



UNIDAD DE ASESORÍA
PRESUPUESTARIA
12 MAR. 2018
SENADO
Nº 0185

OFICIO Nº _____ /

ANT.: Glosas de la Ley de Presupuestos N°21.053, año 2018, Partida 18 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MAT: Remite Informe de acuerdo a lo establecido en Glosas Presupuestarias, de la Ley de Presupuestos del Sector Público, año 2018.

ADJ: Informe Condominios de Vivienda Social, año 2018.

SANTIAGO, 09 MAR 2018

A : SRES. COMISION ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS
SRES. COMISIÓN DE VIVIENDA DEL SENADO
SRES. COMISIÓN DE VIVIENDA CÁMARA DE DIPUTADOS
SRES. UNIDAD ASESORÍA PRESUPUESTARIA SENADO
SRES. DEPTO. DE EVALUACION DE LA LEY, CAMARA DE DIPUTADOS
DIRECCION DE PRESUPUESTOS

DE : MINISTRA DE VIVIENDA Y URBANISMO

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 21.053 de Presupuestos del Sector Público para el año 2018, y a fin de dar respuesta al requerimiento establecido en el párrafo 3 de la Glosa Presupuestaria 02 del Programa Condominios de Vivienda Social del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; se remite informe con las principales conclusiones de la actual administración en torno a los principales problemas advertidos en los condominios de vivienda social, sus políticas y programas para superarlos.

Saluda atentamente a Ud.,



ILO/CGBM/PHN/EBG/VMV/PSB
Distribución:
• Destinatario
• Gabinete Sra. Ministra
• Gabinete Sr. Subsecretario de V. y U.
• Contraloría Interna Ministerial
• División de Política Habitacional
• División de Desarrollo Urbano
• División de Finanzas
• Depto. Presupuestos
• Oficina de Partes y Archivos



070



**Informe de Gestión Ministerial
Mejoramiento y Regeneración de
Condominios de Viviendas
2014 – 2018**

Santiago, marzo 2018

Contenido

| | |
|--|----|
| Presentación | 5 |
| El parque de Condominios de Viviendas Sociales en Chile..... | 6 |
| Definición conceptual | 6 |
| Distribución territorial de Condominios Sociales | 8 |
| Características relevantes del parque de Condominios Sociales | 9 |
| SUPERFICIE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA..... | 10 |
| TAMAÑO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES..... | 13 |
| ANTIGÜEDAD DEL PARQUE HABITACIONAL | 14 |
| ESTIMACIÓN DE DETERIORO Y OBSOLESCENCIA HABITACIONAL..... | 15 |
| El rol del MINVU en relación a los Condominios de Viviendas Sociales del país | 25 |
| Iniciativas dirigidas a la atención de Condominios Sociales..... | 25 |
| PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES..... | 28 |
| PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS ECONÓMICOS | 35 |
| PLAN DE CONSERVACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES | 39 |
| PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES | 43 |
| PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE BARRIOS “QUIERO MI BARRIO”..... | 62 |
| Normativa aplicable a la Copropiedad Inmobiliaria y a Condominios Sociales | 66 |
| CONTEXTUALIZACIÓN GENERAL..... | 66 |
| CIRCULARES EMITIDAS (LEY 19.537) EN EL PERÍODO 2014 - 2017 | 66 |
| MODIFICACIONES A LA LEY 19.537 EN EL PERÍODO 2014 - 2017 | 67 |
| PROYECTO DE REFORMA A LA LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA | 68 |
| Avances y desafíos en la atención a Condominios de Vivienda..... | 72 |
| ANEXOS..... | 76 |
| Autoridades institucionales | 81 |
| Encargados del Desarrollo de Contenidos | 81 |

Índice de Tablas

| | |
|--|----|
| Tabla 1: Distribución regional de Condominios Sociales en altura | 8 |
| Tabla 2: Comunas de mayor concentración de departamentos en Condominios Sociales | 9 |
| Tabla 3: Asignaciones y beneficiarios 2014-2017, Mejoramiento de Condominios Sociales | 31 |
| Tabla 4: Asignaciones y beneficiarios 2016-2017, Mejoramiento de Condominios Económicos | 38 |
| Tabla 5: Inversión y beneficiarios 2017, Plan de Conservación de Condominios Sociales | 42 |
| Tabla 6: Conjuntos habitacionales donde opera el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales | 47 |
| Tabla 7: Estado de avance de los proyectos habitacionales | 50 |
| Tabla 8: Estado de avance de los proyectos urbanos | 50 |
| Tabla 9: Síntesis de adquisiciones, asignaciones y demoliciones | 51 |
| Tabla 10: Gasto ejecutado Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (M\$) | 52 |
| Tabla 11: Resumen de subsidios asignados en el período 2014 - 2017 | 53 |
| Tabla 12: Problemas y vías de solución, Planes Reguladores Comunales, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales | 54 |
| Tabla 13: Requerimientos de actuación multisectorial, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales | 61 |

Índice de Gráficos

| | |
|---|----|
| Gráfico 1: Condominios A y B, según Ley 19.537 | 7 |
| Gráfico 2: Distribución de los conjuntos habitacionales según superficie de departamentos en tramos de metros cuadrados | 11 |
| Gráfico 3: Superficie promedio de departamentos, según año de permiso de edificación | 11 |
| Gráfico 4. Superficie máxima, mínima y media de departamentos, según región .. | 12 |
| Gráfico 5: Promedio Departamentos por Conjunto Habitacional | 13 |
| Gráfico 6: Promedio Departamentos por Copropiedad Tipo A | 13 |
| Gráfico 7: Cantidad de Unidades en Condominios Sociales, según Antigüedad..... | 15 |
| Gráfico 8: Resultados del índice predictor de deterioro general, puntajes en categorías agrupadas, por región | 17 |
| Gráfico 9: Número de conjuntos habitacionales con alta probabilidad de deterioro, por región | 17 |
| Gráfico 10: Comunas con mayor número de conjuntos con alta probabilidad de deterioro..... | 18 |
| Gráfico 11: Nivel de deterioro de las fachadas | 22 |
| Gráfico 12: Nivel de deterioro de los cierres perimetrales..... | 23 |

| | |
|--|----|
| Gráfico 13: Plagas presentes en condominios de vivienda social, según tipo y proporción..... | 24 |
| Gráfico 14. Líneas de atención MINVU para la atención de Condominios de Vivienda, 1998-2018..... | 26 |
| Gráfico 15. Asignaciones 2014-2017 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales | 30 |
| Gráfico 16. Asignaciones 2016-2017, Mejoramiento de Condominios Económicos..... | 38 |

Índice de Imágenes

| | |
|---|----|
| Imagen 1: Resultados del Índice predictor de deterioro general en Zonas Pre Censo 2016, para las regiones Metropolitana, Valparaíso y Biobío..... | 18 |
| Imagen 2: Líneas de atención MINVU para la atención de Condominios de Vivienda, 2018 | 27 |
| Imagen 3: Proyecto Población Márquez, Valparaíso, Región de Valparaíso (2016)..... | 35 |
| Imagen 4: Condominio Jaime Eyzaguirre, Macul, Plan de Conservación de Condominios Sociales SERVIU RM (2017) | 42 |
| Imagen 5: Proyecto Conjunto Habitacional LAN C, Hualpén, Región del Biobío. Componente habitacional Quiero mi Barrio | 65 |

Índice de Anexos

| | |
|---|----|
| Anexo 1: Relación de 100 casos de mayor puntaje, Índice predictor de deterioro general | 76 |
| Anexo 2: Síntesis de contenidos y costos de la Fase de Diagnóstico, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales..... | 79 |
| Anexo 3: Síntesis de contenidos y costos de los Planes Maestros, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales | 80 |

Presentación

El presente informe se ha elaborado en respuesta al requerimiento establecido por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, en el marco del proceso de aprobación de la Ley de Presupuestos del Sector Público correspondiente al año 2018, donde a través de la Glosa 02 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se indica lo siguiente:

"Asimismo, antes de concluir el actual período de Gobierno, deberá informarse a dicha Comisión y ponerse a disposición de las nuevas autoridades un informe que contenga los principales problemas advertidos en los condominios de vivienda social, tales como deterioro de cajas escala, redes húmedas, techumbres y uso irregular de bienes comunes y las políticas y programas que haya advertido como más eficientes para superarlos."

En atención a la relevancia que implica el mejoramiento de la calidad de vida residencial de las personas que habitan nuestro territorio nacional y, específicamente, la atención de las condiciones de deterioro y obsolescencia presentes en el parque de condominios sociales y económicos, la respuesta institucional al requerimiento presentado busca otorgar una visión completa y pormenorizada sobre las características y problemáticas que afectan específicamente a esta configuración urbano-habitacional, las respuestas de política pública que han sido implementadas, así como la mirada evaluativa respecto a los logros y desafíos vinculados a este ámbito de gestión.

La primera sección de este informe, denominada "El parque de Condominios de Viviendas Sociales en Chile", proporciona un panorama general respecto a la magnitud, características y problemáticas que afectan al parque de condominios sociales en Chile, a partir de la síntesis de los principales resultados del Catastro Nacional de Condominios Sociales y del 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.

En segunda instancia, en la sección denominada "El rol del MINVU en relación a los Condominios de Viviendas Sociales del país" se describen los planes y programas implementados con el fin de revertir el deterioro y obsolescencia urbano-habitacional en el parque de Condominios de Vivienda, identificando sus principales resultados, logros y desafíos. Adicionalmente, se abordan las iniciativas normativas realizadas por el Ministerio en relación a la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Finalmente, en la sección “Avances desafíos en la atención a Condominios”, se señalan consideraciones generales a fin de ponderar las alternativas de política pública adoptadas durante el período y los desafíos que enfrentará esta política de Estado.

El parque de Condominios de Viviendas Sociales en Chile

Definición conceptual

Los condominios de viviendas sociales corresponden a aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, construidos por SERVIU o sus antecesores legales o cuya tasación al momento de la construcción no excedió las 520 Unidades de Fomento¹.

De acuerdo a la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, los condominios pueden ser de dos tipos: A y B. Los condominios Tipo A se definen como “*las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común*”. En tanto, los condominios Tipo B corresponden a “*los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos*”.

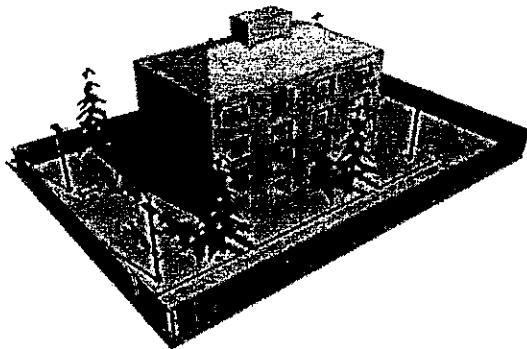
Las diferencias entre condominios tipo A y B, pueden reconocerse con mayor facilidad a partir del siguiente gráfico:

¹ Ver artículos 2º, 39 y 40, Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Gráfico 1: Condominios A y B, según Ley 19.537

Condominio Tipo A:

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

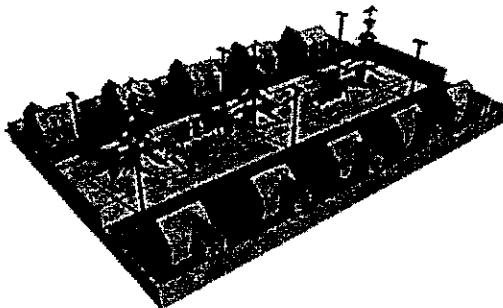


- **Bienes Comunes:** Techumbres, Muros exteriores, Estructura del Edificio, Terreno de la Copropiedad, Escaleras, Cierre perimetral, etc.

- **Bienes Exclusivos:** Departamento

Condominio Tipo B:

Predios en el interior de cuyos deslindes existen simultáneamente sitios de dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos



- **Bienes Comunes:** Plaza, Juegos Infantiles, Cierre perimetral, etc.

- **Bienes Exclusivos:** Casas y sus sitios

La producción histórica de viviendas sociales en régimen de copropiedad inmobiliaria, al basarse predominantemente en la construcción de conjuntos habitacionales conformados por viviendas tipo departamento, ha configurado un parque de condominios que corresponden casi exclusivamente a los condominios Tipo A. Por ello, ha tendido a homologarse la referencia entre “condominios sociales” y “bloques de vivienda social”.

Distribución territorial de Condominios Sociales

De acuerdo a las cifras del Catastro Nacional de Condominios Sociales 2016, en Chile existen 1.626 conjuntos habitacionales de vivienda social en altura, conformados por un total de 350.880 departamentos².

La distribución territorial de los condominios de viviendas sociales cobra presencia en todas las regiones del país, aunque cuatro de ellas –Región Metropolitana, Valparaíso, Biobío y O'Higgins- concentran el 87,0% de los departamentos en condominios sociales y el 78,8% de los conjuntos habitacionales.

Tabla 1: Distribución regional de Condominios Sociales en altura

| Región | Conjuntos habitacionales | | Departamentos | |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | n | % | n | % |
| Arica y Parinacota | 38 | 2,3% | 7.772 | 2,2% |
| Tarapacá | 44 | 2,7% | 7.273 | 2,1% |
| Antofagasta | 57 | 3,5% | 6.029 | 1,7% |
| Atacama | 40 | 2,5% | 3.349 | 1,0% |
| Coquimbo | 15 | 0,9% | 929 | 0,3% |
| Valparaíso | 337 | 20,7% | 62.891 | 17,9% |
| R. Metropolitana | 695 | 42,7% | 197.783 | 56,4% |
| O'Higgins | 89 | 5,5% | 16.978 | 4,8% |
| Maule | 58 | 3,6% | 8.735 | 2,5% |
| Biobío | 160 | 9,8% | 27.782 | 7,9% |
| Araucanía | 34 | 2,1% | 4.211 | 1,2% |
| Los Ríos | 19 | 1,2% | 2.102 | 0,6% |
| 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 general | 1.626 | 100,0% | 350.880 | 100,0% |

Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017

² Resultados de la Actualización 2016 del Catastro Nacional de Condominios Sociales, informado mediante Oficio Ord. N°322, de fecha 4 de mayo de 2017, del Jefe de la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, al Jefe de la División de Política Habitacional, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A nivel comunal, la distribución revela igualmente una altísima concentración de condominios sociales en pocas comunas del país. En efecto, 15 comunas explican un 47,4% del parque de departamentos en condominios de vivienda social, equivalente a 166.492 unidades.

En efecto, comunas como Viña del Mar, Puente Alto, Valparaíso, Maipú, La Florida, Ñuñoa, Rancagua y San Bernardo poseen, en cada caso, un volumen superior a 10.000 unidades de viviendas en condominios sociales en altura.

La siguiente tabla expone la distribución de conjuntos habitacionales y departamentos en las comunas de mayor concentración de condominios sociales:

Tabla 2: Comunas de mayor concentración de departamentos en Condominios Sociales

| Comuna | Nº de conjuntos habitacionales | Nº de departamentos |
|------------------|--------------------------------|---------------------|
| Viña del Mar | 110 | 18.294 |
| Puente Alto | 29 | 15.293 |
| Valparaíso | 72 | 14.022 |
| Maipú | 34 | 13.089 |
| La Florida | 44 | 13.019 |
| Ñuñoa | 30 | 12.746 |
| Rancagua | 58 | 12.505 |
| San Bernardo | 32 | 12.274 |
| Quilicura | 12 | 9.937 |
| Lo Prado | 40 | 8.137 |
| Renca | 23 | 8.096 |
| Arica | 38 | 7.772 |
| Santiago | 71 | 7.352 |
| Concepción | 52 | 6.983 |
| Estación Central | 23 | 6.973 |
| Total | 668 | 166.492 |

Características relevantes del parque de Condominios Sociales

En adición a la concentración territorial, el parque de condominios sociales se caracteriza por una gran heterogeneidad en el estándar habitacional de sus unidades de vivienda, copropiedades y conjuntos habitacionales, resultando posible reconocer importantes brechas en la calidad urbano habitacional.

A continuación, se hace una breve revisión de tres variables que, en función de la experiencia en esta materia, resultan relevantes para comprender las dinámicas de deterioro en los Condominios Sociales: a) Superficie de las unidades de vivienda; b) Tamaño de los conjuntos habitacionales y c) Antigüedad del parque de condominios sociales.

Asimismo, se reportan los resultados de dos aproximaciones dirigidas a dimensionar el comportamiento, magnitud y expresión territorial del deterioro habitacional de esta particular tipología residencial, a partir de a) la generación de un índice tendiente a predecir situaciones de deterioro habitacional y b) los resultados del 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.

SUPERFICIE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

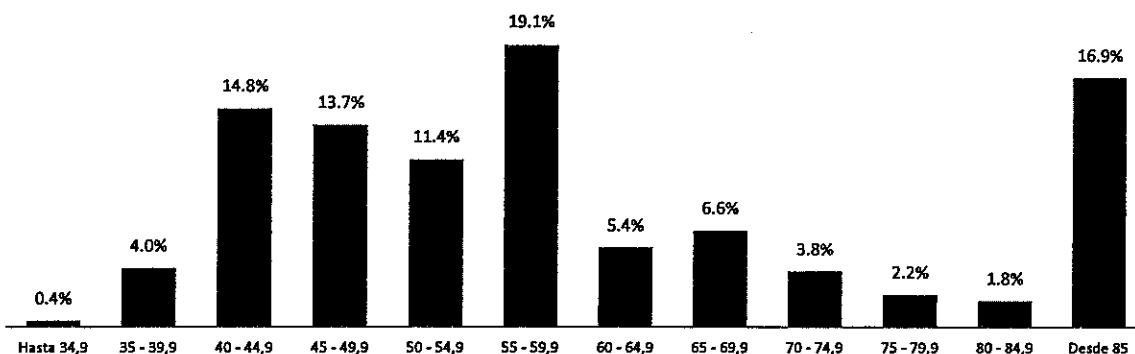
Una de las variables que mejor representa la diferenciación de estándares entre los diversos condominios sociales del país, es la superficie de las unidades de vivienda.

Considerando que la superficie promedio de las viviendas se redujo fuertemente como parte de la redefinición y precarización de los estándares constructivos generales, en el contexto de políticas que apostaron por la masificación de la vivienda social (1982-2002), la superficie habitacional es una variable que sintetiza de forma adecuada diversos aspectos del estándar general de los conjuntos y las edificaciones, como la localización, los sistemas de agrupamiento y emplazamiento de los edificios en el predio, la densidad habitacional, la calidad constructiva, entre otros elementos.

Por ese motivo, resulta un indicador fiable para predecir condiciones de deterioro en el parque habitacional.

En los resultados de la actualización catastral, dicha variable se distribuye en un rango que va desde los 27,42 m² (valor mínimo) hasta los 113,48 m² (valor máximo), con un promedio equivalente a 54,9 m². De acuerdo al gráfico 2, el 44,3% de los conjuntos habitacionales del país tiene una superficie promedio de sus unidades de vivienda, inferior a 55 m².

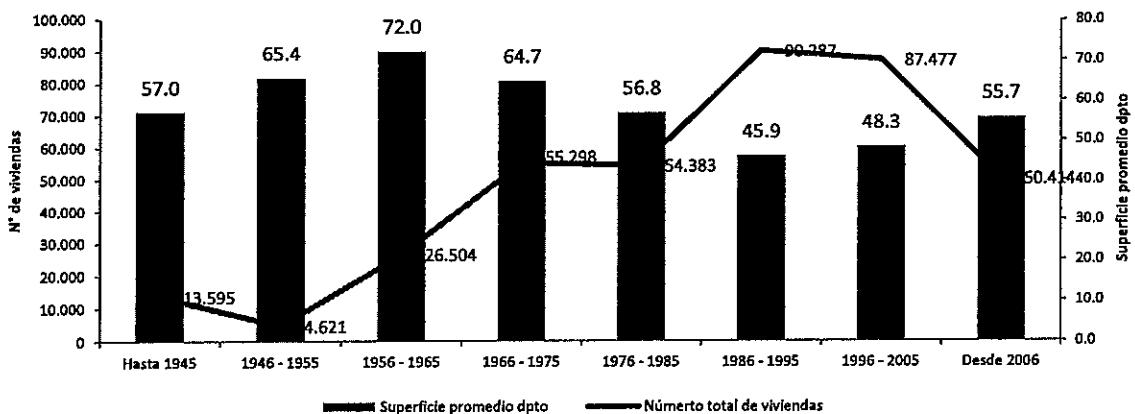
Gráfico 2: Distribución de los conjuntos habitacionales según superficie de departamentos en tramos de metros cuadrados



Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017

Asimismo, tal como se ilustra en el gráfico 3, existe una relación inversa entre la superficie promedio de las unidades de vivienda y cantidad de viviendas producidas. En este sentido, los promedios más altos de la superficie de viviendas en altura se dan entre los años 1946 y 1975, principalmente en el periodo de 1956 – 1965 con 72 m². Por el contrario, entre 1986 y 2005 se dan los promedios más bajos de superficie, coincidiendo con el periodo de mayor construcción de viviendas en conjuntos habitacionales. Así, el promedio de superficie de los departamentos de las 92.287 viviendas que se construyeron entre 1986 y 1995 fue de 45,9 m², mientras que los departamentos de las 4.621 viviendas que se construyeron entre 1946 – 1955 promediaban 65,4 m².

