

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE ADMINISTRACION PUBLICA

"EVALUACION DE IMPACTO DEL PROGRAMA FONDO  
SOLIDARIO DE VIVIENDA EN LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR"

TESIS PARA OPTAR AL TITULO DE  
ADMINISTRADOR PUBLICO Y AL GRADO DE LICENCIADO EN  
ADMINISTRACION PUBLICA

ALUMNO ALVARO BUZETA OBREGON

PROFESOR GUIA: GASTON TAGLE ORELLANA

VALPARAISO, AGOSTO 2007



**UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS**  
**CARRERA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

R.4590

---

**“EVALUACIÓN DE IMPACTO DEL PROGRAMA FONDO  
SOLIDARIO DE VIVIENDA EN LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR”**

**TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
ADMINISTRADOR PÚBLICO Y AL GRADO DE LICENCIADO EN  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**Alumno**  
**ALVARO BUZETA OBREGÓN**

**Profesor guía**  
**GASTÓN TAGLE ORELLANA**

---

Valparaíso, Agosto 2007

**INDICE**

	<u>Páginas</u>
• Introducción	3
• Marco teórico	5
• Marco institucional	7
• Nueva política habitacional	8
• Reglamento Fondo Solidario de Vivienda	9
• Metodología utilizada	29
• Aplicación de la evaluación de impacto	37
• Ámbitos a evaluar en la evaluación de impacto	48
• Análisis Cualitativo	50
• Conclusión	51
• Bibliografía	53

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo abordará el desarrollo de una metodología de evaluación de impacto, sobre el fondo solidario de vivienda, un programa de gobierno creado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Para este entonces, se medirá el rendimiento cualitativo alcanzado por los integrantes del comité Valle del Sol, de la comuna de Viña del Mar, quienes fueron unos de los beneficiados por este programa.

Para su desarrollo se darán a conocer los lineamientos sectoriales de la nueva política de vivienda, la cual está orientada a la población de menores recursos<sup>1</sup>, los que finalmente dan origen a este programa de Fondo Solidario de Vivienda. Por otro lado, se explicarán a través de un resumen, los componentes del reglamento<sup>2</sup> del programa a tratar, el cual se basa en las siguientes componentes: requisitos, subsidio, postulantes, ahorro, impedimentos o prohibiciones, inscripción, ejecución del proyecto, tipos de proyecto, elementos del programa, postulación y selección; reguladas a través del decreto supremo N° 174 del año 2001.

Se explicará la evaluación de impacto, como aquel instrumento utilizado para medir los resultados del programa, para ello se utilizará la metodología compuesta por: Relaciones causa-efecto, horizonte de los resultados en el tiempo, medición de los resultados, creación del escenario contrafactual<sup>3</sup> y confección de indicadores de desempeño.

Una vez aplicada la metodología de evaluación de impacto al programa, se identificará:

---

<sup>1</sup> Esta Población pertenece al primer decil de la población.

<sup>2</sup> Reglamento Fondo Solidario de Vivienda, señalado en el Decreto Supremo n° 174 del año 2001.

<sup>3</sup> Es un componente de una evaluación de impacto, en donde se compara la situación final de los beneficiarios (grupo de tratamiento), con la situación de los beneficiarios si no hubieran participado en el programa (grupo de control).

1. A través de las relaciones causa- efecto:

- Productos (a través de la vivienda).
- Perspectiva Integral (el problema habitacional, es más que un problema de no tener vivienda, es un problema social).
- Organización y participación (para la creación de lazos entre vecinos e identidad por el barrio).

2. Establecimiento de resultados:

- Nivel producto: la entrega física de la vivienda:
- Nivel Intermedio: entregar herramientas para el desarrollo integral de los beneficiarios.
- Resultados Finales: Beneficiarios satisfechos con la solución entregada por el programa

3. El desarrollo del escenario contrafactual, es donde se compara a dos comités<sup>4</sup> de vivienda de similares características (etáreas, escolares, ocupacionales, ocupacionales de los jefes de hogar, número de componentes familiares y habitacionales). Para este caso, se considerará como grupo de tratamiento (grupo beneficiado) el comité Valle del Sol, y el Comité Montreal, como grupo de control, los dos pertenecientes a la comuna de Viña del Mar.

Terminado el escenario contrafactual se establecen los procesos y los resultados finales como los ámbitos a controlar; Finalizando con el análisis cualitativo de la evaluación de impacto, en el cual se evidencia el grado de diferencias habitacionales experimentados por ambos comités.

---

<sup>4</sup> Un Comité como grupo de tratamiento y otro como grupo de control.

## **MARCO TEÓRICO**

El programa fondo solidario de vivienda nace como una respuesta de la nueva política habitacional, específicamente a las políticas habitacionales para la población de menores recursos de los años '90, las que estaban orientadas principalmente a la producción masiva de nuevas unidades, y que obtuvo exitosos resultados en la disminución del déficit habitacional. No obstante, estos programas estaban desfocalizados por la segregación socio espacial, falta de soluciones integrales y el fracaso del sistema crediticio.

Estos problemas fueron recogidos en el diagnóstico que antecedieron a la formulación de la nueva política habitacional del año 2000, que tiene como objetivos:

- Continuar disminuyendo el déficit habitacional.
- Focalizar los recursos en los sectores más pobres.
- Contribuir al equilibrio socio espacial.
- Mejorar la calidad de las soluciones habitacionales y de sus entornos.

En este sentido - dentro de la nueva política - se diseñan dos programas, sin deuda, dirigidos a la población perteneciente al primer decil de ingresos.

Para postular al Fondo solidario de vivienda, requiere que la postulación se realice a través de grupos de familias organizadas. Para la confección del programa el MINVU; se enfocó en la solución de los puntos críticos detectados en los programas anteriores, desarrollando una nueva noción de vivienda asociada al habitar de las familias, marcando un antecedente importante en las políticas habitacionales al enfatizar los procesos sociales involucrados en la consecución de la vivienda, incorporando las nociones de:

- a) Focalización.
- b) Participación.
- c) Descentralización
- d) Conformación de barrios y entornos adecuados.

Otro aspecto a considerar en el programa es la manera de abordar la pobreza, el cual plantea un nuevo estilo de fortalecer la ciudadanía, a través de nuevas formas de asociación entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil, generando alianzas estratégicas entre ambas para la realización de un proyecto habitacional . Dado que en la estructura e implementación del Fondo Solidario, involucra crecientes grados de coordinación en el nivel nacional, regional y local para su realización. Esta implementación descentralizada obliga una mayor apertura a al desarrollo de las soluciones a las problemáticas particulares a nivel local.

La solución entregada por el fondo solidario de vivienda, corresponde a una vivienda social, definida como aquella destinada a mejorar la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad; éstos grupos desposeídos, no sólo se definen por un factor económico, sino que el concepto tiene una connotación más social y cultural, considerando factores como alimentación, salud, educación y vivienda.

El enfoque que se pretende desarrollar del concepto de vivienda, es el integrador, el cual se entiende como el lugar donde se vive, no solo es la casa, sino que constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, infraestructura y equipamiento social comunitario. Además de fenómenos provocados por residir en el lugar, el que cuenta con procesos sociales, culturales, ambientales, políticos, económicos y geográficos, en donde intervienen conjuntamente con los vecinos del sector, un conjunto de actores públicos y privados que se relacionan con ellos.

## **Marco Institucional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>5</sup>**

Nace con la misión de contribuir a mejorar la calidad de vida de los chilenos, trabajando para satisfacer sus necesidades habitacionales y haciendo de las ciudades lugares apropiados donde vivir y desarrollarse. Para esto el ministerio tiene como funciones la formulación de las políticas de vivienda, equipamiento y urbanismo así como las normas técnicas para su cumplimiento implican la elaboración de planes y programas nacionales, la preparación de la normativa, la urbanización de los terrenos, el fomento a la construcción habitacional en coordinación con el sector privado, y la creación de programas de acceso de la vivienda, a la población mas pobre.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) procura cumplir con la misión y sus funciones, a través de:

- Secretarías Regionales (SEREMIS): definen la política de vivienda y urbana regionalmente, estas forman parte del gobierno regional, con funciones de planificación de la gestión y apoyo técnico a la planificación urbana.
- Servicios de vivienda y urbanismo regionales (SERVIU): Encargados de la ejecución, programación, evaluación y promoción de la política de vivienda a nivel regional, se realiza a través de los, entidades autónomas de dependencia ministerial.

