



Universidad del Desarrollo

Facultad de Gobierno

**DISEÑO DE UN PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN
DE VIVIENDAS SOCIALES: UN PASO PREVIO A LA
OBTENCIÓN DE SUBSIDIOS MINVU**

**POR: SEBASTIÁN ALEJANDRO
BRITO VERGARA**

Tesina presentada a la Facultad de Gobierno de la Universidad del Desarrollo
para optar al grado académico de Magíster en Políticas Públicas.

PROFESOR GUÍA:

Sr. HUGO CONTRERAS GOMEZ

Octubre, 2017

SANTIAGO

A mis Padres, familia y amigos, que
me apoyaron en este proceso...

AGRADECIMIENTOS

En especial a mis padres, familia y amigos que fueron parte de este nuevo reto que me he propuesto, el que ya casi finaliza, gracias por su paciencia y porque muchas veces no pude estar presente en momentos importantes, postergando juntas familiares o con amigos por el solo hecho de estar estudiando y haciendo trabajos.

Pero todo esfuerzo tiene su recompensa y hoy me encuentro en la última etapa de este largo proceso, ya son casi dos años desde que me prepuse estudiar, logro que sin dudas no hubiese conseguido sin su apoyo, ayuda y comprensión.

Agradecer a la Institución en la cual me desempeño, compañeros de trabajo y jefe, que siempre estuvieron para apoyarme, entendiendo que estudiar y trabajar no es tarea simple, siempre dispuestos a conversar y debatir sobre distintos temas que fueron trabajados en el Magister, o simplemente orientarme en la alguna temática.

Por último agradecer al profesor guía por su disposición a colaborar en este trabajo, donde me encontré con varios temas que para mí eran nuevos, como el hacer una tesis y toda la metodología que hay detrás de este documento.

Espero que este trabajo pueda contribuir a hacer mejor las cosas dentro del servicio público, entregando nuevas posibilidades de ejecutar iniciativas que apunten a mejorar la calidad de vida de las personas más vulnerables de nuestro país.

Gracias a todos.

INDICE GENERAL

INTRODUCCION	11
I. MARCO TEÓRICO	14
1.1. Políticas públicas habitacionales en Latinoamérica.....	14
1.2. Políticas públicas habitacionales en Chile	15
1.3. Políticas públicas orientadas a combatir el déficit habitacional en Chile	16
1.4. El problema de los con techo y sus repercusiones.....	17
1.5. Subsidios habitacionales y beneficios MINVU	22
1.6. Proceso para recepción definitiva de viviendas	29
1.7. Leyes simplificadas para regularizar viviendas	31
1.7.1. N° 20.898 para regularizar viviendas de autoconstrucción.....	32
1.7.2. Versiones anteriores de la “ley del mono”.....	36
II. OBJETIVOS.....	40
2.1. Objetivo general.....	40
2.2. Objetivos específicos	40
2.3. Resultados esperados	40
III. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	42
IV. PROPUESTA DE DISEÑO DEL PROGRAMA.....	45
4.1. Política global y/o sectorial en que se inserta el programa	45

4.2. Justificación	46
4.3. Descripción general del programa	48
4.4. Cobertura.....	50
4.4.1. Población de referencia.....	50
4.4.2. Población potencial o afectada	51
4.4.3. Criterio de focalización.....	53
4.4.4. Población Objetivo	54
4.4.5. Beneficiarios efectivos.....	56
4.4.6. Criterio de priorización.....	57
4.5. Matriz de Marco Lógico	58
4.6. Estrategia de intervención, organización y gestión del programa	64
4.7. Metodología de asignación y traspaso de recursos a los beneficiarios	71
4.8. Actores involucrados	71
4.9. Coordinación con programas relacionados.....	74
4.10. Financiamiento y presupuesto.....	76
4.11. Lógica de continuidad / finalización o ciclo de vida	79
V. PLAN PILOTO	81
5.1. Selección territorial.....	81
5.2. Metodología de implementación.....	82
5.3. Presupuesto plan piloto	82
VI. CONCLUSIONES.....	84

VII. BIBLIOGRAFÍA..... 87

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Requisitos y aportes para obtención Subsidio DS N° 1 según tramo.	24
Tabla 2: Aportes del Programa Protección del Patrimonio Familiar según título.	26
Tabla 3: Aporte del Subsidio de Habitabilidad Rural según tipología.	28
Tabla 4: Total de viviendas en el país para el precenso año 2016.	51
Tabla 5: Viviendas por región que podrían ser beneficiadas por el programa.	52
Tabla 6: Tramos de avaluo de viviendas.	55
Tabla 7: Matriz de Marco lógico.	59
Tabla 8: Tabla de decisiones para distribución presupuestaria según región.	65
Tabla 9: Presupuesto estimativo del programa para el primer año.	77
Tabla 10: Tabla de decisiones para la elección de comunas.	81
Tabla 11: Presupuesto estimativo para implementar plan piloto.	83

INDICE DE ILUSTRACIONES

Figura 1: Diagrama de población.....	56
Figura 2: Diagrama de flujo operativo del programa.....	70
Figura 3: Flujo de obtención de beneficios.....	76

RESUMEN

Actualmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU), posee gran cantidad de subsidios para ampliación y mejoramiento de viviendas sociales, no obstante, uno de los requisitos principales para los postulantes está relacionado con que la vivienda a intervenir debe contar con el certificado de recepción definitiva de la Dirección de Obras Municipales (en adelante DOM), trámite que necesariamente implica un costo no menor, más aún para familias vulnerables. Lo anterior, en muchos casos se traduce finalmente en que el propietario no puede acceder a estos beneficios, generando posiblemente, en cuanto a la entrega de subsidios, errores de inclusión o exclusión, es decir entrega de beneficios a personas que no lo necesitan o en caso contrario, dejar fuera del beneficio a personas que califican social y económicamente para la obtención del subsidio, pero que no pueden acceder debido a no tener recepcionada su vivienda.

Se plantea en primera instancia el estudio de la política habitacional en Latinoamérica y Chile para determinar a grandes rasgos el problema que actualmente tienen las familias más vulnerables del país, que si bien poseen su vivienda, bajo qué condiciones estas viven y se desarrollan, para posteriormente analizar la gama de subsidios que el MINVU ofrece para ampliación, mejoramiento y conservación de viviendas sociales, sus requisitos y procedimientos de entrega. Con todo esto y teniendo como uno los principales requisitos la recepción final, se deben analizar los procesos para regularizar viviendas y leyes simplificadas.

Se propone un diseño de programa social orientado a colaborar, a las familias más vulnerables del país, en el trámite de regularización de viviendas sociales a través de apoyo económico y técnico, generando una alianza participativa entre beneficiarios, municipios y Estado, con el objetivo de disminuir el número de viviendas irregulares y permitir con esto que los propietarios puedan postular a una serie de subsidios y beneficios que exigen como requisito principal la recepción definitiva de la vivienda, protegiendo y consolidando el patrimonio de las familias más vulnerables de nuestro país, que en gran parte de los casos constituye el patrimonio total de estas.

Palabras claves: Política habitacional – Subsidio – Calidad de vida – Vivienda social – Territorio – Planificación – Normativa.

INTRODUCCION

La actual política de vivienda en Chile es considerada todo un éxito, incluso a nivel Latinoamericano, principalmente porque ha logrado, desde sus inicios, disminuir considerablemente el déficit habitacional en el país (Rodriguez & Sugranyes, 2004). No obstante con esta priorización, muchas veces se ha apartado del fin último, la calidad y uso que las viviendas tendrán una vez que sean traspasadas a sus beneficiarios. Signo de esta problemática es la gran cantidad de viviendas sociales, que una vez entregadas, son ampliadas por los mismos propietarios a través de la autoconstrucción, sin los más mínimos estándares de habitabilidad, seguridad y estabilidad exigidos en la normativa que regula la materia. Sin considerar la ilegalidad de este acto, que debido a la urgencia, es realizado con materiales y recursos disponibles en el momento, provocando eventualmente daño no solo a las viviendas intervenidas, sino también a su entorno.

Además de lo anterior, en nuestro país la gran mayoría de los propietarios irregulares son personas vulnerables y de escasos recursos, por tanto es muy difícil, regularizar las propiedades con sus medios, por un tema económico y desconocimiento del procedimiento a realizar. Como consecuencia de lo anterior, se produce un círculo vicioso, que termina generando una situación de marginalidad en las familias que habitan estas viviendas, más conocido como el problema de los “con techo”; el Estado no les ayuda con sus programas sociales por no tener su propiedad regularizada y ellos posiblemente no regularizan por ser vulnerables, entre otras razones, como el desconocimiento y ausencia de asesoría técnica por parte del Estado.

Gran parte de los propietarios que construyen o realizan ampliaciones a viviendas sociales no siguen los conductos que establece la ley. Lo anterior, se traduce en un desconocimiento por parte de la población respecto de lo que entiende cada persona acerca del derecho de propiedad privada de su vivienda y de lo que puede hacer en ella (Instituto Libertad, s.f.).

La pregunta de fondo es ¿por qué es importante regularizar? La razón radica principalmente en las sanciones a las que están expuestos quienes no regularicen, estas últimas varían de una municipalidad a otra, van desde una multa y citación al juzgado, con la obligación de todas formas de solucionar el problema, hasta el extremo de demoler o modificar la construcción en caso que no cumpla con las normas urbanísticas y que la persona se niegue, dentro de los plazos legales, a remediar la situación.

Se estima que en Chile aproximadamente un 40% de las ampliaciones en viviendas sociales no se encuentra con recepción definitiva de obras, otorgada por la Dirección de Obras Municipales (DOM). Si bien existe vigente una ley simplificada para regularización de propiedades con ciertas características que la misma ley señala y considerando que está orientada principalmente a viviendas de personas vulnerables, es que se hace necesario plantear la problemática del caso, en que los propietarios no dispongan de recursos para contratar los servicios de un profesional competente que se encargue de realizar y patrocinar el expediente de regularización; lo que imposibilita finalmente, optar a una serie de beneficios que entrega el mismo Estado a través del MINVU, principalmente orientados al mejoramiento, ampliación o conservación de viviendas.

De acuerdo a lo anteriormente descrito, este trabajo tiene como propósito diseñar un programa de regularización de viviendas sociales, situándose en la etapa previa a la posibilidad que tienen las familias de más bajos ingresos, de postular a subsidios y programas que actualmente posee el MINVU, donde como requisito excluyente se debe contar con la recepción definitiva de la vivienda a intervenir.

La entrega de este subsidio, apoyo técnico y económico para realizar esta gestión, debiese mejorar la calidad de vida no solo del grupo familiar, sino también del entorno inmediato, contribuyendo a generar ciudades y barrios más equitativos, armónicos y seguros.

I. MARCO TEÓRICO

1.1. Políticas públicas habitacionales en Latinoamérica

La vivienda constituye uno de los bienes más preciados en la sociedad; sin embargo, en los niveles socioeconómicos medio bajos, su obtención presenta grandes dificultades, principalmente por la radical brecha que existe entre el costo de la misma y los ingresos que estos grupos poseen (Videla, 2010).

En este contexto, resulta importante que los gobiernos Latinoamericanos ejecuten políticas públicas que sean acorde a la realidad de cada país, realizando un acertado diagnóstico de la situación actual y las necesidades de la población, con el fin de presentar alternativas de solución coherentes en cuanto al diseño e implementación de políticas habitacionales, contribuyendo a la superación de la pobreza y desarrollo integral de la región.

Ampliar el debate en materia de política habitacional es imprescindible para elaborar acciones efectivas y potenciar al máximo los efectos de las mismas, ya que constituyen un mecanismo eficaz y concreto que orienta y concretiza las soluciones del problema habitacional hoy existente.

Si bien en algunos países de Latinoamérica se ha logrado disminuir considerablemente el déficit habitacional, como es el caso de Chile, Argentina y México, donde el gran problema no es la entrega de viviendas por parte del Estado, sino que en

los últimos años, han experimentados serios inconvenientes en la calidad y habitabilidad de estas.

Por otro lado también es posible observar en otros países, principalmente centroamericanos, que el déficit habitacional aún es enorme y su problema en la política habitacional radica en la entrega de un mayor número de viviendas, considerando la actual situación económica que viven estos países, como es el caso de El Salvador, Puerto Rico y Nicaragua, en los que aún existe gran déficit en servicios básicos como agua potable y alcantarillado, arrastrando además una serie de problemáticas relacionadas con la salubridad de la población.

1.2. Políticas públicas habitacionales en Chile

Desde hace ya varias décadas que en Chile se hace un importante esfuerzo por mejorar las condiciones habitacionales de la población, especialmente aquellas de los sectores de menores ingresos, al punto que hoy dos de cada tres viviendas que se construyen, son levantadas con ayuda del Estado a través de distintos programas de subsidio habitacional (Simian, 2010).

En los últimos 40 años no se ha observado grandes cambios a la política habitacional, considerando que las condiciones de vida de nuestro país se han modificado considerablemente, aumentando sustancialmente los ingresos de la población y realidad del país (Ravinet, 2004).

Si bien el MINVU a través de sus distintos programas habitacionales, ha realizado constantes esfuerzos para mejorar la calidad de las viviendas y disminuir el hacinamiento, aún hay bastante camino por recorrer.

Muestra de estos avances son las nuevas posibilidades que el MINVU ha incorporado a través de los distintos subsidios. Por un lado, no solo se busca focalizar las políticas habitacionales al segmento más vulnerable de nuestra población, sino que este espectro se ha ampliado considerablemente, incorporando en la actualidad a la clase media emergente, como profesionales y personas no calificadas como vulnerables según el Registro Social de hogares del Ministerio de Desarrollo Social. Por otro lado, los subsidios a los que se puede optar no solo apuntan a la entrega de viviendas (entrega de un techo), sino que consideran también el mejoramiento de estas a través de ampliaciones, soluciones de eficiencia energética y mejoramiento de espacios públicos. Según esto, los subsidios no son solo para disminuir el déficit habitacional, sino que también para consolidar y mejorar lo existente.