Gráfico 3: Superficie promedio de departamentos, según año de permiso de edificación



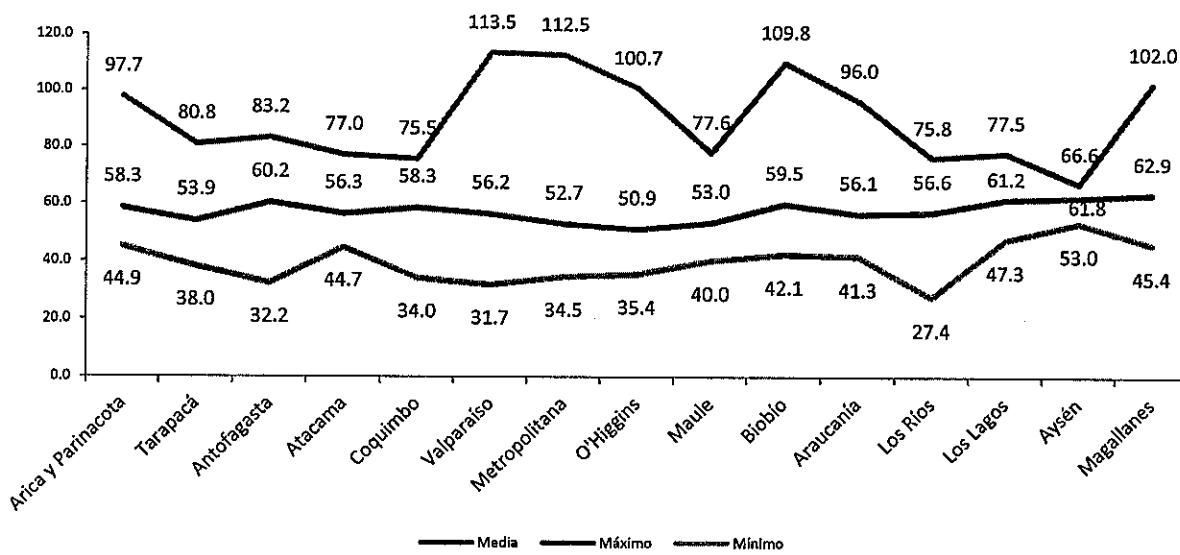
Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017

En cuanto a la expresión regional de esta variable, en general, la superficie promedio de viviendas en altura a nivel nacional, correspondiente a 54,9 m², tiende a coincidir con la superficie promedio que alcanzan las distintas regiones del país.

No obstante, cabe destacar que tres regiones presentan promedios inferiores al indicador nacional, a saber: Tarapacá (53,9 m²), O'Higgins (50,9 m²) y Maule (53 m²): Por su parte, la región de Aysén cuenta con la superficie promedio más alta, alcanzando 61,8 m².

Al observar los mínimos y máximos, la región de Los Ríos destaca por presentar el promedio más bajo de superficie de departamentos, alcanzando un valor de 27,4 m², seguido por Antofagasta con 32,2 m². En tanto, Aysén registra el valor mínimo más alto a nivel nacional con 53 m².

Gráfico 4. Superficie máxima, mínima y media de departamentos, según región



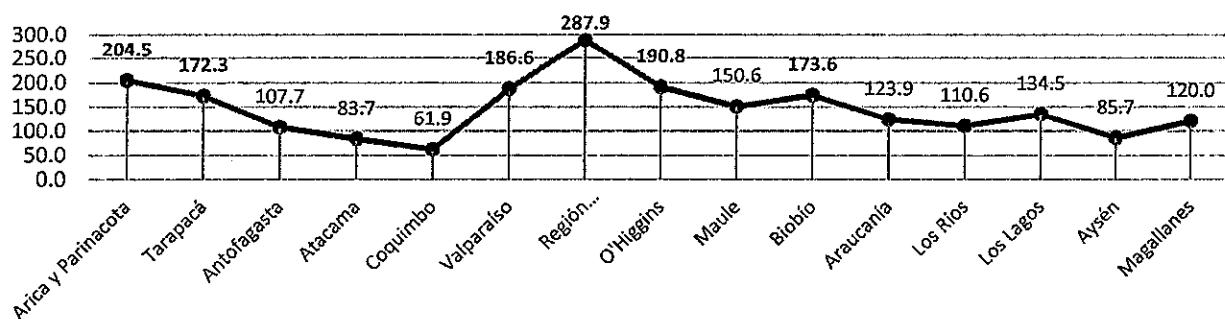
Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU 2017

TAMAÑO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES³

Considerando que la vida en copropiedad inmobiliaria implica altas exigencias colectivas para copropietarios y residentes, el tamaño de los condominios sociales se posiciona como una variable relevante bajo el supuesto de que una mayor cantidad de viviendas significa una mayor complejidad organizativa respecto a las definiciones y tareas relativas al uso, mantención y administración de los bienes comunes.

En atención al promedio, son aquellas regiones del país que más condominios sociales concentran –Región Metropolitana, Valparaíso, Biobío y O’Higgins–, las que alcanzan los mayores promedios de departamentos por conjunto habitacional, junto a Arica y Parinacota y Tarapacá.

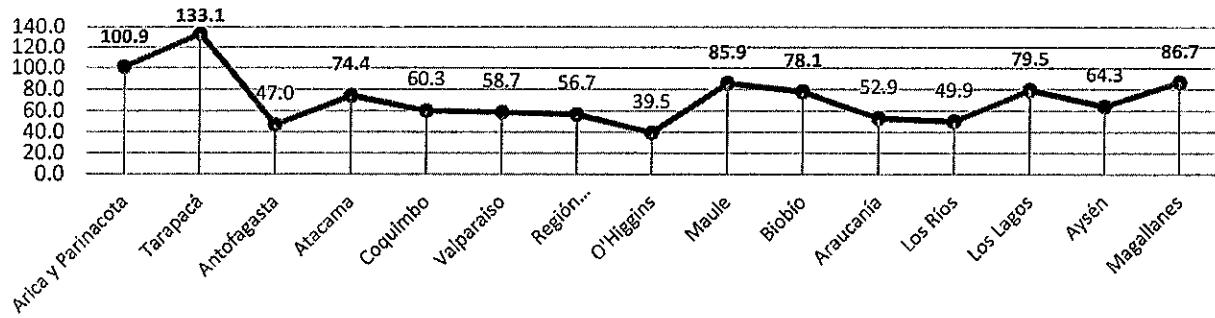
Gráfico 5: Promedio Departamentos por Conjunto Habitacional



Sin embargo, al adoptar el indicador referido a la cantidad de viviendas por cada copropiedad tipo A, es posible comprobar que los casos de mayor concentración de unidades habitacionales corresponden a las regiones de Arica y Parinacota y Tarapacá.

Gráfico 6: Promedio Departamentos por Copropiedad Tipo A

³ En atención a la calidad de representación de las variables contenidas en el Catastro Nacional de Condominios Sociales, el promedio de unidades por conjunto habitacional resulta ser el mejor indicador para observar el tamaño de los condominios sociales. Esto, debido a que a) emplea variables representadas para la totalidad de los casos y que b) la identificación nominal de copropiedades no indica, normalmente, la existencia de una real y efectiva gestión administrativa a dicha escala.



ANTIGÜEDAD DEL PARQUE HABITACIONAL

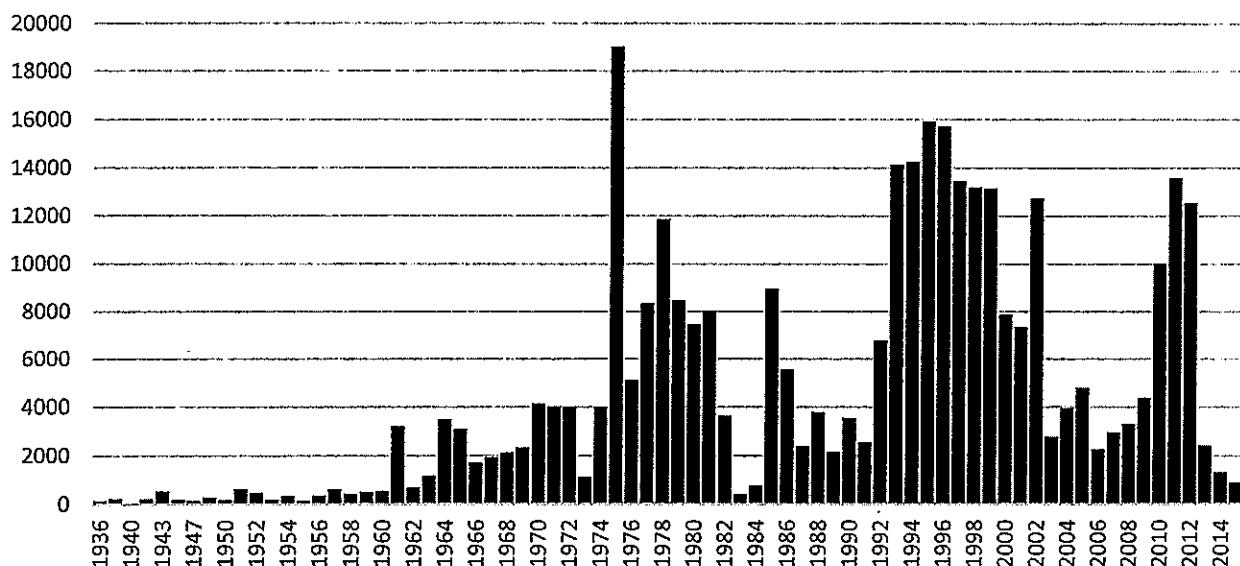
La antigüedad de los condominios sociales representa un factor importante a analizar, considerando que el paso del tiempo afecta el estado de conservación de las edificaciones y permite explicar parcialmente el deterioro acumulado en varios de los elementos que configuran los bienes comunes de una copropiedad.

De acuerdo a las cifras del Catastro Nacional de Condominios Sociales, el 87,5% del parque de condominios de vivienda social fue construido entre 1975 y 2015. Es decir, se trata de un parque que, en términos generales, es de reciente construcción.

En efecto, a partir de la década de 1970 existe un aumento progresivo en la construcción de conjuntos habitacionales en altura, tendencia que se sostiene hasta los primeros años de la década de 1990, decenio que representa la mayor producción de viviendas sociales en altura en la historia habitacional chilena. De hecho, solo en los 9 años que van entre 1990 y 1999, se construyó el 32,7% de las viviendas en condominios sociales existentes.

La alta concentración de viviendas producidas en un breve espacio de tiempo, se relaciona a procesos de masificación de la vivienda social en los cuales se redujeron ampliamente los estándares constructivos, hecho que permite afirmar que la variable antigüedad no resulta un mejor predictor del deterioro que la superficie habitacional. No obstante, es innegable que el paso del tiempo, en tanto exposición de las edificaciones a condiciones ambientales y de uso, generan impactos sobre el estado de conservación de los bienes comunes y las unidades de vivienda.

Gráfico 7: Cantidad de Unidades en Condominios Sociales, según Antigüedad



Entre 1936 y 2015, se han construido en promedio 20,7 conjuntos por año y 4.495 viviendas por año.

ESTIMACIÓN DE DETERIORO Y OBSOLESCENCIA HABITACIONAL

Uno de los objetivos centrales asociados al uso de la información disponible sobre Condominios Sociales en Chile, consiste en apoyar la toma de decisiones, con el fin de generar una diversificación de la oferta pública para condominios de vivienda y desarrollar estrategias pertinentes de abordaje territorial respecto a los problemas de obsolescencia y deterioro.

En función de ese desafío, es que en los últimos años se han generado los siguientes estudios:

- Catastro Nacional de Condominios Sociales (2014)
- Actualización Catastro Nacional de Condominios Sociales (2017)
- 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 (2017-2018⁴).
- Estimación de costos de mantención periódica en Condominios Sociales (inicio 2018)

⁴ La realización de este estudio concluye formalmente durante el mes de febrero de 2018.

A continuación, se exponen los principales resultados de a) la elaboración de un índice de deterioro a partir de variables identificadas por el Catastro Nacional de Condominios Sociales y b) del Levantamiento de Línea Base sobre el estado de conservación de Bienes Comunes.

Estimación del deterioro en base a información catastral⁵

A partir del análisis de la información contenida en la base de datos del Catastro Nacional de Condominios Sociales, se seleccionaron tres variables a fin de componer un índice predictor de deterioro general y analizar la totalidad de los casos identificados en el catastro, de manera conjunta.

En función de lo descrito en las secciones anteriores, las variables seleccionadas fueron: a) Superficie promedio de las unidades habitacionales del conjunto habitacional, b) Antigüedad del conjunto habitacional y c) Tamaño del conjunto habitacional, de acuerdo al número total unidades habitacionales tipo departamento. En conjunto, considerando la proporción de datos válidos disponibles para cada caso, dichas variables permitieron trabajar sobre un conjunto de 1.410 casos.

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:

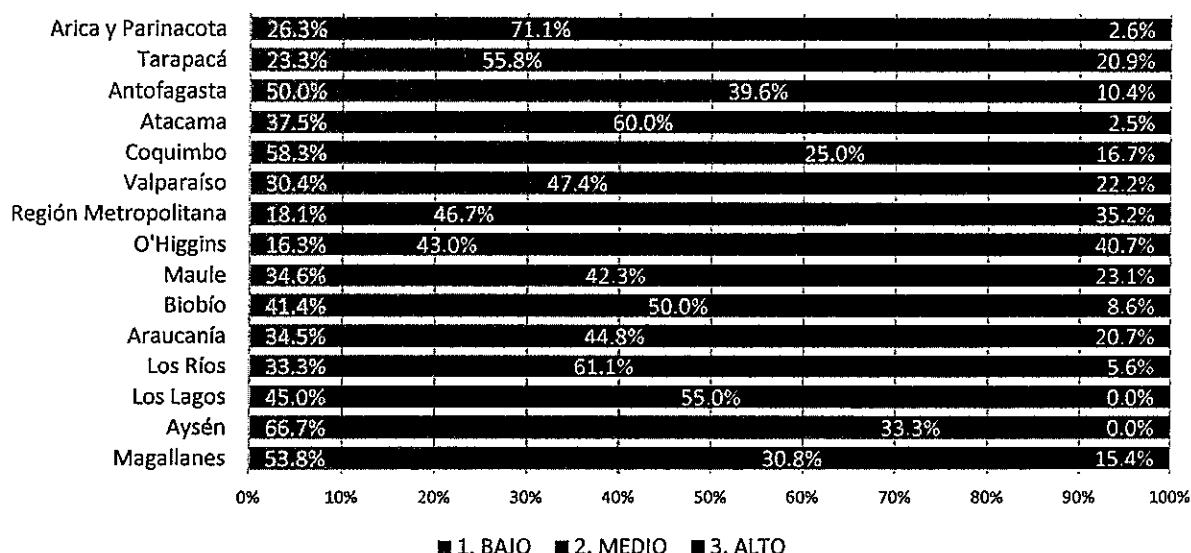
- Superficie promedio de las unidades habitacionales (65%)
- Número de unidades del conjunto habitacional (20%)
- Antigüedad del conjunto habitacional (15%)

Los resultados obtenidos bajo esta forma de análisis, se distribuyeron entre un puntaje máximo equivalente a 0,9198 y un puntaje mínimo de 0,0531. En tanto, el promedio se situó en 0,4974 y la mediana en 0,4867.

A nivel regional, las regiones con la mayor cantidad de casos con baja probabilidad de deterioro, corresponden a Aysén (66,7%), Coquimbo (58,3%), Magallanes (53,8%) y Antofagasta (50,0%). Por el contrario, las regiones con mayor cantidad de casos con alta probabilidad de deterioro corresponden a O'Higgins (40,7%), Región Metropolitana (35,2%), Maule (23,7%) y Valparaíso (22,2%).

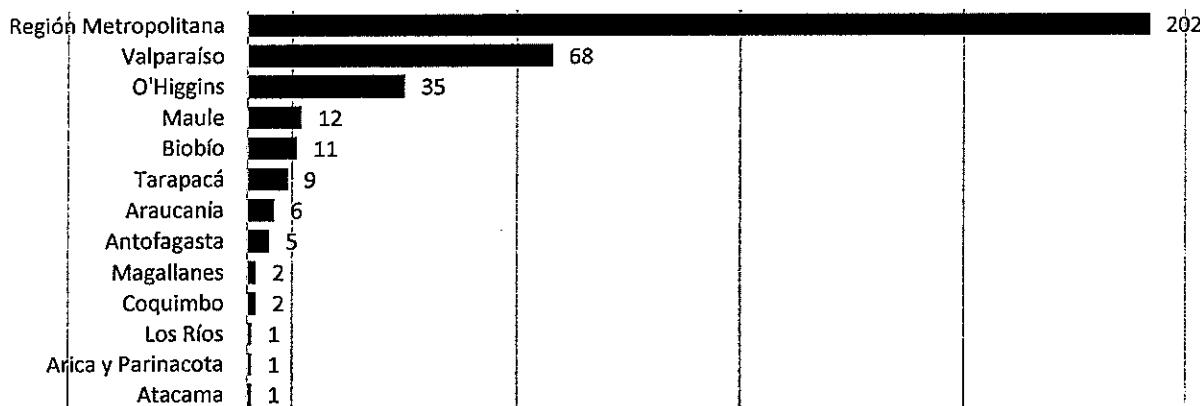
⁵ Esta estimación fue realizada conjuntamente por profesionales del Equipo de Condominios de Vivienda, del Departamento de Atención del Déficit Cualitativo, de la División de Política Habitacional, y del Equipo de Regeneración de Conjuntos Habitacionales del Departamento de Gestión Territorial y Urbana de la División de Desarrollo Urbano, durante el segundo semestre de 2017.

Gráfico 8: Resultados del índice predictor de deterioro general, puntajes en categorías agrupadas, por región



De acuerdo a lo anterior, se identificó un total de 355 conjuntos habitacionales con puntajes indicativos de altas probabilidades de deterioro, de los cuales un 56,9% pertenece a la Región Metropolitana de Santiago y un 19,2% a la Región de Valparaíso.

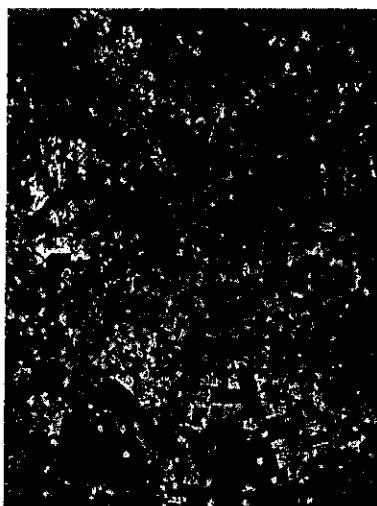
Gráfico 9: Número de conjuntos habitacionales con alta probabilidad de deterioro, por región



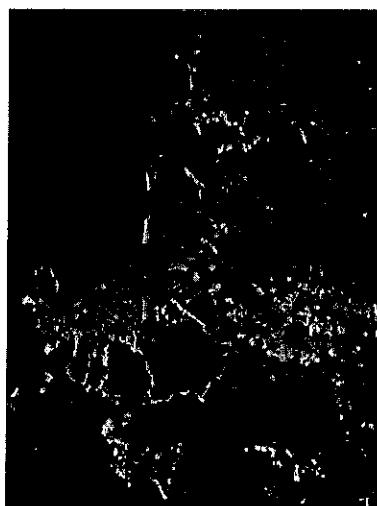
En relación a la priorización territorial, el índice ha resultado útil para establecer lecturas territoriales del problema, posibilitando la identificación de zonas de intervención pública prioritaria en materia de Condominios Sociales.

A continuación, se presentan los resultados georreferenciados⁶ para las regiones de mayor concentración de Condominios Sociales –Región Metropolitana, Valparaíso y Biobío-. A fin de facilitar la lectura territorial, dichos resultados fueron extrapolados a las zonas del Pre Censo 2016, las cuales asumieron los valores de los condominios que contenían:

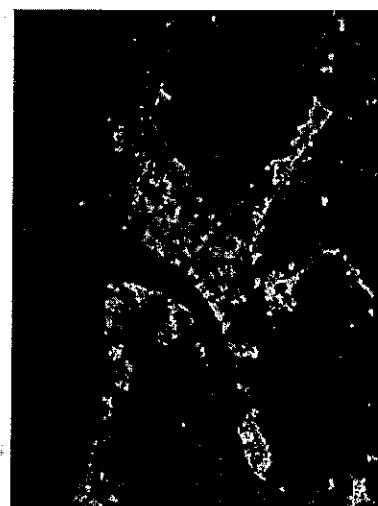
Imagen 1: Resultados del Índice predictor de deterioro general en Zonas Pre Censo 2016, para las regiones Metropolitana, Valparaíso y Biobío.



Región Metropolitana
(Imagen Google Earth)



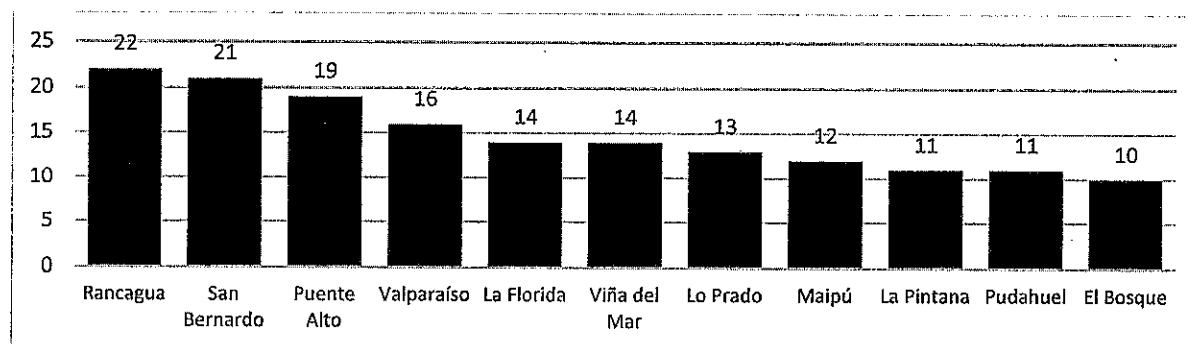
Región de Valparaíso
(Imagen Google Earth)



Región del Biobío
(Imagen Google Earth)

A escala comunal, las comunas que poseen los mayores números de conjuntos habitacionales identificados con alta probabilidad de deterioro, son Rancagua (22 casos); San Bernardo (21 casos), Puente Alto (19 casos), Valparaíso (16 casos) y La Florida (14 casos), tal como se indica en el siguiente gráfico:

Gráfico 10: Comunas con mayor número de conjuntos con alta probabilidad de deterioro



⁶ A partir de los resultados obtenidos, se establecieron quintiles para diferenciar los niveles de probabilidad del deterioro, donde el rojo representa las situaciones de alta probabilidad de deterioro y el verde las más bajas.

Con todo, al analizar la prelación y los casos identificados con alta probabilidad de deterioro a partir del indicador generado (ver Anexo 1), resulta destacable la potencia que adquiere esta herramienta para identificar conjuntos habitacionales que presentan considerables requerimientos de mantención y mejoramiento, así como para establecer mecanismos de priorización territorial de las intervenciones.

No obstante, resulta necesario señalar que estos resultados deben ser contrastados con otras fuentes de información, especialmente en relación a dos variables: a) el nivel efectivo de deterioro a partir de la observación en terreno (trabajo de campo) y b) el impacto de los proyectos de reparación, mejoramiento, normalización y/o ampliación ejecutados en estos conjuntos habitacionales (trabajo administrativo).

