



Facultad de Ingeniería

Escuela de Construcción Civil

**“REDUCCIÓN DE INTERFERENCIAS EN EL PROCESO DE
POSTULACIÓN – ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES
COLECTIVAS, EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO”.**

Por

Thannia Giovanna Luco Hormazabal

Tesis para optar al Grado de Licenciado en Ciencias de la Construcción y al Título de
Ingeniero Constructor.

Prof. Guía: Gina Vindigni Pacheco

13 de Noviembre, 2023

DEDICATORIA

A mis padres, Benito y Giovanna, quienes se esforzaron cada día para entregarme educación y los mejores valores para poder crecer como una persona integra. Son y serán siempre los mejores padres, gracias por su amor apoyo y amistad este logro es mas de ustedes que mío, los amo.

AGRADECIMIENTOS

Quisiera agradecer a mi familia en especial a mis padres, por ser pilar fundamental en mi vida, muchas gracias, por su constante esfuerzo y sacrificio en entregarme una buena educación, comprenderme en los momentos difíciles y respaldarme en todas las decisiones que he tomado, no me cabe duda de que sin su apoyo no hubiese dado los pasos para convertirme en una persona íntegra y una profesional.

Gracias le doy a mi madre, pues sin ella no lo había logrado. Tu bendición a diario a lo largo de mi vida me protege y me lleva por el camino del bien. Por eso te doy mi trabajo en tu honor, por tu paciencia y amor madre mía.

A mi padre, por brindarme su soporte desde el primer día, tanto monetario como moral, sus consejos y educación han sido de los mejores, gracias por siempre estar presente y nunca faltarme.

A mi hermana menor Sofia gracias por siempre estar para mí por tu apoyo y amistad, sabes que este logro también es tuyo.

Por último, mis sinceros agradecimientos a quienes contribuyeron en forma directa al trabajo, ya sea colaborando con información o realizando comentarios para el mejoramiento de este. A mi profesora guía Gina Vindigni por su atención, colaboración, disposición en aclararme las dudas surgidas en el desarrollo del estudio y la corrección de este, aportando ideas y observaciones. A mis profesores de taller y todos los académicos que me formaron a lo largo de estos años.

RESUMEN

La siguiente investigación hace un análisis en profundidad en el Programa Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N°49) enfocado en una de las etapas que conlleva a que las familias puedan adquirir una vivienda propia esta etapa es denominada “proceso de postulación hasta adjudicación” de viviendas sociales dándole enfoque a las postulaciones colectivas, en donde los actores participantes en el proceso de postulación son la Entidad Patrocinante como representante legal de un grupo organizado (comité) y el Servicio de Vivienda y urbanización y en el proceso de postulación los actores participantes son aquellos ya mencionados más el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el énfasis de este estudio es identificar y analizar las interferencias presentadas en el proceso las cuales generan retrasos en la entrega de la vivienda para las familias más vulnerables del país. Por último, se plantean propuestas, para mejorar el proceso y reducir tiempos en el mismo, estas propuestas surgen a través de la identificación de las causas que generan que el proceso no cumpla con los tiempos establecidos en la norma.

ABSTRACT

The following research makes an in-depth analysis in the Solidarity Fund Housing Choice Program (Supreme Decree N°49) focused on one of the stages that leads families to acquire a home of their own this stage is called "application process to award" of social housing by focusing on collective applications, where the actors involved in the application process are the Sponsoring Entity as the legal representative of an organized group (committee) and the Housing and Urbanization Service and in the application process the participants are those already mentioned plus the Ministry of Housing and Urbanism, the emphasis of this study is to identify and analyze the interferences presented in the process which generate delays in the delivery of housing for the most vulnerable families in the country. Finally, proposals are made to improve the process and reduce time in it, these proposals arise through the identification of the causes that generate that the process does not meet the times established in the norm.

INDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN.....	4
ABSTRACT	5
INDICE DE FIGURAS.....	9
INDICE DE TABLAS	10
INDICE DE GRÁFICOS	11
LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS	12
INTRODUCCIÓN.....	13
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES GENERALES.....	17
1.1.- Planteamiento del problema.....	17
1.2.- Estado del arte.....	18
1.2.1.- Antecedentes internacionales.	18
1.3.- Objetivos.....	23
1.3.1.- Objetivo general	23
1.3.2.- Objetivos específicos	23
1.4.- Alcances y limitaciones	23
1.5.- Estructura de la memoria	24
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	25
2.1.- Viviendas sociales a través de la historia de Chile.	25
2.2.- Conceptos	34
Política Habitacional.....	34

Vivienda social	34
Vivienda Económica.....	35
2.3.- Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º49)	35
2.4.- Proceso de postulación Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º49)	36
2.4.1.- Tipo de postulación.....	37
2.4.2.- Evolución del proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales.	38
2.5.-. Actores Participantes del Proceso de Postulación Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º49)	38
2.5.1.- Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU).....	38
2.5.2.- Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU).....	41
2.5.3.- Entidad Patrocinante	45
2.6.- Herramientas de la metodología	47
2.6.1.- Diagrama de flujo	47
2.6.2.- Diagrama de Ishikawa.....	48
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	51
Fuente: Elaboración Propia.....	52
3.1.- Identificación del proceso.....	53
3.2.- Enfoque metodológico	54
3.3.- Entrevista semiestructurada.....	55
3.4.- Universo.....	55
3.5.- Selección de muestra	56

3.6 Metodología para el análisis y resultados de la investigación	57
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS	60
4.1.- Fases del proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas.	61
Fase 1: Creación de Proyecto D.S.N°49, postulaciones colectivas.	62
Fase 2 : Revisión y aprobación del proyecto por el Servicio de Vivienda y Urbanización en proyectos D.S.N°49, postulaciones colectivas.	64
Fase 3: Adjudicación de proyecto D.S.N°49, postulaciones colectivas.	66
4.2.- Identificación de interferencia y análisis de las causas	68
4.2.1.- Identificación de Interferencias	69
4.3.- Análisis de las causas.....	72
CAPÍTULO V. DESARROLLO DE PROPUESTA DE MEJORAMIENTO.....	79
5.1.- Implementación de talleres de inducción para las Entidades Patrocinantes	79
5.2.- Mejorar los listados de verificación de antecedentes del Servicio de Vivienda y Urbanización	81
5.2.1.- Mejoras en los listados de verificación de antecedentes factibilidad técnica y social	83
5.3.- Capacitación de los evaluadores del Servicio de Vivienda y Urbanización para proyectos D.S.N°49 “postulaciones colectivas”	84
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES	85
BIBLIOGRAFÍA	88
ANEXOS Y APÉNDICES.....	90

INDICE DE FIGURAS

<u>Contenido</u>	<u>Página.</u>
Figura 1.1: Caracterización y resultados del Plan de Emergencia 2020 de la región de Valparaíso.....	15
Figura 2.1: Organigrama Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	40
Figura 2.2: Organigrama Servicio de Vivienda y Urbanización región de Valparaíso.....	43
Figura 2.3: Organigrama Departamento Operaciones Habitacionales.	44
Figura 2.4: Simbología para el Diagrama de Flujo.....	47
Figura 2.5: Diagrama Efecto.	48
Figura 2.6: Diagrama Causa – Efecto.....	49
Figura 2.7: Diagrama Causa – Efecto.....	50
Figura 3.1: Metodología de la Investigación.....	52
Figura 3.2: Etapas para obtener una vivienda social colectiva.....	53
Figura 4.1: Diagrama fase 1 “Creación del proyecto D.S.Nº49, postulaciones colectivas”	62
Figura 4.3: Diagrama fase 3 “Adjudicación de proyectos D.S.Nº49, postulaciones colectivas”	66
Figura 4.4: Diagrama Causa-Efecto.....	73

INDICE DE TABLAS

<u>Contenido</u>	<u>Página.</u>
Tabla 4.1: Características de los funcionarios de SERVIU entrevistados.	60
Tabla 4.2: Características de las Entidades Patrocinantes entrevistadas.	60
Tabla 4.3: Características de la muestra entrevistada.	68
Tabla 4.4: Antecedentes que las EP han tenido que subsanar observaciones con mayor ocurrencia.	70

INDICE DE GRÁFICOS

<u>Contenido</u>	<u>Página.</u>
Gráfico 1.1: Evolución histórica campamentación en Chile.....	14
Gráfico 4.1: Módulo con mayor interferencia en el proceso de postulación.	71

LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

CNT: Construcción en Nuevos Terrenos.

CPC: Certificado de Proyecto Creado.

CPI: Certificado de Proyecto Ingresado.

CRIP: Certificado de Reingreso de Proyecto.

DS 49: Decreto Supremo N°49, 2011.

DP: Densificación Predial.

EGIS: Entidades de Gestión Inmobiliaria Social.

EP: Entidad Patrocinante.

FSEV: Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

MP: Megaproyecto.