1.3. Políticas públicas orientadas a combatir el déficit habitacional en Chile

Después de varias décadas de aplicación de masivos programas de subsidio habitacional y políticas hay resultados claramente visibles. El déficit habitacional se ha reducido de manera importante y, si bien todavía lo hay, no es tan cuantioso y permite aplicar políticas más puntuales para superarlo. La gran mayoría de las viviendas en el

país cuenta con estándares mínimos en cuanto a acceso a agua potable, alcantarillado y electricidad, mejorando además la materialidad y el número de viviendas permanentes se ha incrementado de modo notorio. Además, los hogares cuentan no solo con vivienda sino que en casi un 80% son propietarios de las viviendas que ocupan.

Al mismo tiempo se ha vuelto cada vez más visible ciertos efectos secundarios y negativos de la política habitacional de las últimas décadas, como la segregación de los hogares más pobres en la periferia urbana, especialmente en la Región Metropolitana; la menor movilidad de los hogares de menores ingresos que habitan viviendas de subsidio y la presunta mala calidad de estas (Simian, 2010).

1.4. El problema de los con techo y sus repercusiones

La política habitacional chilena por muchos años se basó principalmente en la producción masiva de viviendas (Eure, 2004), con el fin de reducir el déficit acumulado y entregar techo a un segmento de la población que califique según ciertos criterios de focalización, solucionando con esto el problema de los “sin techo”, es decir entregar viviendas definitivas a familias vulnerables que no la posean. Propósito que se logra a través de un mecanismo de financiamiento público, que subsidia la demanda y así garantiza la oferta: el “subsidio habitacional” (Rodríguez & Sugranyes, 2004). El cual entrega techo sin considerar la calidad y los efectos urbanos, como segregación y fragmentación, que pueden afectar a las familias o personas beneficiarias. Estos criterios actualmente no están 100% incorporados en el desarrollo de las políticas habitacionales,

traduciéndose finalmente en la entrega de viviendas de baja calidad, las que una vez traspasadas a los beneficiarios son intervenidas, a través de ampliaciones y modificaciones, para mejorar de cierta forma la calidad de vida de las familias, asumiendo un costo social y económico que la política no considera, más conocido como el problema de los “con techo”, es decir la problemática que enfrentan las familias más vulnerables, una vez que el Estado entrega la vivienda.

Para muchos el problema sigue siendo el cómo dar techo, pero hay indicios que la situación está cambiando, apareciendo nuevos actores sociales cada vez más empoderados que demandan al Estado, no solo la entrega de viviendas sino también se ha incorporado a estas exigencias problemáticas como la calidad y seguridad.

Actualmente es común observar, que organizaciones de residentes de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, protesten contra las empresas constructoras y el MINVU, por problemas que presentan los conjuntos habitacionales entregados por el Estado.

El problema de los “con techo” se viene forjando desde finales de los años 70', durante la dictadura militar, y bajo los auspicios de los *Chicago boys* (Eure, 2004), el MINVU creó el sistema enlazado de subsidio-ahorro-crédito, para asegurar la participación de las empresas constructoras y hacer más atractivo el negocio, respuesta que por parte del sector privado dedicado a la construcción fue rápida, con esto se comenzó a disminuir considerablemente el déficit de viviendas en el país a través de una repetición monótona de casas, de filas de casas y de espacios residuales, sin considerar

que el mayor déficit en la calidad de vida familias se comenzó a percibir en las viviendas sociales que el Estado ha financiado.

No obstante, si bien este modelo estaba dando resultados en su objetivo principal de reducir el déficit, las empresas constructoras reportaban generosas ganancias, lo que finalmente generó un mercado en el cual la posibilidad de innovar se ve veía restringida, tanto es así que la tecnología de la vivienda social en Chile es la misma desde hace 20 años atrás, salvo algunos casos en que se ha intentado introducir el componente de innovación en la producción de viviendas sociales, pero que a grandes rasgos es un porcentaje ínfimo del global.

El diseño de viviendas sociales nunca se ha pensado para ofrecer posibilidades de ampliación o mejoramiento según las necesidades del grupo familiar, considerando que en los años 80, las viviendas básicas que se construían oscilaban alrededor de los 100 m², contrastando con los menos de 60 m² que consideraban las viviendas que se construyeron a partir de los años 90. Por lo mismo, actualmente las viviendas tienen todo tipo de ampliaciones informales.

La gran mayoría de los beneficiarios "con techo" construye algo adicional, casi tan grande como la vivienda original. Los riesgos de terremoto, incendio o multa municipal no frenan la necesidad urgente de más espacio. Estas ampliaciones son nuevos "campamentos" que ocupan antejardines, pasajes y espacios comunes, o burbujas adosadas a las fachadas y apoyadas en palillos enclenques (Rodríguez & Sugranyes, 2004).

A pesar de las restricciones del diseño inicial y normativa vigente, las necesidades de las familias son más fuertes, y las viviendas crecen; siendo estas ampliaciones un rompecabezas jurídico. En viviendas pareadas de lotes individuales, con 3,5 metros de frente, muchas familias instalan una "mediagua" en el patio; viene la Municipalidad y aplica una multa, porque la Ordenanza dice que una ventana debe distar 3 metros del muro de colindancia; en términos reales, esto significa que la ampliación solo podría medir 50 cm de ancho, situación inviable considerando criterios mínimos de habitabilidad.

También hay querellas presentadas por vecinos afectados en su integridad y seguridad, donde el tribunal falla en contra del residente que realizó la ampliación, exigiendo compensaciones, y notifica a la municipalidad la aplicación de sanciones. ¿Y qué puede hacer el municipio? ¿Aplicar multas? Lo hace en muchos casos, porque ninguna de estas ampliaciones se ajusta a la Ordenanza. ¿Exigir la destrucción? No se ha conocido antecedentes en este sentido, y por suerte, porque no es lógico que el municipio tenga que pagar las consecuencias de una política sectorial con diseños de productos terminados que no tienen en cuenta la dinámica de toda vivienda de cualquier sector social (Rodríguez & Sugranyes, 2004).

En Chile muchas cosas han cambiado, como el aumento del ingreso per cápita, el cual se ha duplicado en las últimas décadas, junto con esto, lo preocupante es que desigualdades son más profundas, desapareciendo además las relaciones humanas y sociales entre los distintos grupos de nuestra sociedad.

El análisis del problema de “los con techo” va más allá del construir más viviendas o solo mejorar su calidad, existen muchos casos donde en una vivienda vive más de un grupo familiar, es problema de los allegados, que bajo los ojos de la actual política habitacional, estos son considerados como un grupo que demanda viviendas nuevas, pero es interesante analizar en qué medida la presencia de más de un núcleo familiar por vivienda es asunto de demanda de más viviendas, o más bien, de mejores viviendas que puedan ir adecuándose a las exigencias y recursos de cada familia en sus distintas fases de desarrollo; es decir, construir viviendas en donde sea posible que habite más de un grupo familiar. Distintos estudios sobre el tema de los allegados, se desprende que muy a menudo la familia allegada dispone de mayores recursos que el núcleo propietario inicial de la vivienda (Arriagada, 1999).

Por lo tanto, se puede dar el caso en que una familia de allegados obtiene una vivienda social a través de subsidio, donde probablemente se generen dos núcleos vulnerables, en vez de un solo grupo familiar con condiciones socioeconómicas estables. Así se multiplican los problemas, además de la ruptura de las redes sociales que implica la separación de núcleos familiares, relacionada al tema de localización de las nuevas viviendas entregadas cada vez más lejos, en la periferia (Ducci, 2000).

Finalmente, esta problemática puede generar un descontento generalizado de los beneficiarios y desencanto respecto a la soñada casa propia y barrio en el que soñaron vivir, sentimiento que aparece entre los seis meses y dos años desde la instalación en el respectivo conjunto habitacional, lo que se traduce en una falta de sentido de pertenencia, problemas de convivencia al interior de las familias y con los

vecinos, aumento en la percepción de inseguridad e interés de estos por querer abandonar sus viviendas. La intención de irse de la casa y la percepción de afecto o no afecto al conjunto demuestran la importancia de los sentimientos de la gente hacia el lugar y entorno urbano (Rodríguez & Sugranyes, Vivienda social y violencia intrafamiliar: una relación inquietante, 2005).

Cabe señalar que una política exitosa de financiamiento de vivienda social y la cantidad de viviendas producidas bajo este concepto no basta por sí sola, los temas de calidad del entorno de los conjuntos habitacionales, de la flexibilidad de las unidades de vivienda, de la convivencia entre los residentes, de la localización, el diseño, entre otros, siguen ausentes en la política habitacional Chilena, los cuales deben ser abordados por la sociedad y Estado (Rodríguez & Sugranyes, 2004).

Si bien tal como se señala en capítulos anteriores, esto se ha modificado paulatinamente con la implementación y entrega de nuevos beneficios, no solo destinados a la construcción, sino también a intervenir lo ya construido, es importante señalar que la brecha existente entre ambas situaciones aún es extensa; considerando además que para acceder a estos beneficios se exige una serie de requisitos que no todos los propietarios están en condiciones de cumplir.

1.5. Subsidios habitacionales y beneficios MINVU

Los subsidios habitacionales, que entrega el Estado de Chile a través del MINVU, son un beneficio económico destinado, entre otras posibilidades, a la

construcción de viviendas en sitio propio, construcción de conjuntos habitacionales en nuevos terrenos, compra de viviendas nuevas o usadas, ampliación de viviendas existentes, mejoramiento y conservación de estas, instalación de soluciones que contribuyan a generar eficiencia energética en los hogares, construcción y mejoramiento de espacios públicos, entre otros. En la actualidad, estos beneficios no solo están destinados a las familias más vulnerables, sino que en los últimos años se ha incluido a la clase media emergente, la que también puede optar a ciertos beneficios según sus condiciones socioeconómicas.

A continuación se describirán cada uno de los subsidios orientados a la intervención en viviendas sociales, según información obtenida de los distintos decretos supremos promulgados (Congreso Nacional de Chile, 2017).

a. Subsidio DS 1, Sistema integrado de subsidio habitacional

Orientado principalmente a la adquisición de viviendas nuevas o usadas y construcción en sitio propio, en sectores urbanos o rurales, donde los precios de las viviendas pueden ser hasta UF 2.200 y los postulantes ser calificados hasta el tramo 90% de vulnerabilidad, según el Registro Social de Hogares, dependiendo del título y tramo al que postulen.

Para optar a este subsidio habitacional los postulantes deben ser mayores de 18 años, poseer un ahorro mínimo exigido y una cuenta de ahorro, entre otros requisitos a cumplir.

Tabla 1: Requisitos y aportes para obtención Subsidio DS N° 1 según tramo.

SUBSIDIO DS N°1						
	Precio máximo vivienda	Monto de Subsidio	Ahorro mínimo	RSH	RSH adultos mayores	Capacidad endeudamiento
Adquisición						
Título I tramo I	UF 1.000	UF 500	UF 30	Hasta 60%	Hasta 90%	No
Título I tramo II	UF 1.400	Mín UF 200 Máx UF 516	UF 40	Hasta 80%	Hasta 90%	Sí
Título II: Clase Media	UF 2.200	Mín UF 125 Máx UF 350	UF 80	Hasta 90%	Hasta 90%	Sí
Construcción sitio propio						
Título I tramo II	UF 1.400	UF 520	UF 30	Hasta 80%	Hasta 90%	No
Título II	UF 2.200	UF 350	UF 50	Hasta 90%	Hasta 90%	Sí

Fuente: Elaboración propia.

b. Subsidio DS 49, Fondo solidario de vivienda modalidad adquisición

Destinado a financiar la adquisición de una vivienda que no exceda las UF 950, no pudiendo el beneficiario optar a un crédito hipotecario para financiar su adquisición. El ahorro es de UF 10 y el postulante debe encontrarse con un Registro Social de Hogares hasta el 40%, es decir ser considerado como vulnerable.

c. Programa de Protección del patrimonio familiar (PPPF)

Permite mejorar y/o ampliar las viviendas pertenecientes a familias hasta el 60% en el Registro Social de Hogares y cuya tasación no supere las UF 650. Además es posible construir, mantener o reparar equipamiento comunitario o bienes nacionales de

uso público (áreas verdes, plazas) o efectuar obras en terreno de una copropiedad, a través de las siguientes tipologías de postulación:

Título I: Mejoramiento de entorno y equipamiento comunitario:

- Mejoramiento de espacios públicos como cierros o iluminación.
- Construcción o mejoramiento de inmuebles de equipamiento comunitario como juegos infantiles, sedes sociales, multicanchas, mobiliario urbano, entre otros.
- Mejoramiento en el terreno de la copropiedad, como áreas verdes, estacionamientos, juegos infantiles, luminarias, cierres perimetrales, entre otros.
- Innovaciones de eficiencia energética en espacios públicos, equipamientos o bienes comunes no construidos, como colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de agua o similares.

Título II: Interrumpir el deterioro y mejorar la vivienda de familias vulnerables y de sectores emergentes, apoyando el financiamiento de:

- Seguridad de la vivienda: reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre, pisos y otras similares.
- Habitabilidad de la vivienda: mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas o de gas; reparación de filtraciones de muros y cubiertas; canales y bajadas de agua lluvia; reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos y otras similares.
- Mantenimiento de la vivienda: reparación de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos, pinturas interiores o exteriores y otras similares, que no implique intervención estructural.

- Mejoramiento de bienes comunes edificados: mejoramiento de escaleras, pasillos comunes, techumbres en circulaciones comunes, protecciones, iluminación entre otras.
- Innovación de eficiencia energética: colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas y otras similares, que aporten a la disminución del consumo energético.

Título III: Ampliación de viviendas de familias vulnerables y sectores emergentes:

- Dotación de uno o más dormitorios nuevos en la vivienda.
- Construcción de lavadero o logia, o aumento de la superficie del recinto existente.
- Construcción de estar-comedor o aumento de superficie del recinto existente.
- Construcción de baño o cocina o aumento de la superficie de los recintos existentes destinados a estos fines.
- Ampliación de dormitorio.

Tabla 2: Aportes del Programa Protección del Patrimonio Familiar según título.

PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR PPPF				
Título	I Mejoramiento entorno	II Mejoramiento vivienda	II Acondicion. térmico de la vivienda	III Ampliación vivienda
Ahorro	UF 1	UF 3	UF 3	UF 5
Subsidio	UF 12	UF 50	UF 100	UF 90

Fuente: Elaboración propia.

d. Subsidio DS 10, Programa de habitabilidad rural

Busca generar equidad territorial, diversidad social, cultural y productiva de lugares que poseen condiciones geográficas particulares, orientado principalmente a obras de:

- Construcción de viviendas nuevas, considerando nuevos conjuntos habitacionales y sitio propio.
- Mejoramiento de viviendas sin modificar superficie, poniendo énfasis en recuperar partidas de la vivienda, como por ejemplo obras de mantención y mejoramiento de servicios básicos, acondicionamiento térmico u obras de eficiencia energética e hídrica.
- Ampliación de viviendas con el fin de disminuir el hacinamiento y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el aumento de superficie, dentro de estas obras es posible considerar la ampliación de baño, cocina, dormitorio o recintos complementarios.
- Mejoramiento del entorno inmediato a la vivienda, es decir, obras que se ejecutan dentro del predio en que se emplaza la vivienda, tales como acceso peatonal y vehicular, drenaje para aguas lluvias y/o nieve, cierres perimetrales, entre otras obras de mejoramiento que no impliquen aumento de superficie construida.
- Mejoramiento del entorno comunitario y de equipamiento público, tales como canchas de football, rayuela, multicanchas, ferias, stand, skatepark, plazuelas, entre otras.

Tabla 3: Aporte del Subsidio de Habitabilidad Rural según tipología.

SUBSIDIO DS 10 DE HABITABILIDAD RURAL						
Modalidad	Construcción vivienda		Mejoramiento y ampliación		Mejoramiento del entorno	
Tipología	Conjunto habitacional	Sitio del residente	Mejoramiento	Ampliación	Entorno inmediato	Equipamiento comunitario
40%	UF 570	UF 500	UF 90	UF 120	UF 90	UF 25
>40% hasta 60%	UF 500	UF 450				
>60% hasta 80%	UF 300	UF 300				
>80% hasta 90%	UF 150	UF 150				

Fuente: Elaboración propia.

Lo destacable de este programa es que cuenta con subsidios adicionales, tales como:

- Solución sanitaria o energética (hasta UF 200 para viviendas nuevas).
- Equipamiento (UF 20 para conjuntos habitacionales).
- Mejoramiento de terreno (hasta UF 100 para vivienda nueva).
- Arquitectura local (hasta UF 100 para incentivar soluciones con mayor pertinencia).
- Regularización de estándares, para postulaciones de la modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas existentes, en que sea necesario regularizar las construcciones existentes de la vivienda, se podrá incrementar el monto de subsidio en hasta UF 25, para la realización de obras, tramitar los permisos y el pago de los respectivos derechos municipales, tendientes a adecuar los estándares de lo construido, que aseguren que éstas cumplan las normas de seguridad, resistencia al fuego y de diseño estructural, con el objeto de obtener la recepción definitiva.

Cabe señalar que el subsidio de habitabilidad rural es el único a través del cual se pueden regularizar las viviendas que serán intervenidas, no obstante no se debe olvidar que está destinado a zonas rurales según clasificación de zonificación que entrega el MINVU (Delegación Provincial Serviu San Felipe - Los Andes, 2017).

Como ejemplo, la calificación entregada para la región de Valparaíso sobre la aplicación del subsidio DS 10 año 2016, indica que solo el 18,74% de la población regional vive en zonas donde se podría aplicar este subsidio (División de Política Habitacional del MINVU, 2016), lo que representa un porcentaje bastante bajo, considerando que es el único subsidio que permite la regularización de viviendas. En zonas en que esta calificación no aplica, los propietarios deben regularizar por sus propios medios, para poder postular a otros subsidios de ampliación y mejoramiento.

Por último, es necesario destacar que además de los subsidios indicados en párrafos precedentes, existen otros programas dentro de la política habitacional Chilena, tales como el Programa de arriendo DS 42 o el Programa de integración social y territorial DS 19, no considerados como relevantes para el desarrollo de este documento.

1.6. Proceso para recepción definitiva de viviendas

El procedimiento reglamentario para la construcción, ampliación y/o modificación de viviendas es un trámite que debe ser realizado en la DOM de la Municipalidad respectiva en que se emplaza la obra, para esto el propietario a través del patrocinio de un profesional competente, debe elaborar un expediente solicitando el

permiso de edificación, siendo sometido a la revisión de la DOM con el fin de determinar si el proyecto se ajusta a la normativa vigente, como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, plano regulador, ordenanzas municipales y cualquier otro instrumento técnico legal que rige la materia.

Una vez obtenido el permiso de edificación, el propietario está autorizado para comenzar la construcción, según las condiciones y términos señalados en el expediente aprobado.

Posterior a la construcción, nuevamente se debe presentar un expediente solicitando la recepción definitiva de la obra nueva, ampliación o modificación de la construcción, con el fin de corroborar si lo construido realmente se ajusta a lo presentado en el expediente del permiso de edificación, en caso contrario y si el proyecto sufre modificaciones, estas deben ser incluidas en el expediente de recepción final, con esta documentación la DOM visita la construcción, corroborando y contrastando lo presentado con lo realmente construido.

Una vez realizada la visita y de no existir observaciones, se entrega el certificado de recepción definitiva de la vivienda, respaldando que lo ejecutado se ha realizado conforme a las normativas y leyes vigentes.

Este procesos y dependiendo de la complejidad y tamaño del proyecto, suelen ser relativamente extensos en plazos y costos, principalmente porque la ley entrega plazos de revisión de expedientes, los que no siempre se cumplen variando desde los 45 días hasta 120 días dependiendo bajo qué ley se acoge el expediente. Por otro lado actualmente todas las leyes exigen el patrocinio de un profesional competente,

que generalmente es el arquitecto, salvo la ley simplificada que faculta a arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles.

Cabe señalar que desde hace varios años se han promulgado una serie de leyes simplificadas que tienen por objeto lograr que las personas que construyeron sin las debidas autorizaciones, puedan regularizar lo ya construido a través de una serie de procesos simplificados, detallados en el capítulo siguiente.

1.7. Leyes simplificadas para regularizar viviendas

Estas leyes surgieron debido a la gran cantidad de propietarios que autoconstruyeron o ampliaron sus viviendas, sin ningún permiso y al margen de toda ley, constituyendo un riesgo no solo para la vivienda en cuestión, sino para su entorno. Con el objetivo de disminuir el número de propiedades y ampliaciones sin recepción, desde el año 1998 se han promulgado una serie de leyes orientadas principalmente simplificar este proceso y beneficiar, en primera instancia, a los propietarios de escasos recursos, ya que representan el grueso de las personas que poseen sus viviendas o modificaciones en situación de irregular.

Estas leyes se han ido derogando, modificando o renovando con el pasar del tiempo y sus respectivos periodos de vigencia; en este caso se describe a grandes rasgos cada ley, orientándonos principalmente a la particularidad de los requisitos que deben cumplir las viviendas, dejando de lado los artículos que refieren a microempresas, equipamientos comunitarios, de salud, entre otros.

1.7.1. N° 20.898 para regularizar viviendas de autoconstrucción

Desde el 4 de febrero del 2016, se encuentra vigente la Ley N° 20.898, que “Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción” (Ley 20.898, 2016); más conocida erróneamente como “ley del mono”, la que estará vigente por un periodo de 3 años a contar de su publicación.

El sustento de esta ley se basa que en Chile existe gran cantidad de viviendas sin los permisos correspondientes ni recepción definitiva de sus obras, considerando que entre los años 1965 y 1973, en el país se fomentó la denominada autoconstrucción individual por gestión de los propios habitantes, de sectores urbanos y rurales, conformándose poblaciones históricas que fueron quedando al margen de toda legislación y que a la fecha mantienen su condición de postergada, impidiendo a sus habitantes acceder a gran parte de los beneficios públicos que entrega el Estado, en cuanto a inversión de mantenimiento y mejoramiento de viviendas sociales; por otra parte, la pérdida de valor comercial de los inmuebles, que en muchos casos constituyen el patrimonio total de la familia.

Esta ley consta de cuatro títulos; el primero de ellos se refiere a la regularización de viviendas; el segundo, a la de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas y equipamiento social; el tercero, a la de viviendas financiadas con subsidio y destinadas a los damnificados del 27F (las llamadas "viviendas tipo"), y el cuarto contiene disposiciones generales.

Con respecto al título primero, es posible señalar que está destinado a la regularización de viviendas de hasta 90 o 140 m² según sea el caso, entendiendo por regularización, el acto administrativo del Director de Obras Municipales, por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y recepción final de la construcción.

Para la aplicación de esta ley se incorpora al proceso un cuadro de exigencias destinadas a resguardar que las edificaciones en cuestión reúnan condiciones mínimas de habitabilidad, estabilidad y seguridad contra incendio; que si bien son normas menores a las requeridas habitualmente, son suficientes para lograr estos propósitos (Congreso Nacional de Chile, 2016).

1.7.1.1. Requisitos que señala la ley para su aplicación

Los requisitos para la aplicación de este procedimiento simplificado son:

- Haber sido construidas antes de la publicación de la ley.
- No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.
- Tener un avalúo fiscal de hasta UF 1.000 para viviendas hasta 90 m² y UF 2.000 para viviendas de hasta 140 m². El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.
- Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 90 o 140 m² según sea el caso.

- No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la DOM o el Juzgado de Policía Local respectivo.
- Cumplir con las normas mínimas señaladas, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

1.7.1.2. Documentos para solicitar recepción

El procedimiento de regularización se iniciaría con la solicitud de permiso y recepción simultánea, que deberá presentar el propietario a la DOM, acompañada de:

- Declaración jurada simple que lo identifique como tal y acredite no tener reclamaciones pendientes.
- Especificaciones técnicas resumidas, croquis de ubicación, plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto.
- Informe profesional que certifique cumplimiento de normas y requisitos señalados anteriormente.
- Certificado de avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

1.7.1.3. Plazos y derechos municipales

La DOM dentro de un plazo de 90 días hábiles, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Existe además para viviendas de hasta 90 m², una rebaja del 75% de los derechos municipales establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando el valor de la construcción no supere las UF 400 y un 50% cuando exceda ese valor. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 65 años de edad o más, o si uno de los residentes de la misma estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad, la exención será de un 100% de los derechos municipales (Ley 20.898, 2016).

1.7.1.4. Otras consideraciones

Adicionalmente, la misma ley señala que se faculta al MINVU para otorgar subsidios e invertir recursos destinados al financiamiento de los gastos y las obras necesarias para la regularización de viviendas, estableciendo condiciones que deben cumplir propietarios y propiedades, no obstante cabe señalar que a la fecha no existe convocatoria, programa o subsidio destinado a cubrir esta problemática.

A la fecha es posible identificar que solo el Programa de Habitabilidad Rural, más conocido como el DS 10 del MINVU, ha incorporado la regularización de viviendas dentro de los subsidios a entregar a los beneficiarios, tal como señala el

artículo N° 10 letra e) Subsidio para regularización de construcciones existentes, el que señala que para postulaciones de la Modalidad de Proyectos de Mejoramiento y Ampliación de Viviendas Existentes, en que sea necesario regularizar las construcciones existentes de la vivienda, se podrá incrementar el monto de subsidio en hasta UF 25, para la realización de obras, tramitar los permisos y pago de los respectivos derechos municipales (MINVU, 2015).

Con respecto a las anteriores versiones de la “ley del mono”, donde se permitía solamente regularizar ampliaciones de viviendas no autorizadas, esta nueva versión considera la posibilidad de regularizar viviendas completas.

1.7.2. Versiones anteriores de la “ley del mono”

Los procesos simplificados para la regularización de construcciones de bienes raíces sin recepción definitiva, comienzan con la ley N° 19.583 de fecha 14 de septiembre del año 1998, señalando que se podrán regularizar viviendas y microempresas inofensivas, las que deben cumplir entre otros requisitos con la normativa referente a seguridad contra incendio y estabilidad, dejando de lado varias normas urbanísticas que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. En este caso se exige de igual forma el patrocinio de un profesional competente para la presentación del expediente.

En cuanto a las conocidas “leyes del mono”, en sus inicios con la ley base N°20.251 del año 2008, es conocida con este nombre, puesto que para regularizar las

ampliaciones de viviendas era necesario realizar un croquis, es decir, un mono a mano alzada y presentarlo en las respectivas DOM para su posterior revisión y aprobación (Instituto Libertad, s.f.). En esta versión no es requisito que la presentación de la documentación sea patrocinada por un profesional competente en las ampliaciones realizadas en primer nivel, permitiendo la regularización de estas, siempre que no sobrepasen los 25 m², incluye además otros procesos simplificados para regularizar viviendas.

El 8 de junio del año 2013 se publica la ley N° 20.671, que renueva y modifica la ley N°20.251, en cuanto a la regularización de ampliación de viviendas sociales, permitiendo regularizar ampliaciones que sumadas a lo construido no superen los 90 m² de superficie, las cuales deben cumplir entre otras cosas con ciertas normas de habitabilidad, seguridad contra incendios y estabilidad; para este caso se exige el patrocinio de un profesional competente que debe firmar especificaciones técnicas, planimetría y certificado de cumplimiento de normativa. Esta ley tendrá una vigencia de dos años a contar de la fecha de publicación.

Dos años más tarde, el 5 de septiembre del año 2014 se publica la ley N° 20.772 que modifica la ley N° 20.671, la que a grandes rasgos mantiene las condiciones de regularización, salvo pequeñas modificaciones, pero que en lo medular, establece un nuevo plazo de dos años a partir de su publicación, para regularizar ampliaciones de viviendas sociales.

Fue así como el 4 de febrero del año 2016, entra en vigencia la ley N° 20.898, más conocida como nueva “ley del mono”, la que tendrá vigencia tres años desde su publicación, características y requerimientos que ya fueron descritos en detalle.

