total institucional es baja (máx. 3,2%). Adicionalmente, cabe mencionar que el Capítulo III tiene una participación importante y creciente 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.

La ejecución presupuestaria es alta, con más del 99% del presupuesto vigente ejecutado en 2023 y 2024. Sin embargo, el gasto promedio por beneficiario creció 14 veces más, pasando de \$1,3 millones en 2021 a \$21,7 millones en 2024. El presupuesto del año 2024 fue de \$166.085 millones, y el gasto total devengado alcanzó los \$159.879 millones. El 97% del gasto corresponde a producción, y solo el 3% a la administración del programa. Se observa una mejora en la ejecución financiera, pero con limitaciones en cobertura: solo el 3% de la población objetivo fue atendida en 2024.

No es posible 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. Los costos altos de operación y ejecución técnica están concentrados en las entidades patrocinantes, sin una clara evaluación del retorno en calidad de servicios y no existen métricas transparentes que permitan vincular el gasto con el cierre efectivo de brechas.

**CUADRO N°11  
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	-	-
<b>% Variación 2021-2025</b>		<b>121,8%</b>	<b>231,3%</b>	

*Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en anexo presupuestario.*

En eficiencia, en el componente 1 (Proyectos de mejoramiento de bienes comunes) el gasto promedio para el año 2024 fue de \$25.002.000, lo que representó un incremento de 18 veces más en comparación con el gasto promedio del año 2021. En el componente 5 (Asistencia técnica de obras), el gasto promedio de 2024 fue de \$1.651.000 lo que representa un aumento de 21 veces más. La explicación del Minvu para estos incrementos fue que muchos proyectos y obras estuvieron detenidas por la pandemia y, posteriormente, el gasto creció por el aumento en los costos de los insumos de producción.

**CUADRO N°12  
GASTO POR COMPONENTE 1 y 5, 2021-2024 (M\$ 2024)**

	2021	2022	2023	2024	VAR % 2021-2024
<b>Gasto componente 1</b>	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%
<b>Gasto componente 5</b>	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 PRESUPUESTARIO.*

El uso del supuesto *1 vivienda = 1 familia* no permite efectuar un juicio evaluativo del gasto promedio por componente, más allá de las cifras totales. 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 preguntas que surgen.

Los componentes 3 (Formalización de las copropiedades) y 4 (Apoyo a la organización de las copropiedades) cuentan con gastos administrativos y de recursos humanos aportados por la institución. El componente 2 (Ampliación de la vivienda) no ha tenido producción, ya que solo se han seleccionado 4 proyectos que aún no finalizan obras y porque ha sido excluido de los llamados 2023-2024 tal como se indica en el estudio complementario preparado para esta evaluación (Orrego, 2025).

A nivel de resultados intermedios y finales. El gasto total del programa en el periodo 2021-2024 muestra un incremento de 2,5 veces, 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. El programa no cuenta con herramientas de análisis, monitoreo y seguimientos de las intervenciones que realiza. A raíz de lo anterior, 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.

**CUADRO N°13**  
**GASTO PROMEDIO DE PRODUCCIÓN, 2021-2024 (M\$ 2024)**

AÑO	Gasto total <sup>12</sup>	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
<b>VAR% 2021-2024</b>	<b>259%%</b>	<b>-81%</b>	<b>1.830%</b>
<b>VAR% 2022-2024</b>	<b>20%</b>	<b>-69,6%</b>	<b>294%</b>

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

Respecto de los gastos de administración, son cercanos al 3,2% en promedio durante el periodo. A juicio del panel de evaluadores, es una cifra pertinente considerando que en la evaluación 2016 del mismo programa dicha cifra fue de 4%.

**CUADRO N°14**  
**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	155.145.495	97%	4.733.850	3%	159.879.344
<b>VAR % 2021-2024</b>	<b>193%</b>	<b>-----</b>	<b>-9%</b>	<b>-----</b>	<b>170%</b>

*Fuente: Elaboración propia en base a información enviada por la Institución en anexo presupuestario.*

### 3. Recomendaciones

El programa de Mejoramiento de Condominios es 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 que el programa alcance su propósito con mayor legitimidad y eficiencia.

A continuación, se proponen recomendaciones que se sustentan en las conclusiones de esta evaluación:

#### 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 tres tipos de bienes que puede producir. El primero es el de mejoramiento de obras estructurales y redes (necesidades de habitabilidad y saneamiento), el segundo, es sobre el mejoramiento de circulaciones e iluminación dentro de las copropiedades (seguridad y movilidad), y el tercero, es de mejoramiento del equipamiento en espacios exteriores como áreas verdes, cierres y juegos (esparcimiento y recreación). Las obras de accesibilidad universal, por su

<sup>12</sup> Incluye gastos de Asistencia técnica y Subsidios. En 2021 y 2022, ambos valores incluyeron también gastos asociados al “Fondo de emergencia transitorio” (FET – COVID).

importancia, debieran disponer de un carácter diferenciado ya sea, como otro componente o dentro del que involucra a la seguridad y movilidad.

- El componente 2 de *Ampliación de viviendas*, debe avanzar en una reformulación para facilitar su implementación, con incentivos adecuados pero también, con exigencias pertinentes tanto para los prestadores de asistencia técnica, como para las empresas constructoras y beneficiarios. Por ejemplo, se puede adecuar 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. Lo anterior, se puede realizar 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. 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, entidad patrocinante y empresa constructora.
- Definir estándares técnicos claros y homogéneos para determinar el nivel de deterioro y así, poder establecer prioridades de intervención. También es necesario avanzar en establecer una metodología más robusta y consistente con el problema para identificar la población objetivo e incorporar enfoques de mayor complejidad que integren indicadores sociales, técnicos y territoriales.
- Separar los servicios profesionales de asistencia técnica de las funciones de las entidades patrocinantes. La asistencia técnica debe entenderse como un servicio a las copropiedades, que debe desarrollar labores de intermediación entre la comunidad y las entidades patrocinantes que deben concentrar sus funciones en el desarrollo de los proyectos de mejoramiento de bienes comunes y/o ampliación de viviendas.
- En la definición de beneficiarios incluir criterios de equidad, no sólo género, sino también de discapacidad, envejecimiento y niñez.
- Formular indicadores que cubran las distintas escalas de manifestación y ponderación del problema. 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 entidades patrocinantes, como se ha observado hasta ahora.
- Reforzar el rol de fiscalización de las Seremi y Serviu con recursos humanos de dedicación exclusiva al programa con el despliegue de manera consistente en el uso de herramientas tecnológicas.
- Incrementar y hacer efectiva la regulación del rol que juegan las entidades patrocinantes, 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. Realizar llamados especiales para comunas y condominios sociales en altura 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 los condominios sociales en altura 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 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) que separen roles; no pueden estar concentrados en las entidades patrocinantes. 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.