PC: Pequeño Condominio.

RSH: Registro Social de Hogares.

SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización.

SP: Sitio Propio.

UF: Unidad de Fomento.

INTRODUCCIÓN

En Chile, existe una crisis habitacional, donde cerca de 650.000 familias no cuentan con una vivienda. (MINVU, 2022). Esto se debe principalmente al alza de precios, de venta y arriendo de vivienda muy por sobre las remuneraciones, por otra parte, también se debe al aumento de la población urbana, ya que el 87,8% de la población habita en zonas urbanas según el Censo de 2017, por lo que existe una mayor demanda habitacional. Por otra parte, las políticas habitacionales también deben considerar que a las familias se les han dificultado las posibilidades de acceder a un crédito hipotecario, debido a mayores regulaciones financieras, alza de las tasas de interés e inestabilidad en sus ingresos. (MINVU, 2022). Esta situación se agrava tras la pandemia del COVID19, la creciente ola migratoria, la inestabilidad económica y el alza en el costo de materiales de construcción.

Una representación completa de los campamentos en Chile es TECHO-Chile, que durante el 2020 se ha dado cuenta de un aumento explosivo de las familias viviendo en campamentos en el último año a nivel nacional. En donde se constata un total de más de 81.643 familias que habitan 969 campamentos a lo largo de Chile. (TECHO-Chile, 2021).

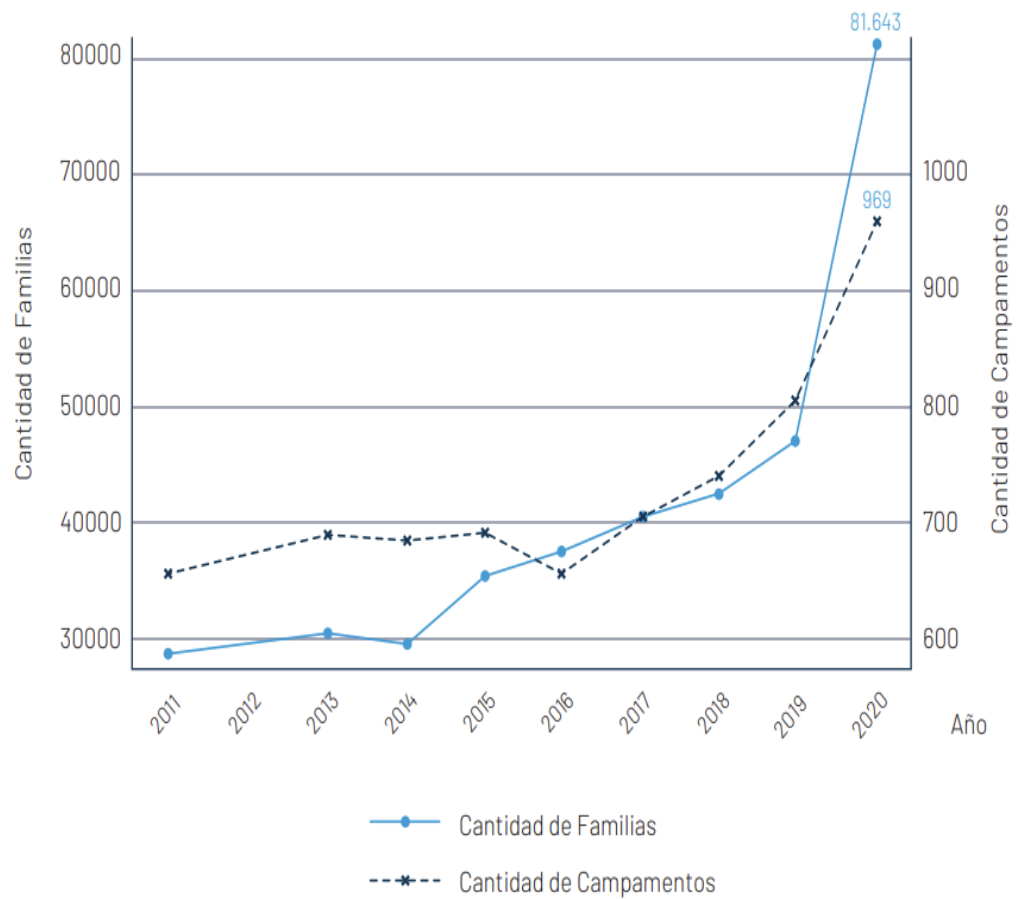


Gráfico 1.1: Evolución histórica campamentación en Chile.

Fuente: Catastro Nacional de Campamentos 2020-2021.

De acuerdo con los resultados del Plan de Emergencia 2022, el cual arrojó 19.193 hogares en campamentos en la región de Valparaíso, llegando a la conclusión que Valparaíso es la región con mayor número de asentamientos irregulares y familias en campamentos a nivel nacional. (MINVU, 2022).

8.6 REGIÓN DE VALPARAÍSO

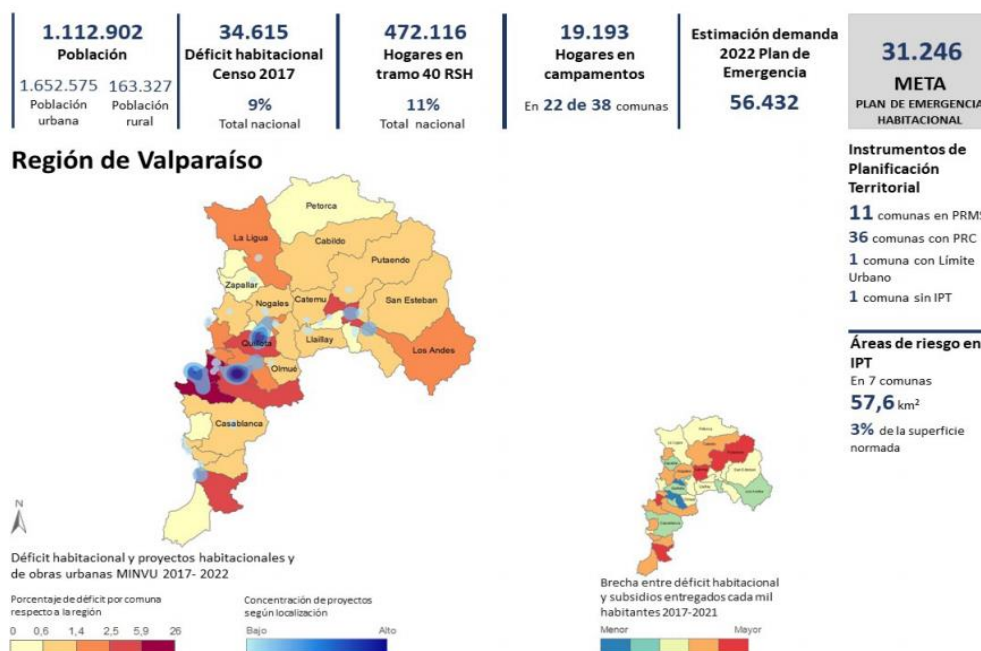


Figura 1.1: Caracterización y resultados del Plan de Emergencia 2020 de la región de Valparaíso.

Fuente: Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

Una de las alternativas que da el Estado a sus habitantes, es obtener una vivienda social mediante un subsidio para la vivienda. Poniendo como foco prioritario aquellas familias que pertenecen al tramo 40% de Registro Social de Hogares (RSH), de mayor vulnerabilidad socioeconómica o menores ingresos, por lo que, en el caso de los subsidios de compra, las familias pueden optar al Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Decreto Supremo N°49, del 2011. Este programa fue formulado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objetivo de promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado (MINVU, 2011), pudiendo adquirir su casa propia sin necesidad de contar con un crédito hipotecario.

Si bien este programa se implementó para dar una solución concreta al problema de vivienda propia por parte de la población vulnerable del país, su ejecución y tramitación ha tomado por defecto un tiempo mayor para estas soluciones habitacionales, es por esto que se generan numerosos reclamos de grupos familiares o personas naturales en los distintos Servicios de Vivienda y Urbanización regionales con los que cuenta el país, donde se deja en evidencia el disgusto de las personas al ver cómo transcurre el tiempo y no se encuentra una pronta solución a sus solicitudes, encontrándose una situación desagradable por no poder concretar el sueño de la casa propia.

Para garantizar lo mencionado anteriormente, se hallaron actores declarando que *“La espera depende del programa. Pero las personas que más esperan por su vivienda son las más pobres. Pero el promedio de la vivienda social, que es la gente a quienes más les cuesta adquirir su vivienda, es entre 10 y 15 años”* expuso Javier Ruiz-Tagle, profesor del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica. (Chile, 2019). *“Incluso hay gente que fallece en el transcurso del sueño de la casa propia”*, menciona Sebastián Bowen, director ejecutivo de Techo-CHILE. (Gálvez, 2021).