Estudio de Línea Base 2017

Considerando que las restricciones metodológicas que posee el Censo Nacional de Población y Vivienda o la Encuesta CASEN, respecto a otorgar antecedentes válidos sobre el déficit habitacional de carácter cualitativo para unidades habitacionales tipo departamentos, impiden contar con una lectura sobre el deterioro y el déficit de los condominios de vivienda en altura, durante 2017 se llevó a cabo la realización del 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, adjudicado mediante Licitación Pública ID 587-28-LE17 a la Pontificia Universidad Católica de Chile.

El objetivo principal del estudio fue identificar y analizar el estado de conservación de los bienes comunes en condominios de viviendas sociales de las regiones Valparaíso, Biobío y Metropolitana, considerando como objetivos específicos, los siguientes:

1. Estimar, a partir de una muestra representativa a nivel regional, la proporción de conjuntos habitacionales conformados por viviendas sociales tipo departamento que presentan déficit y/o deterioro físico, identificando el nivel de déficit y/o deterioro según región, tipología y período de construcción.
2. Caracterizar y estimar la prevalencia del tipo de déficit y/o deterioro de los condominios seleccionados a través de una "Ficha de Diagnóstico Físico Constructivo", proporcionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La muestra del Estudio, definida por la Pontificia Universidad Católica de Chile a partir del Catastro Nacional de Condominios Sociales, quedó conformada por 312 casos, de los cuales 127 correspondieron a la Región Metropolitana; 107 a la Región de Valparaíso y 78 a la Región del Biobío.

Por su parte, el levantamiento de información se realizó utilizando dos instrumentos: a) mediante una ficha de observación a nivel de conjunto habitacional y b) un formulario a nivel de bloque, el que aspectos declarados por residentes del condominio.

A continuación, se presentan parte de los resultados preliminares del estudio:

Estado de los bienes comunes edificados

Redes de servicios

Red de gas

De acuerdo a los resultados del estudio, solo un 33,3% de los condominios sociales que integran la muestra cuentan con instalaciones de red de gas.

De ellos, apenas un 28,8% posee certificación sello verde y en un 17,3% se identifican filtraciones de gas en algunos tramos. Por su parte, en un 8,7% de los casos se evidencian ductos de gas rotos y/o corroídos.

Red eléctrica

En un 63,5% de los condominios sociales se identifica algún grado de deterioro en las redes eléctricas.

Un 19,6% de los condominios sociales cuenta con una red eléctrica que presenta niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento.

Por su parte, en un 2,9% (9 casos) de los condominios sociales estudiados se identifican situaciones de obsolescencia funcional de la red eléctrica.

Red de agua potable y alcantarillado

Un 67,6% de los condominios sociales posee algún grado de deterioro en las cañerías de agua potable.

En el 25% de los casos se observan niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento. Sin embargo, en un 1,6% (5 casos) se identifican condiciones de obsolescencia funcional de la red de agua potable.

Por su parte, se evidencia que en un 59,3% de los condominios sociales estudiados existen filtraciones en los ductos de alcantarilla y que en un 51,9% existen cámaras de inspección obstruidas. A este respecto, cabe destacar que la región que concentra la mayor proporción de este tipo de problemas corresponde a la Región Metropolitana, donde en un 87,4% de los condominios sociales se identifican filtraciones y en un 73,2% cámaras de inspección obstruidas.

De los condominios sociales de la muestra, en el 12,5% se identifican malos olores provenientes del alcantarillado.

Red húmeda (incendios)

Del total de los condominios sociales estudiados, solo un 29,5% cuenta con red húmeda en caso de incendio.

Estructura

En un 6,4% de los condominios estudiados, se identifican elementos estructurales desaplomados, desnivelados o fuera de su eje, alcanzando un 1% de la muestra los casos de mayor gravedad.

Por su parte, en un 9,6% se observan situaciones de fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en pilares, en diversos grados de deterioro. En este aspecto, se identifica al 1,9% de los condominios bajo situaciones de mayor gravedad.

Un 13,1% de los casos presenta fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en muros, alcanzando al 1,3% de los condominios sociales las situaciones de mayor gravedad.

Techumbres

De acuerdo a los resultados del estudio, en un 79,8% de los condominios sociales se identifica algún grado de deterioro en las techumbres.

Al respecto, un 38,1% de los casos presenta niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento. Por su parte, en un 4,2% se observa la obsolescencia funcional de dicho elemento.

Por su parte, el 95,2% de los condominios sociales cuenta con canaletas de bajadas de aguas lluvia. Sin embargo, sobre ese total, un 35,3% posee niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento.

Escaleras

En un 50,3% de los condominios estudiados, los pilares o estructuras metálicas que soportan las escaleras se encuentran en óptimas condiciones. Por su parte, un 26% de los casos presenta niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento.

En el caso de las losas de descanso, en un 42,6% de los condominios dicho elemento se encuentra en óptimas condiciones, mientras que un 26,3% de los casos presenta niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento. Asimismo, se identifica un 0,6% en que dicho elemento se encuentra en condiciones de obsolescencia funcional.

En cuanto a los peldaños, se advierte deterioro a niveles variables en el 53,2% de los casos, representando un 27,6% de los casos aquellos en peores condiciones.

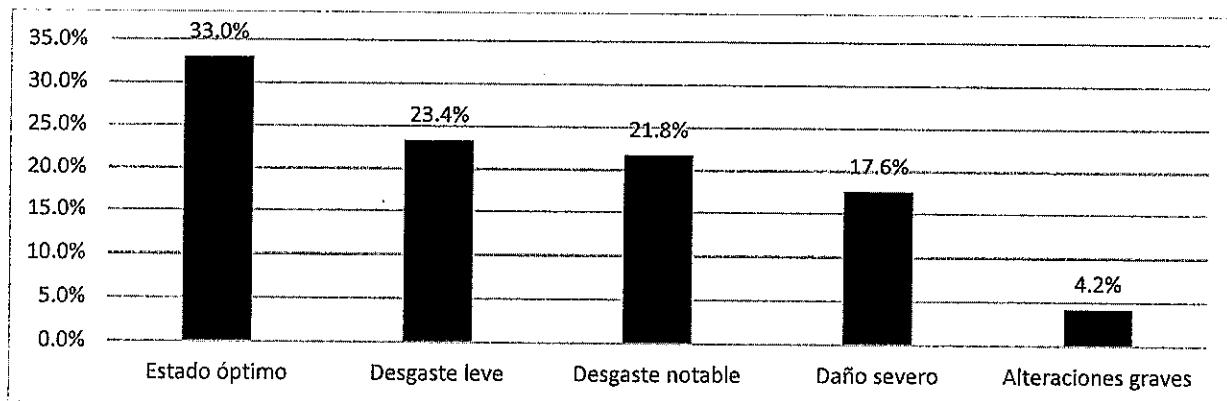
En el 85,9% de los condominios, las escaleras cuentan con un techo que protege de la lluvia.

Finalmente, un 79,2% de los condominios sociales estudiados cuenta con iluminación en cajas de escalas y pasillos.

Fachadas

En cuanto al estado de deterioro de las fachadas, los resultados del estudio señalan la siguiente distribución:

Gráfico 11: Nivel de deterioro de las fachadas



Estado de los áreas y bienes comunes no edificados

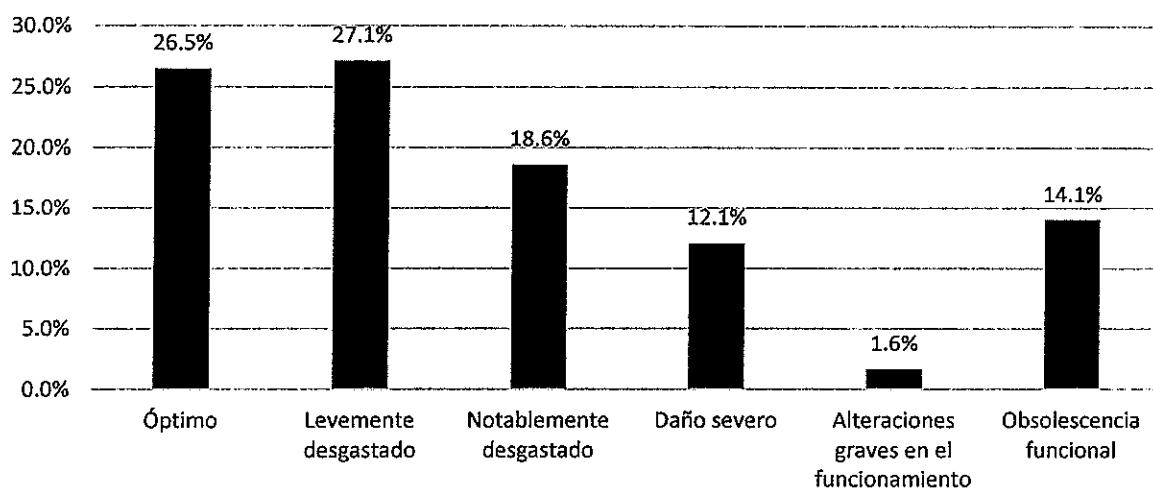
El 98,1% de los conjuntos habitacionales estudiados cuenta con terrenos como áreas comunes. A su vez, en el 79,4% de los casos que poseen terrenos, se evidencia deterioro en las áreas comunes al interior de la copropiedad.

Cierre perimetral

Un 13,1% de los condominios de la muestra, no cuenta con cierre perimetral, en tanto, el 65,4% cuenta con un cierre sobre parte del deslinde de la copropiedad. El 21,6% restante, cuenta con un cierre perimetral sobre la totalidad del deslinde de la copropiedad.

El estado de conservación de los cierres perimetrales, se distribuye del siguiente modo:

Gráfico 12: Nivel de deterioro de los cierres perimetrales



Mobiliario

53,6% de los condominios sociales que poseen terrenos, cuenta con algún tipo de mobiliario.

En el 81,1% de los casos que cuentan con mobiliario, éste posee algún grado de deterioro.

Áreas verdes

Un 74,5% de los condominios sociales que poseen terrenos, cuenta con áreas verdes consolidadas al interior de la copropiedad.

Accesibilidad Universal

Solo un 5,8% de los condominios sociales estudiados cuenta con accesos para personas con movilidad reducida, al interior de la copropiedad.

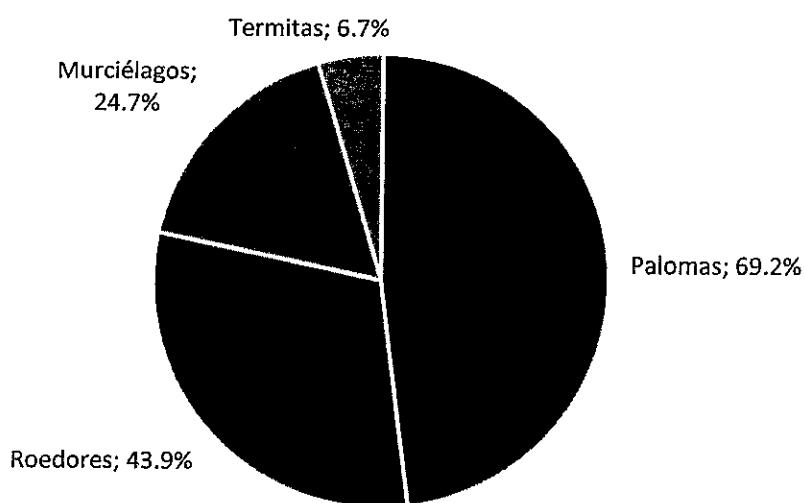
Plagas

De acuerdo a los resultados del estudio, un 76,3% de los condominios sociales posee algún tipo de plaga (palomas, roedores, murciélagos o termitas). En tanto, un 48,4% de los conjuntos habitacionales que formaron parte de la muestra, posee más de un tipo de plaga de manera simultánea.

Entre las regiones estudiadas, la más afectada es la Región Metropolitana, considerando que un 85,8% de sus conjuntos presenta algún tipo de plaga y el 59,8% presenta simultáneamente más de un tipo de plaga.

Entre los condominios sociales afectados, las plagas de mayor predominancia corresponden a palomas (69,2%) y a roedores (43,9%), tal como se observa en el siguiente gráfico:

Gráfico 13: Plagas presentes en condominios de vivienda social, según tipo y proporción



Usos no deseados

Apropiación del terreno de la copropiedad y ampliaciones irregulares

De acuerdo a los resultados del estudio, en un 43,9% de los condominios sociales se evidencian apropiaciones irregulares en el terreno de la copropiedad, siendo la Región Metropolitana la que concentra la mayor proporción de casos (69,3%), en comparación a Valparaíso (37,2%) y Biobío (18,7%).

Por su parte, un 27,2% de los condominios sociales tiene viviendas con algún tipo de ampliación irregular. El problema de las ampliaciones irregulares se manifiesta predominantemente en la Región Metropolitana, donde un 44,9% de los condominios sociales presenta algún tipo de ampliación irregular, en comparación a un 23,1% de los conjuntos de Biobío y un 9,3% de aquellos correspondientes a Valparaíso.

Sobre el total de conjuntos que posee ampliaciones irregulares, el 96,5% de los casos cuenta con ampliaciones en primer piso. A su vez, un 57,6% considera ampliaciones tipo "palafito" y un 10,6% cuenta con ampliaciones tipo "mansarda".

Micro basurales

Se evidencia la existencia de micro basurales al interior de la copropiedad en el 21,5% de los condominios sociales estudiados.

El rol del MINVU en relación a los Condominios de Viviendas Sociales del país

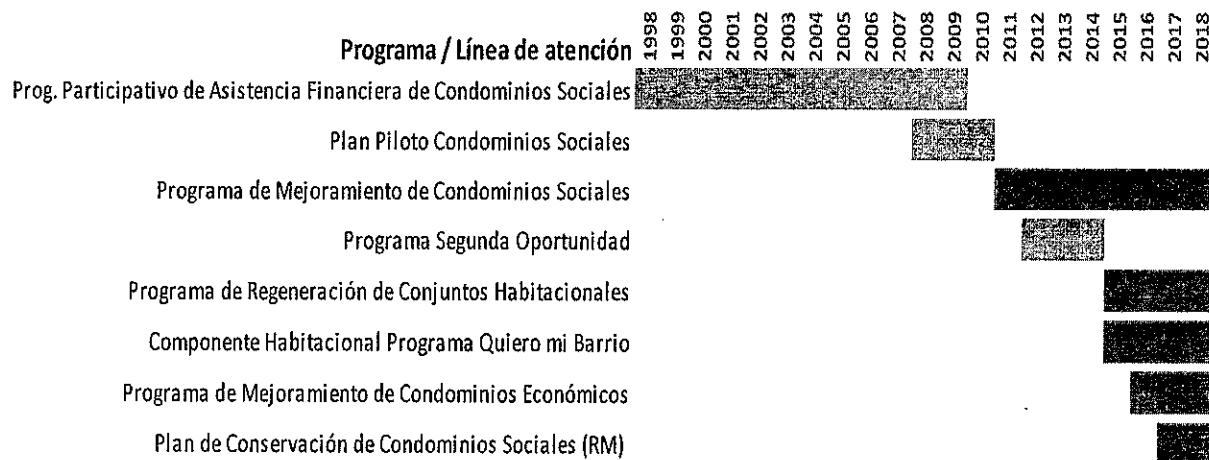
Iniciativas dirigidas a la atención de Condominios Sociales

En términos generales, la primera iniciativa de aplicación general y regular específicamente dedicada al mejoramiento de Condominios de Vivienda Social, surge aparejada a la dictación de la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria y corresponde al DS N° 127 Programa Participativo de Asistencia Financiera en Condominios Sociales⁷. Asimismo, diez años más tarde, en el contexto de modificaciones introducidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, donde se reconocen diversos obstáculos en la implementación del DS 127, así como limitadísimos resultados, se decide implementar el Plan Piloto de Condominios Sociales, el que se desarrolla entre 2008 y 2010. Dicha iniciativa, permitió reconocer con mayor profundidad diversos aspectos específicos y de gran relevancia para la atención a copropiedades de vivienda social, lo cual propició el desarrollo de nuevas respuestas de política pública con mayores niveles de adecuación y pertinencia respecto a la naturaleza colectiva de las copropiedades y a la intervención de bienes comunes.

Desde entonces, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha desarrollado progresivamente diversas líneas de atención dirigidas a los condominios de vivienda, llegando a posicionarse como uno de los ejes sustantivos entre las acciones destinadas a promover una adecuada calidad de vida residencial, particularmente de aquellos sectores más vulnerables de la población.

⁷ El Programa Participativo de Asistencia Financiera a Condominios Sociales, regulado por el DS N° 127 (V. y U.) de 1998, fue aplicado entre 1998 y 2009.

Gráfico 14. Líneas de atención MINVU para la atención de Condominios de Vivienda, 1998-2018



En dicho proceso, las líneas de atención dirigidas a condominios de vivienda han ido incorporando y adecuando en su diseño, particularidades fundamentales en la intervención del hábitat residencial de carácter colectivo. De esa manera, se han propiciado procesos de aprendizaje institucional que han llevado a (a) ampliar y diversificar la respuesta de planes y programas públicos dirigidos a condominios de vivienda, así como a (b) adecuar los modos de atención y gestión operativa de las intervenciones en tales contextos.

Actualmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispone las siguientes líneas de atención para condominios de vivienda:

- **Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales:**
Iniciado en 2011 como continuación del Plan Piloto 2008-2010, otorga subsidios dirigidos a financiar procesos de reparación y mejoramiento de bienes comunes de condominios sociales del país; de ampliación de unidades habitacionales en bloques de viviendas; de formalización jurídica de las copropiedades y de organización comunitaria de las comunidades de copropietarios y residentes.
- **Programa de Mejoramiento de Condominios Económicos**
Iniciado en 2016, otorga subsidios dirigidos a financiar procesos de reparación y mejoramiento de bienes comunes y de organización comunitaria de las comunidades de copropietarios y residentes, en condominios económicos construidos por Municipalidades, Cooperativas, Instituciones fusionadas en el Instituto de Previsión Social o de una antigüedad mayor a 25 años en los que se evidencie grave deterioro.

- Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales
Iniciado en 2015 como reformulación del Programa Segunda Oportunidad 2012-2014, tiene como objetivo regenerar Conjuntos Habitacionales de Vivienda Social altamente deteriorados o irrecuperables y su entorno, propiciando el fortalecimiento de la organización social y la convivencia comunitaria.
- Programa de Recuperación de Barrios “Quiero mi Barrio”
Iniciado en 2006, ejecuta iniciativas de inversión dirigidas a la recuperación física y social a escala barrial. A partir de 2014, la selección efectuada por el Programa incorpora barrios compuestos por Condominios Sociales e incluye dentro de sus objetivos el mejoramiento habitacional.
- Plan de Conservación de Condominios Sociales
Iniciado en 2017 e implementado a la fecha únicamente en la Región Metropolitana, desarrolla iniciativas de inversión destinadas a financiar obras de mantención básica de bienes comunes, tales como pinturas de fachadas; instalación y/o recambio de canaletas y bajadas de aguas lluvias; organización de elementos accesorios de las fachadas, como luminarias, antenas, cableado, rejas, señaléticas, entre otros, y obras menores de mejoramiento de bienes comunes, tales como tratamiento y pintura de pasamanos, barandas, postes, instalación de pavimentos antideslizantes, entre otros.

Imagen 2: Líneas de atención MINVU para la atención de Condominios de Vivienda, 2018



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS SOCIALES

Fin, propósito y componentes

El programa de Mejoramiento de Condominios Sociales comienza a operar en el año 2011 y tiene como objetivo mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes en Condominios Sociales que presentan deterioro y vulnerabilidad, a través del otorgamiento de subsidios para la ejecución de proyectos de intervención física y la conformación de los órganos de administración descritos en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Sus intervenciones se norman e implementan a través de llamados extraordinarios del programa de Protección del Patrimonio Familiar⁸, DS N°255/2006 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.), en los cuales se modifican los montos, requisitos y las condiciones de selección y aplicabilidad de los subsidios, a fin de atender los requerimientos particulares de los condominios sociales, especialmente aquellos correspondientes a tipologías en altura (Tipo A).

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

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

⁸ Resolución 6987 (V. y U.) de 2011; Resolución 9710 (V. y U.) de 2012, y sus modificaciones; Resolución 739 (V. y U.) de 2013, y sus modificaciones; Resolución 955 (V. y U.) de 2014 y sus modificaciones; y Resolución 923 (V. y U.) de 2015, y sus modificaciones; Resolución 1290 (V. y U.) de 2016, y sus modificaciones; y Resolución 1538 (V. y U.) de 2017, y sus modificaciones

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

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

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

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

Metodología y modelo de operación

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

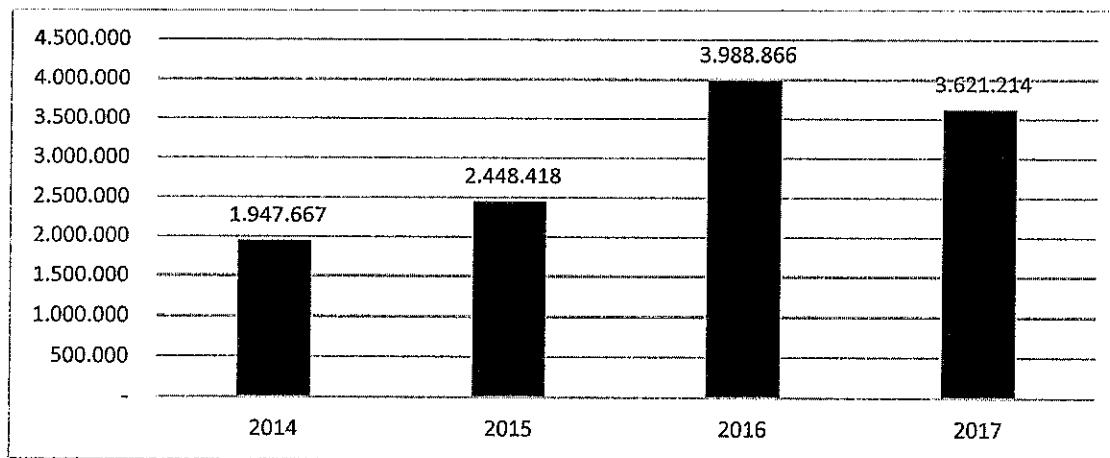
De ese modo, las comunidades que cuentan con proyectos aprobados técnicamente por SERVIU realizan la postulación al subsidio a través de los sistemas informáticos que el MINVU dispone para ello. Las SEREMI MINVU realizan las selecciones del proceso de postulación, en atención a los recursos disponibles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

Financiamiento 2014-2018

El financiamiento del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, corresponde a una proporción del DS 255 Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

Durante el período 2014-2017, se asignó un total de 12.006.166 Unidades de Fomento, las que corresponden al 79,1% de las asignaciones realizadas históricamente por el programa.