A la fecha, y desde la primera ley que simplifica el proceso de obtención del certificado de recepción, ya sea de viviendas o ampliaciones, han pasado prácticamente 20 años, por lo que se hace prevé que esta tendencia continuará, apareciendo nuevas leyes que permiten a los propietarios, no solo de viviendas, regularizar las construcciones ante las respectivas DOM.

De los subsidios y programas anteriormente descritos se puede concluir que, si bien actualmente existe una amplia gama de alternativas de beneficios, tanto para familias calificadas como vulnerables así como de clase media emergente y clase media, gran parte no está orientado a cubrir la necesidad de las familias que poseen la particularidad que sus viviendas no están con recepción definitiva de obras.

Es decir, casi todos los subsidios, salvo el subsidio DS N° 10 de Habitabilidad rural, que está focalizado solo a un segmento acotado del territorio, no se sitúan en el paso previo a la postulación del beneficio, por lo que las familias que deseen postular y que no posean su vivienda regularizada, deben incurrir en un gasto para realizar este trámite, que no siempre el posible postulante está en condiciones de asumir. Por lo que los actuales subsidios del MINVU corren el riesgo de ser entregados a personas que realmente no lo necesitan, pudiendo ser excluidas familias vulnerables, que son precisamente a las que prioritariamente se focalizan estos beneficios, pero que no pueden acceder por tener sus viviendas ampliadas sin los debidos permisos.

Si bien no cabe dudas que el país ha realizado un esfuerzo, no solo en disminuir la brecha del número de viviendas, que a la fecha podría ser considerada como todo un éxito en comparación con otros países de Latinoamérica, también en los últimos años se observa preocupación por la calidad de las viviendas sociales entregadas a través del Estado, muestra de esto son los nuevos subsidios de ampliación y mejoramiento, lo que hace algunas décadas era impensado optar a este tipo de beneficios a través del Estado, siendo la prioridad en esos momentos disminuir la brecha de viviendas que el país tenía.

Sin embargo, es necesario plantearse que pasa con las viviendas que ya fueron construidas y entregadas, que muchas veces no satisfacen en lo más mínimo los requerimientos de superficie y distribución de espacios de las familias beneficiarias, y que los propietarios con sus propios medios se vieron obligados modificarlas, sin los más mínimos conocimientos del proceso técnico-legal que deben realizar para ejecutar este tipo de obras.

Si bien podría ser destacable que para postular a gran parte de los subsidios del Estado se exija contar con la recepción definitiva de la vivienda, ya que de esta forma se incentiva a que las familias regularicen sus viviendas, sería también destacable que el Estado contará con algún mecanismo de apoyo técnico económico para este proceso, donde exista un esfuerzo y aporte conjunto entre el Estado y los beneficiarios.

II. OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

El objetivo general de este trabajo es diseñar un programa de regularización de viviendas sociales para familias vulnerables en Chile.

2.2. Objetivos específicos

Para dar cumplimiento al objetivo general, se plantearon los siguientes objetivos específicos:

- Justificar el diseño de un nuevo programa de regularización.
- Diseñar los componentes del nuevo programa.
- Determinar los criterios de focalización del nuevo programa.
- Diseñar una Matriz de Marco Lógico para el seguimiento y evaluación del nuevo programa.
- Diseñar un presupuesto para la propuesta del nuevo programa.
- Elaborar una propuesta de implementación y ejecución del nuevo programa.

2.3. Resultados esperados

Como producto se espera el diseño de un programa social, orientado principalmente a prestar apoyo a familias calificadas como vulnerables, que posean

viviendas sociales sin recepción definitiva de la DOM de la comuna en que se emplazan, asesorando técnicamente y entregando un subsidio económico destinado al pago del profesional que realizará el expediente de recepción, acogándose preferentemente a leyes y normativas simplificadas para regularización de viviendas, más conocidas como "ley del mono".

III. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La problemática que se busca abordar con el diseño de este programa social apunta a “ personas vulnerables que posean una vivienda social sin recepción definitiva, a partir de programa de regularización de viviendas sociales, que permita aumentar la cantidad de posibles postulantes a otros beneficios del Estado y disminuir la cantidad de viviendas en estado irregular a partir del año 2018”, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, influyendo directamente en la calidad de vida de sus habitantes y entorno.

Para comprender la verdadera necesidad y proponer un diseño de programa para regularizar viviendas sociales, resulta importante entender la problemática asociada al origen de la situación que la enmarca. Para esto es necesario remitirnos a la literatura de cómo se han desarrollado las políticas habitacionales Latinoamericanas y cuál es la posición de Chile respecto a esta temática, investigando en la bibliografía cuales son los principales problemas que en la actualidad afectan nuestra política habitacional y compararlo con los países vecinos, para posteriormente analizar su desarrollo en Chile en los últimos años y cómo ha cambiado la necesidad no solo de aumentar la disponibilidad de viviendas sociales, sino también mejorar la calidad de estas, preocupándose del usuario final y como este se ha empoderado con el pasar del tiempo, llegando a exigir cambios en las políticas y estrategias habitacionales.

Para entender esta problemática se investigó como se forjó el problema de los “con techo”, cuáles son sus demandas y como esta problemática ha cambiado con el

tiempo, con el fin de determinar si las políticas públicas habitacionales se han adaptado a estos cambios.

Otro factor estudiado son los actuales subsidios habitacionales que entrega el Estado, comparándolos y describiendo sus beneficios y requerimientos; con el fin de observar cuales son las posibilidades que tienen los postulantes de acceder a estos beneficios, poniendo énfasis en como los subsidios se pueden o no hacer cargo del paso previo a la postulación del beneficio, como es el caso de las personas que ampliaron o modificaron su vivienda social sin las respectivas autorizaciones, provocando finalmente que se ven impedidas de postular a otros subsidios, salvo que puedan regularizar la vivienda por sus propios medios.

Para realizar lo anterior se debe tener en cuenta cual es el proceso para regularizar viviendas o construcciones ante la DOM y bajo que leyes es posible acogerse, tanto para el proceso normal de regularización como para procesos simplificados. En este último caso, es necesario estudiar las llamadas “leyes del mono” y como estas se han modificado con el pasar del tiempo, llegando incluso en la actualidad a requerir necesariamente del patrocinio de un profesional competente que se haga responsable del expediente a presentar, leyes que en definitiva tienen como objetivo incentivar que las personas puedan realizar el proceso para obtener el certificado de recepción definitiva de sus viviendas, permitiéndoles postular a casi la totalidad de los subsidios habitacionales descritos anteriormente, además de ajustar legalmente su propiedad, que en muchos casos es el único patrimonio que las familias poseen.

Una vez definida y justificada la problemática que afecta a las personas, determinando la necesidad de contar con un programa social que se haga cargo de la regularización de viviendas sociales, es necesario determinar los objetivos generales y específicos que buscará abordar esta iniciativa, población de referencia, afectada, objetivo y cómo será la estrategia de focalización e intervención propuesta para distribuir el beneficio en la población. Para esto se estimó el número de viviendas que poseen ampliaciones sin recepción definitivas y el número de viviendas sociales en el país según la base de datos del Observatorio Habitacional del MINVU del año 2016, para finalmente contrastarlo con el número de familias que podrían ser consideradas como vulnerables según el nuevo Registro Social de Hogares, instrumento nacional que mide el nivel de vulnerabilidad a nivel nacional.

Posteriormente se definió una metodología que pueda presentar de manera gráfica, coherente y articulada objetivos y componentes centrales del programa, con la finalidad que una vez implementado, se pueda hacer seguimiento y evaluación de este. Para esto se elaboró una Matriz de Marco Lógico según la Metodología propuesta por la Dirección de Presupuestos (DIPRES, 2009), identificando el fin, propósito, componentes y actividades del programa; para luego señalar indicadores, medios de verificación y supuestos que ayudarán a organismos evaluadores conocer el desempeño de la iniciativa.

Finalmente se determinó la estrategia de intervención, servicios responsables, metodología de asignación de recursos, presupuesto y plan piloto, en base al estudio de otras iniciativas que entregan beneficios de manera similar a lo planteado por el nuevo programa.

IV. PROPUESTA DE DISEÑO DEL PROGRAMA

4.1. Política global y/o sectorial en que se inserta el programa

El diseño del programa se inserta dentro de la Política Habitacional del MINVU, vinculándose a su misión ministerial de posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad y contribuir al desarrollo de barrios y ciudades equitativas, integradas y sustentables, con el propósito que las personas, familias y comunidades, mejoren su calidad de vida y aumenten su bienestar (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, s.f.).

En este sentido, el propósito del programa se enfoca en mejorar el estándar de calidad de las viviendas a nivel país, a través disminuir el número de viviendas que se encuentran ampliadas de forma irregular. Problemática que de no ser abordada, finalmente contribuye al desarrollo de barrios y ciudades sin los estándares mínimos de sustentabilidad y armonía entre las distintas construcciones, provocando problemas entre sus habitantes y un constante riesgo de incendio y seguridad, que no solo afecta a la vivienda en cuestión, sino también a su entorno.

Los objetivos estratégicos del MINVU a los que responde el Programa son: recuperar barrios, con énfasis en los vulnerables, con deterioro habitacional y/o urbano, generando inversiones, que disminuyan el déficit, en los espacios comunes, fortaleciendo las redes sociales y posibilitando una equilibrada inserción de estos en las ciudades; disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables, reduciendo la

inequidad y el fomento a la integración social (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, s.f.).

En cuanto al actual programa de gobierno, se enmarca en el desafío de generar nuevos programas habitacionales y de subsidios destinados a atender requerimientos de la ciudadanía que hoy no tienen respuesta o ayuda del Estado, en especial, para aquellos que ya tienen casa, pero que sus condiciones de vida están afectadas gravemente por el deterioro de sus viviendas y barrios (Programa de Gobierno Presidenta Bachelet, 2013). En este sentido resulta importante destacar la preocupación por entregar soluciones a las familias vulnerables que ya poseen vivienda; sin considerar, a la fecha, cual es el grado de dificultad que tienen los posibles beneficiarios para cumplir con estos requisitos exigidos para postular a los distintos beneficios disponibles.

4.2. Justificación

Entre los años 1990 y 2006, se construyeron más de 615.000 viviendas sociales de bajo estándar con una superficie promedio entre 18 y 32 m², privilegiando en este sentido la cantidad por sobre la calidad, lo que provocó finalmente que los beneficiarios, una vez entregadas las viviendas, realizarán ampliaciones y modificaciones de acuerdo a los recursos disponibles en el momento, no siendo una prioridad ajustarse a la ley, sino mejorar las condiciones de habitabilidad del grupo familiar y disminuir su condición de hacinamiento.

Es por lo anteriormente expuesto que la justificación del programa se basa en la gran cantidad de viviendas sociales que se encuentran sin la recepción definitiva de obras, principalmente, porque las familias más vulnerables no cuentan con los recursos para la contratación de un profesional competente que pueda elaborar y presentar el expediente a la DOM, aprovechando las actuales leyes simplificadas para la regularización de viviendas sociales.

Esta situación, trae una serie de problemas al momento de postular a la gran cantidad de subsidios del MINVU para ampliación, mejoramiento y conservación de las viviendas, lo que conlleva finalmente a que existan familias que necesitan el beneficio, pero que realmente no lo reciben (exclusión); o en otro caso, familias que no necesitan los beneficios pero que resultan adjudicados (inclusión), principalmente porque las personas que realmente lo necesitan no cuentan con la recepción definitiva, y al ser este requisito excluyente, finalmente no pueden optar a mejorar las condiciones de sus viviendas.

Según la información recopilada, esta materia no ha sido abordada por ningún organismo del Estado, salvo por el Subsidio DS 10 de Habitabilidad Rural. No obstante, este beneficio se acota solo a ciertos territorios, por ejemplo, en la región de Valparaíso, donde la población potencial que podría optar a este beneficio no alcanza al 20% del total, principalmente porque se privilegian ciertos territorios rurales que no poseen gran cantidad de habitantes, debido a que el objetivo principal del programa es otro y no está destinado a solucionar esta problemática en particular.

4.3. Descripción general del programa

El principal beneficio del programa es la entrega de un subsidio, entendido como un incentivo monetario, a personas que califiquen como potenciales beneficiarios del programa, **con el fin que puedan regularizar sus viviendas sociales, posibilitando de esta manera que posteriormente puedan optar a la gran cantidad de subsidios y beneficios que entrega el Estado para ampliación, mejoramiento, conservación, restauración y/o reparación de las mismas, los que tienen como requisito fundamental y excluyente, el que la vivienda donde se va aplicar el beneficio este recepcionada por la DOM de la comuna respectiva.**

El subsidio asciende a UF10 máximo por beneficiario del programa, monto que será pagado directamente al profesional contratado para elaborar y presentar el expediente a la DOM, obteniendo la recepción final de la vivienda. En caso que el expediente sea rechazado y no exista forma alguna de regularizar la propiedad por temas ajenos al profesional, se pagará un 30% del monto máximo estipulado, por concepto de trámites administrativos, y el programa contabilizará a dicho beneficiario como finalizado sin éxito. En caso que el monto contratado por el beneficiario exceda el tope del subsidio, este saldo deberá ser asumido por el beneficiario.

Otro beneficio a otorgar es la asesoría técnica informativa que se entregará a los potenciales beneficiarios del programa, en cuanto al proceso de regularización de viviendas, el que si bien para un profesional del área es relativamente simple, no resulta

fácil de comprender para un ciudadano común, el por qué si al ser dueño de la vivienda, este debe solicitar autorización para realizar cualquier ampliación y/o modificación.

Esta es una conducta bastante común en las personas que construyen sin autorización, por lo que una de las tareas del programa es cambiar este pensamiento a través de la entrega de información a la comunidad.

Por último, cabe señalar que este no es un programa que promueva la construcción y ampliación de viviendas fuera del margen de la ley, más bien su objetivo es regularizar lo que ya existe, por lo que el planteamiento de esta iniciativa es subsanar lo ya ejecutado, restringiendo el acceso a personas que realizan construcciones o ampliaciones después que el programa ha entrado en vigencia, bajo esta perspectiva, se plantea un programa que tendrá un inicio y término definido.