Esto debido a que, *“El reclamo generalizado es de básicamente las personas que están optando por un subsidio habitacional, en promedio las familias que postulan a un subsidio se demoran a lo menos 7 años en conseguir la casa propia, si es que logran conseguirla”* (Alcayaga, 2022). Según datos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el promedio de espera es de 3 a 5 años, pero la Cámara Chilena de la Construcción establece que el tiempo es de 8 a 10 años.

Por ende, a las situaciones mencionadas al inicio (alza de precios de venta y arriendo de las viviendas, aumento de la población urbana y la dificultad para optar a créditos hipotecarios), se le suma el extenso período de respuesta a los requerimientos habitacionales de la población más vulnerable, lo que lleva a las consecuencias ya mencionadas, que se concreta en los asentamientos informales.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES GENERALES

1.1.- Planteamiento del problema.

En Chile, existe una preocupante y extensa demora en el proceso de adquisición de viviendas sociales por parte de las familias más vulnerables de nuestro país. A pesar de los esfuerzos del gobierno y programas de vivienda, muchas familias se ven obligadas a esperar durante años para acceder a una vivienda adecuada y asequible. Porque si bien se prometen de 3 a 5 años de espera, la entrega de la vivienda termina siendo entre 10 a 15 años.

Por lo que en esta investigación se estudiará el proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas, que si bien el Decreto Supremo N°49 estipula un tiempo de 135 días, hoy en día es algo que ninguna Entidad Patrocinante ha podido cumplir.

Esto se debe por la falta de recursos suficientes, la complejidad de los trámites administrativos y la escasa disponibilidad de proyectos habitacionales. Como resultado, muchas familias enfrentan dificultades significativas para acceder a una vivienda digna en un tiempo razonable, lo que perpetúa la desigualdad y la precariedad habitacional en Chile.

Por lo tanto, lo que se propone es, identificar las interferencias que retardan y obstaculizan el proceso de postulación y adjudicación de viviendas sociales colectivas en la comuna de Valparaíso, y con ello proponer mejoras en el proceso, agilizando el sueño de la casa propia.

1.2.- Estado del arte.

1.2.1.- Antecedentes internacionales.

1.2.1.1 Viviendas sociales en Países Bajos.

Países Bajos tiene un 30% de viviendas destinadas al alquiler social, lo que le convierte en el país europeo con más parque destinado a esta modalidad, en la que los precios que se aplican son inferiores a los del mercado. (Drake, 2023).

La vivienda social en Países Bajos se refiere al conjunto de viviendas destinadas a los ciudadanos que tienen poco o ningún acceso al mercado de la vivienda privada. El gobierno busca garantizar el acceso a una vivienda adecuada para aquellos ciudadanos que no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre debido a sus bajos ingresos o situaciones de vulnerabilidad. Por lo tanto, el estado subsidia el alquiler de vivienda social con lo que los arrendatarios tienen acceso a viviendas de buen nivel a un costo más bajo que en el mercado privado.

En Ámsterdam, los nuevos inquilinos del sector libre pagan unos 1.466 euros al mes, y ya no hay prácticamente viviendas accesibles para personas de ingresos bajos o medios. (Rachidi, 2022), es decir, las viviendas sociales se encuentran prácticamente “acabadas” en algunos lugares, ya que para que las personas puedan alquilar una vivienda social, otra que ya vive en un alquiler debe de dejarlo, por lo que después el gobierno le entrega esa vivienda a la persona que se encuentra en la lista de espera.

Por lo que obtener una vivienda social en Países Bajos lleva años arrastrando problemas como las largas listas de espera, que en algunos sitios llegan a ser de hasta diez años. (Lardiés, 2019).

Se observa entonces que existen diferencias asociadas al concepto de base de cómo se define una vivienda social, pues en Chile la construcción de viviendas sociales

se realiza principalmente para fines de vivienda única, lo que significa que estas viviendas están destinadas a personas o familias vulnerables, las cuales se van a establecer ahí. Además, dichas viviendas sociales son transferibles a miembros de la familia a lo largo de los años, lo que significa que una familia puede mantener su vivienda social para siempre.

En cambio, en Países Bajos, las viviendas sociales tienen como finalidad el alquiler, generalmente administradas por un organismo gubernamental por un precio más bajo que el mercado. Esto significa que los solicitantes necesitarán cumplir con ciertos requisitos de elegibilidad. Los requisitos para la obtención de estas viviendas pueden variar, pero en general los solicitantes deben mostrar que sus ingresos y ahorros son insuficientes para adquirir el alquiler en el mercado.

1.2.1.2 Viviendas sociales en Colombia.

Colombia cuenta con un Programa de habitaciones de interés social (VIS) el cual fue implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, que provee la construcción de nuevas viviendas para proporcionar una vivienda digna a las familias de menores recursos. La intención del programa es brindar mejoras en la calidad de vida del hogar y mejorar el entorno inmediato. Está diseñado para satisfacer las necesidades de vivienda de personas vulnerables, de modo que tengan acceso a la vivienda adecuada a un precio accesible.

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). (Ministerio de Vivienda, minvivienda.gov.co, 2023).

Por otra parte, Mi Casa Ya es un programa a través del cual el Gobierno del Cambio entrega subsidios para comprar vivienda nueva a los hogares más vulnerables. (Ministerio de Vivienda, Minvivienda.gov.co, 2023).

El programa Mi Casa Ya, de Colombia, promueve esta misma línea de acción y busca facilitar el acceso a una vivienda digna para el 40% de la población colombiana en situación de pobreza. Esta iniciativa consiste en aportar un subsidio a las familias pobres o vulnerables para obtener una vivienda. El programa se enfoca en brindar a los colombianos menos favorecidos un costo de alquiler no mayor al 30% de sus ingresos, lo que permitirá mejorar su calidad de vida. La alineación entre ambos programas de vivienda, VIS y Mi Casa Ya, refuerza el compromiso del gobierno con los sectores menos favorecidos y contribuye a la mejora de la calidad de vida de los colombianos.

Paso a paso para la postulación de subsidio Mi Casa Ya.

1. Selecciona la vivienda tipo VIS o VIP de tu preferencia.
2. Acude al establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria que para iniciar el proceso de compra de vivienda.
3. Estas entidades hacen una primera validación de requisitos a través de la plataforma que administra el programa, donde se determina si cumples con el requisito de Sisbén IV, no eres propietario de vivienda y no has recibido subsidio de vivienda o cobertura anteriormente.
4. En caso de cumplir con estos requisitos, gestiona el crédito hipotecario o leasing habitacional con el establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria.
5. Estas entidades realizan el cargue de la documentación requerida en la plataforma del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
6. El ministerio realiza la priorización y asignación del subsidio de acuerdo con los criterios de focalización del programa Mi Casa Ya.

Como podemos ver, el caso nacional ofrece subsidios gubernamentales a los desarrolladores inmobiliarios para construir casas a bajo costo para los beneficiarios elegibles, en cambio, en Colombia se ofrece viviendas alquiler con opción a compra para los sectores con menores recursos e ingresos.

1.2.1.3 Viviendas sociales en Brasil.

Brasil cuenta con un Programa Minha Casa – Minha Vida (Mi Casa – Mi Vida), implementado en el año 2009, por el Gobierno Federal Brasileño, a través de la Ley n°11.977, en medio de la crisis mundial inmobiliaria. La Ley n°11.977, tiene como objetivo incentivar la construcción y compra de nuevas viviendas, la recualificación de inmuebles urbanos, producción y reforma de inmuebles rurales, fomentando la economía a través del empleo y la renta.

La aplicación de este programa se divide en dos segmentos: el primer segmento, se enfoca en la vivienda social, para familias de bajos ingresos (ingresos mensuales de hasta \$1.600 reales, o alrededor de 700 USD), el segundo segmento, se enfoca en la vivienda de mercado, para familias de ingresos medios. Y este se divide en dos segmentos: segmento 2 (ingresos hasta \$3.100 reales, o alrededor de 1.300 USD) y el segmento 3 (ingresos de \$3.000 a \$5.000 reales, o alrededor de 2.000 USD)

Si bien el programa tiene como objetivo reducir el déficit habitacional, se necesita un análisis que tenga en cuenta la situación económica local y mundial. Por el contrario, el objetivo principal del programa era evitar debilitar el dinamismo del sector inmobiliario privado estimulando su actividad a través de la implementación de la política pública de vivienda, el objetivo secundario es reducir el déficit habitacional.

El gobierno de Brasil desarrolló el programa y es responsable de su supervisión, ya que la implementación del programa ha sido delegada a las empresas constructoras que también, ya que su ejecución era delegada. A las empresas constructoras, que también han sido autorizadas desde su implementación.

La aplicación del programa significó reconfigurar las ciudades creando nuevas segregaciones socio - territoriales en Brasil.