Gráfico 15. Asignaciones 2014-2017 Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales



Para el año 2018, se prevé la asignación de 3.693.501 Unidades de Fomento para Condominios de Viviendas Sociales, lo que corresponde al 93,6% del monto total de subsidios PPPF destinados a Condominios de Vivienda, en general.

Resultados 2014-2018

El período 2014-2018 representa la fase de consolidación de la línea de atención a Condominios Sociales. A continuación, se exponen los resultados alcanzados durante dicho período, en términos de a) la magnitud de la cobertura alcanzada y b) los cambios introducidos a los llamados a postulación.

Asignaciones y beneficiarios

Durante dicho período, se entregaron 140.552 unidades de subsidio, que representan el 74,3% de los subsidios asignados históricamente por el programa.

Dichos subsidios fueron asignados a un total de 91.781 postulantes beneficiados, los cuales corresponden al 73,5% del total de beneficiarios directos en la historia del programa, generando proyectos de mejoramiento en 1.631 copropiedades.

Tabla 3: Asignaciones y beneficiarios 2014-2017, Mejoramiento de Condominios Sociales

| Año | Monto asignado (UF) | Subsidios Postulantes | Monto promedio por Postulante (UF) | Copropiedades | Monto promedio por Copropiedad (UF) |
|--------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|--|
| 2014 | 1.947.667 | 27.645 | 16.523 | 118 | 307 |
| 2015 | 2.448.418 | 32.139 | 20.989 | 117 | 317 |
| 2016 | 3.988.866 | 44.961 | 29.443 | 135 | 564 |
| 2017 | 3.621.214 | 35.807 | 24.826 | 146 | 443 |
| Total | 12.006.166 | 140.552 | 91.781 | 131 | 7.361 |

Adecuaciones a los llamados a postulación

Durante el período, se realizaron los siguientes ajustes a los llamados extraordinarios a postulación:

- Se incorporan todas las regiones del país a los llamados extraordinarios del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales (a partir de 2015). En 2014 se incorpora a la región de Coquimbo y en 2015 se incorpora a la región de Aysén, las cuales hasta entonces no habían participado de un llamado en esta línea de atención.
- Se establece la definición de factores regionales para la selección de Condominios Sociales, en atención a aspectos constructivos, sociales, geográficos, económicos y/o culturales de relevancia (a partir de 2015).
- Se explicita la responsabilidad de parte de la SEREMI respecto a verificar la categoría correspondiente a los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), a fin de que no asuman un volumen de proyectos que excede sus capacidades (a partir de 2015).
- Se ajusta el número de estados de pago, pasando de 4 a 5, con el fin de facilitar el proceso de pagos y asegurar los flujos de financiamiento de obras (a partir de 2015).
- Se reduce el monto de 5% a 2% correspondiente a la Boleta de garantía sobre el monto total de contrato (a partir de 2015).
- Se establece diferencia para el pago del Plan de Habilitación Social entre la primera y la segunda postulación, estableciendo 3 UF y 1,5 UF respectivamente (a partir de 2015).

- Se faculta a las SEREMI a extender el plazo máximo de inicio de obras, debido a razones climáticas, en las regiones de Biobío, Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén, Magallanes (a partir de 2015).
- Se incorpora diferenciación de ahorro mínimo requerido para copropiedades que postulan por segunda vez, aumentando en dichos casos el monto exigido (a partir de 2016).
- Se restringe la participación de Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) que presenten productos o servicios pendientes en proyectos anteriores (a partir de 2016).
- A través de los llamados, se resguardan recursos para la atención de Condominios Sociales pertenecientes a territorios intervenidos por el Programa Quiero mi Barrio (a partir de 2016).
- Se incorpora una nueva fórmula para el cálculo del subsidio de ampliación, aumentando los montos de financiamiento correspondientes al Título III (a partir de 2016).
- Se incorpora subsidio adicional destinado a obras de Acondicionamiento Térmico y Eficiencia Energética, estableciendo condiciones especiales de aplicación y aumentando el monto de financiamiento disponible para dichas obras (a partir de 2016).
- Se establece el estándar térmico para obras de Acondicionamiento Térmico mediante Resolución Exenta N° 2880, (V. y U.), de 2016.
- Se establece el estándar térmico para obras de Eficiencia Energética mediante Resolución Exenta N° 6309, (V. y U.), de 2017.
- Se aumenta el monto de Asistencia Técnica para ampliaciones en condominios tipo A (a partir de 2017).

Principales logros y desafíos

En términos generales, disponer una línea de subsidios consolidada, pertinente a las características de la demanda y adaptativa a las necesidades de intervención y a los requerimientos de los copropietarios, constituye un importante logro de este período.

No obstante lo anterior, aún quedan diversos desafíos por delante. A continuación, se señalan parte de los principales desafíos identificados en torno al Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales:

Priorización territorial

En primer lugar, es preciso definir e implementar una estrategia de priorización territorial para la selección de copropiedades correspondientes a las regiones de mayor concentración de condominios sociales -Metropolitana, Valparaíso y Biobío-. Esto, a fin de generar una atención oportuna a condominios emplazados en zonas de alta densidad habitacional y donde se concentran importantes niveles de deterioro urbano habitacional.

Priorizar lo urgente

Por su parte, es necesario profundizar las estrategias tendientes a segmentar la oferta de subsidios en base a líneas específicas de proyectos que resultan urgentes y no son comúnmente promovidos por los actores intermediarios del proceso (Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica y Constructoras). En este sentido, las redes de servicios (gas, electricidad, agua y alcantarillado) constituyen un elemento de alta prioridad, así como la regularización de ampliaciones irregulares de vivienda, debido al riesgo que representan.

Durante 2018, en función de este concepto, se generará un Llamado Extraordinario para Condominios Sociales afectados por socavones, correspondientes a las regiones de Arica y Parinacota y Tarapacá, lugares que han experimentado gravemente el efecto del socavamiento de los suelos con alta salinidad.

Eficiencia energética

Será fundamental seguir contribuyendo a aminorar los desafíos que supone el Cambio Climático, promoviendo el desarrollo de proyectos de eficiencia energética en Condominios de Viviendas Sociales, a fin de optimizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, reducir el consumo energético de los hogares y, en definitiva, aumentar la calidad de vida de las familias.

Ampliación de bloques y viviendas

En cuanto a las obras de ampliación, deberán proseguir los esfuerzos por generar mejores condiciones de acceso e implementación de este tipo de obras, que actualmente presentan una baja incidencia en la postulación puesto que se trata de proyectos de alta complejidad técnica constructiva y cuya ejecución presenta además considerables trastornos en la vida cotidiana de las comunidades residentes.

Durante el próximo período, será necesario continuar atendiendo aquellos casos que presentan retrasos en inicios de obras, como aquellos en los que se han producido desajustes en los presupuestos.

Proceso de formalización de las copropiedades

Los procesos de formalización de copropiedades y de acompañamiento social de comunidades de copropietarios, corresponden a un aspecto central necesario de optimizar. En variadas ocasiones, ha sido interpretado como un objetivo secundario de las intervenciones, cumpliendo nominalmente con las exigencias establecidas por el programa.

Sin embargo, desarrollar capacidades de administración, regulación de usos y mantención por parte de las comunidades de copropietarios, es una forma de asegurar mejores condiciones de conservación de los bienes comunes y, en consecuencia, de la calidad de vida residencial.

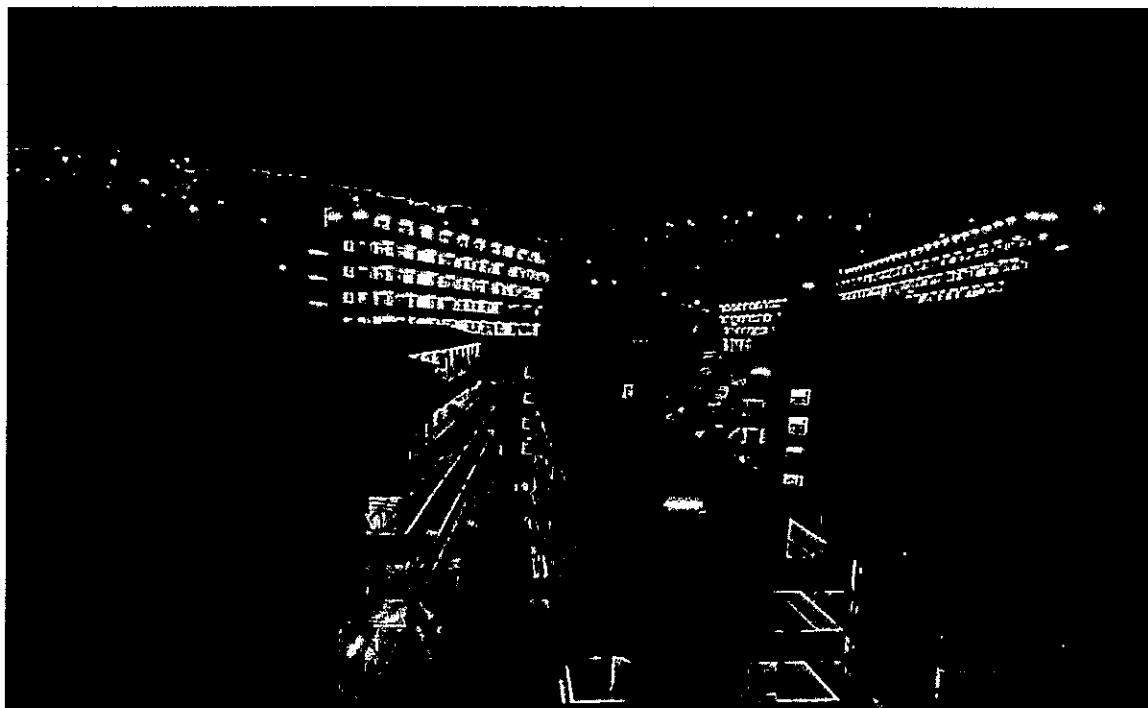
Proceso de revisión de proyectos SERVIU

Resulta altamente necesario reforzar los equipos de revisión de proyectos técnicos en los SERVIU del país, a fin de mejorar las condiciones para una revisión exhaustiva y rigurosa de los proyectos presentados al programa. En este sentido, se debe optimizar dicha fase del proceso a fin de asegurar proyectos de alta calidad técnica y evitar el encarecimiento de las obras (disminuir el rendimiento del subsidio de obras). En este sentido, la implementación del DS 27, (V. y U.) de 2018, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, tenderá a disminuir la cantidad de proyectos técnicos a revisar, debido a que solo se introducirán en dicha fase, proyectos preseleccionados.

Gestión SEREMI MINVU en Condominios Sociales

Uno de los aspectos distintivos en la implementación del programa, radica en el importante rol que desempeñan los equipos SEREMI de Condominios Sociales. Dichas unidades, coordinan y supervigilan el proceso global de implementación del programa, realizando la identificación y caracterización regional de la demanda; ejecutando procesos de difusión y acompañamiento de comunidades de copropietarios; estableciendo un vínculo permanente con prestadores de asistencia técnica y contratistas; coordinando la actuación de diversas líneas de atención en el ámbito de condominios de vivienda (condominios sociales, económicos, Regeneración, Quiero mi Barrio, entre otros) y analizando el proceso global de intervención de copropiedades. Por ello, el reforzamiento de dichos equipos de trabajo es un aspecto central a considerar, debido a que Condominios representa un ámbito de actuación en crecimiento.

Imagen 3: Proyecto Población Márquez, Valparaíso, Región de Valparaíso (2016)



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS ECONÓMICOS

Fin, propósito y componentes

El programa de Mejoramiento de Condominios Económicos comienza a operar en el año 2016 y tiene como objetivo mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes en Condominios de Viviendas Económicas construidos o financiados por las instituciones de previsión social fusionadas en el Instituto de Previsión Social (I.P.S), Cooperativas o Municipalidades, los cuales presenten deterioro físico y posean una antigüedad superior a 5 años. Asimismo, son objeto de este programa los Condominios de Viviendas Económicas que, independientemente del origen de su financiamiento o de la entidad a cargo de su construcción, posean una antigüedad mínima de 25 años, sus unidades de vivienda no excedan un avalúo fiscal de 950 Unidades de Fomento y que presenten graves condiciones de deterioro u obsolescencia en sus bienes comunes, constituyendo un riesgo para sus habitantes.

Dichas intervenciones se norman e implementan a través de llamados extraordinarios del programa de Protección del Patrimonio Familiar, DS N°255/2006 de Vivienda y Urbanismo (V. y U.), en los cuales se modifican los montos, requisitos y las condiciones de selección y aplicabilidad de los subsidios, a fin de atender los requerimientos particulares de los condominios económicos.

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

Para abordar estos objetivos, el programa dispone de tres componentes, otorgándose subsidios del Título II del DS 255 (V. y U.) de 2006, para reparar, mejorar y/o normalizar bienes comunes edificados en Condominios Sociales (Componente 1); subsidios del Título I del DS 255 (V. y U.) de 2006 a fin de reparar y/o mejorar áreas comunes y equipamiento en Condominios Sociales (componente 2) y recursos de Asistencia Técnica a fin de financiar los procesos de organización de la demanda, diseño de proyectos e inspección técnica de obras, así como el conjunto de acciones tendientes a apoyar a los órganos de administración de las respectivas comunidades de copropietarios (componente 3).

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

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

En tanto, el apoyo técnico a las copropiedades (componente 3) considera la capacitación de residentes respecto a los derechos y deberes asociados a la copropiedad inmobiliaria, convivencia comunitaria; resolución extrajudicial de conflictos y administración, uso y mantención de bienes comunes; la elaboración o actualización del Manual de Uso y Mantención de Bienes Comunes; la elaboración o actualización del Plan de Emergencia del Condominio; la elaboración o actualización de normas de buena convivencia, entre otros aspectos.

Metodología y modelo de operación

A partir de 2016, el programa realiza anualmente llamados a postulación, en el cual las comunidades residentes en condominios económicos que corresponden a aquellas categorías a las que se dirige el programa, apoyadas por los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica privados y/o municipales, ingresan expedientes con antecedentes físicos, sociales y jurídicos a las SEREMI MINVU, a fin de obtener la resolución que los califica como copropiedad objeto del programa. Contando con dicho antecedente de parte de la SEREMI MINVU, las PSAT desarrollan proyectos de mejoramiento en base al diagnóstico técnico. Los proyectos, que incorporan diversos antecedentes de las copropiedades, comunidades y/o familias participantes, son ingresados a

SERVIU para su revisión técnica, jurídica y social, velando por el cumplimiento de los estándares técnicos definidos normativamente.

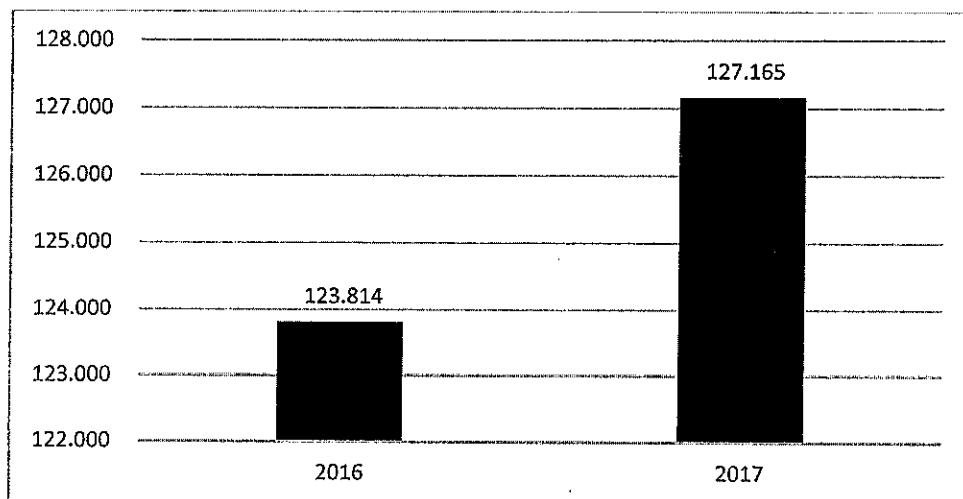
De ese modo, las comunidades que cuentan con proyectos aprobados técnicamente por SERVIU realizan la postulación al subsidio a través de los sistemas informáticos que el MINVU dispone para ello. Las SEREMI MINVU realizan las selecciones del proceso de postulación, en atención a los recursos disponibles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

Financiamiento 2016-2018

El financiamiento del Programa de Mejoramiento de Condominios Económicos, corresponde a una proporción del DS 255 Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

Durante el período 2016-2017, se asignó un total de 250.978 Unidades de Fomento, distribuidas anualmente del siguiente modo:

Gráfico 16. Asignaciones 2016-2017, Mejoramiento de Condominios Económicos



Para el año 2018, se prevé la asignación de 254.500 Unidades de Fomento para Condominios de Viviendas Económicas, equivalentes al 6,4 % del monto total de subsidios PPPF destinados a Condominios de Vivienda.

Resultados 2016-2017

Asignaciones y beneficiarios

Durante los dos años de implementación de la línea de atención a Condominios Económicos, lograron entregarse 3.829 unidades de subsidio, a un total de 3.788 postulantes beneficiados.

Con ello, se financiaron proyectos de mejoramiento en 30 copropiedades de cinco regiones del país:

Tabla 4: Asignaciones y beneficiarios 2016-2017, Mejoramiento de Condominios Económicos

| Año | Monto asignado (UF) | Subsidios | Postulantes | Monto promedio por Postulante (UF) | Copropiedades | Monto promedio por Copropiedad (UF) |
|--------------|---------------------|--------------|--------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 2016 | 123.814 | 2.582 | 2.582 | 48 | 21 | 5.896 |
| 2017 | 127.165 | 1.247 | 1.206 | 105 | 9 | 14.129 |
| Total | 250.978 | 3.829 | 3.788 | 66 | 30 | 8.366 |

Adecuaciones a los llamados a postulación

Entre el llamado 2016 y 2017, se generaron las siguientes adecuaciones:

- Se aumenta el monto correspondiente al complemento destinado al retiro de elementos de asbesto cemento, de 7,5 U.F. a 15 U.F.
- Se identifican condiciones para la partida de Recambio de Ascensores (plazo de contratación empresas proveedoras, certificado de fianza, anticipos, entre otros.)

Principales logros y desafíos

Hasta 2015, la atención de condominios de vivienda estuvo orientada específicamente a las copropiedades de vivienda social, en atención a sus altos niveles de deterioro físico y de vulnerabilidad social. No obstante, los procesos de obsolescencia y deterioro, así como las dificultades para una adecuada gestión administrativa, son problemas que alcanzan a un universo mucho mayor de ciudadanos. En tal sentido, hacer extensible la oferta pública de subsidios hacia sectores de ingresos medios, resultaba un hecho impostergable, a fin de revertir condiciones de deterioro que resultaban inabordables, de manera autónoma, para muchas comunidades de copropietarios, pese a contar con órganos y prácticas organizativas tendientes a la mantención de los bienes comunes.

En términos generales, en los dos años en que se ha implementado esta línea de atención, se ha observado que la herramienta resulta pertinente a las características de la demanda, logrando posicionarse adecuadamente como parte de la oferta pública ministerial, especialmente en aquellas regiones que concentran mayor cantidad de viviendas y población.

Durante 2018, el desafío consistirá en extender esta línea de atención a todas las regiones del país, asignando al menos un 6% del programa de subsidios destinado a Condominios de Vivienda, específicamente a la atención de Condominios de Viviendas Económicas.

PLAN DE CONSERVACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES

Fin, propósito y componentes

El Plan de Conservación de Condominios Sociales corresponde a una línea de atención inaugurada a partir de lo indicado en la Glosa 02, Asociada a Subtítulo 31, ítem 02, Condominios de Vivienda Social, de la Partida Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley N° 20.981, que establece el Presupuesto del Sector Público correspondiente al año 2017, en donde se señalaba que: "el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrá identificar iniciativas de inversión destinadas a financiar obras de mantención de bienes comunes en condominios de viviendas sociales, conforme al procedimiento establecido para el ingreso al Banco Integrado para Proyectos para las iniciativas de conservación de infraestructura pública.

Dichas intervenciones serán reguladas a través de Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y no podrán exceder las 40 Unidades de Fomento por cada unidad habitacional que integre la copropiedad”.

Pese a que la glosa posibilita la implementación de tales iniciativas en todas las regiones del país, en la práctica únicamente fue empleada en la Región Metropolitana de Santiago.

Mediante la Resolución Exenta N°1386, V. y U., de 2017, se precisaron diversos aspectos referidos a esta línea de atención, definiéndose como objeto de atención aquellos condominios de vivienda compuestos por viviendas tipo departamento; que no presentasen niveles de deterioro de carácter crítico, expresado en daños de carácter estructural o en riesgos o fallas derivados del estado y/o funcionamiento de las redes de servicios (agua, gas, electricidad, alcantarillado); y que no contasen con subsidios vigentes, otorgados mediante los Llamados extraordinarios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar dirigidos a la atención de Condominios de Viviendas Sociales.

Las partidas de obras incorporadas en las intervenciones del Plan de Conservación de Condominios Sociales fueron las siguientes:

- Pinturas de fachadas.
- Instalación y/o Recambio de Canaletas y Bajadas de aguas lluvias.
- Organización de elementos accesorios de las fachadas, tales como luminarias, antenas, cableado, rejas, señaléticas, entre otros.
- Obras menores de mejoramiento de bienes comunes, tales como tratamiento y pintura de pasamanos, barandas, postes, instalación de pavimentos antideslizantes, entre otros.

Asimismo, el proceso de intervención consideró la entrega de orientación, apoyo y acompañamiento, a fin de formalizar las copropiedades y fortalecer la organización de los copropietarios.

Metodología y modelo de operación

En primera instancia, SERVIU Región Metropolitana definió la nómina de conjuntos habitacionales a intervenir, a partir de las definiciones establecidas mediante la Resolución Exenta N°1386, V. y U., de 2017, contando con el previo acuerdo de los vecinos.

A partir de ello, se desarrollaron levantamientos en terreno; se identificaron partidas y obras a ejecutar, se realizó el desarrollo técnico de los proyectos y la definición de presupuestos de obras.