Si bien los SERVIU tienen personalidad jurídica de derecho público, su autonomía es relativa ya que dependen del ministro, el subsecretario y el respectivo secretario regional ministerial. La función de ejecución incluye la adquisición de terrenos; efectuar subdivisiones, loteos, urbanizaciones, construcción de viviendas, equipamiento, obras viales, infraestructura y desarrollo de parques industriales.

---

<sup>5</sup> Ministerio de vivienda y Urbanismo nace con la creación de la Ley N° 16.391, en el año 1965.

El ministerio cuenta con una planta de personal que incluye las áreas técnica, legal y social. Estas áreas de competencia trabajan bajo distintas subdirecciones (Secretaría técnica y coordinación, Dirección General de Planificación y Presupuesto, Dirección General de Obras Urbanas).

### **Nueva Política Habitacional**

La nueva política habitacional, iniciada el año 2001, en concordancia con los lineamientos del instructivo presidencial sobre participación ciudadana. Se encausa en un cambio en la perspectiva de la política social del gobierno, esta renovación de la política social impulsada para el aparato público se basa en cuatro referentes conceptuales, presentes en distintos grados y modalidades en la política sectorial de vivienda, donde establece nuevas formas de relación entre Estado-Mercado-Sociedad civil: ciudadanía, equidad e igualdad de oportunidades. En donde se busca dar paso de una política habitacional con soluciones estándar, rígida estructura institucional, y un predominio de la oferta sobre la demanda, a una política que busca recoger las particularidades, cambiando los parámetros de focalización, de financiamiento y subsidios y de estructura de las viviendas.

## **Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda<sup>6</sup>**

### **Los Subsidios:**

El Minvu - directamente o a través del Serviu - otorgará un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda social para proporcionar una solución habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza e indigencia.

El Monto de los subsidios variará, según la comuna de emplazamiento donde se realiza el proyecto habitacional, entregando montos diferentes cuando son para proyectos de construcción o para proyectos de adquisición de viviendas construidas.

Para las comunas de la décima a la duodécima regiones, y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández tendrán un monto de 420 y 470 Unidades de Fomento (U.F); A excepción de Punta Arenas que tienen un monto de 410 y 360 U.F al igual que las comunas de Isla Mocha y Coronel; las áreas de desarrollo indígenas contarán con un monto de 350 y 300 U.F, y el resto de las comunas del país de 330 y 280 U.F. Para proyectos de construcción, o para proyectos de adquisición de viviendas construidas respectivamente. A la cantidad de los subsidios antes señalados, se adicionaran: 4 U.F por cada metro cuadrado de superficie que exceda de los 37,5 m<sup>2</sup>. Hasta un máximo de 50 U.F. 5 U.F para el financiamiento del subsidio de equipamiento y de 7U.F para el financiamiento del fondo iniciativas.

En el caso en que alguno de los integrantes del grupo familiar fuera discapacitado y estuviere inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad, se

---

<sup>6</sup> El reglamento que regula el programa fondo solidario de vivienda, es el decreto supremo N° 174, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 2001. El reglamento se compone de dos capítulos, 16 títulos y 80 artículos que regulan el presente programa.

adicionarán 20 U.F, que servirán para financiar la implementación de obras que contribuyan a superar las limitaciones de discapacidad.

### **Los Postulantes.**

Los postulantes, deberán estar inscritos en el registro de Serviu, por cada familia se aceptará la postulación de uno de sus integrantes que será el titular de la inscripción, en donde se calificará su condición de jefe de familia en la ficha <sup>7</sup>Cas

Para la postulación a proyectos de construcción de viviendas, los postulantes deberán formar un grupo organizado con personalidad jurídica, este grupo deberá estar integrado por menos de 10 familias hasta un máximo de 300, cada familia deberá tener ficha Cas vigente a la fecha en que el Serviu emita el certificado de proyecto ingresado al banco de Proyectos, el puntaje Cas del grupo deberá ser igual o inferior al puntaje de corte nacional o regional.

Los proyectos de construcción de viviendas construidas no participaran a llamados a concurso.

### **Ahorro.**

Cada postulante deberá acreditar un ahorro mínimo de 10 U.F enterado al último día del mes anterior al de la fecha del ingreso del proyecto al banco. Si el proyecto contempla recursos del fondo de iniciativas, cada postulante deberá acreditar en la misma oportunidad un ahorro adicional de 0,5 U.F.

---

<sup>7</sup> Encuesta de Caracterización Socioeconómica: Instrumento de medición de factores socioeconómicos, utilizados para la focalización de beneficios estatales.

El ahorro se deberá mantener y acreditar en cuentas de ahorro para la vivienda regidas por las normas dictadas por La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

La certificación que acredite el ahorro, emitida por la unidad captadora deberá ser extendida con la información referida el último día del mes anterior al de la fecha de ingreso del proyecto al banco. Una vez que la entidad captadora extienda la certificación, la facultad de ahorros quedara suspendida.

### **Impedimentos o Prohibiciones.**

No podrán postular a este subsidio las personas que se encuentren en alguna de estas situaciones:

- Si el postulante, su cónyuge o conviviente u otro miembro de la familia acreditado en la ficha Cas con la cual postula, se encuentre postulando a este o a otro programa habitacional.
- Si el postulante es una familia unipersonal, a excepción de:
  - Personas con discapacidad, que lo acrediten mediante la inscripción en el Registro Nacional de la discapacidad.
  - Adultos mayores de 60 años.
  - Personas con calidad de indígenas conforme a la ley N° 19.253
  - Personas reconocidas en el Informe Valech.

### **Banco de Proyectos.**

El banco de proyectos esta conformado por una base datos administrados por el Minvu y por un archivo físico administrado por cada Serviu. Este contiene toda la información relevante de los proyectos habitacionales que ingresan, lo que permite su identificación y clasificación.

El archivo físico contiene toda la documentación correspondiente a cada proyecto habitacional, presentada por la EGIS y copia de los certificados otorgados por la Comisión Técnica Evaluadora.

El banco se encontrara permanentemente abierto para recibir proyectos, los que podrán ser ingresados en cualquier momento sin esperar el llamado a concurso. No obstante lo anterior, el Minvu, podrá disponer mediante resoluciones fundadas el cierre del banco por un período determinado.

### **Proyecto Habitacional.**

El título del proyecto habitacional se compone de 9 párrafos en donde cada uno de ellos especifica las etapas a seguir para la preparación de un proyecto habitacional.

#### **1.- Clasificación de los Proyectos.**

Los proyectos serán clasificados en el banco dependiendo del estado de avance en que se encuentren en:

- En preparación: Proyectos ingresados a través del sistema computacional, que no han obtenido certificado de proyecto ingresado por parte de Serviu.
- Ingresados: Proyectos que han obtenido el Certificado de proyecto ingresado.
- En estudio: Proyectos en revisión por la Comisión Técnica Evaluadora.
- Con Observaciones: Proyectos que se les han formulado observaciones, entregando un Certificado de Observaciones.
- Eliminados: proyectos que luego de haber sido revisados por segunda vez por la Comisión Técnica Evaluadora, no cumplen con los requisitos y exigencias del reglamento.
- Calificación Condicionada: Proyectos que se encuentran pendientes de algunos antecedentes.

- Calificación Definitiva: proyectos que cumplen con todos los requisitos, con todos los antecedentes.

## 2.- Módulo de preparación de Proyectos.

Este módulo permite que los proyectos puedan ser registrados en el Banco, aún cuando los antecedentes no estén completos. Para estos efectos la EGIS deberá suscribir previamente un convenio con el Serviu, en el que se dejará constancia de las condiciones para acceder al sistema y se fijarán las responsabilidades, obligaciones y sanciones que procedan.

La EGIS ingresará al sistema computacional la información del proyecto, de los postulantes y de su grupo familiar. Finalizando la etapa con el ingreso al banco de todos los antecedentes conformes al proyecto.