Las características del programa provienen de la crisis inmobiliaria internacional que azotó duramente al país. El objetivo de este no es revivir el sector económico, sino

evitar su caída prestando dinero al sector laboral y subcontratando la implementación de políticas completamente a empresas privadas de construcción.

Por ende, se analiza que el Estado de Brasil toma un papel más activo en la construcción de las viviendas sociales, utilizando fondos estatales y federales para financiar e implementar proyectos. Esto significa que el gobierno es responsable de planificar y administrar proyectos de vivienda social, permitiendo que más familias accedan a este tipo de vivienda. Por otro lado, en Chile el gobierno generalmente usualmente no financia directamente la construcción de viviendas sociales. En cambio, el gobierno estabiliza los alquileres y subsidia a beneficiarios de viviendas sociales para ayudar a los inquilinos de bajos ingresos.

La presente memoria titulada “REDUCCIÓN DE INTERFERENCIAS EN EL PROCESO DE POSTULACIÓN – ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES COLECTIVAS, EN LA COMUNA DE VALPARAÍSO”, plantea identificar las interferencias que retrasa dicho proceso, tomando como parámetro de relación la normativa del Decreto N°49, y puede ser enfoque de los próximos subsidios de viviendas que se quieren realizar.

La presente propuesta se llevará a cabo para evaluar la posibilidad de reducir el tiempo del proceso de postulación- adjudicación para postulaciones colectivas mencionado en el Decreto N°49 del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

1.3.- Objetivos

1.3.1.- Objetivo general

- Proponer acciones, para la reducción de interferencias en el proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso.

1.3.2.- Objetivos específicos

- Identificar las fases del procedimiento establecido por el SERVIU, para la postulación - adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso.

- Identificar las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas en la comuna de Valparaíso.

- Analizar las causas que generan las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas en la comuna de Valparaíso.

1.4.- Alcances y limitaciones

- El estudio se va a basar por la normativa vigente del Decreto Supremo N°49, 2011 “Programa de fondos solidarios de elección de viviendas”.

- El estudio será para las “Postulaciones Colectivas” mencionadas en el Artículo 7 del Decreto Supremo N°49, 2011.

- El estudio abordará la comuna de Valparaíso.

1.5.- Estructura de la memoria

Para cumplir con los objetivos de esta investigación, la presente memoria estará estructurada a base de cinco capítulos principales, además de la dedicatoria, agradecimiento, resumen, índices de contenidos, figuras, tablas, gráficos, más las referencias bibliográficas y los anexos.

El Capítulo I Corresponde a los Antecedentes Generales de la presente memoria, con el planteamiento del problema, estado del arte, los objetivos, alcances y limitaciones que lleva realizar esta investigación.

El Capítulo II Establece el Marco Teórico de la investigación. En él se abarca la temática Vivienda Social en Chile, los antecedentes históricos, evolución del proceso de postulación - adjudicación, conceptos, herramientas y análisis de información y actores participantes.

El Capítulo III Establece el Marco Metodológico utilizado en la presente memoria cuyas herramientas principales de levantamiento de información es la formulación de entrevistas.

El Capítulo IV Establece el Análisis y resultados de Investigación, cuyas herramientas principales son diagrama de flujo, diagrama de Ishikawa.

El Capítulo V Desarrollo de Propuesta de Mejoramiento. El propósito de la propuesta de mejoramiento es la reducción de interferencias proponiendo acciones para mejorar el proceso.

El Capítulo VI Establece las Conclusiones obtenidas luego del desarrollo de la memoria.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1.- Viviendas sociales a través de la historia de Chile.

Primera época

Durante la primera década del siglo XX las ciudades chilenas comenzaron a aumentar su importancia relativa respecto a los sectores rurales, que hasta entonces concentraban la mayor parte de la población. En la década de 1930, por primera vez el campo deja de crecer y la ciudad crece más, comenzando ésta a cubrir terreno agrícola. Se conforma, de este modo, un nuevo tipo de sector popular, ya no campesino, ni trabajador nómada, más bien urbano, obrero o trabajador del sector terciario, insertándose precariamente en la trama laboral y urbana de su nuevo mundo. Entre 1930 y 1952 la población urbana pasó de representar el 40%, a constituir el 60% de la población total. (Bravo, 1959)

Juan A. Rios (1942 -1946)

En cuanto a las políticas habitacionales llevadas a cabo por el presidente de la república Juan A. Rios, se destacan la Ley 7.600 del 20.10.1943, que reorganizó la Caja de la Habitación Popular creando un organismo múltiple, dependiente del Ministerio del Trabajo: la Caja de la Habitación. (Bórquez, 2019).

Los hitos más importantes que destacar en cuanto a las políticas habitacionales en este periodo son:

1. La promulgación de la Ordenanza Especial de Urbanización y Construcciones Económicas (D. 451 del 06.07.1944), que definió los estándares de la vivienda económica.

2. La Ley 9.135 del 30.10.1948 (Ley Pereira, modificada por la Ley 9.572 del 04.03.1950), que estableció beneficios tributarios a quienes construyeran a través de esa Ordenanza.

3. La Ley 10.254 del 20.02.1952, que estableció sanciones tributarias a quienes no se acogieran a esta ordenanza (Bravo, 1959)

El concepto de viviendas económicas quedo definida como, aquellas que se construyan conforme a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL. 2), tengan una superficie máxima de 140 metros cuadrados edificados y reúnan los requisitos, características condiciones que determina el Reglamento Especial. Esto se resume en sala de estar, cocina, servicios higiénicos (W.C. lavatorio y ducha) y dos dormitorios. (Bórquez, 2019).

Se establece, en cambio, una superficie edificada, mínima de 35 m². Para dichos programas medidos en obra gruesa pudiendo llegarse a un programa menor, 25 m², donde se considera solo un dormitorio. (Bravo, 1959)

Gabriel González Videla (1946-1952)

Durante el gobierno del presidente Gabriel González Videla, en 1948 cuando la Ley Pereira definió los beneficios que gozarían quiénes construyeran viviendas, cuyos planos y especificaciones se guíen “estrictamente a la Ordenanza de Urbanizaciones y Construcciones Económicas y sean aprobados por la Caja de la Habitación” (Bravo, 1959).

Las ventajas de esta Ley de consolidación se relacionan principalmente en exenciones tributarias.

En el período 1944 a 1953, la Caja de la Habitación construyó, a lo largo del país, 18.195 viviendas en forma directa; 365 viviendas en forma indirecta “propiamente tal”; 9.486 viviendas en forma “indirecta obligada” y; 7.128 a través del fomento de la

Ordenanza Especial y la Ley Pereira, en total 35.174 viviendas que se sumaron al parque habitacional. (Bravo, 1959).

A pesar de esto, se construyeron apenas un promedio de 1.650 casas al año en todo el país, en una población que aumentó de 3 millones a 6 millones de habitantes a lo largo de este primer período, y de esta diferencia de 3 millones no menos del 90% necesitó de una legislación efectiva que le permitiera el acceso a la vivienda. (Bravo, 1959).

Segunda época

Carlos Ibáñez del C. (1952 – 1958)

Esta segunda era comienza con la aparición de los primeros asentamientos humanos creados por un proyecto de desechos independientes y en áreas llamadas “tomas”, que el pueblo bautizó con el nombre de “callampas”. (Bórquez, 2019).

En respuesta, el Estado desarrolló dos tipos de medidas para abordar estos asentamientos y condiciones de vivienda ilegales en su mayor parte:

1. Continuar con las políticas públicas establecidas en el anterior periodo, con respecto a la construcción de poblaciones que se hacían por la Caja de Habitación, pero esta vez incentivando aún más la exención de tributos.

2. Erradicar a los habitantes de las “callampas” hacia otros lugares. Este periodo estuvo marcado por la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (D.F.L. 2), el cual establece el Programa Nacional de Vivienda que comienza a incentivar el ahorro previo de las postulantes a viviendas sociales antes de acceder a ellas, instaurándose así también lo que se llamó el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la vivienda. La segunda es la creación de la Corporación de la Vivienda (CORVI), fusionando la Caja de la Habitación, dependiente del Ministerio del Trabajo y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio, dependiente del Ministerio de Hacienda. La nueva institución, con funciones ampliadas, fue una “entidad autónoma de derecho público con

personalidad jurídica, dependiente en sus relaciones administrativas del Ministerio de Obras Públicas”. (Bravo, 1959).

Jorge Alessandri R. (1958 – 1964)

Se formuló el Programa de erradicación a terrenos urbanizados desarrollado durante la presidencia de Alessandri Rodríguez, quien contemplaba, en una segunda etapa, una vivienda mínima de 38 m², ampliable, construida por sistema de autoconstrucción o a través de una empresa constructora. (Bravo, 1959).