De tal manera, se procedió a efectuar la Licitación Pública para la contratación de obras.

Una vez resuelta la licitación de los proyectos, las etapas de ejecución consistieron en las siguientes actividades:

1. Instancias de participación social:

a. Primera etapa:

- i. Presentación del proyecto final a la comunidad y levantamiento del acta de conformidad de intervención.
- ii. Presentación a la comunidad de la empresa constructora y su programa de trabajo.
- iii. Desarrollo de actividades de participación en selección de paleta de colores.

b. Segunda etapa:

- i. Apoyo para la constitución y formalización de la organización.

2. Etapa de Ejecución de obras:

- a. Definición de programación de inicio y términos de obras.
- b. Desarrollo de inspección técnica de obras a ejecutar por SERVIU
- c. Actividades de participación en la recepción de las obras.
- d. Plan de asistencia técnica legal para la formalización de copropiedades.
- e. Seguimiento y cierre de intervención (Inauguración de las Obras con autoridades).

Financiamiento 2017

El financiamiento para esta línea de atención se realizó a partir de una modificación presupuestaria que traspasó recursos desde el Subtítulo 33, Ítem 01 Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS255) del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales a la línea de inversión, Subtítulo 31 Ítem 02, Mejoramiento Condominios Sociales, prevista para este fin.

El monto global de financiamiento alcanzó 133.424 U.F., que correspondían a M\$3.585.000.

Resultados 2014-2017

A través del Plan de Conservación de Condominios Sociales, se benefició a un total de 4.680 departamentos, correspondientes a 314 edificios de 22 conjuntos habitacionales de 22 comunas de la Región Metropolitana.

Tabla 5: Inversión y beneficiarios 2017, Plan de Conservación de Condominios Sociales

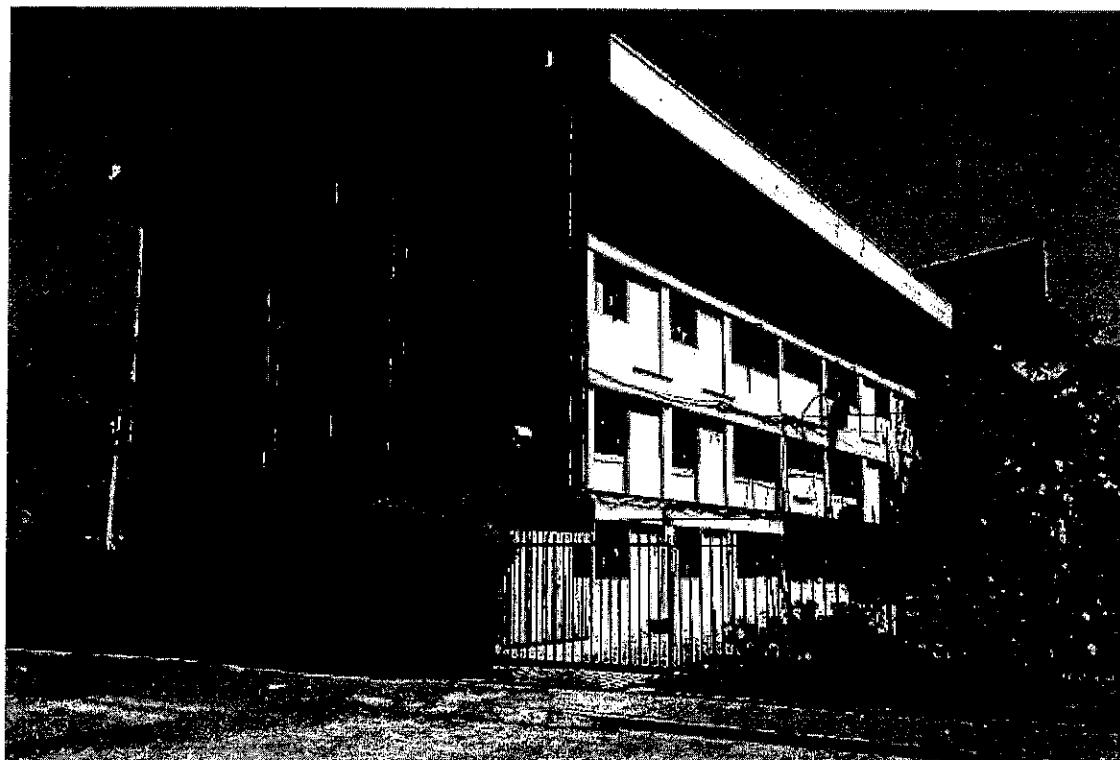
| Año | Monto asignado (UF) | Subsidios | Beneficiarios directos | Monto promedio por Postulante (UF) | Conjuntos habitacionales | Monto promedio por Copropiedad (UF) |
|------|---------------------|-----------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 2017 | 133.424 | - | 4.680 | 28,5 | 22 | 6.065 |

Además de lo concerniente al desarrollo de obras, el Plan de Conservación permitió realizar la formalización de 4 conjuntos habitacionales y propiciar la presentación de las copropiedades de otros 11 conjuntos habitacionales al proceso de Certificación SEREMI, para el desarrollo de obras a través del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, al identificarse requerimientos de mayor envergadura.

Principales logros y desafíos

Los resultados del Plan de Conservación de Condominios Sociales 2017, fueron considerados como altamente positivos por el SERVIU Región Metropolitana, al lograr implementar obras de reducida complejidad técnica sobre un considerable volumen de condominios sociales.

Imagen 4: Condominio Jaime Eyzaguirre, Macul, Plan de Conservación de Condominios Sociales SERVIU RM (2017)



PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Fin, propósito y componentes

El Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales tiene como Fin “Contribuir a mejorar la calidad de vida de los vecinos que habitan en barrios en situación de vulnerabilidad social, con deterioro habitacional y urbano”. Más específicamente, su propósito consiste en “Regenerar conjuntos de vivienda social cuya configuración urbano-habitacional presenta accesibilidades, vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes o deteriorados, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las viviendas”.

Mediante estas intervenciones, el MINVU busca diversificar las alternativas habitacionales poniendo a disposición de las familias todos los programas y soluciones institucionalmente disponibles, permitiéndoles ampliar, rehabilitar, construir o comprar viviendas.

De acuerdo a lo señalado, el Programa cuenta con seis componentes:

- **Planes Maestros:** Los Planes Maestros están conformados por un Plan de Gestión de Obras Habitacionales, que corresponde a una cartera de iniciativas para la construcción, rehabilitación, ampliación o readecuación de viviendas; un Plan de Gestión de Obras Urbanas, que congrega obras viales, de equipamiento público y áreas verdes; y un Plan de Gestión Social, que brinda asesoría técnica y permite la formalización de copropiedades y organizaciones funcionales.
- **Rehabilitación de Viviendas:** Corresponde a las obras de ampliación y readecuación de viviendas y fusión de departamentos. El fin de este componente es que las viviendas o la obra gruesa de los edificios colectivos, logren aproximarse al estándar de estructura, superficie, habitabilidad y seguridad de la política habitacional vigente.
- **Construcción de Nuevas Viviendas:** Corresponde a la Construcción de Nuevas Viviendas en el mismo terreno del conjunto habitacional o en nuevos terrenos adquiridos en el marco del programa para estos efectos.
- **Obras Viales y de Urbanización:** Corresponde a la ejecución de obras en los conjuntos habitacionales que atiende el programa o en su entorno próximo, que implican la apertura de nuevas vías, la ejecución de obras de habilitación necesarias, obras sanitarias y/o el mejoramiento de las existentes.

- Obras de Equipamiento y Espacio Público: Corresponde a las obras de mejoramiento o construcción de sedes sociales, bibliotecas, equipamientos deportivos, plazas, parques o proyectos establecidos en la agenda multisectorial, entre otros.
- Asesorías técnicas: Corresponde al conjunto de asesorías en el ámbito técnico, social y jurídico, para organizar, orientar y propiciar la participación en las fases de inserción, diagnóstico, diseño, ejecución y sistematización del programa. Los ámbitos de las asesorías son:
 - Conformación de la Mesa Territorial
 - Desarrollo de estudios de prefactibilidad
 - Elaboración del Diagnóstico Integrado
 - Plan Maestro validado por las instituciones participantes y la comunidad
 - Elaboración y aprobación participativa de los diseños de las obras
 - Formalizar las copropiedades o conformar organizaciones funcionales
 - Asesorar a las familias en materias relacionadas con el uso y mantención de viviendas y edificaciones y administración del conjunto habitacional
 - Implementación de la movilidad y gestión habitacional
 - Sistematización y Evaluación del proceso de regeneración

Metodología y modelo de operación

Los conjuntos habitacionales son seleccionados mediante concursos nacionales y/o regionales, siendo la División de Desarrollo Urbano MINVU la instancia encargada de evaluar y seleccionar los casos postulados.

Una vez concluido el proceso de selección, el modelo de intervención considera tres fases para llevar a cabo el Programa de Regeneración:

- Fase I de Diagnóstico: corresponde al desarrollo de estudios y análisis de los conjuntos desde los ámbitos habitacional-estructural, jurídico, urbano y social, con el objetivo de generar un Diagnóstico Integrado que entregue directrices para la elaboración del Plan Maestro en la Fase siguiente. Desde el ámbito habitacional-estructural se levanta información relativa a los niveles de hacinamiento, atributos de habitabilidad y seguridad de la vivienda, y un análisis estructural de los edificios. Desde el ámbito jurídico se identifica el dominio y tenencia de las viviendas, la conformación de las copropiedades y la identificación de dominio y tenencia de terrenos aledaños. Desde el ámbito urbano se recoge información respecto a la inserción urbana del conjunto, la configuración espacial de éste, su dotación de equipamiento y áreas

verdes, el nivel de mantención de las áreas comunes y los mobiliarios, entre otros aspectos. En lo que respecta al área social, se busca identificar las problemáticas, intereses y necesidades de las familias y la comunidad, la composición de las familias y las organizaciones territoriales vigentes. Esta etapa será ejecutada por profesionales contratados por la SEREMI MINVU o externos a la institución.

- Fase II Elaboración Plan Maestro de Regeneración: consiste en acordar y definir con la comunidad y las autoridades locales una cartera de iniciativas en materia urbana, habitacional y social que responda a las necesidades y directrices planteadas en la fase de diagnóstico. Esta etapa es acompañada por una asistencia técnica que conduce la preparación del plan y se encarga de articular los intereses de los diversos actores. El Plan detalla las fuentes de financiamiento para su implementación, define los plazos y etapas de gestión de recursos y ejecución de iniciativas, identificando a las unidades pertinentes en cada proceso.
- Fase III de Ejecución del Plan Maestro: consiste en el diseño, ejecución y entrega de las obras urbanas y habitacionales e iniciativas sociales definidas en el Plan Maestro de Regeneración. Todo el proceso es acompañado por una asistencia técnica en el ámbito jurídico, que permite dar factibilidad legal a la adquisición de unidades de vivienda y apoyar a las familias en la búsqueda de viviendas nuevas, usadas o temporales. Asimismo, se lleva a cabo un acompañamiento social a las familias, tanto en forma individual como en conjunto, para los procesos de movilidad habitacional e integración a las nuevas viviendas fuera del conjunto, así como asistencia y apoyo en el desarrollo de buenas prácticas de convivencia vecinal para aquellos que se quedan.

Financiamiento 2014-2018

El Programa de Regeneración utiliza principalmente tres vías de financiamiento para llevar a cabo sus intervenciones en sus ámbitos urbano, habitacional y social.

- **Inversión - Subtítulo 31:** Para financiar la elaboración de estudios básicos en el ámbito social, urbano, jurídico y habitacional-estructural y la elaboración del Plan Maestro de Regeneración en el marco de la Fase I. Posteriormente se utiliza para financiar los diseños y la ejecución de proyectos urbanos, como vialidades, áreas verdes o equipamientos y para financiar la adquisición y demolición de edificios. Para lo anterior, el Programa se propone abrir una Ficha de Plan Maestro, que albergue las iniciativas de estudios básicos de la Fase I y que constituya el marco para dar cabida a cada iniciativa de diseño y ejecución de la Fase II, lo

que permite entender la intervención como un solo proyecto y no como una sumatoria de obras independientes que por sí mismas no alcanzarían la rentabilidad social que sustente su financiamiento.

- **Adquisición de activos no financieros - Subtítulo 29:** Se utiliza para financiar la adquisición de terrenos o viviendas. Esto conduce a los procesos de movilidad y permite destinar terrenos para abrir nuevos espacios públicos o equipamientos en el conjunto y también para rehabilitar o construir viviendas.
- **Subsidios - Subtítulo 33:** Corresponde al financiamiento de los distintos programas de subsidios habitacionales del MINVU.

Se utilizan subsidios del **Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda** (DS N° 49, V. y U. 2011), para la demolición, construcción de nuevas viviendas, rehabilitación o fusión de viviendas; para financiar la movilidad definitiva de familias a través de la modalidad de Adquisición de Vivienda Construida; y para facilitar la movilidad transitoria de familias a través de subsidios de albergue.

Además, se asignan subsidios del **Programa de Protección del Patrimonio Familiar** (DS N° 255, de V. y U. 2006), para financiar rehabilitaciones, readecuaciones y ampliaciones de viviendas y para el mejoramiento de bienes comunes; subsidios del Programa de Arriendo, DS N° 52, de V. y U. 2011), para financiar la movilidad transitoria o definitiva de familias.

También se otorgan subsidios del **Programa de Integración Social y Territorial**, (DS N° 19 V. y U. 2016), para cofinanciar la construcción de proyectos de viviendas nuevas.

En esta línea financiera, para el año 2018 se ha aprobado en la Partida 18 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley de Presupuestos, la Glosa 03, letra K), que permitirá al Programa de Regeneración tener un sustento legislativo para destinar los subsidios como mecanismo de pago para las adquisiciones de vivienda por parte de los SERVIU, para el albergue transitorio de las familias cuyas viviendas sean rehabilitadas, para la demolición de viviendas cuando estén involucradas obras del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, para recibir inmuebles en donación sin la autorización del Ministerio de Hacienda y dar en arriendo propiedades SERVIU, lo que otorga la versatilidad necesaria al presupuesto para concurrir con las labores propias de los procesos de regeneración.

Resultados 2014-2018

El Programa opera en 16 conjuntos habitacionales de siete regiones del país. Actualmente, 13 de ellos se encuentran en ejecución y 3 han sido recientemente seleccionados. De acuerdo a la distribución a nivel nacional y al año de selección los casos son:

Tabla 6: Conjuntos habitacionales donde opera el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

| Región | Comuna | Nombre Conjunto | Nº total de Viviendas | Año Selección |
|---------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Antofagasta | Antofagasta | Jorge Alessandri | 256 | 2015 |
| Coquimbo | Coquimbo | Baquedano | 155 | 2018 |
| Valparaíso | Viña del Mar | Brisas del Mar - Nuevo Horizonte II | 384 | 2016 |
| Valparaíso | Puchuncaví | San Agustín | 224 | 2015 |
| O'Higgins | Rancagua | Vicuña Mackenna | 1.793 | 2013 |
| O'Higgins | Rancagua | Baltazar Castro | 660 | 2017 |
| Maule | Talca | Las Américas | 1.188 | 2015 |
| Metropolitana | Quilicura | Parinacota | 1.672 | 2013 |
| Metropolitana | Puente Alto | Francisco Coloane - Cerro Morado | 1.356 | 2013 |
| Metropolitana | Puente Alto | Marta Brunet | 1.256 | 2015 |
| Metropolitana | La Pintana | Nacimiento | 357 | 2018 |
| Metropolitana | Macul | Santa Julia | 2.111 | 2018 |
| Los Ríos | Valdivia | Los Alcaldes - San Pedro | 256 | 2015 |
| TOTAL | | | 11.668 | |

Reformulación del Programa

En virtud de la experiencia acumulada a partir de las iniciativas llevadas a cabo entre 2005 y 2013 - El Volcán, Población Las Viñitas, Mártires del Carbón, Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, Programa Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad - se decide, a partir de la reformulación de este último, configurar una estrategia de intervención que permitiera atender Conjuntos de Condominios de Vivienda Social y Conjuntos de Vivienda Unifamiliar, teniendo principalmente en consideración:

1. Llevar a las familias de conjuntos habitacionales críticos una oferta habitacional amplia, considerando como alternativas permanecer en su barrio o sector incorporando mejoras importantes en materia urbana y habitacional y también facilitando el acceso a una vivienda nueva o usada, en calidad de propietarios o arrendatarios según los casos.
2. Introducir el diagnóstico y el planeamiento de la intervención como herramienta para presupuestar los recursos y la gestión regional, previo

- a la implementación diseños, ejecuciones de obras o acciones de movilidad.
3. Involucrar a las familias en el proceso de toma de decisiones sobre el destino del territorio que habitan y sobre su opción habitacional definitiva.

Estos cambios a su vez, están vinculados con lo establecido en la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), que dentro del objetivo 1.2 busca "revertir las actuales situaciones de segregación social y urbana". Puntualmente, esta versión del programa es capaz de responder a los numerales 1.2.2 y 1.2.6., referidos a "generar estrategias de intervención específicas, que incluyan planes y proyectos de regeneración urbana o relocalización, en conjuntos de edificios cuyo deterioro físico sea irrecuperable" y a "implementar políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas en edificaciones colectivas que presenten problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza o delincuencia". Asimismo, la reformulación del Programa persigue atender el objetivo 5.4 de la mencionada Política, que versa sobre la participación ciudadana efectiva, particularmente en torno al punto 5.4.1., que plantea "considerar la participación ciudadana como el derecho de las personas a involucrarse en la construcción del lugar que habitan o aspiran a habitar. La institucionalidad debe garantizar dicha dimensión fundamental del desarrollo urbano sustentable."

En torno a lo mencionado, durante 2017 se logran dos hitos relevantes para desarrollar este tipo de intervenciones, tanto en Condominios de Vivienda Social como en Conjuntos de Vivienda Unifamiliar:

- Se reformula la evaluación ex ante del Programa Segunda Oportunidad para dar pie al Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales en el Banco Integrado de Programas Sociales del Ministerio de Desarrollo Social, obteniéndose la Recomendación Favorable en agosto de 2017.
- Con fecha 17/05/2017 se envía a División de Presupuesto del Ministerio de Hacienda el Decreto que Reglamenta el Programa y sobre el cual se espera su aprobación por parte de la Contraloría General de la República desde octubre de 2017.

Desarrollo de diagnósticos y elaboración de Planes Maestros

De acuerdo a la metodología descrita, otro de los hitos destacables fue el desarrollo de los estudios de Diagnósticos y Planes Maestros de Regeneración para los casos seleccionados en 2015, mediante el convenio MINVU-PNUD, según se detalla en el Anexo 2 y

Anexo 3. Todo este proceso tuvo un costo de M\$ 505.599 y se desarrolló entre octubre de 2015 y enero de 2017.

Aunque para los casos de selección 2013 no se consideró la realización formal de diagnósticos previos, acabados y sistematizados, durante el año 2015 se definió para cada uno de estos casos un Plan Maestro de intervención que buscaba, a partir de los procesos de movilidad de familias y demolición ya iniciados, definir el destino que iban a tener los terrenos liberados por las demoliciones y darles un destino habitacional a dichos predios y una programación de las iniciativas de vivienda.

Avances en obras urbanas y habitacionales definidas en Planes Maestros

Los planes maestros elaborados para los 12 casos que está atendiendo el Programa, consideran el mejoramiento o construcción de 37 equipamientos, 24 áreas verdes, de 45 vialidades y el desarrollo de 3 obras de urbanización.

Respecto de las obras en el ámbito habitacional, los Planes Maestros consideran la rehabilitación de 2.132 departamentos y la construcción de 2.905 viviendas nuevas. Es interesante hacer notar, que en los casos de selección 2013, el porcentaje de viviendas a rehabilitar corresponde al 19% de total de viviendas a intervenir y en los casos de selección 2015, este porcentaje llega al 60%. Esta diferencia se explica, por el cambio de orientación que sufrió el programa luego de su reformulación: el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales busca también la radicación de las familias en los territorios mejorados y no ser exclusivamente un estímulo a la movilidad.

Una de las estrategias para lograr esto es la rehabilitación de viviendas, en vez de la demolición total de los conjuntos. De este modo, sobre el universo total de viviendas a ejecutar definidas en los Planes Maestros, se ha avanzado durante esta gestión en el desarrollo de proyectos urbanos y habitacionales, que se han materializado en asignaciones de subsidio, inicios y entrega de obras habitacionales y urbanas, según se indica en las siguientes tablas:

Tabla 7: Estado de avance de los proyectos habitacionales

| Nombre Conjunto | Rehabilitar | | Construir | | Nº Subsidios asignados | Nº Viviendas Iniciadas | Nº Viviendas Terminadas | Costo Total Obras (proyectado) |
|-------------------------------------|--------------|----------|--------------|----------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | n | Programa | n | Programa | | | | |
| Brisas del Mar - Nuevo Horizonte II | 312 | DS 255 | 0 | - | 84 | 84 | 60 | 162.240 UF |
| Vicuña Mackenna | 24 | DS 255 | 947 | DS 19 | 0 | 0 | 0 | 445.000 UF |
| Parinacota | 976 | DS 49 | 122 | DS 49 | 100 | 0 | 0 | 824.720 UF |
| Francisco Coloane - Cerro Morado | 48 | DS 49 | 523 | DS 49 | 523 | 0 | 0 | 557.560 UF |
| Jorge Alessandri | 0 | - | 299 | DS 49 | 0 | 0 | 0 | 358.800 UF |
| San Agustín | 0 | - | 63 | DS 49 | 0 | 0 | 0 | 65.000 UF |
| Marta Brunet | 704 | DS 49 | 395 | DS 49 | 0 | 0 | 0 | 901.880 UF |
| Las Américas | 1.044 | DS 255 | 180 | DS 49 | 108 | 0 | 0 | 931.600 UF |
| Los Alcaldes-San Pedro | 0 | - | 376 | DS 49 | 72 | 0 | 0 | 451.200 UF |
| TOTAL | 2.132 | - | 2.905 | - | 887 | 84 | 60 | 4.698.000 UF |

Tabla 8: Estado de avance de los proyectos urbanos

| Nombre Conjunto | Tipo de Obras (Cantidad) | | | Estado de Avance | | | Fuente de Financiamiento |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|------------------|-----------|-----------|--------------------------|
| | Equipamiento | Áreas Verdes | Macro Urbanización | Diseño | Ejecución | Terminada | |
| Brisas del Mar - Nuevo Horizonte II | 6 | 3 | 0 | 0 | 3 | 6 | Programa QMB |
| Vicuña Mackenna | 0 | 4 | 13 | 0 | 0 | 0 | DS 19 |
| Parinacota | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 | Ficha Inversión |
| Francisco Coloane - Cerro Morado | 8 | 0 | 7 | 1 | 1 | 0 | Ficha Inversión |
| Jorge Alessandri | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | DS 49 |
| San Agustín | 3 | 1 | 2 | 6 | 0 | 0 | DS 49 |
| Marta Brunet | 4 | 4 | 12 | 0 | 0 | 0 | Ficha Inversión |
| Las Américas | 12 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | Ficha Inversión |
| Los Alcaldes-San Pedro | 3 | 5 | 4 | 3 | 0 | 0 | DS 49 / F. Inv. |
| TOTAL | 38 | 24 | 48 | 11 | 4 | 6 | |

Avance procesos de adquisición de viviendas, movilidad de familias y demolición de viviendas

La adquisición de viviendas, la movilidad de familias y la demolición de edificios son los primeros procesos que se implementan en el marco de la Fase III definida por el Programa. Estas acciones permiten a los SERVIU hacerse de los inmuebles con el fin de preparar los proyectos, obtener los permisos y aprobaciones necesarias, habilitar los terrenos y disponer de las viviendas para luego iniciar la ejecución de obras urbanas y habitacionales.