El objetivo general del programa es incentivar la regularización de viviendas sociales, a través de un subsidio monetario destinado al pago de los honorarios del profesional que patrocina el expediente de recepción. Permitiendo a las familias postular a subsidios MINVU destinados principalmente a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas sociales, donde la recepción definitiva es un requisito excluyente. Además se propone entregar asesoría técnica respecto de esta temática, a familias que lo requieran a través de la Oficina de la Vivienda.

Dentro de los objetivos específicos que plantea el programa es posible identificar:

- Entregar el subsidio para regularización de viviendas a familias que califiquen como beneficiarias.
- Disminuir el número de viviendas sociales ampliadas o modificadas que se encuentran sin recepción definitiva.
- Entregar asistencia técnica a las familias que requieran regularizar.
- Informar a la población sobre los procesos relativos a la obtención de la recepción definitiva de viviendas y sus mitos.

4.4. Cobertura

Se plantea que el programa tenga cobertura a nivel nacional, identificando en primera instancia como población objetivo, la que pueda ser calificada como vulnerable, según información entregada por el Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social y que cumpla con la condición que la vivienda a intervenir debe ser considerada como social, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4.4.1. Población de referencia

Definida como la población total del área de influencia, en base a la cual se realiza el estudio, son todas las viviendas a nivel nacional, para este caso se utilizará el catastro levantado para el pre censo del año 2017, obteniendo el total de viviendas en el país según región:

Tabla 4: Total de viviendas en el país para el precenso año 2016.

Región	Total de viviendas
Arica y Parinacota	73.915
Tarapacá	118.326
Antofagasta	191.747
Atacama	120.094
Coquimbo	305.823
Valparaíso	787.385
O'Higgins	349.279
Maule	410.909
Biobío	761.805
Araucanía	377.230
Los Ríos	152.888
Los Lagos	327.830
Aysén	44.602
Magallanes	65.051
Metropolitana	2.334.498
Total País	6.421.382

Fuente: Observatorio Habitacional MINVU.

4.4.2. Población potencial o afectada

De la población de referencia se identifican dos subgrupos, la población potencial o afectada y la no afectada.

Se distingue como población potencial o afectada los propietarios de viviendas que no cuentan con la recepción definitiva de obras, que según estimaciones del MINVU Región de Los Lagos podría llegar al 40% de total de viviendas (Soy Puerto Montt 2016, SEREMI MINVU Los Lagos), por lo tanto para este cálculo se tomará este

40% de viviendas señaladas anteriormente. El otro 60% de viviendas se considerará como población no afectada, por lo que el programa no intervendrá sobre este grupo de población.

Tabla 5: Viviendas por región que podrían ser beneficiadas por el programa.

Región	Total de viviendas
Arica y Parinacota	29.566
Tarapacá	47.330
Antofagasta	76.699
Atacama	48.038
Coquimbo	122.329
Valparaíso	314.954
O'Higgins	139.712
Maule	164.364
Biobío	304.722
Araucanía	150.892
Los Ríos	61.155
Los Lagos	131.132
Aysén	17.841
Magallanes	26.020
Metropolitana	933.799
Total País	2.568.553

Fuente: Observatorio Habitacional MINVU.

Por lo tanto la población afectada es de 2.568.553 viviendas a nivel nacional, factibles de ser beneficiadas con la implementación del programa.

4.4.3. Criterio de focalización

El criterio de focalización utilizado o condición que debe cumplir la población potencial o afectada, para ser considerada como parte de la población objetivo están definidos por:

- a. Criterio socioeconómico:** Referido a la condición de vulnerabilidad de los posibles beneficiarios del programa, los cuales deben ser calificados como vulnerable por el Registro Social de Hogares, es decir ubicarse dentro del primer tramo de vulnerabilidad (hasta el 40%), esta información será obtenida en el Departamento de Desarrollo Comunitario de la municipalidad respectiva, a través de un certificado emitido por este departamento, cabe señalar que la persona debe tener domicilio en la misma comuna en que se emplaza la vivienda.
- b. Criterio categórico:** Condición o característica específica de la población relacionadas con los objetivos de la intervención, para este caso se considera que la vivienda debe ser calificada como social, por la DOM de la comuna en que se emplaza, es decir su avalúo fiscal debe ser inferior a UF 400 o en su defecto UF 520 para viviendas ubicadas en condominios sociales. No obstante el programa no es aplicable para condominios sociales, dado que la propiedad considera solo el dominio de la vivienda y no recintos exteriores, siendo estos considerados como áreas comunes. Además el posible postulante deberá ser mayor de 18 años, ser propietario de la vivienda a intervenir y no haber sido beneficiado del programa anteriormente.

4.4.4. Población Objetivo

Está definida como las personas que posean viviendas sociales que cumplan con los criterios de focalización, las que podrán ser atendidas por el programa en el mediano o largo plazo, distinguiéndose un total de 980.237 viviendas calificadas como población objetivo del programa.

Este valor fue obtenido en base a considerar el 40% del total de viviendas y hogares a los cuales se aplicó el criterio socioeconómico y categórico.

Con respecto al primer criterio, consideró en determinar las personas que podrían ser calificadas como vulnerables según el Registro Social de Hogares, es decir dentro del primer tramo correspondiente al 40% de la población de menor ingreso, en este caso y según información entregada por el Ministerio de Desarrollo Social, existen 2.450.592 hogares que se encuentran en esta situación

Con respecto a la calificación a través del criterio de categorización, existe un número mayor de viviendas, que podrían ser consideradas como sociales en base al criterio establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según la siguiente tabla.

Tabla 6: Tramos de avalúo de viviendas.

Región	Tramos de avalúo (UF)			Total
	Hasta 200	Más de 200 hasta 350	Más de 350 hasta 500	
Arica y Parinacota	7.418	20.575	13.633	41.626
Tarapacá	20.539	14.478	7.276	42.293
Antofagasta	17.713	28.263	20.249	66.225
Atacama	27.041	21.813	14.051	62.905
Coquimbo	92.478	39.523	27.984	159.985
Valparaíso	100.363	146.276	90.361	337.000
O'Higgins	71.486	73.714	39.771	184.971
Maule	107.416	84.695	42.565	234.676
Biobío	222.895	108.787	54.530	386.212
Araucanía	105.945	39.412	24.803	170.160
Los Ríos	25.229	24.005	11.490	60.724
Los Lagos	40.490	57.836	29.102	127.428
Aisén	9.459	9.118	2.914	21.491
Magallanes	2.680	11.543	11.569	25.792
Metropolitana	219.720	486.226	297.148	1.003.094
Total País	1.070.872	1.166.264	687.446	2.924.582

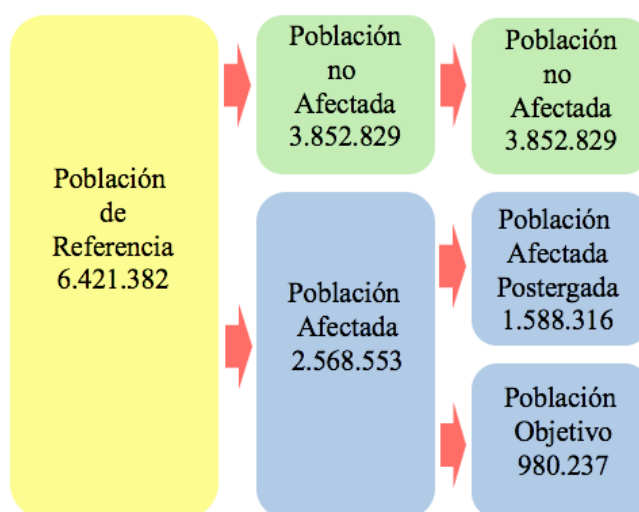
Fuente: Observatorio Habitacional y Urbano MINVU en base a datos SII.

En este caso según la información entregada anteriormente, existen en el país alrededor de 2.924.582 que pueden ser calificadas como sociales.

Por lo tanto se podría asumir, dadas las características de ambos instrumentos, que las familias más vulnerables consideradas dentro del primer tramo de vulnerabilidad, precisamente son las que habitan viviendas sociales descritas en el último criterio de focalización, por lo tanto solo se considerará para los cálculos la población indicada en el primer criterio de focalización, es decir los 2.450.592 hogares.

Ahora bien, y tal como señalan estimaciones y para no sobrevalorar la población objetivo, se asumirá que de ésta solo el 40% de estas posee su vivienda ampliada sin los respectivos permisos y autorizaciones, arrojando un total de 980.237 viviendas, descritas inicialmente.

Figura 1: Diagrama de población.



Fuente: Elaboración propia.

4.4.5. Beneficiarios efectivos

Serán definidos anualmente en base al presupuesto disponible para la ejecución del programa, distribuido por región y de acuerdo a ejecución presupuestaria de años anteriores. Para el primer año se considera beneficiar a un 5% de la población objetivo, es decir 49.012 viviendas.

4.4.6. Criterio de priorización

Para tener un control y priorización de la población objetivo a intervenir cada año, se utilizará como filtro los beneficiarios que cumplan con las siguientes características, en orden descendiente:

- Beneficiario que pertenezca a un grupo familiar numeroso, es decir, que supere los 6 integrantes, lo que será calificado por el departamento social social a través del Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social, con el fin de disminuir hacinamientos.
- Hogares en que habiten personas con discapacidad permanente, lo que también será calificado por el Departamento de Desarrollo Comunitario a través del Registro Social de Hogares o Registro Nacional de Discapacidad (RND).
- Hogares en que habiten adultos mayores, 65 años o más, lo que también será calificado por el Departamento de Desarrollo Comunitario a través del Registro Social de Hogares.
- Beneficiarios que hayan postulado en llamados anteriores al programa, según registro realizado por la Oficina de la Vivienda Municipal.
- Hogares que manifiesten el interés de postular a los actuales subsidios que posee el MINVU, para ampliación, mejoramiento o conservación de la vivienda, privilegiándose por sobre los que necesiten regularizar para vender la vivienda u otro trámite a realizar.

4.5. Matriz de Marco Lógico

Para examinar el desempeño del programa en las distintas etapas y con el fin que este pueda ser evaluado en su ejecución y una vez finalizado, se propuso elaborar una Matriz de Marco Lógico (MML), definiendo claramente los niveles de objetivos del programa desde lo general a lo particular, obligando a establecer los indicadores que se utilizarán en las distintas fases de su ciclo de vida, además de los medios que se utilizarán para controlar los indicadores y por último determinar los riesgos que puedan afectar al programa, los que serán identificados como supuestos necesarios para el éxito de la iniciativa (Aguilera, Fuentes, & Sepúlveda, 2017).

Para esto se utilizarán las recomendaciones establecidas en la Metodología para la elaboración de la Matriz de Marco Lógico (DIPRES, 2009) y la Evaluación Ex-Post: Conceptos y metodologías (Dirección de Presupuestos de Chile, División de Control de Gestión, 2015).

Tabla 7: Matriz de Marco lógico.

Enunciado de Objetivo	Indicadores	Medios de Verificación	Supuestos
<p>FIN: Contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas o familias a través de normalizar viviendas, para generar barrios y ciudades más armónicas y planificadas.</p>	<p>- Porcentaje de variación de la calidad de vida en el área vivienda y entorno. (Puntaje obtenido en la encuesta de calidad de vida en el área vivienda y entorno en el año t / puntaje obtenido en la encuesta de calidad de vida en el área vivienda y entorno en el año t-1) * 100</p>	<p>- Índice de Calidad de Vida Urbana en Comunas y Ciudades de Chile, sub área Vivienda y Entorno.</p>	<p>- Se continúa realizando la encuesta de Calidad de Vida Urbana en Comunas y Ciudades de Chile.</p>
<p>PROPOSITO: Aumentar las viviendas sociales regularizadas mediante la entrega de un subsidio monetario para la contratación del profesional que patrocina el expediente de recepción.</p>	<p>- Porcentaje de viviendas sociales que obtienen recepción a través del subsidio. <i>(N° de viviendas sociales recepcionadas a través del subsidio / N° total de viviendas sociales recepcionadas) * 100.</i></p> <p>- Total de viviendas recepcionadas a través del subsidio <i>(N° de recepciones obtenidas a través del subsidio).</i></p> <p>- Porcentaje de hogares beneficiados con adultos mayores. <i>(N° de hogares con adultos mayores beneficiados / N° de hogares beneficiados) * 100.</i></p> <p>- Porcentaje de hogares beneficiados donde existe algún integrante con discapacidad. <i>(N° de hogares beneficiados donde exista algún integrante con discapacidad / N° de hogares beneficiados) * 100.</i></p> <p>- Variación anual de subsidios entregados. <i>(N° de subsidios entregados año t / N° de subsidios entregados año t-1) * 100.</i></p>	<p>- Listado de viviendas sociales recepcionadas y listado de viviendas recepcionadas a través de subsidio.</p> <p>- Listado de viviendas recepcionadas a través de subsidio.</p> <p>- Listado de viviendas recepcionadas a través del subsidio que poseen adultos mayores según RSH.</p> <p>- Listado de viviendas recepcionadas a través del subsidio que poseen algún integrante con discapacidad según RSH.</p> <p>- Listado de subsidios entregados en dos años consecutivos.</p>	<p>- Existe la intención de regularizar de las familias.</p> <p>- Las familias participan del programa.</p> <p>- Hogares con adultos mayores participan del programa.</p> <p>- El programa de extiende por más de un año.</p>