Por último, se comienzan a impulsar una de las modalidades de solución habitacional que se han mantenido hasta el día de hoy en Chile. Se trata del Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua. Principalmente, se basó en el beneficio recíproco del trabajo de los participantes, siendo auxiliado por el apoyo técnico de una entidad externa, ya sea de origen estatal, municipal o privada. Este programa constituyó la solución de vivienda para numerosas familias que habitaban algunos de los asentamientos más precarios de la ciudad, ubicados en lugares carentes de todo equipamiento y servicios, cercanos a las riberas de ríos y acueductos que muchas veces conducían la eliminación de los residuos sanitarios de aquella parte de la ciudad ya urbanizada y consolidada. (Bravo, 1959).

Eduardo Frei M. (1964 – 1970)

Este periodo está marcado por las llamadas “operaciones de sitio”, que planteaban la autoconstrucción como una alternativa viable al problema habitacional existente en esos años. Lo que caracterizó estas operaciones fue la precariedad de los elementos de construcción de estas viviendas, donde se privilegió entregar acceso a un terreno, más que a una vivienda definitiva, quedando en manos del propietario la construcción de la vivienda. (Hidalgo, 1997).

En este mismo periodo se crea el Ministerio de vivienda y urbanismo, que tendría como misión fundamental la formación de toda la política habitacional, el control y orientación de la actividad privada, la distribución de recursos para la construcción de

viviendas, la planificación del desarrollo urbano y la atención de obras de equipamiento comunitario, pavimentación e instalaciones sanitarias. Esta nueva entidad estableció el Plan de Ahorro Popular, que tiende a perfeccionar lo ya planteado en años anteriores, estableciendo nuevas categorías de vivienda según los ingresos de las familias demandantes. (Bórquez, 2019).

Salvador Allende G. (1970 - 1973)

La década de 1970 comenzó con una gran presión social, y el tema habitacional tomaba carácter de urgencia. Las ciudades comenzaban a reflejarlas casi tres décadas de segregación y ocupación ilegal; estos asentamientos precarios mostraban su descontento con los esfuerzos realizados por el Estado chileno para paliar el déficit habitacional. (Bórquez, 2019).

Al año 1970 se llegaba a un déficit de 592.324 viviendas. Los comités de los sin casa pasaron a convertirse en un movimiento de pobladores coordinados a escala nacional y políticamente dirigida por partidos proletarios y vinculados a las nuevas organizaciones revolucionarias que empezaban a formarse en Chile (López, 1974).

Las tomas ilegales se denominaron “campamentos”, por el carácter frágil y combativo que representaban. Los lineamientos del presidente Allende, en cuanto a vivienda, era principalmente la concepción de que la vivienda es un bien al cual tienen derecho todos los habitantes y su reparto no se puede regir por reglas económicas, sino por necesidad y condiciones sociales. (Sanfuentes, 1979).

Estos nuevos lineamientos, también planteaban que el Estado debía ser el propietario de los terrenos de futuros proyectos de viviendas sociales, y además ser el encargado de construir y controlar, de acuerdo con las exigencias urbanísticas y sociales, que deben estar por sobre el interés privado. (Bórquez, 2019).

Estos nuevos lineamientos de la gestión fiscal provocaron la reacción de aquellos grupos empresariales involucrados en el sector de la construcción, y así mismo, alentó a pobladores ante el inicio del proceso de estatización de dichas empresas. (López, 1974).

Se eliminó la autoconstrucción fomentada por el anterior gobierno, ya que es considerada socialmente injusta porque quitaba al trabajador sus horas de descanso; contribuía a aumentar la cesantía o paro; y era técnicamente ineficiente y antieconómica. (Bravo, 1959).

Tercera época

Augusto Pinochet U. (1973 – 1989)

El golpe de Estado tuvo repercusión en todo ámbito de la vida nacional, tanto en lo social como institucional. Las transformaciones en políticas de viviendas no tardarían en llegar, y el primer paso a esto fue la creación de los “Comités habitacionales comunales” (1974), que tuvieron como objetivo elaborar y ejecutar planes y programas encaminados a dar solución habitacional a las poblaciones con insatisfactorias condiciones de salubridad y de vivienda. (Álvarez, 1975).

La vivienda pasa de ser un derecho que el Estado debe garantizar en consecuencia a su nivel de vulnerabilidad, a un bien que se adquiere a través del ahorro y el esfuerzo: ahora la familia y el Estado comparten responsabilidad de la construcción de la vivienda. El Fisco se reserva para sí las funciones de formar, planificar y controlar el proceso habitacional, pudiendo también subsidiar en forma directa a los grupos de más bajos ingresos. Además, se opta por fomentar y apoyar la creación de un mercado abierto de viviendas, siendo responsabilidad del sector privado la producción de estas. (Bravo, 1959).

A partir de 1978 se revisó el sistema de acceso a la vivienda y se creó un sistema de Subsidio Habitacional, que hasta el día de hoy funciona en Chile.

A principios de la década de 1980, la dictadura militar centró su política de vivienda en el desmantelamiento que aún existían en las áreas urbanas de las ciudades.

A pesar de que las cifras demostraban un gran avance en materia habitacional, ya que, según el Ministerio de vivienda y urbanismo, sólo en la Región Metropolitana de Santiago existían 340 Campamentos que contenían 51.797 familias (259.000 personas). Al año 1979 la cifra disminuyó a 294 Campamentos, habitados por aproximadamente 44.789 familias, es decir, por unas 223.957 personas. (Bravo, 1959).

Sin embargo, la solución del gobierno fue reubicar a estas familias a proyectos habitacionales periféricos y de baja inversión, muchos de los cuales carecen de la infraestructura y las instalaciones para acomodar adecuadamente las necesidades de la nueva población. (Bórquez, 2019).

Esta decisión del gobierno tuvo consecuencias irreversibles que repercutan incluso en la actualidad, ya que la nueva localización de las poblaciones, asociada al bajo costo del suelo, contribuyó a que aumentara la discriminación contra los más vulnerables, pero ahora en su vivienda propia. (Bórquez, 2019).

Patricio Aylwin A. (1989 – 1993)

Uno de los hitos de este periodo fue la creación del “Programa de Vivienda Básica”, que en 4 años construyó alrededor de 122.000 viviendas, lo que se traduce en casi un 30% del total de viviendas construidas en los periodos 1978 a 1995. (Bravo, 1959)

Cabe destacar en política habitacional del presidente Aylwin, el Programa Especial de Trabajadores, que permite acceder a viviendas sociales a grupos asociados en instituciones públicas y privadas, los Programas Vivienda Progresiva (Primera y Segunda Etapa), y el Programa de Subsidio Rural, que tienen como objetivo facilitar el acceso a la vivienda social a grupos afiliados a organizaciones públicas y privadas. (Bórquez, 2019).

Las soluciones habitacionales entregadas por estos Programas están basadas en estándares mínimos, que van desde la caseta sanitaria hasta unidades básicas con baño, cocina, sala de estar y dormitorios. (Hidalgo, 1997).

Eduardo Frei R. (1994 – 2000)

El segundo periodo de la concertación enfocó sus políticas utilizando a su favor la estabilidad y solidez de la economía chilena durante esos años, además la estabilidad social y el alto grado de credibilidad de las políticas públicas en materia habitacional y urbana. En este sentido el, MINVU ha fijado nuevas metas para mejorar la política de vivienda con un enfoque de equidad. Para ello, se da preferencia a las denominadas formas de solicitud “asociativas”, se diversificó la oferta programática mediante mecanismos de movilidad, se incrementó la calidad en materia urbana de los conjuntos y se generó nueva oferta de programas urbanos, incorporando el término de megaproyectos urbanos que orienten la acción habitacional. (Bórquez, 2019).

Por último, la calidad de la vivienda es uno de los parámetros de evaluación que adquiere especial importancia en este período. Con respecto a esto, SERVIU realiza estudios de patologías de la construcción, evaluando el porcentaje de viviendas con fallas o defectos de construcción en pavimentos interiores; estructura de muros y techumbre; tabiques y terminaciones; funcionamiento servicios; baños y alcantarillado. (MINVU, 2018).

Cuarta época

Ricardo Lagos E. (2000 – 2006)

En este periodo se reformó la política existente. Se le quito masividad a las soluciones habitacionales y se disminuyó la densidad de los proyectos hasta las 300 unidades. (MINVU, 2018) El Estado focalizó sus recursos en los más pobres a través del Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda, el déficit de las familias que se instalaban por sobre la línea de la pobreza lo asumiría el sector privado con créditos hipotecarios con la banca junto a un subsidio para la clase media. Así, el SERVIU dejó de ser el promotor de la vivienda social pasando a tener un rol subsidiario. (Bórquez, 2019).

El Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda se concentró en las familias más pobres que no tenían posibilidad de optar a un crédito hipotecario. Se les hacía entrega de un subsidio de 280 UF y el ahorro de las familias, se le otorgaba una vivienda de aproximadamente 25m². Este espacio estaba proyectado para ampliarse, por lo menos, al doble de la cantidad de m² ya construidos. (Bórquez, 2019)

Por otro lado, estaba el Fondo Solidario de Vivienda enfocado en los sectores más pobres, que al igual que en el primero programa, podían optar por un crédito hipotecario. La única solución en este caso es una vivienda definitiva. (MINVU, 2015).

Michelle Bachelet J. (2006 – 2010)

En la “Nueva Política Habitacional de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social 2006 – 2010” se plantearon desafíos que apuntaban directamente a los temas que competen a la calidad e integración social, donde además de plantear disminuir el déficit habitacional, sino que además garantizar la calidad de vida en estas viviendas y promover la integración social, para así sentirse parte del nuevo barrio. (Bórquez, 2019).

Por calidad, la propuesta contemplaba el aumento del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda en 50 UF para obtener un mayor tamaño, una mayor fiscalización a los proyectos y su construcción y regular las Entidades de Gestión Inmobiliaria social. (Bórquez, 2019).

Sebastián Piñera E. (2010 – 2014)

En primer mandato del presidente Piñera, se crea la reforma urbana que pretende liberalizar usos de suelo para proyectos subsidiados.

Junto con esta nueva política de vivienda, se implementaría una reforma que apunta a generar “mayor disponibilidad de suelo”. En ese sentido, “como una forma de fomentar la construcción de viviendas económicas, se propone flexibilizar las normas de los Planes Reguladores bajo determinadas circunstancias, con el objeto de implementar una Política Habitacional y una Reforma Urbana, que beneficie a los sectores de mayor

necesidad, a la vez de incorporar por esta vía nuevos terrenos al mercado de viviendas subsidiadas”. (MINVU, 2015)

La forma de hacerlo es a través del “perfeccionamiento del artículo 6.1.8 de la OG para permitir la construcción de viviendas económicas en general, en Conjuntos de hasta 4 pisos, liberando usos de suelo, en cualquier área regulada por un Instrumento de Planificación Territorial”. Esto significa que se eliminan las restricciones por uso de suelo, y se es libre de construir en todo el país. Por otro lado, se pretende también autorizar la construcción de vivienda en altura que recibe subsidios, en cualquier terreno dentro de zonas urbanas (a diferencia de lo que operaba hasta ahora, definiendo territorialmente zonas de renovación urbana en las que operan los subsidios). (MINVU, 2015).

2.2.- Conceptos

Política Habitacional

El concepto de política habitacional en Chile visto desde su definición administrativa tiene niveles jerárquicos tanto a nivel nacional, como regional. El “Ministerio de Vivienda y Urbanismo” (MINVU), a nivel nacional, busca materializar las Políticas de vivienda, definir y aplicar normativas y estándares de calidad para las edificaciones en general. (MINVU, s.f.).

Vivienda social

En base a la Ordenanza general de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se define vivienda social como *“la vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%”*. (MINVU, s.f.)

Vivienda Económica

Se define como la que *“se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N.º 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m²”*. (MINVU, s.f.).

2.3.- Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º 49)

El Fondo Solidario de Elección de Vivienda es el principal instrumento habitacional del país, por cantidad de subsidios entregados año a año, número de comunas en que opera y presupuesto anual, proporcionado para satisfacer las necesidades del mismo, y se vincula mano a mano, con la misión principal del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de *“contribuir a la construcción de ciudades socialmente integradas conectadas y más felices; recuperar entornos para transformarlos en espacios amables e inclusivos; y propiciar el acceso a viviendas adecuadas”*. (MINVU, 2021)

El programa Fondo Solidario Elección de Vivienda, perteneciente al Decreto Supremo N.º 49, es un programa habitacional que se encarga de desarrollar subsidios de apoyo a la vivienda nueva o usada con un ahorro mínimo de 10 UF (aproximadamente \$362.060 CLP), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es quien otorga este subsidio, el cual contribuye a la integración social para todas las familias que presentan condiciones de vulnerabilidad, las cuales no superen el 40% de vulnerabilidad en su registro social de hogares.

Además, este programa garantiza el acceso a la vivienda, para las familias más vulnerables que existen en nuestro país y que regularmente no tienen capacidad de ahorro y mucho menos endeudamiento, por ende, se ven imposibilitadas a optar a un crédito hipotecario con el cual acceder a la anhelada casa propia, sueño de muchas familias que están en esta situación. Cabe recalcar que los niveles de hacinamiento que existe en estos grupos familiares son muchas veces muy extremos, conllevando situaciones complejas de mucha angustia, causada por la falta de espacio, falta de independencia hogareña e imposibilidad de desarrollar una vida digna. Este decreto establece los requisitos mínimos con que deben contar los postulantes a la hora de solicitar una ayuda habitacional, constituyendo las características necesarias para el desarrollo del proyecto en su totalidad. La gran desventaja actualmente de esta solución habitacional converge en el tiempo de ejecución y aprobación total de la obra construida con esta modalidad, causando incertidumbre y malestar en las familias, ya que en promedio una obra de este tipo está demorando muchos años para ser entregada. (Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda, D.S.N°49, 2011)

Es por esta razón, que se está estudiando la forma de agilizar y poder establecer mejoras en el proceso de postulación y adjudicación de vivienda.

2.4.- Proceso de postulación Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º49)

Este proceso está enfocado en la postulación de proyectos habitacionales, en donde se realiza la revisión y evaluación de los documentos y antecedentes que presenta la Entidad Patrocinante al Banco de postulaciones del Servicio de Vivienda y Urbanismo para su respectiva evaluación.

2.4.1.- Tipo de postulación

Para las postulaciones que se realizan mediante un comité o grupo organizado, los cuales solo pueden optar a la construcción de viviendas y debe de existir una persona jurídica como representante legal.

2.4.1.1 Postulaciones colectivas.

Postulación que se realiza por un grupo organizado de postulantes, quienes podrán aplicar el subsidio habitacional en la modalidad de construcción de viviendas, a través de alguna de las siguientes tipologías:

1. Construcción de viviendas que formen parte de un proyecto habitacional de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos o Megaproyecto, al que se encuentre asociado el grupo postulante.

Tratándose de postulaciones colectivas, se deberá conformar un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica constituida para los efectos de postular a un subsidio habitacional, en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de este, cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y postular junto al resto de los integrantes. Por cada persona jurídica se permitirá solo una postulación, salvo en caso de Megaproyectos, en que podrá utilizarse una misma personalidad jurídica para las distintas etapas de este.

La cantidad de postulantes por grupo dependerá del tipo de proyecto que pretenda desarrollar:

I. En los casos de proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos, el grupo organizado deberá estar integrado a lo menos por 10 postulantes hábiles, con un máximo de 160.

La postulación colectiva deberá estar vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, quien efectuará dicha postulación.

2.4.2.- Evolución del proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales.

La recaudación de entrevistas evidencia que, a pesar de que el proceso en sí mismo no ha tenido cambios, debido a que está establecido por el Decreto Supremo N°49 del año 2011, si ha tenido una gran evolución que ha experimentado desde su tradicional enfoque basado en papeleo físico hacia una modalidad completamente digital, este cambio ha optimizado la eficiencia, reduciendo costos y minimizados errores al reemplazar los documentos físicos por formato digital.

2.5.-. Actores Participantes del Proceso de Postulación Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda (Decreto Supremo N.º49)

2.5.1.- Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU)

En el año 1965 se creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con al menos 28 instituciones, dependientes de ocho ministerios que intervienen en materia de vivienda, urbanización y equipamiento.

Junto a la Corporación de Vivienda (CORVI) y la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), el ministerio se integra a la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), empresa autónoma del Estado, una de sus principales funciones incluye la mejora y renovación de áreas degradadas de la ciudad a través de programa de reconstrucción y desarrollo urbano.

Respecto a la misión “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene como misión garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda digna y adecuada, recuperando el rol del Estado a través de una planificación y gestión territorial que

considere la participación de las comunidades, entregando soluciones habitacionales y urbanas oportunas, de calidad, sustentables, pertinentes y seguras para las personas, con perspectiva de género y foco en los grupos de especial atención”. (MINVU, s.f.).

Tiene como competencias y objetivos:

Disminuir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, a través de la diversificación de las formas de acceso y producción de viviendas dignas y adecuadas.

Desarrollar iniciativas de inversión y normativas que promuevan un enfoque intersectorial, sustentable, de género e inclusivo en proyectos de ciudad y barrios.

Aumentar los niveles de equidad e integración, a través de una planificación territorial resiliente, sustentable y coordinada multisectorialmente.

Fortalecer la participación ciudadana y la autogestión en los procesos urbano-habitacionales, a través de mecanismos y estrategias de diálogo, formación y acompañamiento social.

Modernizar la gestión interna a través de la mejora de procesos, potenciando las capacidades y competencias de los funcionarios con énfasis en el trabajo colaborativo, la innovación y el uso de tecnologías en el quehacer Ministerial.