## 3.- Ingreso al Banco de Proyectos.

El Proyecto ingresará si la totalidad de sus integrantes del grupo son postulantes hábiles, si las familias y los proyectos cumplen con todas las condiciones y requisitos exigidos y se ha presentado el Plan de Habilitación Social y el Proyecto de Asistencia Técnica. Además los proyectos tienen que haber sido ingresados al sistema computacional en el módulo de Preparación de Proyectos.

El Banco acreditará mediante el Certificado de Proyecto ingresado, el que será otorgado por Serviu en el momento de hacer el ingreso físico de todos los antecedentes solicitados.

## 4.- Proyectos en estudio y con observaciones.

El estudio de los antecedentes del proyecto estar a cargo de la Comisión Técnica Evaluadora quien tendrá a su cargo la evaluación técnica, económica,

social y legal de los proyectos, esta facultada para realizar inspecciones al terreno, efectuar observaciones a los proyectos y calificar los mismos.

En relación a su funcionamiento la comisión deberá emitir un certificado con Observaciones y el de Calificación según corresponda. A contar de la fecha de emisión del Certificado de proyecto ingresado, la Comisión tendrá un tiempo de 35 días para verificar la existencia de los antecedentes que respalden la factibilidad técnica, económica, legal y social del proyecto.

En el caso de las observaciones deberán formularse por escritos a la EGIS, en un solo acto.

Los proyectos podrán permanecer en el banco "con Observaciones" hasta 180 días corridos desde la fecha de emisión del documento con observaciones.

Luego de que la EGIS ingrese al Serviu la corrección de las observaciones, la comisión dispondrá de 14 días corridos para adoptar la, la entrega del Certificado de Calificación definitiva o condicionada. O la eliminación del proyecto.

##### 5.- Proceso de Calificación de los Proyectos.

Si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos, se le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva, el que tendrá una vigencia de 12 meses.

Si el proyecto no cuenta con permiso de edificación o la, la EGIS deberá presentar un anteproyecto aprobado por la DOM. O si la EGIS no acredita la propiedad del terreno. En tales casos se le otorgará un certificado de Calificación Condicionada.

Los certificados de Calificación Condicionada tendrán una vigencia de 12 meses, contados desde la fecha de su omisión.

Los proyectos que se encuentren con los Certificados de Calificación Definitiva, se encuentran aptos a participar a los llamados a concurso.

#### 6.- Clasificación y Tipologías.

Los proyectos deben incluir un número de soluciones habitacionales a lo menos igual al número de postulantes que componen el grupo. Los proyectos que ingresan al banco se dividen en 2:

a) Proyectos de Construcción:

- Construcción en nuevos terrenos.
- Densificación Predial.
- Construcción Sitio Residente.

b) Proyectos de adquisición de viviendas Construidas

#### 7.- Acreditación del Terreno.

Deberá especificarse la ubicación del proyecto en un plano de emplazamiento.

Si el proyecto requiere suelo para su ejecución, deberá contarse sitio propio apto el que tendrá que estar completamente pagado, o ser pagado con cargo al presupuesto financiado por el subsidio.

#### 8.- Financiamiento de los Proyectos.

El proyecto deberá contar con un presupuesto Financiado que deberá contemplar 2 secciones, una para ejecución del Proyecto Habitacional, y otra destinada a la ejecución del proyecto de Asistencia Técnica.

Además del presupuesto, la EGIS deberá presentar un cronograma de egresos y una Carta Gantt del proyecto en su totalidad, desde la eventual selección hasta la entrega de las viviendas, incluidas todas las actividades contempladas en el Plan de Habilitación Social.

Las fuentes de financiamiento que dispondrá la EGIS, para el proyecto habitacional serán:

- Subsidio Habitacional.
- Ahorro.
- Subsidio de Equipamiento: para el financiamiento de obras de equipamiento y/o mejoramiento del entorno.
- Fondo de iniciativas: Para complementar el financiamiento de las obras de equipamiento y/o mejoramiento del subsidio de equipamiento. Las familias deberán acreditar un ahorro adicional de 0,5 U.F, para optar a este fondo.
- Aportes Adicionales: Estos pueden consistir en dinero o en la ejecución de obras complementarias, que tienen por objeto el mejoramiento de la solución habitacional.

La EGIS deberá señalar también los gastos asociados a la ejecución del proyecto, distinguiendo claramente, recursos destinados a financiar la adquisición del terreno, si corresponde. Y los recursos destinados a financiar la construcción del conjunto habitacional.

#### 9.- Requisitos Técnicos de Construcción.

La vivienda deberá cumplir con estándares mínimos, debiendo contemplar una superficie proyectada que al ser sumada a la superficie inicial, alcance una superficie no inferior a 55 metros cuadrados.

- a) Programa Arquitectónico: La vivienda deberá considerar zona de estar - comedor – cocina, dos dormitorios como recintos conformados y un baño.
- b) Programa de Ampliación de la vivienda: Estos proyectos deberán contar con permisos de edificación, para la ampliación proyectada.

- c) Materialidad Constructiva: El proyecto deberá cumplir con las especificaciones del itemizado Técnico de Construcción del Minvu.
- d) Si el equipamiento incluye una sala multiuso, se deberá presentar el proyecto con especificaciones y permiso de edificación.

### **Plan de Habilitación Social.**

Para el diseño del Plan. La EGIS deberá hacer un diagnóstico de las familias que conforman el grupo, identificando los principales problemas que les afectan, considerando además la situación social que tendrán las familias en la futura localización del proyecto, en ámbitos tales como vivienda, salud, educación y trabajo. Dicho diagnóstico deberá considerar los casos vulnerables que existan en el grupo, tales como discapacitados y adultos mayores, entre otros, para quienes se deberán desarrollar acciones específicas de intervención.

El Plan será diferente según el tipo de proyecto que se trate.

#### 1.- Plan para proyectos de Construcción.

Para este tipo de proyectos el plan indicará las acciones y/o actividades ejecutadas, aquellas que están en desarrollo y las que se realizarán durante la ejecución del proyecto, destinadas a contribuir a superar la situación de pobreza, mejorando las condiciones de vida de las familias que componen el grupo desde un enfoque habitacional.

Las actividades incluidas en este plan se dividen en áreas, contemplando actividades mínimas u obligatorias para cada una de ellas.

- Autodiagnóstico: Esta etapa comprende reuniones informativas acerca del programa, y de recolección de datos acerca de los problemas que tienen los integrantes del grupo.
- Acompañamiento: Realización de reuniones, en donde se muestran los estados e avance del proyecto, la realización de talleres en las áreas socio

comunitario, técnico-legal y del proyecto de construcción al que el grupo postulará (construcción en nuevos terrenos, sitio residente, densificación predial).

- Vínculos de cooperación: se deberá identificar y articular acciones en conjunto con otras entidades u organismos que tengan en ejecución programas que aborden temáticas pertinentes, que puedan dar respuesta a las necesidades o inquietudes, que se desarrollaron en la etapa de autodiagnóstico.

## 2.- Para Proyectos de adquisición de viviendas construidas.

Consistirá en la entrega de una cartilla informativa sobre las redes sociales del entorno correspondiente a su localización, y la entrega de un resumen de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

### **Proyecto de Asistencia Técnica.**

Este proyecto deberá contemplar las áreas a desarrollar, los servicios que se prestarán, los profesionales que desempeñaran funciones en el proyecto y los recursos involucrados en él.

La EGIS deberá incluir en el presupuesto Financiado el detalle de los costos asociados a la ejecución de cada una de las áreas del Proyecto de Asistencia Técnica.

### **Construcción de Viviendas.**

El contrato de construcción suscrito entre el grupo organizado, la EGIS y la empresa responsable de la construcción de las viviendas, deberá ajustarse a las características y especificaciones aprobadas por la Comisión Técnica Evaluadora.

El contratista o constructor de las obras deberá entregar boleta bancaria de garantía destinada a garantizar el fiel cumplimiento del contrato, extendida a favor de Serviu.