	<p>- Tiempo promedio que transcurre entre la entrega del subsidio y el pago de este. $\sum (Fecha\ de\ pago\ subsidio\ beneficiario\ A - fecha\ de\ entrega\ subsidio\ beneficiario\ A) / N^{\circ}\ de\ subsidios\ pagados.$</p> <p>- Porcentaje de la demanda atendida según número de subsidios entregados. $(N^{\circ}\ de\ subsidios\ seleccionados\ por\ año / N^{\circ}\ se\ subsidios\ válidamente\ postulados\ por\ año) * 100.$</p> <p>- Porcentaje de población objetivo atendida. $(Población\ atendida\ año\ t / población\ objetivo\ año\ t) * 100.$</p> <p>- Porcentaje de familias declaradas como “satisfechas” o “muy satisfecha” con la implementación del programa. $(N^{\circ}\ de\ familias\ declaradas\ como\ “satisfechas”\ o\ “muy\ satisfechas”\ con\ la\ implementación\ del\ programa / N^{\circ}\ total\ de\ familias\ encuestadas) * 100.$</p> <p>- Porcentaje anual de ejecución presupuestaria. $(Gasto\ total\ devengado\ en\ año\ t / presupuesto\ asignado\ en\ año\ t) * 100.$</p> <p>- Porcentaje de gastos de administración con respecto al gasto total del programa. $(Gastos\ administrativos\ del\ programa\ año\ t / gasto\ total\ del\ programa\ año\ t) * 100.$</p>	<p>- Listado de beneficiarios del subsidio con listado de fecha de pago del subsidio entregado.</p> <p>- Listado de beneficiarios en el año t y listado enviado por la oficina de la vivienda con posibles beneficiarios.</p> <p>- Listado de beneficiarios en año t y población objetivo definida.</p> <p>- Encuesta de satisfacción usuaria.</p> <p>- Presupuesto asignado en el año t y listado con subsidios pagados.</p> <p>- Gasto total del programa en el año t con el respectivo desglose de gastos en administración.</p>	<p>- La población demanda la entrega del subsidio.</p> <p>- Personas responden encuesta de satisfacción usuaria.</p> <p>- Se asigna presupuesto anual para el programa.</p>
<p>COMPONENTES: Pueden clasificarse en componente técnico de asistencia a familias u obtención del beneficio económico.</p>			

<p>1.- Asistencia técnica: Se entrega a través de la oficina de la vivienda a familias que requieran regularizar o que soliciten información respecto de su vivienda.</p> <p>2.- Subsidio: El beneficiario recibe el subsidio para la contratación de profesional competente, para elaborar y presentar el expediente de recepción.</p>	<p>1.1 - Total de asesorías técnicas entregadas. <i>(Nº de asesorías técnicas entregadas año t).</i></p> <p>2.1 - Total de subsidios entregados. <i>(Nº de subsidios entregados año t).</i></p>	<p>- Listado asesorías entregadas elaborado por la oficina de la vivienda.</p> <p>- Listado con subsidios entregados en el año t.</p>	<p>- Las familias asisten a realizar consultar a la oficina de la vivienda.</p> <p>- Las familias complementan el monto subsidio con sus recursos.</p>
<p>ACTIVIDADES:</p> <p>Componente 1:</p> <p>1.1 Reuniones informativas con la comunidad.</p> <p>1.2. Revisar situación particular de familias que lo soliciten.</p> <p>1.3 Asesorar a familias beneficiarias respecto a contratación del profesional.</p> <p>1.4. Elaborar registro con profesionales factibles de participar del programa.</p>	<p>1.1 - Total de reuniones regionales realizadas. <i>(Nº de reuniones realizadas por región en año t).</i></p> <p>- Total de reuniones comunales realizadas. <i>(Nº de reuniones realizadas por comuna en año t).</i></p> <p>1.2 - Porcentaje de familias que recibieron orientación técnica. <i>(Nº de personas que se le entregó asesoría técnica / Nº de personas que solicitaron asesoría) * 100.</i></p> <p>- Porcentaje de personas declaradas como “satisfechas” o “muy satisfechas” con la prestación de la asesoría. <i>(Nº de familias declaradas como “satisfechas” o “muy satisfechas” con la prestación de la asesoría / Nº total de familias encuestadas) * 100.</i></p>	<p>- Registros de asistencia de reuniones realizadas por SERVIU.</p> <p>- Registros de asistencia de reuniones realizadas por oficina vivienda.</p> <p>- Listado de personas que solicitaron asesoría y personas que efectivamente la obtuvieron.</p> <p>- Encuesta de satisfacción usuaria.</p>	<p>- Municipios de la región interesados por el programa.</p> <p>- Los vecinos asisten a las reuniones comunales.</p> <p>- Familias se acercan a solicitar asesoría técnica.</p> <p>- Personas responden encuesta de satisfacción usuaria.</p>

<p>Componente 2:</p> <p>2.1. Convocatoria.</p> <p>2.2. Calificación de posibles beneficiarios.</p> <p>2.3. Elaborar listado beneficiarios calificados / no calificados.</p> <p>2.4. Publicación listado de beneficiarios y lista de espera.</p> <p>2.5. Contratación de profesional.</p> <p>2.6. Ingreso de expediente DOM.</p> <p>2.7. Resolución de aprobación o rechazo.</p> <p>2.8. Cobro del subsidio.</p>	<p>1.3 - Porcentaje de personas declaradas como “satisfechas” o “muy satisfechas” con la información sobre contratación de profesional. <i>(N° de familias declaradas como “satisfechas” o “muy satisfechas” con la información entregada sobre contratación de profesional / N° total de familias encuestadas) * 100.</i></p> <p>1.4 - Porcentaje de municipios que cuentan con registro profesional en el año t. <i>(N° de municipios que cuentan con registro profesional en el año t / N° de municipios que participan en el programa en el año t) * 100.</i></p> <p>2.1 - Porcentaje de comunas que participan del programa. <i>(N° de comunas que participan del programa / N° de comunas del país) * 100.</i></p> <p>2.2 - Porcentaje de familias efectivamente beneficiadas. <i>(N° de familias efectivamente beneficiadas / N° de familias que manifiestan ser beneficiarias del programa) * 100.</i></p> <p>2.3 Porcentaje del listado calificado como posible beneficiario. <i>(N° de familias calificadas como posibles beneficiarias / N° total de familias que presentaron antecedentes) * 100.</i></p>	<p>- Encuesta de satisfacción usuaria.</p> <p>- Registros de profesionales que crean las oficinas de la vivienda de cada municipio en un año distinto al 1.</p> <p>- Listado de comunas que participan del programa.</p> <p>- Listado de familias que se les entrega el beneficio y listado de familias que manifiestan ser beneficiarias.</p> <p>- Listado que elabora la oficina de la vivienda con postulantes calificados y no calificados.</p>	<p>- Personas responden encuesta de satisfacción usuaria.</p> <p>- Los municipios trabajarán en base a un registro de profesionales.</p> <p>- Las comunas de interesan en participar del programa.</p> <p>- Familias se interesan por participar en el programa.</p> <p>- La oficina de la vivienda elabora los listados con calificados y no calificados.</p>
--	---	---	--

	<p>2.4 Porcentaje de beneficiarios en relación al total válidamente postulado en año t. <i>(N° de beneficiarios en el año t / total de beneficiarios válidamente postulados en año t) * 100.</i></p> <p>2.5 - Tiempo promedio entre la entrega de subsidio y la contratación del profesional. <i>\sum (Fecha de contratación de profesional – fecha de entrega subsidio) / N° de subsidios entregados.</i></p> <p>2.6 - Tiempo promedio que transcurre entre la contratación del profesional y el ingreso de expediente a la DOM. <i>\sum (Fecha de ingreso de expediente a la DOM - fecha de contratación de profesional) / N° de subsidios entregados.</i></p> <p>2.7 - Porcentaje de expedientes que obtienen aprobación en relación a los presentados. <i>(N° de expedientes que obtienen aprobación / N° de expedientes presentados a la DOM) * 100.</i></p> <p>2.8 -Porcentaje de subsidios efectivamente cobrados en relación a adjudicados. <i>(N° de subsidios cobrados / N° de subsidios adjudicados) * 100.</i></p>	<p>- Listado con beneficiarios efectivos y listado enviado por oficina de la vivienda que informa postulantes.</p> <p>- Fecha publicación con listado de beneficiarios y documento que acredite la contratación del profesional.</p> <p>- Documento que acredita contratación de profesional y colilla de ingreso expediente DOM.</p> <p>- Número de ingreso de expedientes en la DOM y recepciones de obras obtenidas en año t.</p> <p>- Listado de beneficiarios asignados y listado con subsidios debidamente cobrados y pagados.</p>	<p>- El programa de extiende más allá de un año.</p> <p>- Los profesionales participan del programa.</p> <p>- Los profesionales elaboran los expedientes dentro de plazos razonables.</p> <p>- Los profesionales cumplen con lo estipulado en el programa para cobrar el subsidio.</p>
--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia.

4.6. Estrategia de intervención, organización y gestión del programa

La forma en que operará el programa para traspasar el subsidio a los beneficiados será el siguiente:

- El Ministerio responsable del programa es el MINVU y los recursos para su ejecución estarán incluidos como gasto en la Ley de Presupuestos de cada año, monto que va a depender del cumplimiento de ejecución presupuestaria de años anteriores; una vez definido debe distribuirse regionalmente según criterios descritos en el siguiente punto.
- Estos recursos son traspasados al Servicio de Vivienda y Urbanismo Regionales (SERVIU), montos que son distribuidos por región según: indicadores de vulnerabilidad, cantidad de viviendas en situación de irregular, población y nivel de cumplimiento de metas de años anteriores, con el fin de lograr una distribución de recursos lo más equitativa posible.
- Corresponderá un monto fijo por región, correspondiente al 60% del monto de la asignación nacional para la ejecución del programa, el otro 40% será distribuido en base al análisis multicriterio utilizado para la toma de decisiones en la evaluación de proyectos, según las siguientes ponderaciones propuestas.

Tabla 8: Tabla de decisiones para distribución presupuestaria según región.

	Vulnerabilidad	Viviendas irregulares	Población	Cumplimiento años anteriores	Puntaje
	30%	25%	25%	20%	
I región					
II región					
III región					
IV región					
.... región					

Fuente: Elaboración propia.

- El SERVIU a través del Departamento de Planes y Programas es el encargado de difundir el programa a los municipios de la región respectiva, realizando reuniones regionales y provinciales con el fin que el programa llegue a todas las comunas de la región, existiendo un encargado regional del programa, responsable de: difundir, asesorar técnicamente, recepcionar postulaciones y documentación, aprobar pagos, rendiciones y cierres del programa.
- Los Municipios a través de las Oficinas de la Vivienda convocan a postular al programa y asesoran técnicamente a los posibles postulantes referente a procedimientos para regularizar viviendas, costos, beneficios y plazos, entre otros; si así lo desean, pueden bajar la información a la comunidad a través de reuniones informativas en los respectivos sectores, involucrando a las distintas organizaciones comunitarias de carácter territorial. Recibirán consultas y realizan el primer filtro a los postulantes, el que consiste principalmente en:
 - Ser mayor de 18 años (se solicita cedula de identidad).
 - Ser propietario de la vivienda a regularizar (se solicita dominio vigente).

- No haber sido beneficiaria del programa anteriormente (se revisan listados de beneficiarios en el municipio).
- Posterior a esto, y si el postulante califica como posible beneficiario, la Oficina de la Vivienda será la encargada de verificar cumplimiento de requisitos sociales, técnicos y legales, trámite que se detalla en:
 - El requisito social consta en verificar que la persona postulante pertenezca al primer tramo de calificación socioeconómica según el instrumento de medición vigente denominado Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social, es decir podrían ser beneficiarios del programa hogares que sean calificados hasta el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad, este dato será obtenido solicitando a la Dirección de Desarrollo Comunitario del municipio el respectivo certificado, el que además debe incluir el número de integrantes del grupo familiar y si existe dentro de estas personas de la tercera edad o con discapacidad, con el fin de determinar posibles priorizaciones en caso que el número de postulaciones sea mayor que los recursos disponibles asignados para el programa en la región.
 - Para verificar si cumple la exigencia técnica, se solicitará a la DOM un certificado de vivienda social, atendiendo a la definición indicada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala como vivienda social aquella que su tasación fiscal no sea superior a UF 400. Además se debe acreditar antigüedad de la vivienda, ya que el beneficio

solo se hace extensivo para viviendas construidas antes de la implementación del programa, con el fin de resguardar que no se vuelva una práctica habitual el construir sin las respectivas autorizaciones; cabe señalar que este documento también será exigido dentro del expediente de regularización según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- El cumplimiento legal será verificado en el Juzgado de Policía Local, solicitando un certificado donde acredite que la propiedad donde se aplicará el subsidio no ha recibido denuncias respecto de su construcción y/o deslindes; cabe señalar que este documento también será exigido dentro del expediente de regularización según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Posterior a este análisis, la Oficina de la Vivienda determinará si el postulante cumple como posible beneficiario y se enviará un listado a SERVIU informando las personas calificadas, en caso contrario se informará al postulante que no califica como beneficiario del programa, por lo que la regularización de la vivienda deberá realizarla por sus propios medios.
- Una vez recibida la nómina de las comunas a nivel regional, el SERVIU será el encargado de determinar en base a recursos disponibles, los beneficiarios efectivos y la lista de espera que podría ser considerada en los próximos llamados, según los criterios de priorización señalados anteriormente. La lista de beneficiarios y espera