2.5.1.1 Organigrama Ministerio de Viviendas y Urbanismo.

El Departamento de Grupos Vulnerables (DAGV) es responsable de desarrollar, planificar y monitorear la implementación del programa del Fondo Solidario Elección de Vivienda, que administrativamente forma parte del Departamento de Política Habitacional (DPH) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las funciones del departamento incluyen:

i) Desarrollar y definir estrategias de intervención programática en cooperación con los ministerios centrales en el campo de la política de vivienda;

- ii) Monitorear la implementación del programa y
- iii) Fijar y controlar el presupuesto en coordinación con las unidades regionales del MINVU, es decir, SEREMI y SERVIU.

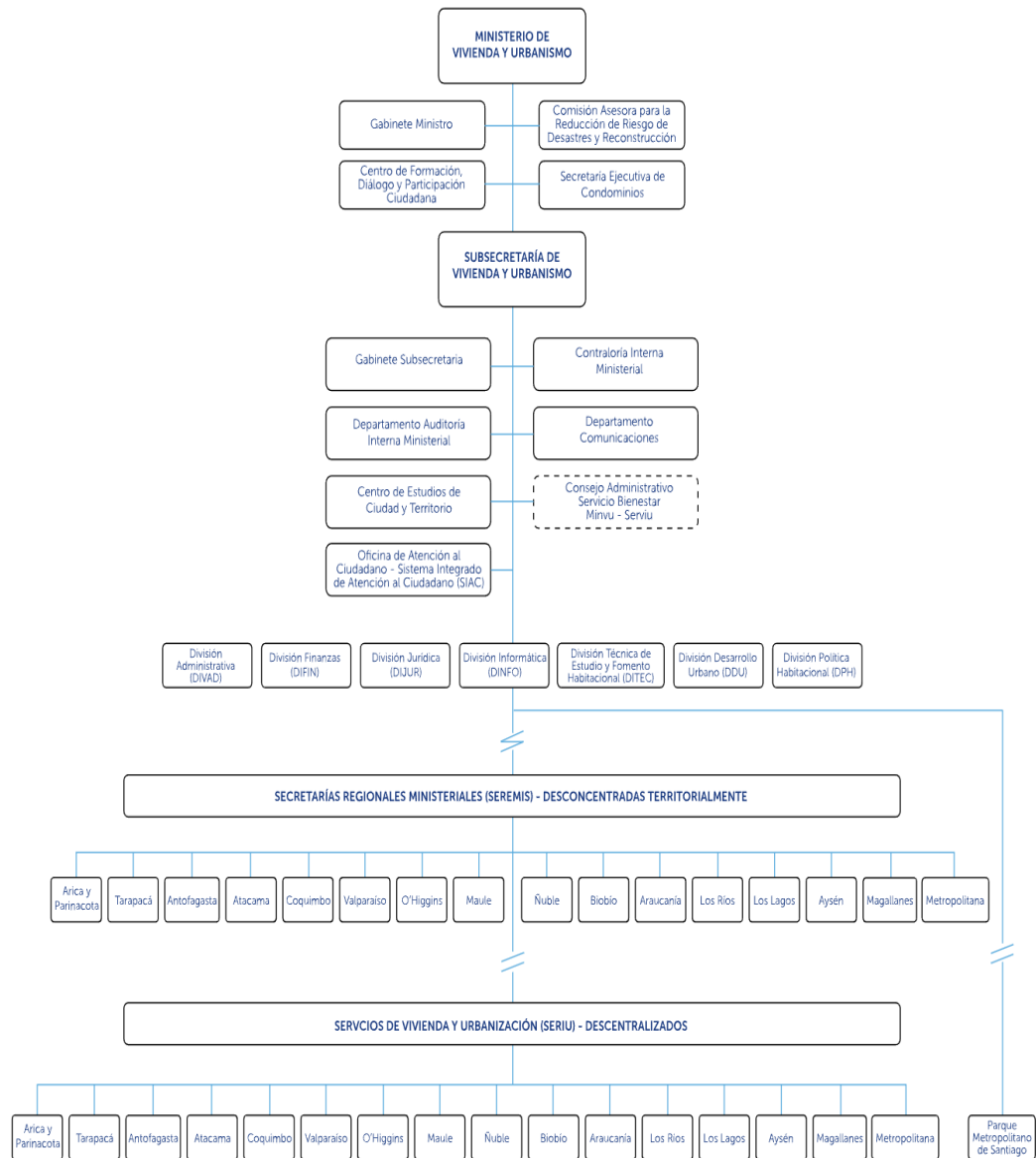


Figura 2.1: Organigrama Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Fuente: MINVU, Estructura orgánica del ministerio de vivienda y urbanismo.

La implementación del programa es una responsabilidad descentralizada, es decir, de SERVIU, donde están representadas todas las regiones del país. Estas unidades estructurales de implementación (SERVIU) asignan sus propios recursos humanos y administrativos al programa, al igual que otros programas implementados en su territorio, pero no pueden determinar los énfasis específicos del programa.

2.5.2.- Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU)

Se define como el órgano desconcentrado funcionalmente, encargados de supervigilar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, interpretando las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. Esencialmente, tiene facultades de ejecución dentro del respectivo territorio de la región de que se trate. Así, el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización señala que estos serán “el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y, como tal, no tendrá facultades de planificación”. (MINVU, 2018).

Entre sus funciones se encuentran:

1. Adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones, proyectar y llevar a cabo remodelaciones, construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura y, en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio.

2. Expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, fijando precios o rentas, licitar, dar y recibir en pago, aceptar

cesiones, erogaciones, donaciones, herencias y legados y, en general, adquirir a cualquier título o enajenar a título oneroso bienes muebles o inmuebles. (MINVU, 2018).

3. Conceder préstamos y contratarlos, en este último caso previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; abrir cuentas corrientes bancarias, contratar sobregiros, girar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y suscribir documentos comerciales y de crédito, sometiéndose en lo que fuere pertinente al decreto ley 1.263, de 1975, que contiene la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado, garantizar sus obligaciones con hipoteca, prenda, boleta bancaria o póliza, exigiendo cauciones similares para resguardar sus derechos y, sin que la enunciación anterior sea taxativa, celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con las leyes, reglamentos e instrucciones vigentes a la fecha de realización de dichos actos. (MINVU, 2018).

2.5.2.1 Organigrama Servicio de Vivienda y Urbanización.

En el periodo de postulaciones es SERVIU quien evalúa los proyectos y las familias.

De acuerdo con la normativa que rige al nivel descentralizado (SERVIU), la coordinación interna y con el nivel central se produce a partir de la utilización de los diferentes sistemas legales, administrativos, contables e informáticos que el ministerio pone a disposición del FSEV

En el nivel regional la ejecución del FSEV reproducen las relaciones funcionales con las entidades que replican las funciones de los departamentos Técnico, Jurídico, Programación, Control de Gestión, Administración y Finanzas.

El departamento de “Operaciones Habitacionales” es quien administra todo el proceso de producción del FSEV desde inicio a fin.