En estos procesos, en los casos de selección 2013, se registra un avance del 98,9% en la adquisición de viviendas, un 73,4% en la demolición de viviendas y un 78,9% en la aplicación de beneficios para comprar una nueva vivienda fuera del conjunto.

En los casos de selección 2015, estos procesos se iniciaron durante el año 2017 y, por lo tanto, registran un avance inferior, de 10.1% en las adquisiciones, 22,5% en la aplicación de subsidios asignados y 17,2% en las demoliciones.

Tabla 9: Síntesis de adquisiciones, asignaciones y demoliciones

| Región | Nombre Conjunto | Adquisición de Viviendas | | | Asignación y Aplicación de Subsidios | | | Demolición de Viviendas | | |
|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------------------|-------------|--------------|
| | | Viviendas a Adquirir | Viviendas Adquiridas | % | Familias con Subsidios Asignados | Familias con Subsidios Aplicados | % | Viviendas a Demoler | Demolidas | % |
| V | Brisas del Mar - Nuevo Horizonte | 105 | 96 | 91,4% | 61 | 57 | 93,4% | 72 | 72 | 100,0% |
| VI | Vicuña Mackenna | 1793 | 1793 | 100,0% | 1484 | 1026 | 69,1% | 1769 | 1431 | 80,9% |
| RM | Parinacota | 696 | 696 | 100,0% | 286 | 244 | 85,3% | 840 | 528 | 62,9% |
| RM | Francisco Coloane - Cerro Morenito | 1356 | 1349 | 99,5% | 852 | 714 | 83,8% | 1308 | 924 | 70,6% |
| SUBTOTAL Casos 2013 | | 3950 | 3934 | 99,6% | 2683 | 2041 | 76,1% | 3989 | 2955 | 74,1% |
| I | Jorge Alessandri | 256 | 42 | 16,4% | 0 | 0 | - | 256 | 0 | 0,0% |
| V | San Agustín | 224 | 61 | 27,2% | 165 | 90 | 54,6% | 224 | 224 | 100,0% |
| VII | Las Américas | 144 | 43 | 29,9% | 113 | 0 | - | 144 | 0 | 0,0% |
| RM | Marta Brunet | 808 | 24 | 2,9% | 50 | 0 | 0,0% | 424 | 0 | 0,0% |
| XM | Los Alcaldes – San Pedro | 256 | 0 | 0,0% | 72 | 0 | 0,0% | 256 | 0 | 0,0% |
| SUBTOTAL Casos 2015 | | 1688 | 170 | 10,1% | 400 | 90 | 22,5% | 1304 | 224 | 17,2% |
| TOTAL | | 5638 | 4104 | 72,8% | 3083 | 2131 | 69,1% | 5293 | 3179 | 60,1% |

Presupuesto Ejecutado

A partir del inicio de las operaciones en los primeros 5 conjuntos seleccionados en el marco del ex “Programa de Recuperación de Condominios Sociales. 2º Oportunidad”, hasta diciembre de 2017, el gasto acumulado del Programa llega a M\$ 52.403.237.

Este se concentra en el subtítulo 29, que es utilizado principalmente para financiar expropiaciones de departamentos en los conjuntos seleccionados en programa 2º oportunidad, en los casos de selección 2015 y para financiar la compra de terrenos en un caso de selección 2015.

El subtítulo 31 es el que registra el segundo mayor gasto, se utilizó en los casos de la región Metropolitana para financiar adquisiciones de departamentos y demolición de edificios a través de fichas de inversión de Habilitación de Terrenos y, además, para financiar la ejecución de proyectos de macro infraestructura.

Finalmente los gastos del Subtítulo 33, corresponden al ítem 33.01 “Transferencias de Capital al Sector Privado” a través del Convenio MINVU-PNUD, cuyos recursos financiaron los estudios de diagnóstico y elaboración de Planes Maestros en los casos de selección 2015; y el ítem 33.03 “Transferencias de Capital a otras Entidades Públicas”, a través del cual se

transfirieron recursos a Municipios, como por ejemplo, el caso de la Municipalidad de Viña del Mar, para financiar diseños y ejecución de proyectos de equipamientos y espacio público en conjunto Brisas del Mar, Región de Valparaíso".

Tabla 10: Gasto ejecutado Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (Cifras en M\$, moneda 2017)

| Subtítulo | ítem | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Total |
|-----------|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 29 | Adquisición de activos no financieros | | 9.585.728 | 14.255.039 | 8.467.204 | 4.731.238 | 1.535.317 | 38.574.527 |
| 31.02 | Inversión | | | | 5.126.287 | 4.017.694 | 3.100.905 | 12.244.887 |
| 33.01 | Convenio MINVU-PNUD | | | | | 522.862 | | 522.862 |
| 33.03 | Transferencia | 35.014 | 851.114 | | | | 174.833 | 1.060.962 |
| | | TOTAL | 35.014 | 10.436.842 | 14.255.039 | 13.593.491 | 9.271.795 | 4.811.056 |
| | | | | | | | | 52.403.237 |

Subsidios asignados 2014-2017

En términos de los subsidios asignados en el período, se puede indicar que el 31,5% de los recursos comprometidos del programa habitacional (831.591 UF) se orientaron a la ejecución obras habitacionales, ya sea para rehabilitar viviendas como en los casos de Brisas del Mar – Nuevo Horizonte II y Las Américas; para construir viviendas en el mismo terreno del conjunto atendido, como en Francisco Coloane, Parinacota y San Agustín; o para construir viviendas en nuevos terrenos, como en el caso de Los Alcaldes – San Pedro.

En tanto, 1.808.517 UF se han destinado a la movilidad habitacional de 3.726 familias. El 7% de dicho total, corresponde a los casos seleccionados en 2015, mientras que el 26% de los subsidios destinados a obras habitacionales corresponde a los casos 2015. Esto da cuenta del énfasis que ha tenido la reformulación del programa en su planteamiento de ampliar las alternativas de vivienda, considerando la radicación de familias; y del importante gasto que ha significado dar continuidad a los procesos de movilidad que no estaban asociados a proyectos.

Tabla 11: Resumen de subsidios asignados en el período 2014 - 2017

| Nombre Conjunto | Programa | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | Total | |
|-------------------------------------|----------|--------------|----------------|--------------|------------------|------------|----------------|------------|----------------|--------------|------------------|
| | | n | UF | n | UF | n | UF | n | UF | n | UF |
| Vicuña Mackenna | FSEV | 514 | 430.732 | 358 | 300.004 | 97 | 81.286 | 260 | 217.880 | 1.229 | 1.029.902 |
| Parinacota | FSEV | 327 | 41.998 | 579 | 151.890 | 223 | 77.119 | 150 | 134.752 | 1.279 | 405.759 |
| Francisco Coloane - Cerro Morado | FSEV | 708 | 143.976 | 738 | 490.018 | 6 | 716 | 63 | 44.042 | 1.515 | 678.752 |
| Brisas del Mar - Nuevo Horizonte II | PPPF | - | - | - | - | 84 | 41.033 | - | - | 84 | 41.033 |
| Brisas del Mar - Nuevo Horizonte II | FSEV | 60 | 35.434 | - | - | - | - | - | - | 60 | 35.434 |
| Marta Brunet | FSEV | - | - | - | - | 50 | 42.400 | - | - | 50 | 42.400 |
| Los Alcaldes - San Pedro | FSEV | - | - | - | - | 72 | 78.030 | - | - | 72 | 78.030 |
| San Agustín | FSEV | - | - | 137 | 138.603 | 101 | 107.340 | 11 | 468 | 249 | 246.411 |
| Las Américas | PPPF | - | - | - | - | - | - | 108 | 78.462 | 108 | 78.462 |
| Las Américas | FSEV | - | - | - | - | - | - | 5 | 3.925 | 5 | 3.925 |
| Total | | 1.609 | 652.140 | 1.812 | 1.080.515 | 633 | 427.924 | 597 | 479.529 | 4.661 | 2.640.108 |

Principales desafíos

Principales Problemáticas en la Normativa Urbana:

La implementación de los Planes Maestros supone una serie de alteraciones a los permisos de loteo originales y por lo tanto a las condiciones fijadas en los Planos Reguladores Comunales de cada caso. En tal sentido se identifican cuatro acciones como las más recurrentes:

1. Modificación de densidades y altura.
2. La desafección de Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP), vialidades y áreas verdes.
3. Cesiones o permutas de Equipamiento.
4. Cambios de Uso de suelo.

Para cada acción, la normativa plantea una serie de alternativas, que se resumen a continuación:

Tabla 12: Problemas y vías de solución, Planes Reguladores Comunales, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

| Problema | Solución de la norma vigente | Iniciativa |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| El Plan requiere nuevas condiciones urbanas (densidad, coeficientes de constructibilidad, alturas, líneas de edificación, etc.) | Modificación PRC | LGUC Artículo 50 SERVIU |
| | | LGUC Artículo 45 Municipio |
| | Seccional Zona de Remodelación | LGUC Artículo 72 Municipio |
| El Plan requiere cambios o desafectaciones en los BNUP (áreas verdes y vialidades) | Desafectación BNUP | LGUC Artículo 61 LGUC MINVU |
| | | Artículo 68 DL N°1939 BBNN |
| | | Artículo 68 DL N°1939 BBNN |
| | Seccional zona de Remodelación | LGUC Artículo 72 Municipio |
| El Plan requiere la reubicación de lotes de equipamiento | Enmiendas Municipales | LGUC Artículo 45 Municipio |
| | Permutas | LGUC Artículo 70 Municipio |
| | Seccional zona de Remodelación | LGUC Artículo 72 Municipio |

En relación a dichas soluciones y en relación a la calidad de los Planes Maestros del Programa, se puede concluir lo siguiente:

- a) Muchas de las iniciativas normativas son propias de los Municipios, como la aplicación del Artículo 45°, 70° o 72° de la LGUC, o bien, dependen de otras carteras, lo que no asegura su completa tramitación e incluso podría afectar los compromisos Ministeriales. Por otro lado, iniciativas que puedan derivar de la SEREMI y SERVIU, se pueden encausar a través de la aplicación del Artículo 50°, otorgando más garantías para la aprobación de las mismas.
- b) Todas las alternativas mencionadas, a excepción de la aplicación del Artículo 70°, requieren extensos procesos aprobatorios (entre 1 y medio y 3 años), lo que entorpece el inicio de las iniciativas de inversión que tiene el programa.
- c) Se adiciona la falta de claridad en la información de Permisos de Edificación y Recepciones Finales de los loteos o condominios de vivienda social donde se interviene, donde no están claros los límites de las copropiedades, ni las superficies y deslindes de los Bienes Nacionales de Uso Público, áreas verdes y equipamientos, lo que sugiere que los

procesos de aprobación fácilmente podrían retardarse en 1 o 2 años, por encima de los plazos ya indicados.

- d) Las modificaciones más recurrentes, no constituyen cambios sustantivos a la normativa de los PRC, sino más bien contribuyen a reordenar el loteo atendiendo a las carencias de vivienda, equipamiento y espacio público de los conjuntos, manteniendo su condición habitacional invariable.
- e) Finalmente, los procedimientos señalados si bien son vías legales para resolver la casuística de los Planes de Regeneración, se enfocan en materias que no permiten abordar el rediseño un loteo con recepción existente. Ellos constituyen un resguardo normativo para cautelar la existencia del Bien de Uso Público, los equipamientos y los procesos de validación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), pero se transforman en medidas exageradas para los cambios que se plantean a través de Planes como los de Regeneración.

Se intenta dar a entender que desafectar un área verde y una vialidad para mejorar la dotación de área verde por habitante y la conectividad de un Conjunto Habitacional no debería requerir de una tramitación equivalente a la de desafectar y enajenar dichos predios para la construcción de un inmueble privado, sino por el contrario, debe facilitarlo aún más.

En consecuencia, a lo anteriormente expuesto, durante el período se desarrolló una propuesta que busca configurar un marco normativo que abrevie los procesos de regeneración, en el contexto de la Ley vigente. Esta propuesta es necesaria para viabilizar las inversiones en materia de regeneración urbana y del Programa, pero, además, es un aporte para factibilizar las propuestas y objetivos descritos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano respecto a los contenidos del documento "Propuestas para una política de suelo para la integración social urbana". La reconfiguración normativa es, básicamente, las que a continuación se señala;

1. Modificar el artículo 6.1.12., de modo de introducir un párrafo que indique:

En los casos que los proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización se enmarquen en un Plan Maestro de un polígono territorial determinado, podrán proponer los cambios al Plan Regulador Comunal (PRC) necesarios para ejecutarlo, a través de la aprobación de dicho plan por el MINVU, el concejo municipal y la ciudadanía directamente afectada. En estos casos no es necesario que SERVIU sea propietario exclusivo de los terrenos ubicados dentro

del polígono territorial determinado. Las modificaciones permitidas por este inciso se restringen a las siguientes materias:

- a. Las Alturas y Líneas de Edificación
 - b. Cambios en la Ubicación de los Equipamientos Comunitarios (Permutas)
 - c. Desafectaciones de BNUP, entendidas como traslados de áreas dentro del mismo polígono de intervención y que al mismo tiempo mejoren la capacidad vial del conjunto y su dotación de áreas verdes, manteniendo como mínimo los porcentajes definidos en el permiso de edificación que dio origen al conjunto.
2. Asimismo, las Direcciones de Obras Municipales, mediante la aprobación de este Plan, darán por aprobadas las Subdivisiones y Fusiones necesarias para la implementación del Plan.
 3. Las modificaciones aprobadas mediante este Plan pasarán a formar parte de las nuevas condiciones urbanas del respectivo IPT.
 4. Para su aprobación, el Plan se acompañará de una memoria explicativa, que detallará los contenidos del Plan y los cambios normativos efectuados, un diagnóstico del territorio que dio origen al Plan y los planos que detallan las fusiones o subdivisiones.

Evaluación social integrada de iniciativas o planes para la regeneración urbana:

Durante los años 2016 y 2017 el programa concordó con el Ministerio de Desarrollo Social (MDS) una metodología de evaluación integral para los Planes Maestros del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. La evaluación integral de iniciativas se hace necesaria para poder garantizar la rentabilidad social sobre un conjunto de iniciativas y no sobre una obra aislada de la otra, vale decir, entender el proceso de regeneración como una iniciativa en sí misma, para un grupo de familias en particular.

En síntesis, esta considera la apertura de una Ficha IDI para que los estudios de diagnóstico y la elaboración del Plan Maestro sean presentados al Sistema Nacional de Inversiones como estudios de pre factibilidad. Se plantea que la evaluación del Plan Maestro es integral, es decir considera todas sus obras, tanto en el ámbito habitacional, si se requiere, como en el urbano. De este modo la Rentabilidad Social de la iniciativa se entrega por la totalidad de los proyectos como una sola iniciativa. Con este respaldo, se elaboran las Fichas de diseño para la contratación de los diseños y posteriormente para la etapa de ejecución. Sin embargo, dependiendo de la envergadura de los proyectos y de la posibilidad de desarrollar perfiles avanzados en la etapa de Plan Maestro,

las iniciativas podrían pasar directamente a ejecución. Por su parte, en los casos en que el Plan Maestro defina proyectos de mayor escala, como vías estructurantes o equipamiento de gran envergadura, estos se evaluarán según metodología de Sistema Nacional de Inversiones que corresponda.

Dicha metodología de evaluación, acordada con nivel central de MDS, no ha sido aplicada todavía y, por lo tanto, la evaluación integral del Plan Maestro continúa siendo un desafío pendiente de implementar.

Implementación de la Glosa de Regeneración⁹

La Glosa de Regeneración, mencionada en el apartado “Financiamiento 2014-2018”, debe ser implementada este año y tener continuidad para facilitar las acciones que requieren los procesos de regeneración, tales como la ejecución de obras habitacionales, avanzar en las adquisiciones de inmuebles y movilidad de las familias, en el marco de un proceso regular de utilización de recursos del programa habitacional y programar las etapas de preparación, presentación, aprobación y selección de proyectos.

No obstante lo anterior, deben explorarse otras vías de financiamiento más expeditas para desarrollar diseños y obras habitacionales y urbanas. En este sentido el subtítulo 33, por medio de los subsidios, podría permitir la asignación de un beneficio al conjunto, condominio o barrio y que brinde cobertura a todas las iniciativas de movilidad, diseños y obras que se requieran, para ser ejecutado en etapas mediante licitaciones y Entidades Patrocinantes, garantizando el compromiso de recursos para estos casos especiales.

De momento, tanto la metodología de evaluación integral como la implementación de la Glosa, tienen como trasfondo la institucionalización de los mecanismos para operar en la regeneración de conjuntos.

Mejorar la respuesta del MINVU para reconfigurar mejores viviendas, barrios y conjuntos

Regenerar conjuntos habitacionales y territorios se presenta como una respuesta necesaria y crucial para el futuro de las ciudades chilenas.

Un aspecto altamente necesario y desafiante, en este propósito, consiste en pensar y conducir procesos en clave territorial, bajo una lectura compleja, en lugar de iniciar procesos únicamente centrados en la dimensión habitacional de los hogares.

⁹ Refiere a la Glosa 03, asociada al subtítulo 33 ítem 01, letra k), de la partida del presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el año 2018, aprobado por Ley N° 21.053.

Las intervenciones dispuestas exclusivamente en relación a la dimensión habitacional, donde la densidad habitacional en los conjuntos y la superficie útil de las viviendas se erigen como las variables centrales del proceso de intervención, derivando en la ampliación habitacional o la erradicación de las comunidades y posterior demolición de los edificios, arrastran un conjunto de externalidades, normalmente inobservadas o soslayadas.

En ese sentido, es condición el comprender los factores que afectan de manera predominante a un determinado conjunto habitacional y al territorio en el que se emplaza. Pues, en ocasiones, la sensación de inseguridad y los altos niveles de conflictividad en la convivencia vecinal, resultan más importantes, al menos en primera instancia, que aspectos como la alta densidad habitacional o la limitada superficie útil de las viviendas¹⁰. El enfocarse en unos u otros problemas, conduce a intervenciones con lógicas y propósitos muy diferentes. Enfocarse en las diversas expresiones de la crisis habitacional en tales contextos, implica –al menos- la actuación integrada de diversas instituciones del Estado.

Por su parte, el erradicar y demoler, normalmente genera impactos sobre los conjuntos habitacionales aledaños, que son los receptores predominantes de la demanda habitacional producida, ya sea porque no se desean perder los atributos favorables asociados a la localización –las redes y vínculos generados- o porque la respuesta MINVU no proporciona los suficientes incentivos para movilizarse a otros barrios. De tal manera, es necesario identificar críticamente si mediante esas opciones el problema, en efecto, se logra resolver o únicamente se desplaza.

Asimismo, la adquisición de viviendas usadas como única alternativa de solución a la erradicación de familias, hace que el MINVU emplee recursos públicos para aumentar el patrimonio de terceros (transacción habitacional), en vez de producir nuevas viviendas (producción habitacional)¹¹. La función de la Glosa en torno a la adquisición de vivienda por parte de los SERVIU, permite que dicha adquisición se realice en un solo acto mediante un subsidio, el cual se orienta a la rehabilitación del mismo inmueble, a la construcción de una vivienda nueva o bien, a la compra de una vivienda usada. Con lo anterior, se apunta a usar de manera más eficiente los recursos destinados a la movilidad

¹⁰ El caso de la población Parinacota de Quilicura es un ejemplo destacable de este fenómeno, donde las familias han dejado sus departamentos por otros de similares superficies y densidades en el conjunto vecino, con el objeto de no alterar sus redes sociales y laborales, pero sí experimentar mejoras en cuanto a otros atributos de la experiencia residencial.

¹¹ De tal manera, desde el proceso de intervención, los recursos destinados a adquirir viviendas, deberían utilizarse centralmente en los casos que constituyen expropiaciones por doble propiedad, por abandono de las viviendas o porque rechazan la oferta MINVU.

habitacional y a producir mejores y nuevas viviendas en conjuntos cuyas densidades sean más reducidas, evitando impactar las densidades de conjuntos ya consolidados.

En efecto, de acuerdo a los procesos de diagnóstico aplicados en los conjuntos intervenidos por Regeneración, la proporción de viviendas arrendadas y/o abandonadas fluctúan entre el 35% y 45% del total de viviendas. De tal manera, el Programa está permitiendo recobrar viviendas sociales abandonadas o arrendadas, en favor de familias que tienen carencias habitacionales, muchas veces beneficiando a los mismos arrendatarios mediante programas específicos de arriendo, acción que además puede beneficiar los procesos de regeneración de conjuntos vecinos. En este contexto, el interés de resolver situaciones críticas de carencia habitacional prima sobre la situación de arrendamiento de viviendas sociales por parte de propietarios que tienen sus necesidades habitacionales resueltas.