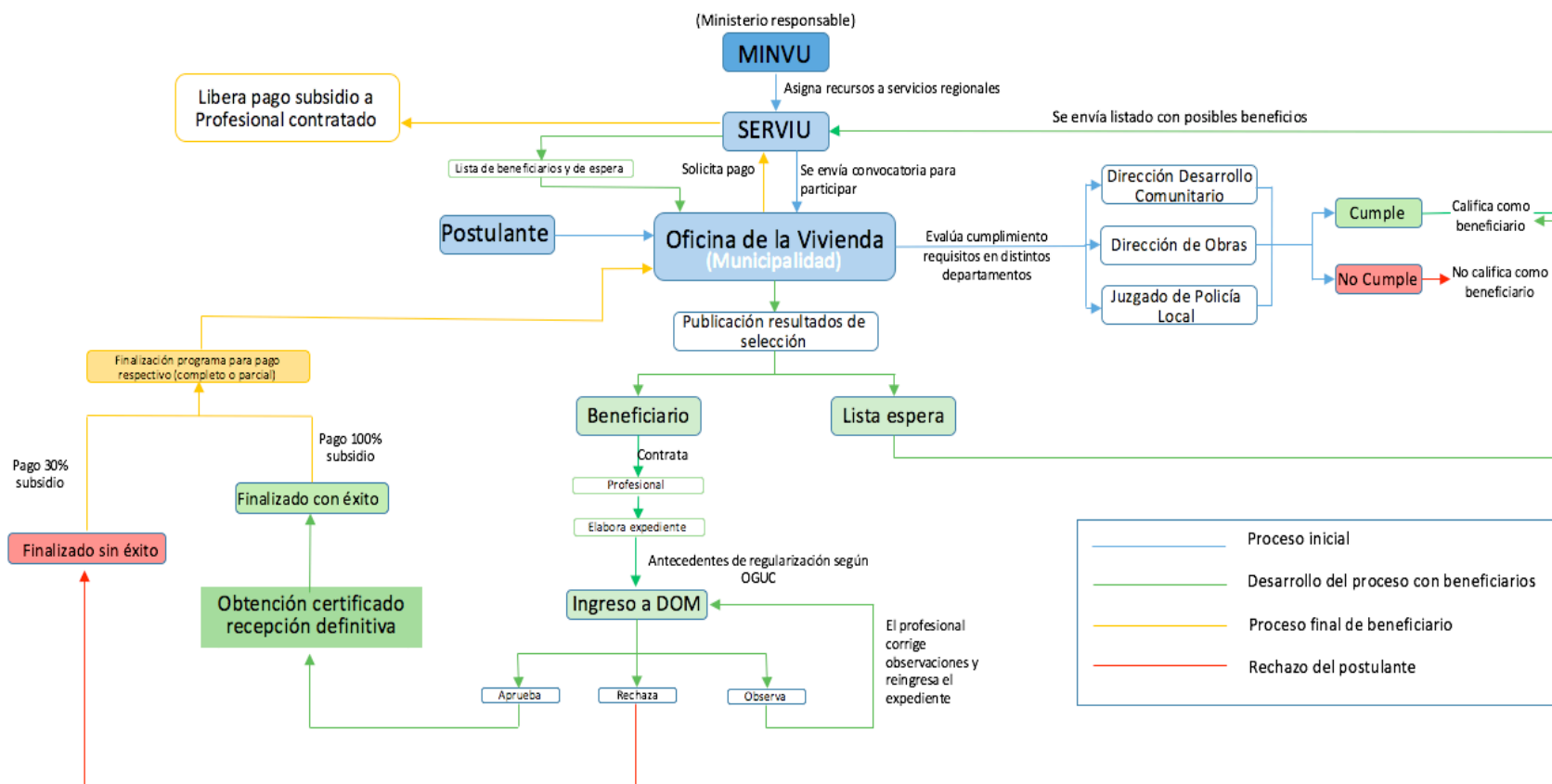
será enviada a cada municipio y publicado en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- La Oficina de la Vivienda será quien publicará y difundirá los resultados a nivel comunal, informando los beneficiarios del programa y lista de espera, esta última quedará como prioridad para las siguientes convocatorias y solo se verificará la información de postulación en caso de ser necesario.
- Una vez informado al beneficiario, estará en condiciones de contratar un al profesional competente para comenzar con la elaboración del expediente de regularización según los antecedentes solicitados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dependiendo la ley a la cual se acoja, priorizando, si así lo amerita, leyes simplificadas para regularización de viviendas, aún mal denominadas “leyes del mono”. El expediente debe ser presentado a la DOM respectiva para su aprobación, observación o rechazo.
 - En caso de obtener la aprobación, se entregará el certificado de recepción definitiva de la vivienda, dando por finalizado con éxito la ejecución del programa.
 - En caso de existir observaciones, estas serán entregadas al profesional, el que deberá subsanarlas dentro de los plazos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y reingresar el expediente para su aprobación.
 - En caso rechazar el expediente, el cual no podría ser regularizado bajo ninguna circunstancia, el programa se da por finalizado sin éxito.

- Si el programa se da por finalizado con éxito, es decir se obtiene el Certificado de Recepción Definitiva, el pago del subsidio será depositado al profesional que realizó el expediente, dicho pago estará condicionado a la presentación de un informe donde señale cumplimiento con lo estipulado en el programa y a la entrega de una copia de la Recepción Definitiva de la Obra junto a la respectiva boleta de honorarios por el monto del subsidio, en caso que el pago pactado entre el profesional y beneficiario sea superior, se debe acreditar que la diferencia ya se encuentra pagada. Estos antecedentes serán presentados a la Oficina de la Vivienda, quien enviará a SERVIU dicha información para liberar el pago al profesional.
- En caso que el programa se de por finalizado sin éxito, es decir no se obtuvo la Recepción Definitiva, porque la propiedad no puede ser regularizada bajo ninguna circunstancia, el profesional tendrá derecho al pago del 30% del total del subsidio, esto por concepto de trámites administrativos. Para hacer efectivo este cobro, se deberá presentar a la Oficina de la Vivienda una carta indicando los motivos del no cumplimiento con lo estipulado en el programa y una copia del oficio y/o documento de la DOM en donde señala los motivos del rechazo y/o observaciones. Estos antecedentes serán remitidos al SERVIU Regional respectivo, para liberar el pago del subsidio. En este caso los recursos no pagados al profesional serán destinados a los posibles nuevos llamados para postulación al programa.

A continuación se presenta un diagrama de flujo operativo del programa, indicando organismos responsables y etapas del programa:

Figura 2: Diagrama de flujo operativo del programa.



Fuente: Elaboración propia.

4.7. Metodología de asignación y traspaso de recursos a los beneficiarios

La metodología utilizada para la asignación de recursos es directamente realizada desde el nivel central del MINVU a los Servicio de Vivienda y Urbanismo Regionales, los que a su vez para materializar el beneficio transfieren el pago al profesional encargado de patrocinar el expediente de regularización, pudiendo ser el 100% en caso que el programa sea calificado con éxito o 30% del total cuando no se obtenga el certificado de recepción por motivos no imputables al profesional.

La liberación de los recursos está condicionada a la presentación de los antecedentes por parte de la oficina de la vivienda de la municipalidad respectiva.

Cabe señalar además que podrá existir más de un llamado anual, dependiendo de la disponibilidad de recursos, no obstante y dada la magnitud y plazos del programa, se debe considerar solo entre uno y dos llamados al año.

La liberación de pagos a los profesionales de realizará en forma mensual y los listados con subsidios finalizados serán recibidos durante todo el año en las oficinas de los Servicios de Vivienda y Urbanismo.

4.8. Actores involucrados

Las instituciones y/o organismos que participan directa o indirectamente del programa son:

- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU):** Responsable del programa y encargado de velar por el cumplimiento y buena ejecución de este, considerará esta iniciativa dentro del marco presupuestario del Ministerio, indicado en la Ley de Presupuestos, designando anualmente el monto disponible para la ejecución de la iniciativa a nivel nacional, el que a su vez lo distribuirá a nivel regional según criterios de vulnerabilidad, número de viviendas en situación de irregular, cumplimiento de metas del programa en años anteriores, etc. Se alojará además una unidad nacional encargada del programa, la que tendrá como función coordinar con los encargados regionales la difusión, implementación, rendición y cierre de la iniciativa.
- **Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU):** Servicio a través del cual será ejecutado el programa y se encargará de: convocar participación de Municipios y comunidad, elaborar lista de beneficiarios efectivos y postergados (lista de espera), fiscalizar ejecución del programa, liberar pagos a profesionales que elaboren expedientes de regularización; para lo cual existirá un encargado regional del programa a cargo de cumplir estas funciones y capacitar a los municipios para que estos puedan entregar asesoría técnica a los posibles beneficiarios.
- **Municipio:** Será la institución que a través de la Oficina de la Vivienda ejecutará el programa, en caso que no exista esta unidad, deberá ejecutarlo mediante la Dirección de Desarrollo Comunitario.
- **Oficina de la Vivienda:** Departamento municipal encargado de: difundir el programa a nivel comunal, asesorar postulantes, recibir postulaciones, evaluar requisitos

básicos de postulación, solicitar antecedentes técnicos, sociales y judiciales para determinar cumplimiento de requisitos, elaborar listado con posibles beneficiarios que será enviado a SERVIU, registrando además la nómina de postulantes que no califiquen como beneficiarios del programa, difundirá en la comunidad beneficiarios definitivos y lista de espera y por último recepciona antecedentes de finalización del programa (exitoso y no exitoso) el que también será enviado a SERVIU para que, en caso de corresponder, libere los pagos. También será la encargada de asesorar técnicamente a los posibles beneficiarios en cuanto a informar sobre los procedimientos para regularizar viviendas, realizando un registro de personas que solicitan asesoría y las que efectivamente son asesoradas, con el pasar del tiempo creará un registro de profesionales factibles de elaborar los expedientes de los beneficiarios.

- **Dirección de Obras Municipales (DOM):** Entrega calificación de vivienda social según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y año de construcción de la vivienda, el que será determinado en base a la recepción del loteo del conjunto habitacional en el que se emplaza la vivienda, en caso de ser viviendas sociales realizadas por autoconstrucción, se solicita boleta de respaldo del pago de servicios básicos. Además es la encargada de revisar el expediente presentado según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, evaluando si este cumple con la normativa vigente, en caso de aprobación entregará Recepción Definitiva de Obras o de lo contrario emitirá observaciones al expediente, las que de corresponder, serán subsanadas por el profesional.

- **Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO):** Certifica cumplimiento de requerimientos sociales, es decir entrega certificado de calificación socioeconómica, número de habitantes del hogar, adultos mayores y personas con discapacidad dentro del grupo familiar, esta certificación se realiza a través del Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social, formalizada a través de un certificado.
- **Juzgado de Policía Local (JPL):** Certifica que la propiedad no tiene denuncias referentes a construcciones y/o deslindes, para esto emite un certificado con la información indicada anteriormente.
- **Profesional competente:** La ley faculta al arquitecto para que actúe como profesional que patrocine el expediente, salvo la ley 20.898 donde se faculta además a ingenieros civiles, ingenieros constructores e ingenieros civiles. Para participar del programa, el profesional debe contar con su patente municipal vigente, tal como señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Será el encargado de elaborar el expediente y presentarlo a la DOM, en caso de existir observaciones debe corregirlas y reingresar expediente, obtiene el pago por la elaboración del expediente de edificación, es el responsable de la regularización conforme a la normativa vigente.

4.9. Coordinación con programas relacionados

Para el éxito en la implementación y posterior evaluación del programa, resulta esencial la coordinación con otros programas del MINVU, como son los

subsidios destinados a intervención de viviendas sociales descritos anteriormente, con el fin de coordinar la entrega de ambos, ya que en este caso el programa de regularización de viviendas es un paso previo a la postulación y obtención de otros beneficios, donde los plazos juegan un rol fundamental dentro de los procesos.

También es importante la entrega de información que puedan brindar los demás programas, con el fin de realizar una evaluación lo más cercana a la realidad, focalizando de mejor manera la entrega de otros beneficios.

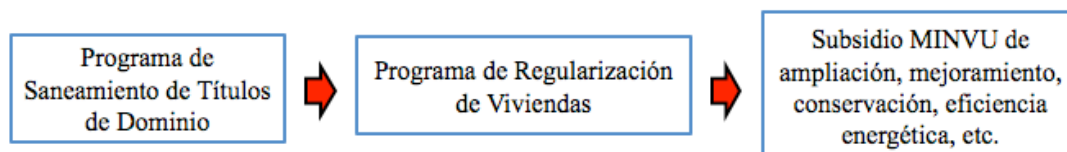
El programa de regularización de viviendas sociales puede ser considerado como un beneficio complementario a los otros programas del MINVU, orientado a que las personas de menores ingresos puedan igualar las condiciones de postulación a otros beneficios y que actualmente por un tema económico quedan en desventaja en relación las familias que si pueden pagar la regularización de sus viviendas, pudiendo estar a optar a los beneficios.

En este caso la coordinación de producirá principalmente con otros programas y subsidios del mismo MINVU, por lo que se asume que no debiera presentar grandes inconvenientes, principalmente se apunta a una determinación de fechas y programas de difusión complementarios.

Por último, cabe señalar que actualmente existe un programa de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, en adelante SUBDERE, orientado en situarse en la problemática generada con anterioridad a la regularización, que es el saneamiento del título de dominio del terreno donde se emplaza la vivienda, ya que este es un requisito fundamental para optar a regularizarla. En este caso la

Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE) a través del Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB), sub-tipología de Acciones Concurrentes, cuenta con recursos para realizar el Saneamiento de Títulos, para esto el municipio postula un grupo de familias en situación de irregular, donde este organismo financia la contratación de abogados y profesionales técnicos, que puedan realizar la normalización del título de dominio ante el Conservador de Bienes Raíces, Servicio de Impuestos y DOM correspondiente; por lo que este programa también podría considerarse como complementario, dentro de las posibles necesidades que tienen las familias de mejorar las condiciones de sus viviendas.

Figura 3: Flujo de obtención de beneficios.



Fuente: Elaboración propia.

4.10. Financiamiento y presupuesto

El presupuesto del programa será financiado por la asignación específica del MINVU para estos efectos, definido en una glosa exclusiva para esta iniciativa, considerando gastos en subsidio, difusión, recurso humano, infraestructura, etc. En la siguiente tabla se detalla el presupuesto estimativo para el primer año de funcionamiento del programa.

Para este caso se consideran los recursos a destinar en la entrega de subsidios, difusión, recurso humano (dentro del cual se contempla un equipo a nivel nacional, el que se encargará de capacitar a equipos regionales y de velar por la correcta ejecución del programa y coordinadores regionales que se desempeñarán como articuladores y responsables de esta iniciativa en cada una de las regiones) y por último se considera un ítem de infraestructura asociado a la habitación de recintos para el equipo nacional y regional, incluyendo además equipos y equipamientos necesarios para la implementación del programa, como computadores, muebles, etc.

Tabla 9: Presupuesto estimativo del programa para el primer año.