**Documentos que se deben adjuntar a la presentación de todos los tipos de proyectos.**

Los antecedentes obligatorios para la presentación de todos los tipos de proyectos serán:

- Formulario de Incorporación al Banco.
- Certificado de inscripción en el Registro de Discapacidad, si corresponde.
- Certificado que acredite la condición indígena, emitido por la CONADI.
- Carta compromiso suscrita por el o los representantes legales de la EGIS y los representantes del grupo, en que se exprese la voluntad de llevar a delante el proyecto que se presenta y las obligaciones que asumen.
- Acta de la o las asambleas realizadas por el grupo.
- Formulario de Presupuesto Financiado del Proyecto.
- Certificado de ahorro mínimo.
- Certificación que acredite los aportes enterados por terceros o promesa de donación de dinero, extendida ante notario, si corresponde.
- En el caso que la Municipalidad compromete aportes adicionales, deberá acompañarse el acta de sesión del Consejo en que conste tal compromiso.
- Plan de Habilitación Social.
- Proyecto de Asistencia Técnica.
- Carta Gantt del Proyecto.

Antecedentes para proyectos de construcción en nuevos terrenos, que se deberán adjuntar a los antecedentes antes señalados.

- Permiso de edificación del proyecto completo de la vivienda, reducido a escritura publica.

- Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado.
- Se deberá acreditar la propiedad del terreno.

Los antecedentes que se deberán adjuntar a los antecedentes generales, para los proyectos de Densificación Predial son:

- Permiso de edificación del proyecto completo de la vivienda, reducido a escritura publica.
- Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado.
- Contrato de promesa de compraventa o de promesa de cesión de derechos de cada uno de los predios incluidos en el proyecto.

Los antecedentes a adjuntar en la Construcción sitio residente, son:

- Permiso de edificación del proyecto completo de la vivienda, reducido a escritura publica.
- Contrato de construcción suscrito entre la EGIS, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado.
- Copia de la Inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor o cedente, con certificado de vigencia y certificados de hipotecas y gravámenes.

Para los proyectos de adquisición de viviendas Construidas, los documentos a adjuntar son:

- Contrato de promesa de compraventa suscrito con el promitente vendedor.
- Certificado de recepción municipal definitiva que acredite que la vivienda tiene una antigüedad no inferior a dos años.
- Certificado que acredite la calidad de vivienda social.
- Estudio de Títulos.
- Informe de Tasación

### **Proceso de postulación y selección para proyectos de Construcción.**

El Minvu convocará a concursos destinado a las diferentes alternativas que presenta este programa, los llamados se efectuarán mediante resoluciones que deberán ser publicadas en el diario oficial con 30 días de anterioridad. La resolución que disponga del concurso indicará el puntaje de corte de la ficha Cas, la fecha máxima de presentación de las respuestas a las observaciones, fecha límite de postulación y los recursos financieros destinados para el llamado a postulación.

En los llamados a concurso podrán participar los proyectos que a la fecha de la postulación cuenten con Certificado de Calificación y siempre que los integrantes del grupo respectivo cumplan con los requisitos.

Los factores de selección, se realizarán evaluando, los siguientes factores:

- Vulnerabilidad del grupo: se analizan los porcentajes de personas, que se encuentran dentro de los grupos de vulnerabilidad (familias monoparentales, discapacitados, adultos mayores, menores de 15 años, integrantes del informe Valech).
- Condición de pobreza: reflejada en puntaje Ficha Cas.
- Mayor monto promedio de aportes adicionales: expresados en U.F.
- Plan de Habilitación Social: la evaluación se hace en base a 3 factores: Coherencia (relación entre el diagnóstico de las familias y los objetivos y actividades a realizar); Integridad (articulación de las actividades a realizar en las distintas etapas); Metodología (destinado a asegurar el mayor número de participantes en las actividades a realizar).
- Calidad del Proyecto: factor aplicado a la construcción de viviendas, se evaluará la funcionalidad y habitabilidad en relación a la vivienda.

Para proyectos de densificación predial, construcción sitio residente y construcción en nuevos terrenos, se evaluará: la circulación, distribución a

recintos, superficie, la iluminación y asolamiento, factores de identidad de grupo (mayor puntaje a la diversidad de grupo), instalación de agua caliente, y superficie a ampliar.

Otro aspecto a evaluar en este tipo de proyectos es la Localización, el que comprende los factores de: Ubicación según instrumento de Planificación Territorial (conjuntos que se ubiquen dentro de las áreas urbanas); factibilidad sanitaria; red vial; acceso a servicios y transporte público; diseño del espacio público.

Puntajes de selección para proyectos de selección, se obtendrá sumando los factores de puntaje de:

- Vulnerabilidad de grupo.
- Condición de pobreza.
- Aportes Adicionales.
- Habilitación Social.
- Calidad técnica del proyecto.
- Puntaje del Jurado Regional.

La selección de los proyectos se efectuara por estricto orden de puntaje, seleccionando primeramente aquellos que cuenten con certificado de Calificación Definitiva. La selección se efectuara hasta agotar los recursos disponibles para el otorgamiento de subsidios en el llamado a cada región. Los recursos que pudiesen no ser utilizados serán destinados a incrementar la disponibilidad correspondiente para los futuros concursos.

No obstante lo anterior el Minvu, mediante resoluciones, redestinar los recursos para atender a los proyectos que continúen en la lista de prelación de una o mas regiones.

Las nóminas de los postulantes seleccionados y los respectivos proyectos serán aprobados por resoluciones del Minvu. Mediante un aviso que se publicará en un periódico de circulación nacional o regional, donde se pondrá en conocimiento de los postulantes el lugar y fecha en que serán publicadas las nóminas de los proyectos seleccionados.

Una vez publicadas en el diario oficial, la resolución que aprueba la selección de los proyectos, el Minvu por intermedio del Serviu, otorgará a cada uno de los postulantes seleccionados, en un plazo no mayor a 15 días, un Certificado de Subsidio Habitacional.

El período de dicho subsidio tendrá una vigencia de 21 meses, contados a partir del día subsiguiente a la fecha de su emisión.

El inicio de obras deberá acreditarse antes de los 60 días, desde la publicación de la resolución que aprueba el proyecto seleccionado, de no acreditarlo en dicho plazo, el Serviu mediante resolución fundada notificará a la EGIS, a través de carta certificada a la EGIS, declara caducados los Certificados de Subsidios correspondientes.

En caso de fallecer el postulante o beneficiario, se designara un sustituto, mediante resolución del Director de Serviu, el que podrá ser: en primer lugar, el cónyuge o conviviente, o aquel ascendiente o descendiente del causante que tuviere, a juicio del Serviu, el mejor derecho para obtener la vivienda.

### **Pago de subsidios y Anticipos**

Para los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos, Serviu puede efectuar anticipos a la cuenta del subsidio para financiar la adquisición del terreno.

Se puede solicitar el giro hasta 2 cuotas no superiores al 15% del monto total del subsidio, señalados en la escritura de compraventa.

En los Proyectos de Construcción, Serviu puede efectuar anticipos (según disponibilidad de caja), destinados a la ejecución física de las obras.

Este monto no puede exceder los 5 giros, ni el 25% del monto total del subsidio. No se requiere demostrar un avance en obras para solicitar el primer giro, pero si para los siguientes giros, con una acreditación en obras físicas igual o superior al avance financiero.

Tratándose de Proyectos de construcción en nuevos terrenos Serviu puede dar pagos por avances de obra a cuenta del pago del subsidio, con el fin de financiar la ejecución de las obras, la constructora a cargo puede solicitar anticipos en 5 cuotas, las que no pueden exceder el 25% del monto total del subsidio, esto va en relación equivalente con el avance de obras.

Serviu pagará el subsidio, descontando el monto de los giros efectuados por concepto de anticipos, contra un informe emitido por el prestador de servicios de asistencia técnica, en moneda nacional.

### **Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS)**

Las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, son personas jurídicas de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, que prestan los servicios de asistencia técnica, a que se refiere la resolución N° 533, (V. y U.) de 1997<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Fija procedimiento para prestación de servicios de asistencia técnica a programas de viviendas que indica, y deroga la resolución n° 241, de vivienda y urbanismo, de 1996.