Pese a lo expuesto en torno al problema de la densidad y las viviendas en arriendo y desuso, los procesos de regeneración no tendrán frutos en el mediano y largo plazo si los territorios a regenerar no consiguen resolver la mixtura social, mejorar sustantivamente la relación entre la vivienda y el espacio público, mejorar el tipo de infraestructura de equipamiento público y el financiamiento para su mantención. Dotar del adecuado equipamiento a los territorios regenerados es parte del compromiso que se debe adquirir para producir ciudades más densas, con mayor mixtura social y que sean eficientes en términos de transporte y tiempo para sus habitantes.

En virtud de lo expuesto, cabe plantearse los siguientes desafíos:

1. Evaluar el comportamiento de las comunidades en contextos de vulnerabilidad, con el fin de determinar el número máximo de familias que puede hacerse cargo de una cantidad determinada de superficie de bien común.
2. En la misma línea anterior, deben analizarse las densidades poblacionales y en general los factores que permitan un adecuado vínculo entre la vivienda y el espacio público, de modo que este último sea un lugar seguro, no sea subutilizado y abandonado, ni tampoco sobre demandado.
3. Debe asegurarse una mejora considerable en la calidad de los equipamientos comunales o barriales, diversificando y canalizando la oferta deportiva además de las multicanchas (gimnasios, piscinas, canchas y pistas) y fomentando recintos de estudio, bibliotecas, entre otros.
4. Debe incorporarse la economía local como una variable a considerar en el diseño de los nuevos conjuntos, fortaleciendo la economía local, pero limitando las actividades que degradan el espacio público o las que

- fomentan el desuso habitacional, concibiendo las nuevas unidades habitacionales de modo polifuncional a nivel del primer piso frente a los espacios comunes o de carácter público.
5. Deben perfeccionarse los incentivos para que familias de distintos estratos socioeconómicos accedan a vivir en barrios intervenidos para su regeneración urbana antiguamente conformados por viviendas sociales de mala calidad.
 6. Se debe avanzar en políticas de regeneración, en legislar en materia urbana y habitacional y mejorar los sistemas de transporte para estas áreas.

Multisectorialidad para propiciar una Regeneración Urbana Integral

Los conjuntos habitacionales atendidos por el Programa son territorios aquejados por importantes problemáticas sociales y urbanas, que requieren de otras instituciones y programas que a su vez mantengan un rol activo y permanente en el contexto de estas intervenciones. De esta manera, las principales problemáticas que requieren de la activa participación de otras instituciones son:

Tabla 13: Requerimientos de actuación multisectorial, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

| Problemática | Instituciones convocadas |
|---|---|
| Conectividad y accesibilidad con el resto de la ciudad | Ministerio y Subsecretaría de Transporte |
| Insuficiente cobertura de transporte público | Ministerio y Subsecretaría de Transporte |
| Actividades de micro o narco tráfico | SENDA / Policías |
| Delincuencia y sensación de inseguridad | Subsecretaría de Prevención del Delito / Policías |
| Problemas de salud, derivados del consumo de drogas y otros | Ministerio de Salud / SENDA |
| Adultos mayores abandonados o postrados | Ministerio de Salud / SENAMA |
| Alta deserción escolar | Ministerio de Educación |
| Altos índices de violencia intrafamiliar. | Ministerio de la Mujer |
| Irregularidad del comercio barrial. | SII / Servicio de Salud |

Para gatillar estos procesos de manera integral, es necesario dotar de una orgánica y atribuciones que permitan a la autoridad regional coordinar el actuar de distintas carteras o instituciones en dichos territorios.

Así también, el actuar de los municipios y los programas estatales que se canalizan a través de ellos, debe estar en sintonía con las actuaciones del Programa. El Programa y en general cualquier iniciativa que implique la regeneración de un territorio en un plazo extenso, constituyen una oportunidad y deben avanzar hacia focalizar la oferta municipal a las familias que lo requieren, hacer un uso eficiente de los recursos.

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE BARRIOS “QUIERO MI BARRIO”

Fin, propósito y componentes

El Programa de Recuperación de Barrios “Quiero mi Barrio”, tiene por objetivo “contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presenten problemas de deterioro de los espacios públicos, de los entornos urbanos y problemas de segregación y/o vulnerabilidad, a través de un proceso participativo, integral y sustentable de regeneración urbana”.

A partir de 2014, y con la selección de los nuevos 203 barrios para el período 2014–2018, se incorporan como parte de la intervención del Programa de Recuperación de Barrios “Quiero mi Barrio” 46 barrios en la tipología “Barrios de Condominios Sociales”, los cuales se encontraban compuestos por conjuntos de vivienda social en altura, con valor e importancia urbana estratégica en la recuperación de territorios vulnerables.

Asimismo, la versión 2014-2018 incluyó en los objetivos del Plan Maestro de Recuperación del Barrio, lo que se ha denominado como Componente Habitacional, en tanto aborda la vivienda emplazada dentro de los polígonos de los Barrios desde la perspectiva del mejoramiento.

De esta forma, a partir del aprendizaje a 10 años del inicio de la implementación del “Quiero mi Barrio”, y teniendo como marco de acción la Nueva Política de Desarrollo Urbano, se establece la línea habitacional como parte de la recuperación integral del barrio: comunidades, espacio público y vivienda.

En este marco de intervención se dio paso a la implementación del Quiero mi Barrio en los barrios conformados por Condominios Sociales, entendiéndose que esta tipología habitacional presenta una atención particular dada su complejidad, su deterioro y la aplicabilidad de la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Metodología y modelo de operación

La propuesta de atención de la vivienda en el marco del Quiero mi Barrio, se realiza fundamentalmente a través del Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF, D.S.N°255, (V. y U.), de 2006. Con el objetivo de atender las problemáticas de manera territorial y colectiva, se establecieron llamados especiales en el marco del Programa, los cuales permitieron recoger las características habitacionales y de los residentes para promover la pertinencia de los proyectos de mejoramiento propuestos.

De esta forma, a través de un diagnóstico participativo e integral, que incluye espacio público, equipamiento y vivienda, el PPPF se articula con el Quiero mi

Barrio, a través de una Estrategia Habitacional plasmada en el Plan Maestro de Recuperación del Barrio, como el instrumento de gestión para este modelo integrado.

En particular, para atender a los CCSS insertos en los polígonos de los barrios del Programa, la estrategia habitacional consideró gestionar la postulación de estos condominios a través del programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, que atiende los bienes comunes edificados y no edificados de estos conjuntos. Asimismo, los Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) presentes en el barrio, fueron atendidos mediante los recursos propios del Quiero mi Barrio asociados a la intervención dentro del marco de presupuesto barrial.

Los proyectos en los BNUP de los barrios, se elaboraron de manera participativa con la comunidad y se estipulan mediante el denominado Contrato de Barrio, el que contiene el Plan de Gestión de Obras de Recuperación del Barrio, que debe llevarse a cabo a lo largo de la intervención.

La articulación de la intervención Habitacional con la recuperación de los espacios públicos, equipamiento y circulaciones del barrio, supuso una recuperación integral

Financiamiento 2014-2017

El financiamiento destinado al mejoramiento de Condominios Sociales en polígonos Quiero mi Barrio, proviene del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, y como tal, corresponde a una proporción del DS 255 Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

El mecanismo de asignación se dio a través de los distintos llamados especiales enmarcados en el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales. Durante 2016, el llamado identificó recursos específicos para los condominios sociales insertos en los polígonos Quiero mi Barrio. Durante el 2017, se facultó a las regiones -a través de las SEREMI MINVU- para establecer de manera autónoma dicha diferenciación de recursos.

Durante el período, se asignó un total de 885.431,6 Unidades de Fomento para proyectos de Condominios Sociales en polígonos del Programa Quiero mi Barrio.

Resultados 2014-2017

Durante el período 2014-2017, 39 de los 46 barrios seleccionados en la tipología de Barrios de Condominios Sociales contaron con la ejecución de proyectos para el mejoramiento de bienes comunes.

Se generaron proyectos financiados vía subsidio por 885.431,6 Unidades de Fomento, los cuales alcanzaron a copropiedades que reunían a un total de 7.278 unidades de vivienda. Adicionalmente, se destinaron 816.692 Unidades de Fomento vía inversión, como obras contempladas en el Plan de Gestión de Obras del barrio.

Principales logros y desafíos

Desde la gestión del Programa Quiero mi Barrio, resulta altamente relevante asumir el carácter particular que poseen los barrios de condominios sociales, en tanto constituyen una configuración espacial diferente a los barrios que el programa había atendido tradicionalmente, en sus versiones precedentes. Entre otros aspectos, esto implicaba adaptar la metodología a la atención de copropiedades, e incorporar a nuevos actores en el proceso de recuperación de barrios, como son los comités de administración.

La focalización de recursos del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales para la atención de vivienda colectiva en los Barrios del Programa de Recuperación de Barrios, implicó la coordinación de gestión habitacional para que de manera conjunta a la atención del espacio público se generase un mayor impacto en la imagen urbana del barrio.

Como desafíos a futuro, es relevante destacar fenómenos como el allegamiento y el hacinamiento, los que debiesen ser abordados en cualquier intervención de carácter territorial que integre la dimensión habitacional como parte de la recuperación barrial. Si bien en esta primera etapa piloto del Programa de Recuperación de Barrios incorporó la dimensión habitacional desde la perspectiva del mejoramiento, se espera poder evolucionar a un modelo que permita profundizar en aquellas necesidades habitacionales referidas a la generación de nuevas viviendas dentro de estos territorios, que permitan a su vez la radicación de los núcleos familiares, cuyas dinámicas y redes de apoyo se encuentran ya consolidadas.

Por su parte, la integración de los diferentes actores que intervienen en el mejoramiento habitacional, como son las Entidades Patrocinantes (públicas o privadas), representa un desafío a mediano plazo, que principalmente debe buscar aunar intereses, velando por la pertinencia de los proyectos, así como ser parte de un proceso continuo de mejoramiento de procesos y estándares constructivos que permitan acortar la brecha del déficit cualitativo y la directa implicancia en la calidad de los barrios y ciudades.

El Programa de Recuperación de Barrios, al focalizar su intervención en Barrios conformados por Condominios Sociales, deberá poner el énfasis del Plan de Gestión Social en reforzar los procesos organizativos de las copropiedades existentes, reforzando el trabajo de los comités de administración y su rol en la administración de los bienes comunes.

**Imagen 5: Proyecto Conjunto Habitacional LAN C, Hualpén, Región del Biobío.
Componente habitacional Quiero mi Barrio**

Block 4

Block 7

Block 10

Block 11

Block 13

Block 14

Block 15

Block 17

Block 18

SITUACIÓN HABITACIONAL

- Solo 08 edificios cuentan con Comité de Copropiedad.
- 04 edificios han sido intervenidos por el programa de Condominios Sociales y 01 edificio fue postulado actualmente al llamado de Condominios Sociales del año 2015.
- Los bloques 3, 4 y 7 fueron reparados en sus techumbres por el municipio.
- Debido a la antigüedad de los edificios, la mayoría de los blocks presentan principalmente problemas de filtración en paredes y techumbre, grietas y humedad, además de deterioro en su interior como en pisos, pintura, ventanas, entre otros.

ESTRATEGIA HABITACIONAL

Considerando la necesidad de mejorar las condiciones habitacionales de los habitantes del polígono, la estrategia habitacional del barrio Lan C. está orientada a apoyar la constitución de las copropiedades de los edificios que no poseen, a través de reuniones y organización de sus habitantes, objetos puedan formalizar su constitución y de esta manera postular a los subsidios disponibles en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tanto en el programa de Condominios Sociales como PPPP y de esta manera, obtener el financiamiento que necesitan para mejorar tanto el exterior y espacios comunes como el interior de los departamentos que en su mayoría presentan un deterioro considerable.

Normativa aplicable a la Copropiedad Inmobiliaria y a Condominios Sociales

CONTEXTUALIZACIÓN GENERAL

El marco normativo aplicable a los condominios de vivienda, está dado por la Ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria y, de manera complementaria, en lo que no estuviese regulado por ella, a través de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Junto con lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por medio de su División de Desarrollo Urbano, se encuentra facultado para impartir, por medio de circulares, instrucciones para la aplicación de la ley N° 19.537.

A continuación, se exponen las principales iniciativas normativas correspondientes al período 2014 – 2018, en los siguientes ámbitos:

- Circulares emitidas relacionadas a la Ley 19.537, 2014-2017
- Modificaciones a la Ley 19.537, 2014-2017
- Proyecto de reforma a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, 2017

CIRCULARES EMITIDAS (LEY 19.537) EN EL PERÍODO 2014 - 2017

| Nº Circular | Fecha de emisión | Contenido |
|--------------------|-------------------------|---|
| CIR 282 | 14/04/2015 | Autorización de funcionamiento de una piscina de uso público restringido, otorgada por el Servicio de Salud competente, como requisito para la recepción final de un edificio que se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria. |
| CIR 302 | 04/02/2016 | Aplicación de las disposiciones de la Ley N°20.898 que "Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción". Donde se especifica dentro de los antecedentes a presentar, el acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios cuando se trate de viviendas que pertenezcan a una copropiedad. |
| CIR 335 | 02/03/2017 | Aplicación de las disposiciones que introdujo en los artículos 55º, 116 Y 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ley N°20.943. Donde se especifica en relación a las Condiciones de urbanización para edificaciones, que dentro de las circunstancias que generan la obligación de ejecutar obras de urbanización en el área rural se encuentran los proyectos acogidos a la Ley 19.537, cuyo predio se encuentre afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, de acuerdo al número 2 del artículo 2.2.4. de la OGUC. |

| | | |
|--------------------|------------|--|
| CIR 353 | 30/05/2017 | Sobre la posibilidad de construir uno o más condominios tipo A en los sitios resultantes de un condominio tipo B y sus efectos. |
| CIR 358 | 12/06/2017 | Unidades funcionales independientes. Complementa Circular Ord. N° 384 DDU 117 de fecha 29.1.1.2002. Donde se establece que es factible conectar verticalmente dos o más unidades independientes de distintos pisos para convertirlo en una unidad funcional más grande, sin que sea necesario para ello fusionar roles ni alterar el prorrato en el Reglamento de Copropiedad del edificio. |
| CIR 371 | 29/08/2017 | Aplicación de los artículos 65, 67, 68, 70, 134, 135 Y 140 de la LGUC, y de los artículos 2.2 .1. y 2.2.4. de la OGUC. Donde se precisa que el permiso de ejecución de obras de urbanización, en los casos de proyectos acogidos a la Ley 19.537, afectos a utilidad pública por el IPT el tipo de permiso de urbanización, es el descrito en el artículo 3.1.6. de la OGUC, y se efectúa al momento de extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria. |
| CIR 375 | 12/09/2017 | Cierre de balcones y terrazas en edificios acogidos a Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria; artículo 5.1.11. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |

MODIFICACIONES A LA LEY 19.537 EN EL PERÍODO 2014 - 2017

| Ley | Fecha de publicación | Contenido de la modificación |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| 20.741 (MINVU) | 01/04/2014 | <p>El objetivo de la modificación fue facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales. Introduce modificaciones en los artículos 1, 2, 3, 7, 8, 10, 13, 17, 19, 21, 26, 39, 41, 44, 46 y 48. Beneficiando a los copropietarios en la administración y a los propietarios de viviendas sociales que quieran realizar mejoras y/o ampliaciones a sus viviendas.</p> <p>Dentro de las modificaciones caben destacar las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El artículo primero de la ley, flexibiliza la modificación del reglamento de copropiedad. Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los |

| | | |
|---------------------------|------------|---|
| | | <p>derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con sub administraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada sub administración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa, según lo prescrito por el artículo 1º. • En su artículo cuarto prescribe que las municipalidades podrán desarrollar programas de regularización de grupos de viviendas sociales o viviendas sociales ampliadas con anterioridad. |
| 20.808 (MTT) | 28/01/2015 | Respecto de evitar que las infraestructuras de soporte de redes de telecomunicaciones sean intervenidas para impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. |
| 20.841 (MINVU) | 30/05/2015 | "Artículo único.- Declárase, interpretando el inciso primero del artículo 10 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se entienden incluidos dentro de las normas de este último cuerpo legal que todo condominio debe cumplir, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.". |

PROYECTO DE REFORMA A LA LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La iniciativa de modificar la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, surge ante la necesidad de remirar los procesos urbanos, habitacionales y comunitarios que se encuentran regulados por dicha norma, a fin de realizar los ajustes e innovaciones que las transformaciones del contexto demandan después de dos décadas de su dictación en 1997.

En principio, se identificaron 31 mociones parlamentarias dirigidas a introducir diversos cambios en la Ley, buscando perfeccionar dicho estatuto legal en

diversas materias específicas. Considerando que la Ley ha sido objeto de diversas modificaciones y la iniciativa parlamentaria demostraba la necesidad de incorporar nuevos cambios, se constató efectivamente la necesidad de plantear una reforma integral de la norma.

En razón de lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo junto a la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, desarrollaron en enero de 2016 un Seminario Taller para analizar el desempeño de la referida ley, conocer las diversas posiciones de quienes comúnmente emplean la norma e identificar los aspectos centrales a modificar. En dicho proceso, se recogieron las ideas y propuestas de múltiples actores, tales como organizaciones comunitarias, desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras, municipalidades, administradores inmobiliarios, organizaciones no gubernamentales, instituciones académicas, instituciones públicas sectoriales y asociaciones gremiales, quienes respaldaron la iniciativa aportando sus visiones respecto a las reformas requeridas en los distintos ámbitos amparados en la norma legal.

De tal modo, al analizar los aportes recopilados, las mociones parlamentarias existentes y las prioridades identificadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se establecieron diversos ámbitos de modificación que se reseñan a continuación.

En definitiva, el proyecto de Ley fue ingresado al Senado el día 14 de diciembre de 2017 (Nº de Boletín 11540-14).

Regulación de aspectos asociados a la administración y la adopción de acuerdos

Una de las imperiosas necesidades de modificación de la Ley se relacionaba a los asuntos de la administración interna de los condominios, con el objeto de promover mejores condiciones de mantención y uso de los bienes comunes, así como la adecuada relación y convivencia entre copropietarios y residentes. De tal modo, el proyecto de Ley busca clarificar los roles correspondientes a cada uno de los órganos vinculados a dicha tarea; explicitar las herramientas disponibles para asegurar el adecuado ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios y residentes, y simplificar los mecanismos para la adopción de acuerdos entre los copropietarios, posibilitando la participación directa de los residentes no propietarios.

Entre las modificaciones incorporadas en este ámbito, destacan:

- Se incorporan definiciones y roles asociados a cada uno de los órganos de administración de la copropiedad: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.

- Se norma la representación directa en Asamblea, de los propietarios por parte de los arrendatarios, salvo que los propietarios expresen lo contrario.
- Se clarifican las características y procedimientos asociados al Primer Reglamento y se reduce la cuota de enajenación para efectuar la primera asamblea de copropietarios.
- Se exige la realización de una asamblea ordinaria por semestre, con el objeto de dar a conocer el balance de ingresos y egresos.
- Se establecen nuevos quórum requeridos para la adopción de acuerdos y se simplifica su aplicación, disponiendo únicamente tres instancias de asamblea:
 - Asamblea ordinaria (50+1% de los asistentes)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por mayoría simple (50+1% de los derechos)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por quórum reforzado (66% de los derechos)
- Se facilita la consulta a través de medios electrónicos.
- Se establecen requisitos para ejercer el cargo de Administrador a título oneroso.
- Se establece el ámbito de acción y pertinencia de las Sub-administraciones.

Regulación de aspectos urbanos y constructivos

El gran impacto que ha adquirido la copropiedad como forma de construcción predominante en las ciudades chilenas, incidió en la necesidad de introducir normas dirigidas a regular aspectos urbanos y constructivos, a fin de asegurar la continuidad e integración de la trama urbana y mejorar las condiciones de accesibilidad, promoviendo un crecimiento urbano armónico, un funcionamiento más eficiente de la ciudad en términos de servicios, conectividad, transporte y espacios públicos.

Entre las modificaciones incorporadas en este ámbito, destacan:

- Se explicitan exigencias para condominios emplazados en superficies prediales sobre 20.000 m² en relación a asegurar la conectividad en la vialidad del sector.
- Se norma la distribución del potencial edificatorio remanente no utilizado.
- Se norma respecto a la mantención de las vialidades previstas en los instrumentos de planificación territorial y la distancia máxima entre bienes exclusivos y los bienes nacionales de uso público.
- Se restringe la opacidad de los cierros en los deslindes de la copropiedad.

- Se establecen normas referidas a la disponibilidad y enajenación de estacionamientos, prohibiendo la enajenación y asignación en uso y goce de los estacionamientos de visita.
- Se reconoce de forma permanente como condominios sociales aquellos construidos por SERVIU o sus antecesores legales.
- Se norma el condominio de densificación predial

Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos

Como parte de los aspectos generales enmarcados en el diagnóstico respecto a la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, existió un alto grado de acuerdo sobre la idea de restructurar los contenidos de la norma, a fin de reagrupar las disposiciones relacionadas en ámbitos temáticos específicos y simplificar la redacción de parte de las disposiciones, a fin de facilitar el uso de la Ley por parte de los ciudadanos.

Avances y desafíos en la atención a Condominios de Vivienda

Hace alrededor de 10 años atrás, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo enfrentaba un conjunto de demandas urbano-habitacionales que ponían en el centro de atención el problema de la calidad de vida residencial, a partir de la expresión concreta de diversas situaciones de grave deterioro de viviendas, copropiedades y equipamientos comunitarios en barrios residenciales.

A partir de esa comprensión, se desarrollaría la Política Habitacional de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social, implementada durante el primer gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet Jeria, a partir de la cual surgieron iniciativas como el Programa de Protección del Patrimonio Familiar (2006) y el Programa de Recuperación de Barrios (2007), que comenzarían a profundizar la acción del Estado en torno a mejorar el estándar de viviendas y barrios del país.

Sin embargo, los procesos de deterioro y obsolescencia en condominios sociales no encontraban hasta entonces respuestas institucionales adecuadas. El Programa Participativo de Asistencia Financiera para Condominios Sociales, creado en 1998, alcanzaba muy modestos resultados en términos de volúmenes de atención y pertinencia de las soluciones proporcionadas. Por su parte, experiencias específicas como Las Viñitas en Cerro Navia o El Volcán en Puente Alto, evidenciaban la magnitud y complejidad de los desafíos en el ámbito, pero estaban lejos aún de pasar de proyectos específicos a consolidar una política pública de carácter general.