PRESUPUESTO PROGRAMA PRIMER AÑO				
Partidas	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Total
Subsidio				\$13.072.480.640
Pago del Subsidio	Unidad	49012	\$266.720	\$13.072.480.640
Difusión				\$24.880.000
Papelería	Unidad	346000	\$30	\$10.380.000
Spot televisivo	Unidad	10	\$400.000	\$4.000.000
Spot radial	Unidad	20	\$100.000	\$2.000.000
Evento lanzamiento nacional	Unidad	1	\$1.000.000	\$1.000.000
Evento lanzamiento regional	Unidad	15	\$500.000	\$7.500.000
Recurso humano				\$426.000.000
<i>Coordinación Nacional</i>				
Coordinador Nacional	Mes	12	\$2.500.000	\$30.000.000
Asistente Social	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Arquitecto	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Constructor Civil	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Abogado	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
<i>Coordinación Regional</i>				
Coordinador Regional 1	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 2	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000

Coordinador Regional 3	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 4	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 5	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 6	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 7	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 8	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 9	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 10	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 11	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 12	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 13	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 14	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 15	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Infraestructura				\$24.000.000
Habilitación oficinas regionales	Unidad	12	\$2.000.000	\$24.000.000
*UF día 09/10/2017			TOTAL	\$13.547.360.640

Fuente: Elaboración propia.

El presupuesto necesario para implementar el programa en el primer año de ejecución es de \$13.547.360.640.

En este caso existen costos que solo serán necesarios para el primer año de implementación, como la infraestructura, ya que la habilitación de recintos se realiza solo una vez.

Con respecto al subsidio, gasto más relevante dentro del presupuesto, fue obtenido en base a cotizaciones de profesionales de distintas zonas del país, además de información disponible en internet, para el cobro por regularizaciones de viviendas, valores que van desde los \$5.000 por m² hasta los \$8.000 aproximadamente, considerando como prioridad que la regularización sea realizada a través de la actual ley simplificada para la regularización de viviendas sociales. Para este análisis se solicitaron

cotizaciones de referencia para elaborar y patrocinar el expediente de recepción en viviendas entre 45 y 100 m², en base a esta información se obtiene un valor promedio de UF 10, considerando que la entrega del beneficio es calificado como subsidio, por lo tanto el aporte será complementario entre el Estado y beneficiario.

4.11. Lógica de continuidad / finalización o ciclo de vida

Si bien el programa tiene como objetivo, conseguir la recepción final de las viviendas a través de un beneficio económico que cubra, completa o parcialmente, los honorarios del profesional que elabora y presenta el expediente de recepción, en ningún caso se pretende fomentar la construcción, ampliación o modificación de viviendas de ningún tipo, sin los permisos necesarios estipulados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es por esto que solo han de postularse a este programa viviendas que fueron construidas previo la entrada en vigencia de esta iniciativa, lo que será corroborado por la respectiva DOM, a través de la revisión de aprobación del loteo en que se emplaza la vivienda y en caso que la vivienda no pertenezca a un conjunto habitacional, se permitirá que el propietario compruebe el año de construcción, presentando comprobantes del pago de servicios básicos (agua potable, electricidad o alcantarillado).

Por lo tanto su lógica de continuidad se justifica solo hasta lograr regularizar las viviendas sociales que fueron construidas o intervenidas previo a la implementación de esta iniciativa, que en el mejor de los casos y considerando que se continuará con la

lógica propuesta para el primer año, beneficiar a un 5% de la población objetivo y que hipotéticamente todos estos posibles beneficiarios postulen al programa, más allá si logran o no conseguir la recepción, es que el ciclo de vida de esta iniciativa será de 20 años, con un 100% de la población objetivo intervenida.

Los motivos por los cuales no se propone extender el programa más allá de su ciclo de vida están determinados principalmente porque con la ejecución de este programa en ningún caso se quiere fomentar la construcción o intervención sin autorización y por otro lado se pretende lograr que durante la ejecución del programa de regularización de viviendas sociales y a través del componente de asistencia técnica, se pueda lograr concientizar a la población sobre la ilegalidad en que se incurre cuando se construye o interviene una vivienda sin las respectivas autorizaciones y el riesgo generado por estos actos, que no solo afectan a la familia que habita la vivienda en cuestión, sino también al entorno inmediato y porque no a la imagen de barrio y ciudad.

V. PLAN PILOTO

5.1. Selección territorial

Se propone ejecutar un plan piloto, que será determinado en base a la elección de tres regiones, de preferencia una de la zona norte, del centro y sur; en las cuales se seleccionarán 5 comunas teniendo como estrategia la diversidad entre ellas.

Dentro de los criterios a considerar para su elección, está el índice de ruralidad, porcentaje de vulnerabilidad, condición de aislamiento y cantidad de viviendas irregulares; información que se encuentra disponible a través del Sistema Nacional de Indicadores Municipales SINIM de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE, s.f.); para los cual seleccionarán las dos comunas que obtengan los puntajes más extremos y tres comunas que obtengan ponderación media, con el fin de recoger experiencia en diversas condiciones y territorios.

La elección se realizará en base al análisis multicriterio utilizado para la toma de decisiones en la evaluación de proyectos, según las siguientes ponderaciones.

Tabla 10: Tabla de decisiones para la elección de comunas.

	Vulnerabilidad	Índice de ruralidad	% de localidades aisladas	Viviendas irregulares	Puntaje
	30%	25%	25%	20%	
Comuna 1					
Comuna 2					
Comuna 3					
Comuna					

Fuente: Elaboración propia.

En base a la experiencia obtenida por la implementación del plan piloto, se entregará información para realizar posibles mejoras al programa.

5.2. Metodología de implementación

La forma en que se implementa el plan piloto es similar a la propuesta por el programa, con el fin de detectar posibles conflictos, problemas u oportunidades de mejora, en este caso se plantea poner énfasis en el trabajo con el municipio, ya que finalmente este organismo a través de su Oficina de la Vivienda o Dirección de Desarrollo Comunitario, implementará el programa en gran parte de su ciclo de vida, bajando y traspasando la información a posibles beneficiarios, convirtiéndose en un componente fundamental para el éxito de esta iniciativa.

5.3. Presupuesto plan piloto

Para este caso se consideran los recursos a destinar en la entrega de subsidios, difusión del programa, recurso humano (equipo a nivel nacional, que se encargará de capacitar a equipos regionales y velar por la correcta ejecución del programa) y por último un ítem de infraestructura asociado principalmente a la habitación de recintos para el área nacional y regional, incluyendo además equipos necesarios para la implementación del programa, como computadores, muebles, etc., en las regiones donde se implementará el plan piloto.

Tabla 11: Presupuesto estimativo para implementar plan piloto.

PRESUPUESTO PLAN PILOTO				
Partidas	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Total
Subsidio				\$2.614.389.440
Pago del Subsidio	Unidad	9802	\$266.720	\$2.614.389.440
Difusión				\$8.950.000
Papelería	Unidad	15000	\$30	\$450.000
Spot televisivo	Unidad	10	\$400.000	\$4.000.000
Spot radial	Unidad	20	\$100.000	\$2.000.000
Evento lanzamiento nacional	Unidad	1	\$1.000.000	\$1.000.000
Evento lanzamiento regional	Unidad	3	\$500.000	\$1.500.000
Recurso humano				\$166.800.000
<i>Coordinación Nacional</i>				
Coordinador Nacional	Mes	12	\$2.500.000	\$30.000.000
Asistente Social	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Arquitecto	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Constructor Civil	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
Abogado	Mes	12	\$1.500.000	\$18.000.000
<i>Coordinación Regional</i>				
Coordinador Regional 1	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 2	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Coordinador Regional 3	Mes	12	\$1.800.000	\$21.600.000
Infraestructura				\$16.000.000
Habilitación oficinas nacionales	Unidad	1	\$10.000.000	\$10.000.000
Habilitación oficinas regionales	Unidad	3	\$2.000.000	\$6.000.000
			TOTAL	\$2.806.139.440

*UF día 09/10/2017

Fuente: Elaboración propia.

VI. CONCLUSIONES

Dentro de las políticas públicas más importantes para todos los gobiernos, está entregar solución habitacional a la población, garantizado en muchas oportunidades a través de la Constitución, lo que se logra a través de acciones y programas que apunten a disminuir el déficit habitacional.

Se ha observado en nuestro país, que las grandes falencias ya se han solucionado o por lo menos existe un mecanismo diseñado para ello, sin embargo aún existen casos puntuales en los que no se ha propuesto solución, como el caso de la problemática que se busca abordar con la propuesta de diseño de este programa.

Por lo tanto comenzar a diseñar acciones que apunten a solucionar estas problemáticas de segundo orden, es una tarea pendiente en la cual se debe comenzar a trabajar, con el fin de lograr políticas habitacional más integradas y que realmente beneficien a la población objetivo para la cual fueron diseñadas.

Según lo anteriormente descrito y dado la ausencia de iniciativas sociales que se hagan cargo del paso previo a la postulación a otro tipo de subsidios del MINVU, se justificaría el diseño de un programa social que apoye a familias más vulnerables en la regularización de sus viviendas, entendiendo el beneficio como un subsidio monetario que será destinado al pago del profesional encargado de patrocinar el expediente de regularización, acogiéndose y aprovechando principalmente la actual ley simplificada para la regularización de viviendas.

Con respecto a los componentes propuestos por el nuevo programa, es importante señalar que ambos deben trabajar coordinadamente y si bien la asesoría técnica podría entenderse como un complemento al objetivo principal del programa, cabe mencionar que este debe apuntar, a crear conciencia en la sociedad sobre la ilegalidad del acto de construir sin las debidas autorizaciones y todos los problemas que esto arrastra.

Para cumplir con estos objetivos se definieron los posibles beneficiarios, logrando identificar una población objetivo y criterios para priorizar la entrega del beneficio, asegurando que las familias que más necesitan regularizar sus viviendas sean prioritarias dentro de la postulación al subsidio.

A través de la Matriz de Marco Lógico se determinaron claramente los objetivos del programa en sus distintos niveles, estableciendo claramente indicadores para que programa pueda ser evaluado durante sus distintas fases de implementación, ya que actualmente se ha observado gran cantidad de programa sociales, en los cuales no se cuenta con una matriz para su evaluación, debiendo improvisar en su elaboración una vez que el programa ya se encuentra en etapa de ejecución e implementación.

El presupuesto propuesto en el diseño del nuevo programa se acerca al disponible para otros programas de similares características, pudiendo eventualmente variar la cantidad de beneficiarios según la disponibilidad presupuestaria y cumplimiento de metas propuestas en la Matriz de Marco Lógico.

Por lo anteriormente expuesto es posible concluir que a través de la propuesta de diseño del nuevo programa, su implementación es totalmente factible, permitiendo que las familias más vulnerables puedan postular a la gran cantidad de beneficios existentes para mejorar las condiciones de sus viviendas, que actualmente por el hecho de no contar con la recepción definitiva de obras se ven imposibilitadas de acceder.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Instituto Libertad. (s.f.). *Instituto Libertad, Ideas para Chile*. Recuperado el 19 de Julio de 2017, de www.institutolibertad.cl: <http://www.institutolibertad.cl/instructivo-municipal-sobre-ley-del-mono/>
- 20.898, L. N. (4 de Enero de 2016). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN*. Recuperado el 18 de Julio de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1087285>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División de Política Habitacional. (21 de Octubre de 2015). D.S. N° 10, de 2015, que aprueba reglamento del Programa de Habitabilidad Rural. Santiago, Chile.
- Rodriguez, A., & Sugranyes, A. (Diciembre de 2004). El problema de los "con techo". *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, XXX(91).
- Arriagada, C. A. (1999). *Allegamiento, pobreza y políticas públicas*". *Temas sociales*.
- Ducci, M. (2000). *Chile: The dark side of a successful housing policy. Social Development in Latin America. The Politics of Reform*. Londres.
- Simian, J. M. (2010). Logros y desafíos de la política habitacional en Chile. Santiago: Centro de Estudios Públicos.
- Delegación Provincial Serviu San Felipe - Los Andes. (Febrero de 2017). Presentación de Subsidios MINVU año 2017. San Felipe, Valparaíso, Chile.

- División de Política Habitacional del MINVU. (2016). *Listado localidades, Programa habitabilidad rural DS 10, región Valparaíso*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División de Política Habitacional.
- Ravinet De La Fuente, J. (2004). La política habitacional chilena: alternativas de acceso a la vivienda para familias más pobres. *Revista INVI (Instituto de la Vivienda)*, *LXX(50)*.
- Videla Bañados, M. (2010). *Políticas habitacionales en Latinoamérica, análisis comparado de políticas de viviendas en seis países de la región*. Un techo para Chile, Centro de Investigación Social. Santiago: Techo para Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). *www.minvu.cl*. Recuperado el 12 de Agosto de 2017, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo: http://www.minvu.cl/opensite_20061113164619.aspx
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). *www.minvu.cl*. Recuperado el 12 de Agosto de 2017, de http://www.minvu.cl/opensite_20070212172123.aspx
- Bachelet, M. (Octubre de 2013). Programa de Gobierno Michelle Bachelet 2014-2018. 196. Santiago, Chile.
- Congreso Nacional de Chile. (2017 de Junio de 21). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Recuperado el 28 de Agosto de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1039424>
- Congreso Nacional de Chile. (21 de Junio de 2017). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Recuperado el 28 de Agosto de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1026260>

- Congreso Nacional de Chile. (11 de Agosto de 2017). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Recuperado el 28 de Agosto de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1100485>
- Congreso Nacional de Chile. (21 de Junio de 2017). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Recuperado el 2017 de Agosto de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1082987>
- Congreso Nacional de Chile. (4 de Febrero de 2016). *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*. Recuperado el 28 de Agosto de 2017, de <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1087285>
- Dirección de Presupuestos de Chile, División de Control de Gestión. (Enero de 2009). Metodología para la elaboración de Matriz de marco lógico. Santiago, Chile.
- Dirección de Presupuestos de Chile, División de Control de Gestión. (Junio de 2015). Evaluación Ex-Post: Conceptos y metodologías. Santiago, Chile.
- Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo. (s.f.). *Sistema Nacional de Indicadores Municipales, SINIM*. Recuperado el 15 de Septiembre de 2017, de SINIM: <http://www.sinim.gov.cl/>
- Aguilera, R., Fuentes, J., & Sepúlveda, F. (2017). *Preparación y evaluación económica de proyectos de inversión*. Concepción, Chile: Editorial Universidad de Concepción.