Las EGIS, deben acreditar domicilio en la región donde se presenta el proyecto habitacional. Para que estas operen debe existir un convenio previo. Dependiendo de la topología las funciones de la EGIS serán:

Para, proyectos de construcción:

- Organización de la demanda habitacional.
- Diseño y elaboración de proyectos de arquitectura e ingeniería.
- Diseño y ejecución del Plan de Habilitación Social.
- Contratación de Obras.

Proyectos de Adquisición de Viviendas.

- Organización de la demanda.
- Asesoría para adquisición de viviendas construidas.
- Diseño y Ejecución del Plan de Habilitación Social.

Otras de las labores que son de carácter general, que deberá desarrollar la EGIS son:

- Otorgar asesoría para la adquisición de un inmueble (terreno).
- Contratación de obras, a través de la elaboración de bases para el llamado a licitación.
- 

#### **Adquisición de Vivienda Construida.**

El certificado de subsidio para esta tipología de proyectos, se emitirá luego de revisados los antecedentes por el SERVIU, el cual tendrá una vigencia de 90 días desde la fecha de su emisión.

El orden en la prelación se determina de acuerdo a la fecha de ingreso de los antecedentes en el SERVIU respectivo.

**Subsidio Diferenciado a la Localización.**

Este subsidio es una subvención adicional al que podrán acceder los grupos postulantes, destinada al financiamiento de la adquisición del terreno en el cual se emplazara el proyecto de construcción, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones que exige el programa.

Los requisitos para la obtención de este subsidio consideran un tamaño máximo de 150 viviendas, que deberán estar ubicadas en ciudades de más de 300.000 habitantes. Además de haber obtenido el máximo de puntaje contemplado en la pauta de evaluación de localización, en los factores de selección, en los proyectos de construcción. Y a lo menos un 60% de los integrantes del grupo deberá provenir de la comuna donde se realiza el proyecto, esto será acreditado por la encuesta Cas.

La fórmula para saber el monto del subsidio que le corresponderá al proyecto se realiza multiplicando el Factor corrector del avalúo por el monto de avalúo del terreno. En donde el total del subsidio no podrá ser superior al terreno; este subsidio será pagado directamente al vendedor del terreno en una cuota.

La vivienda construida que ha recibido este subsidio, estará sujeta a una prohibición de 5 años, además de la prohibición de enajenar durante 15 años, desde la fecha de inscripción en el conservador de Bienes Raíces.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, respecto a las prohibiciones a las cuales se encuentra la vivienda que se adjudica por intermedio de un subsidio, el Serviu tiene la facultad de autorizar la venta de una vivienda afectada de prohibición.

## **Programa Fondo Solidario de Vivienda II.**

El Fondo Solidario de vivienda II, es un programa destinado a prestar atención habitacional a familias que están comprendidas dentro del 40% de los hogares mas pobres según el Instrumento de Caracterización Socioeconómica (Cas).

Para este programa se aplicarán las mismas normas que regulan los Proyectos de adquisición de Viviendas Construidas, del Fondo Solidario de Vivienda.

Podrán acceder a este programa los postulantes, cuya ficha Cas, sea igual o inferior al puntaje de corte nacional o regional para el segundo quintil, según se determine mediante resoluciones del Minvu.

El monto máximo de subsidio, será expresado en U.F y variará según la comuna de emplazamiento de la vivienda.

Para todas las comunas de la Duodécima región a excepción de Punta Arenas, todas las comunas de Décima Primera región, las comunas de la provincia de Palena, y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández, el monto será de 420 U.F; Para la comuna de Punta Arenas, Isla Mocha, Isla Santa Maria, Coronel, la provincia de Chiloé, y las áreas de desarrollo indígena, tendrán como monto 360 U.F; El resto de las comunas del país, el monto será de 280 U.F.

En caso de que algún integrante se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad, se adicionarán hasta 20 U.F, siempre que se acredite al momento del pago del subsidio, dicho monto será destinado para la implementación de obras, que contribuyan a superar las limitaciones que afecten a quienes presenten condiciones de discapacidad.

Cada postulante deberá acreditar un ahorro mínimo de 30 U.F, enterado al último día del mes anterior al de la fecha del ingreso del proyecto al Banco.

El interesado podrá solicitar un crédito complementario para el financiamiento de la vivienda, sea este hipotecario o sin garantía hipotecaria.

## **Metodología Utilizada**

Los resultados de una buena gestión de gobierno pueden ser medidos a través de los programas que genera para la solución de las necesidades de la población, en este caso el programa va dirigido a las personas con problemas habitacionales de menores recursos; y los resultados de este programa serán medidos bajo la metodología de evaluación de impacto.

La evaluación de impacto, corresponde a una evaluación de resultados netos de un programa sobre la población beneficiaria, medidos en un horizonte de tiempo de corto, mediano, y largo plazo, considerando como los principales aspectos, la eficiencia y economía de recursos. Este es un proceso de trabajo sistémico e independiente orientado a evaluar la efectividad de las medidas tomadas o los servicios entregados por el programa; Los resultados deben abarcar aspectos cuantitativos y cualitativos de un programa.

Los pasos a seguir para la elaboración de la evaluación de impacto comprende son los siguientes:

### **1.- Relaciones – Efecto.**

El primer paso que contempla una evaluación de impacto, es identificar las relaciones de causa – efecto entre los componentes que produce el programa y los impactos esperados.

En el análisis del programa se deben manejar explícita y/o implícitamente ciertas hipótesis respecto a este tipo de relaciones, entre los componentes y los impactos buscados. En el proceso de evaluación se deben demostrar empíricamente la existencia de las relaciones supuestas en el análisis.

## **2.- Resultados.**

Para identificar el momento en que se lleva a cabo la relación causa – efecto, se determina un horizonte de tiempo para identificar los resultados del programa.

### Resultados a nivel producto.

En la línea de tiempo corresponden al primer tipo de resultados que debe generar un programa y efecto mas inmediato que tiene la producción de los componentes sobre la población beneficiaria, considerándose también los bienes y servicios entregados, distinguiendo calidad objetiva (calidad técnica de los bienes y servicios entregados) y calidad subjetiva (percepción que tienen los usuarios respecto del bien o servicio recibido).

### Resultados intermedios.

Corresponden al segundo tipo de resultados que se produce en la secuencia de tiempo. Se refieren a los cambios en la actitud y comportamiento de los beneficiarios o cambio en el estado de estos, una vez recibidos los bienes y servicios que entrega el programa.

Este tipo de resultados se utilizan al implicar la formación de capital humano o social.

### Resultados finales.

Los resultados finales o de impacto son resultados a nivel propósito del programa; implican un mejoramiento significativo y, en algunos casos, perdurable en el tiempo, en alguna de las condiciones o características de la población objetivo que se plantearon como esenciales en la definición que dio origen al

problema, un resultado final suele expresarse como un beneficio de mediano y largo plazo obtenido por la población atendida. En el caso en que la intervención del programa sea en una categoría de inversión en capital (físico, humano, social), su beneficio no debería desaparecer, al menos en el corto o mediano plazo, si se deja de ejecutar o participar en el programa.

La medición de los resultados finales debe establecer cuáles son los efectos de mediano y largo plazo sobre la población beneficiaria que espera obtener el programa.

### **3.- Aislar Factores Externos.**

Son los factores que se encuentran fuera del ámbito del control que es propio del programa. Se realiza identificando y separando los beneficios logrados como la consecuencia de la intervención del programa, de aquellos que de todas maneras hubieran ocurrido sin la ejecución de éste, por efecto de la evolución normal de las condiciones del entorno o la acción de otros programas públicos.

### **4.- Medición de Resultados.**

#### Resultados a nivel Producto.

Su evaluación se lleva a cabo principalmente mediante técnicas cuantitativas, utilizando indicadores de gestión o indicadores de desempeño. Realizándose a partir de una definición amplia del producto, no limitándose a lo físico o productivo, sino que incluir dentro del concepto del servicio, sus características y atributos mas relevantes.

Para cada uno de los atributos y características del producto se debe generar información que permita construir los indicadores y evaluar los resultados en ese nivel. Una vez que se cuentan con los indicadores de base, existen diferentes posibilidades de análisis.

- 1º Comparando el desempeño de la institución con si misma.
- 2º Evaluar los resultados en función de las metas que se han planteado para el programa.
- 3º Comparar los resultados, con estándares técnicos y de calidad preestablecidos.