En ese contexto, ante la necesidad de alcanzar un mecanismo de atención pertinente y adecuado a las particularidades de los condominios de vivienda social, se da inicio en 2008 al Plan Piloto de Condominios Sociales, iniciativa que tuvo como objetivo "mejorar la calidad de vida de los habitantes de condominios, mediante la implementación de planes de mejoramiento de los bienes comunes y la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria". Dicha experiencia, que alcanzó a un total de 3.102 viviendas en 10 conjuntos habitacionales de 7 comunas de la Región Metropolitana y Valparaíso, permitió generar significativos aprendizajes sobre las características, requisitos y condiciones que debía asumir un proceso de intervención en el contexto de los condominios de viviendas sociales; la importancia de desarrollar acciones tendientes a formalizar las copropiedades de acuerdo a lo establecido en la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria y respecto al modelo de implementación institucional que debía configurarse a fin de desarrollar intervenciones sociales, jurídicas y constructivas de calidad.

Dichos aprendizajes generados en el marco del Plan Piloto, serían la base sobre la que se configuraron, a partir de 2011, en el gobierno del Presidente Sebastián Piñera Echenique, los llamados extraordinarios a postulación correspondientes al Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales.

A partir de esas experiencias, hoy es posible constatar importantes avances en cuanto a la labor del MINVU en este ámbito. El trabajo desarrollado continuadamente durante la última década en materia de Condominios Sociales, nos permite contar actualmente con una oferta pública diversificada y cada vez más pertinente para dar respuestas a los diversos y desafiantes problemas existentes en el parque de Condominios Sociales.

Tal como se ha descrito a lo largo del presente informe, durante el período 2014-2017 el MINVU ha financiado proyectos de conservación, mejoramiento, reparación, ampliación y regeneración en Condominios Sociales y Económicos por un total de 13.906.982,7 Unidades de Fomento, mejorando las condiciones de vida residencial de aproximadamente 342.466 personas en el país. En efecto, ha sido un período en el que se han consolidado varias de las iniciativas más importantes para la atención a Condominios Sociales, lo que ha significado procesar un nivel de cobertura sin precedentes para esta tipología habitacional.

Pero no solo se trata de la magnitud cuantitativa de atención, sino, principalmente, de los importantes avances respecto de la calidad y pertinencia de las respuestas de política pública implementadas. Así, aspectos tales como reconocer las implicancias de la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, así como proyectar su real incidencia en la vida cotidiana de las comunidades; legitimar normativamente el tratamiento colectivo que ameritan los asuntos de la copropiedad inmobiliaria, por ejemplo, a través de la aplicación del Subsidio a la Copropiedad; promover una estructura especial de beneficios, con condiciones especiales aplicables a la vivienda social en altura; entre muchos otros diversos elementos, ha impactado en volúmenes crecientes de atención efectiva, con altos estándares de obras y satisfacción por parte de los beneficiarios.

De esa forma, durante la última década, Chile pasó a posicionarse como uno de los países pioneros en la región en contar con iniciativas a escala nacional dirigidas específicamente a la atención de la vivienda social en altura, logrando visibilizar las particularidades de esta tipología dentro del parque habitacional construido, a través del diseño de instrumentos y procesos de gestión que dan atención a sus problemáticas de manera específica.

En ese proceso, las experiencias concretas de gestión han contribuido enormemente a delinear los aspectos sustantivos que deben ser afrontados en la atención a Condominios Sociales. Pero éstas, se han apoyado en los aportes derivados de procesos de investigación aplicada, que han resultado altamente

valioso para la toma de decisiones. Así, la Memoria Tipológica de Condominios Sociales (2013), el Catastro Nacional de Condominios Sociales (2013) y su actualización (2016); los Estudios de Diagnóstico del proceso de Regeneración (2016); el Estudio de Levantamiento de Línea Base sobre el estado de Conservación de Condominios Sociales (2017-2018) y el estudio de Estimación de costos de mantención periódica en Condominios Sociales (a iniciarse en 2018), además de otras iniciativas de investigación a definirse en el futuro, serán herramientas de alta utilidad práctica en el trabajo a proseguir en la línea de condominios de vivienda. En definitiva, hoy el MINVU posee mayores conocimientos sobre la realidad de los condominios sociales en Chile, de manera que el gobierno entrante contará con importantes insumos de información para establecer las prioridades de atención temáticas y territoriales.

Con todo, es fundamental reconocer que los avances alcanzados no impiden visualizar lo que falta aún por implementar o profundizar.

En este sentido, uno de los objetivos más importantes a desarrollar dice relación con promover la aplicación efectiva de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en los condominios de vivienda social y aumentar las capacidades de las comunidades de copropietarios en torno a sostener adecuadas condiciones de uso, mantención y administración de las copropiedades.

A través de los distintos programas dirigidos a los condominios de vivienda, se ha trabajado en la formalización de las copropiedades atendidas, lo que implica, entre otras cosas, la elección de la directiva del comité de administración, la formulación del reglamento de copropiedad, la generación de un plan de emergencias y la inscripción de éste en el Conservador de Bienes Raíces. Sin embargo, se ha detectado que estas acciones resultan aún insuficientes, siendo necesario generar un trabajo social más profundo con las comunidades, a fin de propiciar mejores herramientas y mecanismos para la administración, mantención y uso de las copropiedades.

En dicha labor, resultará importante repensar el rol del Estado en torno a los procesos de mantención permanente de los condominios de vivienda social, ya sea en cuanto a la generación de programas de financiamiento, como respecto a la gestión coordinada con estructuras sub-nacionales de gobierno.

Por su parte, considerando que los volúmenes de asignación de subsidios se amplían –tanto en la línea de condominios como en toda la órbita de programas dirigidos a reducir el déficit habitacional cualitativo-, será fundamental optimizar la cadena de procesos que realizan los SERVIU en relación a la revisión de proyectos, a fin de sostener la calidad técnica de las intervenciones y evitar la generación de sobreprecios en los procesos de obra. Asimismo, será fundamental sostener y ampliar el rol de los equipos regionales de Condominios de Vivienda en las SEREMI MINVU del país, a partir de los

cuales se ha estructurado la lógica de funcionamiento durante gran parte de la última década. Dichos equipos han estado a cargo de vincular la demanda regional de condominios respecto a las líneas de atención disponibles; triangular la relación entre Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica, Contratistas, SERVIU y las comunidades residentes durante todo el proceso de implementación de los programas; realizar las evaluaciones en los procesos correspondientes a cada región y sugerir innovaciones y ajustes a los mecanismos de atención, entre otras labores fundamentales.

Otro de los desafíos sustantivos en la gestión ministerial referida a los condominios sociales, consistirá en promover las condiciones que permitan retardar la atención de los nuevos conjuntos habitacionales, construidos al alero de los programas del sector. En este sentido, se requerirá optimizar las condiciones y estándares en los procesos de producción de vivienda nueva; generar innovaciones en los procesos de evaluación de proyectos, en relación a incorporar el análisis de costos correspondientes al ciclo de vida útil de las edificaciones (construcción + ciclo de vida) y no tan solo, respecto a los costos de la producción habitacional (construcción) y promover la disminución de la carga financiera que representa la mantención periódica de los bienes comunes sobre los presupuestos familiares.

En definitiva, la comparación entre el estado actual de nuestros planes y programas con respecto a aquellos observados hace una década atrás, marcan un avance significativo en la tarea de abordar las complejas problemáticas habitacionales, urbanas y sociales que enfrenta el parque habitacional constituido por conjuntos habitacionales de vivienda social en altura en el país. Se han diversificado los programas para atender diversas problemáticas, se ha aumentado significativamente la cobertura de atención, se ha avanzado en mejorar la calidad y pertinencia de los proyectos, pero se requiere continuar avanzando.

De mantenerse la dinámica de crecimiento urbano expresada predominantemente a través de la densificación de la ciudad consolidada, en los próximos años, habrá más copropiedades de vivienda en nuestro país. En tal caso, las formas de convivencia vecinal, la regulación de usos por parte de las comunidades de copropietarios y los esfuerzos por preservar las condiciones materiales que resguardan la calidad de vida residencial, estarán con aún más fuerza en el centro de los desafíos sustantivos para el sector.

Bajo esa consideración, aparece necesario optimizar las condiciones institucionales que permitan hacer frente, de la mejor manera posible, a los desafíos presentes y futuros en materia de copropiedad.

ANEXOS

Anexo 1: Relación de 100 casos de mayor puntaje, Índice predictor de deterioro general

| Puntaje | Nº | Conjunto | Comuna | Región |
|---------|----|---|------------------|----------------------|
| 0,9198 | 1 | Conjunto Habitacional Maule I y III | Renca | Región Metropolitana |
| 0,9092 | 2 | Los Quillayes, Sectores 1 y 2 | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,9086 | 3 | El Bosque 2 | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,9086 | 4 | El Bosque 3 | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,9035 | 5 | Población Pablo Neruda Nº16-1985 | La Granja | Región Metropolitana |
| 0,9024 | 6 | Población Manuel Rengifo Sector B y C | San Ramón | Región Metropolitana |
| 0,9016 | 7 | Los Quillayes, Sector 4 | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,90145 | 8 | Los Quillayes, Sector 5 | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,90095 | 9 | Los Quillayes, Sector 3 | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,8989 | 10 | Conjunto Habitacional Valle de Azapa | Renca | Región Metropolitana |
| 0,8982 | 11 | Paula Jaraquemada ex La Perla | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,8934 | 12 | Maria Elena - Santa Raquel | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,89075 | 13 | Santa Raquel Poniente | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,8801 | 14 | Las Quintas II y III | Iquique | Tarapacá |
| 0,8795 | 15 | Villa Jorge Alessandri Rodriguez | Antofagasta | Antofagasta |
| 0,879 | 16 | Condominio Sol de Granadilla | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,8767 | 17 | Los Ventisqueros y Población Cabrerías | Valparaíso | Valparaíso |
| 0,8742 | 18 | San Francisco Asís | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,87405 | 19 | Población Santa Julia II | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,8711 | 20 | Villa La Escuela | Las Condes | Región Metropolitana |
| 0,8703 | 21 | Cardenal Samoré | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,8682 | 22 | El Algarrobo VII | Rancagua | O'Higgins |
| 0,8681 | 23 | Cristóbal Colón IV | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8681 | 24 | Benjamín Vicuña Mackenna (Etapa 1) | Rancagua | O'Higgins |
| 0,86655 | 25 | El Algarrobo III | Rancagua | O'Higgins |
| 0,8662 | 26 | Las Dunas | Iquique | Tarapacá |
| 0,86565 | 27 | Población ENCON I Etapa | San Felipe | Valparaíso |
| 0,86515 | 28 | Manuel Mesa Seco I | Constitución | Maule |
| 0,8643 | 29 | Brasilias | Estación Central | Región Metropolitana |
| 0,86365 | 30 | El Libertador | La Serena | Coquimbo |
| 0,86305 | 31 | Las Codornices | Macul | Región Metropolitana |
| 0,8624 | 32 | Población Costa Brava 1, 2 y 3 | Valparaíso | Valparaíso |
| 0,8621 | 33 | Padre Alberto Hurtado I | Puente Alto | Región Metropolitana |
| 0,86005 | 34 | Población Villa Arauco | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,85775 | 35 | Martin de Solis I/ Colón | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8568 | 36 | Villa San Jorge | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,85325 | 37 | Pob. Valenzuela Llanos y Pob. Lo Sierra | Lo Espejo | Región Metropolitana |
| 0,85315 | 38 | Nueva Lo Valledor | Pedro Aguirre | Región Metropolitana |
| 0,8529 | 39 | Cristóbal Colon III | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,85145 | 40 | Conjunto Nueva Granadilla I | Viña del Mar | Valparaíso |

| | | | | |
|----------------|----|--|--------------|----------------------|
| 0,8514 | 41 | Las Américas III, VI y VIII | Talca | Maule |
| 0,85085 | 42 | Villa Navidad | San Joaquín | Región Metropolitana |
| 0,8505 | 43 | Claudio Arrau - La Viña Etapa 5 y 6 | Peñalolén | Región Metropolitana |
| 0,8504 | 44 | Población Valle de la Luna | Quilicura | Región Metropolitana |
| 0,84935 | 45 | Los Esteros | Peñaflor | Región Metropolitana |
| 0,8486 | 46 | Población Lago Chungará N°21-1993 | La Granja | Región Metropolitana |
| 0,84825 | 47 | Población Viento Sur | Valparaíso | Valparaíso |
| 0,84755 | 48 | Población El Despertar sector 24 | Maipú | Región Metropolitana |
| 0,84755 | 49 | Raúl Silva Henríquez Lotes 1-2-3-4-5-6 | Quilicura | Región Metropolitana |
| 0,8462 | 50 | Comunidad Andalucía | Santiago | Región Metropolitana |
| 0,84595 | 51 | El Bosque 1 | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,8459 | 52 | Pob. Concilio Vaticano II | San Ramón | Región Metropolitana |
| 0,8454 | 53 | Pob. Cardenal Silva Henríquez. Etapa I | Cerrillos | Región Metropolitana |
| 0,84485 | 54 | Conjunto Habitacional Pedro de Córdoba | Lo Prado | Región Metropolitana |
| 0,8446 | 55 | Población Los Arrecifes I y II | Valparaíso | Valparaíso |
| 0,84425 | 56 | Pucara de Lasana | Quilicura | Región Metropolitana |
| 0,8427 | 57 | Nuevo Horizonte | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,8419 | 58 | Villa San Hernan I, II y III | San Fernando | O'Higgins |
| 0,8418 | 59 | San José maría etapa a-1; a-2 y b | Casablanca | Valparaíso |
| 0,84065 | 60 | Villa Olímpica I y II | Quilpué | Valparaíso |
| 0,8394 | 61 | Cardenal Cassaroli | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,83795 | 62 | Valle de Lluta I, II y III | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8372 | 63 | Población Centenario 1 y 2 | Calera | Valparaíso |
| 0,836 | 64 | Amador Neghme y Juan Egenau | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,83565 | 65 | Condominio Sol Naciente | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,83325 | 66 | Conjunto Nueva Granadilla II | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,83325 | 67 | Manuel Mesa Seco II | Constitución | Maule |
| 0,8327 | 68 | Conjunto Habitacional Oscar Castro | Renca | Región Metropolitana |
| 0,83215 | 69 | Los Artesanos III | Rancagua | O'Higgins |
| 0,83135 | 70 | Carelmapu I | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,831 | 71 | Conjunto Habitacional El Caleuche | Puente Alto | Región Metropolitana |
| 0,82875 | 72 | Población Las Dunas | Lo Espejo | Región Metropolitana |
| 0,82755 | 73 | Pob. Las Américas (Ex Isabel La | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,8275 | 74 | Vicente Huidobro | El Bosque | Región Metropolitana |
| 0,82665 | 75 | Nuevo Horizonte II y Brisas del Mar | Viña del Mar | Valparaíso |
| 0,8266 | 76 | C.H. San Pedro V | Valdivia | Los Ríos |
| 0,82625 | 77 | Ernestina Perez / EX Martín de Solis | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8255 | 78 | Nuevo Amanecer | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,82455 | 79 | Población Quinto Centenario | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,8242 | 80 | Villa Valparaíso | Calera | Valparaíso |
| 0,82215 | 81 | Población Parinacota 1 y 2 | Quilicura | Región Metropolitana |
| 0,8213 | 82 | René Schneider (Jorge Alessandri) | Rancagua | O'Higgins |
| 0,8209 | 83 | Diego Portales | Rancagua | O'Higgins |
| 0,8199 | 84 | San Luis VI | Talca | Maule |
| 0,81985 | 85 | Conjunto Habitacional Altos de | Los Andes | Valparaíso |
| 0,8194 | 86 | Conjunto Nuevo Horizonte I | Viña del Mar | Valparaíso |

| | | | | |
|----------------|-----|---|--------------|----------------------|
| 0,8183 | 87 | Cordillera I Sector 3 y 4 Y Los Héroes | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8178 | 88 | Arauco (Pob. Millaray) y Villa Millaray | La Pintana | Región Metropolitana |
| 0,8166 | 89 | Benjamín Vicuña Mackenna (Etapa 2) | Rancagua | O'Higgins |
| 0,8165 | 90 | El Refugio I y El Refugio II | Puente Alto | Región Metropolitana |
| 0,81645 | 91 | San Luis VII | Talca | Maule |
| 0,81625 | 92 | El Romero IV | Peñaflor | Región Metropolitana |
| 0,816 | 93 | Roberto Matta Echaurren | Pudahuel | Región Metropolitana |
| 0,815 | 94 | Conjunto Habitacional Francisco Coloane | Puente Alto | Región Metropolitana |
| 0,8148 | 95 | Cristóbal Colón VI | San Bernardo | Región Metropolitana |
| 0,8143 | 96 | Benjamín Subercaseaux 2 (10 y 11- | La Granja | Región Metropolitana |
| 0,81405 | 97 | Conjunto la Pradera | Quilicura | Región Metropolitana |
| 0,81345 | 98 | Patricio Lynch | Iquique | Tarapacá |
| 0,81305 | 99 | Alberto Larraguibel | La Florida | Región Metropolitana |
| 0,81295 | 100 | Villa San Miguel Sectores 4, 5 y 6 | Puente Alto | Región Metropolitana |

Anexo 2: Síntesis de contenidos y costos de la Fase de Diagnóstico, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

| Nombre Comuna | FASE I ETAPA DIAGNOSTICO | | | | | | |
|------------------|---|----------------------------------|-------------|--|------------------------------------|---|---------------|
| | Habitabilidad y Estructura | | Jurídico | | Censo y Diagnóstico Socio - Urbano | | |
| | Resultados | Costo unitario de rehabilitación | Monto (\$M) | Resultados | Monto (\$M) | Resultados | |
| Jerez Alessandri | 47% presenta deterioro en instalaciones sanitarias 61% presenta problemas de humedad Corrosión severa en armaduras y perfiles 50% ha efectuado cambios a la distribución de la vivienda afectando su estructura. | 955 UF | \$105.436 | 141 Propietarios de una propiedad, 105 de ellos no residentes 96 propietarios con doble propiedad 191 familias en situaciones de Comunidad Hereditaria y tenencia no regular 61 Propietarios no residentes con 2º propiedad | \$13.312 | 47% se iría del Conjunto 52% Arrendatarios Localización de alta plusvalía concita interés inmobiliario | Equipo Seremi |
| Mano Brújula | No se requieren refuerzos mayores. Las modificaciones ilegales deben revertirse, pero las superficies adicionales son necesarias Requiere un mínimo de reparación estructural, Requiere mejoras en instalaciones y aislación | 758 UF | \$78.613 | 649 Propietarios Residentes 137 Residentes en situación de Comunidad Hereditaria y tenencia no regular 43 Propietarios de más de una propiedad | \$26.264 | 117 Casos Críticos que requieren de una salida inmediata 82,4% se iría del Conjunto 305 Arrendatarios Sector con equipamiento en consolidación producto de intervenciones MINVU | Equipo Seremi |
| Las Américas | 100% de los departamentos no cumplen con la altura mínima habitable 100% de las losas de entre piso no cumplen con el espesor mínimo 85% de los bloques no cumplen con la normativa de aislamiento térmico de muros y techumbre | 653 UF | \$104.351 | 748 propietarios residentes 371 familias en situaciones de Comunidad Hereditaria y tenencia no regular | \$25.856 | 78% se iría del barrio 30% viviendas en arriendo Sector valorado por su cercanía al centro cívico y buen flujo de transporte público Equipamiento comunitario y vías en muy mal estado | Equipo Seremi |

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|-----------|--|---------------|--|--|----------|
| Los Alcaldes // San Pedro | Según decisión regional, por el alto deterioro Habitacional y de carácter irrecuperable, se decide demoler los conjuntos. | - | 244 propietarios 1 propiedad. 12 Propietarios doble propiedad. 9 Comunidades Hereditarias y 6 Propiedades SERVIU | \$19.672 | | | \$7.995 |
| San Agustín | Concluye la existencia de daño estructural moderado y severo producto del terremoto del 27F, además de problemas de origen en las fundaciones y redes sanitarias. | \$4.960 | No se realizó | No se realizó | | | |
| TOTALES | | \$285.360 | | \$85.104 | | | \$ 7.995 |

Anexo 3: Síntesis de contenidos y costos de los Planes Maestros, Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales

| FASE II PLAN MAESTRO | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------------|-----------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|---|
| Nombre Conjunto | Monto (\$M) | CONTENIDOS PLAN | | | | | | | | |
| | | Síntesis diagnósticos | Propuesta Urbana | Estudio Cabida | Gestión Movilidad | Gestión Habitacional | Gestión Obras Urbanas | Perfiles de Proyecto | Participación Ciudadana | |
| Jorge Alessandri | \$ 3.333 | X | X | ✓ | X | ✓ | ✓ | ✓ | X | |
| Marta Brunet | \$ 52.590 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Las Américas | \$ 74.550 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Los Alcaldes // San Pedro | - | X | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | X |
| San Agustín | \$ 5.000 | X | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | X |

Autoridades institucionales

| | |
|---|----------------------------|
| Ministra de Vivienda y Urbanismo | Paulina Saball Astaburuaga |
| Subsecretario de Vivienda y Urbanismo | Iván Leonhardt Cárdenas |
| Jefe (S) División de Política Habitacional | Carlos Araya Salazar |
| Jefe (S) División de Desarrollo Urbano | Jorge Alcaino Vargas |
| Jefa Departamento de Atención al Déficit Cualitativo | Alejandra Vio González |
| Jefe Departamento de Gestión Territorial y Urbana | Pablo Morán Saavedra |

Encargados del Desarrollo de Contenidos

| | |
|---|---|
| Coordinación y edición general del informe | Salvador Ferrer Briceño |
| Contenidos sección “El parque de Condominios de Viviendas Sociales en Chile” | Salvador Ferrer Briceño |
| Contenidos sección “Mejoramiento de Condominios Sociales” y “Mejoramiento de Condominios Económicos” | Salvador Ferrer Briceño |
| Contenidos sección “Plan de Conservación de Condominios Sociales” | Carolina Contreras Ossa |
| Contenidos sección “Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales” | Ignacio Moulian Munizaga Matías Delpiano Kaempffer |
| Contenidos sección “Programa de Recuperación de Barrios “Quiero mi Barrio”” | Karen Saavedra Hernández |
| Contenidos sección “Normativa aplicable a la Copropiedad Inmobiliaria y a Condominios Sociales” | Pablo Maino Swinburn |
| Contenidos sección “Principales logros y desafíos en la atención de Condominios Sociales” | Karen Saavedra Hernández Ignacio Moulian Munizaga Salvador Ferrer Briceño |