### **Resultados Intermedios.**

La medición de resultados intermedios apunta a evaluar los cambios en el comportamiento de los beneficiarios que se producen una vez que estos han utilizado y asimilado los componentes del programa.

Los resultados intermedios se miden a través de instrumentos de recolección de información que no forman parte de la recolección de información que programa. Dado que se busca indagar sobre el comportamiento de los beneficiarios.

### **Resultados Finales.**

Los resultados se deben establecer los efectos de mediano y largo plazo sobre la población beneficiaria, y los beneficios después de finalizado el programa. Para esto se necesita identificar y separar los beneficios logrados como consecuencia de la intervención del programa, así que de todas maneras hubieran ocurrido sin la intervención de este.

Para evaluar los resultados, se debe identificar las variables a ser medidas para determinar si el programa a generado realmente los beneficios o resultados esperados, para ser evaluadas en el escenario contrafactual.

## **5.- Escenario Contrafactual.**

El escenario Contrafactual, vendría siendo el elemento esencial que caracteriza una evaluación de impacto, en donde se compara la situación final de los beneficiarios (grupo de tratamiento), con la situación de los beneficiarios si no hubieran participado en el programa (grupo de control). Para el grupo de control se consideran a las personas que no participan en el programa, y que tienen características similares a las personas que se encuentran en el grupo de tratamiento.

El resultado de esta evaluación puede ser abordada mediante varias metodologías alternativas, las cuales pueden agruparse en dos grandes categorías: Diseño Experimental o Diseño Cuasi – Experimental.

### **Diseño Experimental o Aleatorio.**

Consiste en una selección aleatoria dentro de un grupo de individuos elegibles, creando un grupo de tratamiento y otro de control, estadísticamente idénticos; La medición de impacto consiste entonces en cuantificar, luego de un tiempo pertinente, las variables de impacto.

Dentro de las ventajas que ofrece esta metodología son: debido a su fortaleza estadística, es más fácil clarificar los efectos que pudieren tener en ambos grupos, las variables externas y las características de los beneficiarios.

La facilidad para interpretar los resultados de las evaluaciones, puesto que se puede estimar el impacto del programa mediante una diferencia de las medidas.

La principal desventaja, es más de orden práctico, y se refiere a la vialidad política de excluir de la cobertura de un programa, aleatoriamente, a un grupo de beneficiarios elegibles, que necesitan los servicios del programa.

## **6.- Indicadores de Desempeño.**

Los indicadores de desempeño son una herramienta que entrega información cuantitativa respecto del logro o resultado en la entrega de los productos (bienes o servicios) generados por la institución, pudiendo cubrir aspectos cuantitativos y cualitativos de este logro. Es una expresión que establece una relación entre dos o más variables, la que comparada con periodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permite evaluar el desempeño.

Los indicadores de desempeño deben cumplir algunos requisitos básicos, entre los cuales destacan la pertinencia, una razonable independencia de factores externos, ser comparables, confiables, simples, comprensivos y deben constituir información de carácter pública.

Por otra parte el número de indicadores no puede exceder la capacidad de análisis de quienes los van a usar. Por esto es necesario diferenciar entre indicadores para propósitos de gestión o de monitoreo interno en los programas o instituciones.

### **Ámbitos y Dimensiones de los Indicadores.**

#### 1.- Ámbitos de Control.

Los ámbitos de los indicadores gestión abarcan la los mismos puntos antes señalados en la medición de resultados de la evaluación de impacto (Productos, Resultados Intermedios, Resultados Finales o de Impacto) más el componente de:

Procesos: Se refieren a actividades vinculadas con la ejecución o forma en que el trabajo es realizado para producir los productos (bienes y/o servicios), incluyen actividades o practicas de trabajo. Los indicadores de procesos ayudan a la evaluación del desempeño en áreas donde los productos o resultados son difíciles de medir.

## **2.- Dimensiones del Desempeño.**

El desempeño, tienen una amalgama de dimensiones algunas de las cuales interactúan y pueden entrar en conflicto, es por eso que se debe procurar obtener una visión integrada de las diferentes dimensiones. Las dimensiones o focos de gestión de una institución y/o programa que son factibles y relevantes de medir a través de indicadores son su eficacia, eficiencia, economía y calidad de servicio, a continuación se describen cada uno de estos conceptos:

- a) Eficacia: se refiere al grado de cumplimiento de los objetivos planteados, es decir en que medida el área, o la institución como un todo, esta cumpliendo con sus objetivos, sin considerar necesariamente los recursos asignados para ello. Es posible obtener medidas de eficacia en tanto exista claridad respecto de los objetivos de la institución y/o programa.
- b) Eficiencia: Describe la relación entre dos magnitudes: la producción física de un producto (bien o servicio) y los insumos o recursos que se utilizan para alcanzar ese nivel de producción. En otros términos, se refiere a la ejecución de las acciones, beneficios o prestaciones de un programa utilizando el mínimo de recursos posibles.
- c) Economía: Este concepto se relaciona con la capacidad para generar y movilizar adecuadamente los recursos financieros en post de los objetivos definidos por una institución y/o programa, la administración de sus recursos exige siempre el máximo de disciplina y cuidado en el manejo de

la caja, del presupuesto, de la preservación del patrimonio y de la capacidad para generar ingresos.

- d) Calidad de Servicio: La calidad de servicio es una dimensión específica del concepto de eficacia que se refiere a la capacidad para responder a las necesidades de sus clientes o beneficiarios. Se refiere a atributos de los productos (bienes o servicios) entregados, tales como: oportunidad, accesibilidad, precisión y continuidad en la entrega del servicio, comodidad y cortesía de atención.

## APLICACIÓN

### Metodología de Evaluación Impacto, Programa Fondo Solidario de Vivienda

#### **Establecimiento de las Relaciones Causa – Efecto.**

Las relaciones causa - efecto, que se realizaron para el Fondo Solidario de Vivienda, fueron definidas mediante las variables de interés que presentan los objetivos del programa.

Los objetivos planteados por el programa son:

- Contribuir a superar la condición de pobreza en particular la precariedad habitacional, de las familias de escasos recursos.
- Avanzar en la reducción del déficit habitacional.
- Focalizar la atención en grupos de indigentes y pobres no solventes que no tienen acceso a los programas normales, al sistema financiero ni al mercado privado de viviendas.
- Ampliar la participación de las municipalidades e incentivar el desarrollo de entidades para asesorar la demanda, formular y desarrollar proyectos acordes a las necesidades de la demanda.
- Contribuir al desarrollo de proyectos que mejoren el equilibrio socio – espacial del territorio, mejorando la calidad de las soluciones conforme a las realidades regionales y locales.
- Promover la participación de las familias en la solución de su problema habitacional.

#### **Causas:**

Las causas que se originan el programa se podrían clasificar en tres ámbitos: Productos, integridad de la solución habitacional, organización y participación:

-Productos:

Las soluciones existentes para la población mas pobre, tanto como para personas que se encuentran en asentamientos precarios como quienes están de allegados, es de carácter estándar, no considerando las diferentes problemáticas habitacionales con las que cuentan estas personas.

- Perspectiva Integral:

La experiencia del Minvu indica que en las familias mas pobres, los problemas mas urgentes se relacionan con la supervivencia, y las soluciones habitacionales que se brindaban a este segmento de la población, se limitaba solo a la solución habitacional, no considerando una solución que ayude a superar la condición de pobreza de los beneficiarios de este tipo de subsidios.

-Organización y Participación:

La modalidad de postulación y adquisición de la vivienda, se realiza de forma muy centralista y la participación de los postulantes en la obtención de su vivienda es solo informativa, de esta forma no se fomenta la vida en comunidad, los lazos de convivencia ni la identificación por el barrio.

**Efectos:**

Estos se van a relacionar como respuesta a las causas que genera el programa Fondo Solidario de Vivienda.

-Productos:

El Fondo Solidario de Vivienda, entrega una gran gama de alternativas habitacionales, dependiendo las necesidades de los postulantes a este programa,

entre las que se consideran: Construcción en Nuevos Terrenos, Construcción en Sitio Residente, Densificación Predial, Compra de Vivienda Usada.

- Perspectiva Integral:

A través del modulo del Plan de Habilitación Social, se logra una integración social y local, permitiendo establecer lazos que actúan como factores productores, disminuyendo los riesgos, de los distintos tipos de problemáticas sociales en los cuales se pueden ver afectados, tales como violencia, delincuencia, drogadicción, por nombrar algunos.

-Organización y Participación:

El de concurso y la forma de postulación colectiva, genera incentivos para la organización de los postulantes, alianzas y compromiso entre los diferentes actores que participan en el proceso habitacional (Estatales, Privados, Sociedad Civil) elevando la calidad técnica y social de los proyectos. Además de entregar una solución mas acorde con las características regionales y comunales de los postulantes.

**Establecimiento de resultados**

Nivel producto

- Solución de vivienda terminada y financiada a través de un subsidio. Se materializa a través de diversas soluciones. Densificación predial, Construcción sitio residente, Construcción en nuevos terrenos, Adquisición de viviendas usadas.

#### Nivel intermedio

- Familias habilitadas en los ámbitos de su entorno físico, social e institucional, en el marco de su solución integral.
- Integración social y local, a través del Plan de Habilitación Social.

#### Resultados Finales

- Beneficiarios directos satisfechos con la calidad de la solución habitacional.
- Disminución del déficit habitacional en los deciles más bajos.

### **Contexto General de la población de Viña del Mar.**

La Ciudad de Viña del Mar tiene una superficie de 121.6 Km<sup>2</sup>. Representando el 4,6% del total provincial. Su población total es 347.244 habitantes. El 100% de su población es Urbana, representa el 38,1% de la población de la provincia de Valparaíso y el 21,9% de la población de la V Región. En términos de su estructura, la Comuna de Viña del Mar se encuentra dividida desde Octubre de 1999, en doce sectores, considerando la homogeneidad física, características socioeconómicas y constitución histórica y cultural del territorio. Los sectores son los siguientes: Chorrillos, Forestal, Viña Oriente, Plan Viña, Santa Inés, Reñaca Bajo, Reñaca Alto, Miraflores, Gómez Carreño, Nueva Aurora, Recreo, Achupallas.

Desde la perspectiva habitacional, en términos de tenencia, cabe señalar que el 63,4% de la población habita en una vivienda propia, existiendo un porcentaje de 24,5% de familias que arriendan mientras que el 12,1% han sido cedidas, ocupadas o se encuentran en usufructo.

Particularmente en la comuna de Viña del Mar, se estima que existen unas 15.000 familias viviendo en calidad de allegados con un promedio de 3,4 personas por grupo familiar.

En cuanto a la materialidad de las viviendas Viña del Mar presenta las condiciones más favorables de la provincia, puesto que el 90,2% de las viviendas poseen una materialidad considerada como buena de acuerdo a los indicadores de la encuesta CASEN 2000. Cabe señalar también que la mayor parte de los hogares no presentan hacinamiento, no obstante la comuna presenta uno de los más altos índices de hacinamiento dentro del contexto provincial, después de la comuna de Valparaíso (1,3%). Es determinante al considerar en el contexto

comunal, que existen aproximadamente 89.000 viviendas, lo que presenta un déficit, en relación al total de su población estimado en 45.000 viviendas.

En base a la demanda habitacional, cabe señalar que 8.101 familias se encuentran inscritas en los registros de postulantes en SERVIU de la Región de Valparaíso, lo que representa el 30,7% de la demanda provincial. A nivel comunal esta demanda se traduce en la inscripción en la Oficina de Gestión Habitacional de la Comuna de Viña del Mar de 6.367 grupos familiares en su modalidad individual, así mismo, la demanda habitacional colectiva registra 172 comités de Vivienda, con un total de 3.786 personas con un promedio de 35 familias asociadas por organización, que buscan acceder a una solución habitacional.

### **Escenario Contrafactual.**

La confección del escenario contrafactual, será de tipo aleatorio, considerando a 2 comités de vivienda, que se formaron a través de la demanda individual de la oficina de Gestión Habitacional de la comuna de Viña del Mar.

#### **Grupo de Tratamiento.**

El grupo de tratamiento estará compuesto por los 150 familias integrantes del comité de Vivienda Valle del Sol, quienes el año 2006 fueron beneficiadas con la entrega de una vivienda nueva, bajo la modalidad del Programa Fondo Solidario de Vivienda en el Sector del Olivar.

Los antecedentes generales de la población, en cuanto a sus características sociodemográficas de las familias, destaca que la mayoría de sus integrantes son personas jóvenes, concentrándose en los tramos etéreos:

- a) Entre 0 y 17 años de edad 44,06%.
- b) Entre 18 y 28 años de edad 23,12%.
- c) Entre las personas de 29 y 39 años de edad 16,01%.
- d) Entre los 40 y más de 60 años de edad 16,79%.

Otra característica importante a destacar en este grupo es la baja escolaridad en los jefes de Familia en donde el 69,07% de los integrantes del comité, no han finalizado la educación formal obligatoria.

Los antecedentes laborales, el 37, 4% de los jefes de familia trabajan en forma independiente, desarrollando actividades en el área de la construcción y como vendedores ambulantes. En igual porcentaje, se observa a los jefes e familia que trabajan de modo dependiente, contando con un contrato de trabajo y sus

respectivas cotizaciones. En este tipo de actividad están los que trabajan como vendedores de casas comerciales y asesoras de hogar.

Con relación a los antecedentes habitacionales, se puede apreciar una solución al problema de hacinamiento en condición de allegados en el que se encontraban las familias antes de recibir sus viviendas, enfocándose ahora en la organización de los vecinos para postular a programas complementarios que le permitan realizar las obras de terminación de la vivienda. Ahora tienen acceso a más espacios de uso público, como plazas áreas verdes, y una sede comunitaria multiuso.

### Grupo de Control.

El grupo de control estará compuesto por 150 familias integrantes del comité de Vivienda Montreal, quienes están a la espera de una postulación, para el programa Fondo Solidario de Vivienda, para la construcción de viviendas nuevas, en el sector del Olivar.

Los antecedentes generales de la población, en cuanto a sus características sociodemográficas de las familias, destaca al igual que en el grupo de tratamiento que la mayoría de sus integrantes son personas jóvenes, concentrándose en los tramos etáreos:

- a) entre 0 y 17 años de edad 38,9%.
- b) entre 18 y 28 años de edad 21,7%.
- c) entre las personas de 29 y 39 años de edad 16,6%.
- d) entre los 40 y mas de 60 años de edad 22.5%.

Otra característica importante a destacar en este grupo es la baja escolaridad en los jefes de Familia en donde el 75% de estos, no han finalizado la educación formal obligatoria.

Los antecedentes laborales, el 27,7% de los jefes de familia trabajan en forma independiente. En tanto, que los que trabajan de forma de dependiente representan al 32.2, contando con un contrato de trabajo y sus respectivas cotizaciones. Un dato importante a considerar es que un 16.8% de las mujeres jefas de hogar declara no tener una actividad laboral remunerada y recibir ingresos por concepto de jubilación, pensión o ayudas de terceros.

Con relación a los antecedentes habitacionales, sobre la tenencia de la vivienda, la mayor parte de estas familias se encuentran en una situación de

hacinamiento, en las viviendas donde se encuentran allegadas, observándose que en el 40,7% presenta un hacinamiento medio<sup>9</sup> y un 14,6% un hacinamiento crítico<sup>10</sup>.

Lo anterior se configura como el fundamento, ya que el 70,6% de los participantes provienen de Comités de Allegados, por lo tanto son familias que tienen una necesidad habitacional evidente y han buscado una vía de solución a su problema.

### CUADRO RESUMEN

TRATAMIENTO	CONTROL
<p>1.- <u>Edades</u></p> <p>a) Entre 0 y 17 años de edad 44,06%.</p> <p>b) Entre 18 y 28 años de edad 23,12%.</p> <p>c) Entre las personas de 29 y 39 años de edad 16,01%.</p> <p>d) Entre los 40 y más de 60 años de edad 16,79%.</p> <p>2.- <u>Escolaridad.</u></p> <p>a) Educ. Formal completa 69,07%</p> <p>b) Educ. Formal incompleta 30,09%</p> <p>3.- <u>Ocupación.</u></p>	<p>a) entre 0 y 17 años de edad 38,9%.</p> <p>b) entre 18 y 28 años de edad 21,7%.</p> <p>c) entre las personas de 29 y 39 años de edad 16,6%.</p> <p>d) entre los 40 y mas de 60 años de edad 22.5%.</p> <p>a) Educ. Formal completa 25%</p> <p>b) Educ. Formal incompleta 75%</p>

<sup>9</sup> tres personas por habitación utilizada como dormitorio

<sup>10</sup> mas de tres personas en esas condiciones

a) Dependientes	37,4%	a) Dependientes	32,2%
b) Independientes	37,4%	b) Independientes	27,7%
c) Ayudas y Pensiones	25,2	c) Ayudas y Pensiones	16,8%
<u>4.-Antecedentes Habitacionales</u>			
<p>-Superación del problema de hacinamiento.</p> <p>-Adopción de Nuevas conductas de los propietarios, a través de la organización de los vecinos.</p> <p>-Mayor acceso a espacios y lugares, con los que antes no contaban.</p> <p>- Adquisición de conocimientos respecto a uso adecuado y mantención de sus viviendas.</p>		<p>-Problemas de hacinamiento, de las familias allegadas, alrededor de un 53%.</p> <p>-Se identifican una serie de fenómenos asociados a la atomización e individualismo de las familias, que genera desunión de la comunidad.</p> <p>-Falta de información respecto de programas y fuentes de financiamiento publico, para el desarrollo de proyectos comunitarios.</p>	

### **Ámbitos a evaluar.**

La evaluación de impacto del Programa Fondo solidario de Vivienda, se orienta a identificar el rendimiento mostrado en sus beneficiarios directos, de manera cualitativa, considerando para tal efecto el desempeño de los procesos y de los resultados finales del programa a las personas quienes fueron beneficiadas. Las variables a considerar para tal efecto serán:

Procesos: se considerara la forma en como se desarrolla el proyecto para la producción de los bienes y servicio, los indicadores serán:

- Nivel de conocimiento, y medios de informarse acerca del programa, por parte de los postulantes.
- Grado de ingerencia de los actores participantes en el desarrollo del programa.

Resultados Finales: se considerara, como el nivel de los bienes o servicios entregados y si implica un mejoramiento en las condiciones de la población afecta al programa. Los indicadores serán:

- Cambio de las condiciones habitacionales.
- Acceso a Servicio, de todo tipo, (comercio, consultorios y postas, bomberos, policías, colegios y jardines infantiles, locomoción colectiva).
- Orgullo por el Barrio, sentimiento de identidad por este.

### **Resultado cualitativo de la evaluación de impacto al Comité Valle Del Sol**

- El programa Fondo Solidario de Vivienda permite que los beneficiarios logren la solución integral a su problema habitacional, no solo a través de la entrega de la vivienda, sino también entregando herramientas para que los nuevos propietarios, puedan hacerse cargo de a mantención de su vivienda y como saber afrontar los nuevos problemas que trae la adquisición de la vivienda.
- Otro objetivo del programa que se ha reflejado en el comité Valle del Sol, es la generación de asociatividad entre los beneficiarios del programa, lo que ha generado que puedan postular a fondos concursables para el mejoramiento de sus viviendas y su entorno. A esta altura se podría considerar que la organización, se instauró como un hábito como instrumento generador de oportunidades para la consecución de financiamiento para la solución de problemas que aquejan en el conjunto habitacional.
- La metodología del programa, ayuda a la comunidad a generar un sentido de pertenencia, sobre sus viviendas y su barrio, lo que se vio reflejado en el grupo de tratamiento, en la solución de algunos problemas que se diagnosticaron en la conformación de este grupo, como la drogadicción, problema que fue identificado en el Plan de Rehabilitación Social.
- Consecuencia de la asociatividad antes señalada, la generación del proyecto fomento la conformación de capital social y grupos de trabajo entre los beneficiarios, especialmente en los dirigentes los cuales sirven para difundir y fomentar, la importancia de la participación de todos los vecinos para la consecución de objetivos comunes.

### **Análisis cualitativo.**

Comparando los resultados del análisis cualitativo del comité Valle del Sol con los objetivos planteados por el por el programa Fondo Solidario de Vivienda. Enfocados a los aspectos que se buscar medir, en lo referente a las incidencias del proceso, y los resultados finales de los beneficios obtenidos, por los participantes del programa. Se puede concluir:

El programa efectivamente solucionó el problema habitacional de las familias beneficiarias, que accedieron al programa, no solamente con la entrega física de la vivienda, sino también, en la entrega de conocimiento para la mantención de sus viviendas y forma de relacionarse con los vecinos.

La municipalidad, cumplió a cabalidad el rol de organizador, desde la organización de la demanda, hasta el fomentar e institucionalizar en el comité, la organización y participación, informando sobre las ventajas y beneficios a los cuales pueden acceder gracias a esta. Además de trabajar, en ayudar a solucionar las problemáticas particulares del comité, como el problema de la drogadicción en el Valle del Sol, lo que sin duda es un aporte importante a favor de la superación de la pobreza.

El tener acceso a mas espacios como áreas verdes y sede comunitaria, por nombrar algunos, ayuda a un desarrollo mas integro de los habitantes del comité, fomentando la asociatividad entre los vecinos y el sentido de pertenencia por el barrio.

## **CONCLUSIÓN**

Según el análisis cualitativo, realizado al Comité Valle del Sol (comité beneficiado por el programa) se logra reflejar el resultado de la nueva política de vivienda, llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Al consolidar en la población beneficiaria los componentes de focalización (al participar en el programa personas, de bajos recursos, individualizados según el puntaje de la encuesta cas); participación (la realización del proyecto involucra la intervención de la sociedad civil, estado y privados); descentralización (al destinar el desarrollo del programa a las municipalidades); conformación de barrios y entornos adecuado (al generar un sentido de pertenencia). Estos, además de entregar una solución habitacional, entrega una solución integral, que ayuda a superar las condiciones de pobreza de sus beneficiarios.

Dentro de los requerimientos exigidos por el reglamento del programa, nos enfocamos, especialmente en el módulo del plan de habilitación social, el cual genera una intervención integral en los comités donde se aplica el programa, haciéndolo a través de la superación de problemáticas y necesidades particulares que ellos presentaron. Este método de trabajo, es una característica que lo diferencia de todos los programas habitacionales que existen, pues es un apoyo y una muestra de solución integral que muestra el programa, su fin es terminar y solucionar la problemática existencial de cada grupo beneficiado.

La metodología de evaluación de impacto, permitió identificar las causas y efectos que genera el programa, para luego establecer el horizonte de resultados, y así, poder confeccionar los ámbitos de control - los procesos y resultados finales. Estos al ser analizados cualitativamente, dieron como resultado, una efectiva solución habitacional y cambio en las condiciones de vida de sus beneficiarios, lo que ha permitido generar una ayuda en la superación de la pobreza del primer decil de la población. pero además, se logró establecer nuevas formas de relación

entre Estado-Mercado-Sociedad civil, que han permitido generar lazos que fomentan a la ciudadanía, para finalmente lograr una mayor equidad e igualdad de oportunidades en la población.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- CUBILLOS JULIA, SURAWSKI ANTONIETA (2005). Origen e implantación del Programa Fondo Solidario de Vivienda.
- SANDOVAL JUAN MARTÍN, (2003). Indicadores en la Evaluación del Impacto de programas Sociales. Sistema integral de Información y documentación, Cámara de Diputados de México.
- BERNER HEIDI, COOPER RYAN, GUZMÁN MARCELA, GUZMÁN NELSON. (2005). Metodología de Evaluación de Impacto. División de Control de Gestión, Dirección de Presupuestos.
- BERNER HEIDI, COOPER RYAN, GUZMÁN NELSON. (2004). Notas Técnicas. División de Control de Gestión, Dirección de Presupuestos.
- DIVISIÓN POLÍTICA HABITACIONAL, División Jurídica (2005). Decreto Supremo N° 174, Reglamento Fondo Solidario de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.