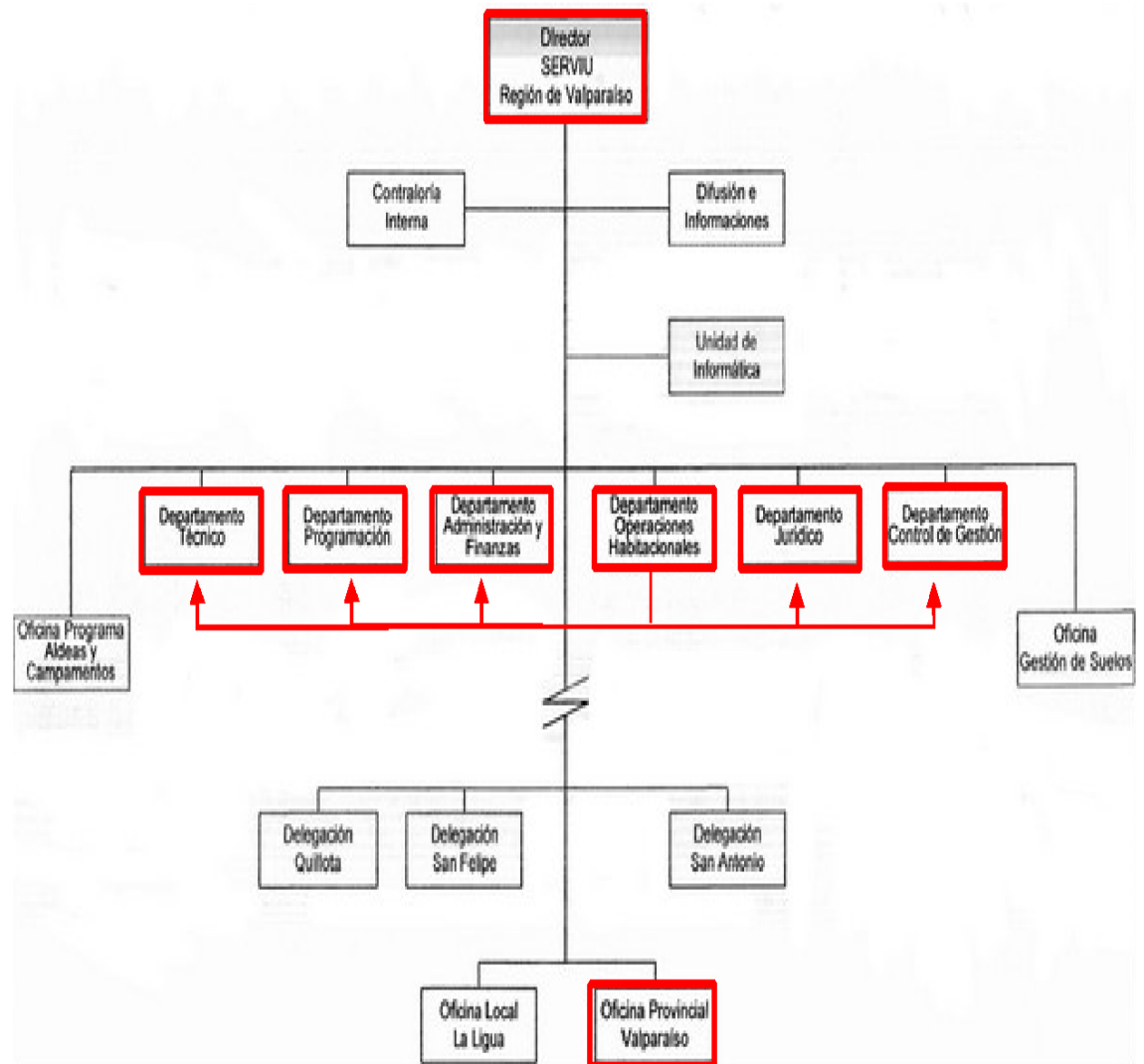


Figura 2.2: Organigrama Servicio de Vivienda y Urbanización región de Valparaíso.

Fuente: BCN (2014), Estructura orgánica del ministerio de vivienda y urbanismo, en lo referido a la estructura orgánica del SERVIU región de Valparaíso.

2.5.2.2 Organigrama Departamento Operaciones Habitacionales.

A continuación, se describe la estructura organizacional, del Departamento de Operaciones Habitacionales, que asume la gestión coordinada de los distintos subsidios habitacionales, enfatizando el FSEV.

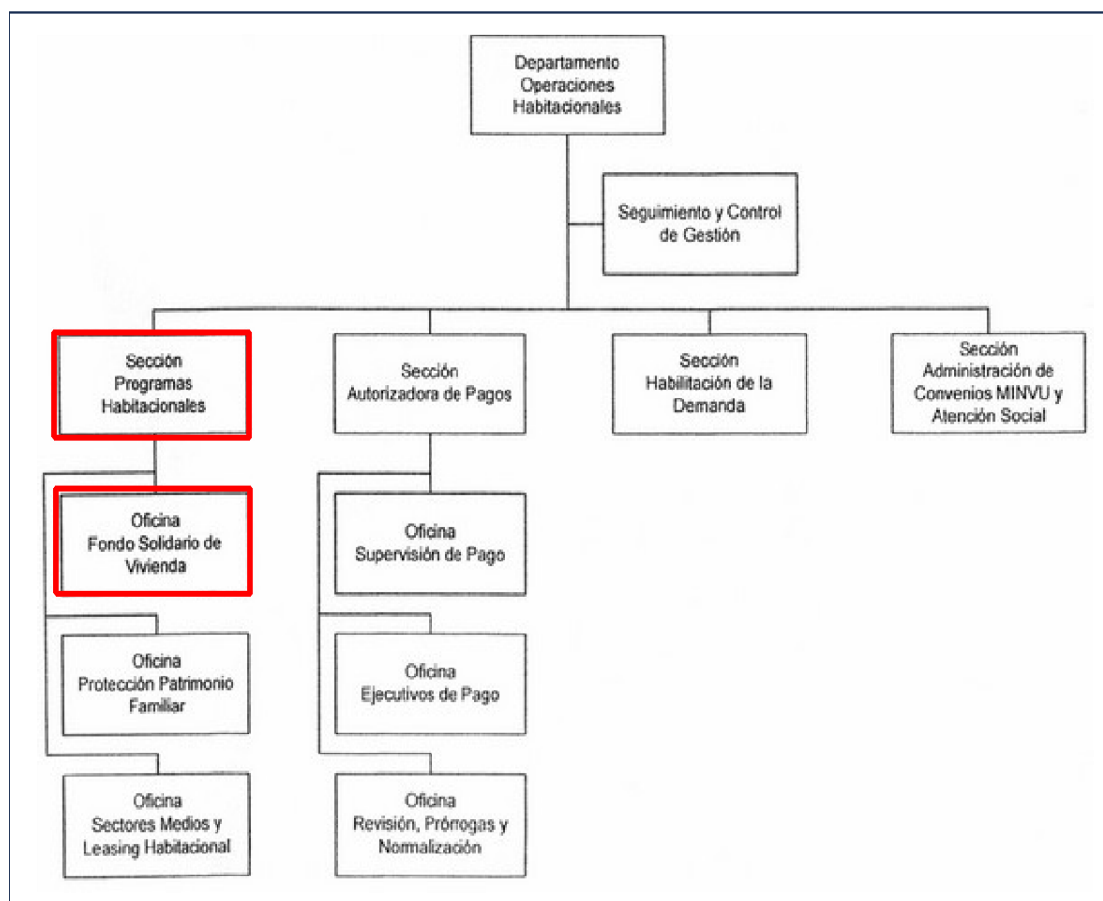


Figura 2.3: Organigrama Departamento Operaciones Habitacionales.

Fuente: BCN (2014), Estructura orgánica del ministerio de vivienda y urbanismo, en lo referido a la estructura orgánica del SERVIU región de Valparaíso.

2.5.3.- Entidad Patrocinante

El Decreto Supremo N°49 denominará Entidad Patrocinante toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto del presente Programa.

Para operar en el presente Programa, las Entidades Patrocinantes deberán suscribir previamente un Convenio Marco regional con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el presente Reglamento, así como también las labores a realizar, entre otras, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social descritas en el presente Reglamento, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes. Junto con ello, se fijarán las condiciones para acceder al sistema informático como usuario y se fijarán las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada.

Los SERVIU, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán evaluar la prestación de servicios de asistencia técnica que desarrollen las Entidades Patrocinantes al amparo de este Programa, con el fin de aportar antecedentes a las SEREMI que les permitan decidir fundadamente la continuidad del convenio marco respectivo.

El SERVIU podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización mediante resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a petición fundada del director del SERVIU respectivo.

2.5.3.1 Responsabilidades de las Entidades Patrocinantes

La Entidad Patrocinante es responsable de la prestación de servicios de asistencia técnica, social y legal a las personas, las cuales postulan a los subsidios habitacionales a través de D.S.N°49, en donde deben de abordar tareas como identificación, gestión, organización, elaboración aprobación y modificación de los proyectos técnicos.

2.5.3.2 Reseña histórica de las Entidades Patrocinantes.

En un principio eran empresas privadas que se inscribían en el registro de consultores denominados Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), al avanzar el tiempo estas empresas fueron avanzando y se crearon las denominadas EGIS que era una empresa intermediaria.

Debido a que las EGIS en más de una ocasión solo aportaron frustraciones o estafa, fueron reemplazadas a la postulación directa al SERVIU o mejor aún por postulación colectiva a través de un comité de vivienda, en donde se formuló el Decreto Supremo N°49, que permite saltarse a las EGIS y posteriormente aparecen las Entidades Patrocinantes aparecieron al momento de descentralizar los servicios que prestaba el estado en el año 2011 con el nuevo Decreto Supremo N° 49.

Las Entidades Patrocinantes la cual permanece hasta hoy en día en procesos de adjudicación y desarrollo de proyectos, quienes buscan y encuentran los terrenos disponibles, organizan la demanda, gestionan con los municipios y son las responsables de concluir exitosamente los proyectos, incluido la supervisión en el proceso de construcción.

2.6.- Herramientas de la metodología

2.6.1.- Diagrama de flujo

El diagrama de flujo es una representación gráfica que indica las actividades que constituyen un proceso dado y en el cual se da la ordenación de los elementos. Es la forma más fácil y mejor de comprender cómo se lleva a cabo cualquier proceso.

El diagrama de flujo puede ser usado para describir un proceso existente o para diseñar un proceso nuevo.

El diagrama de flujo es de gran utilidad en la planificación, realización, seguimiento y control de cualquier proceso.

El beneficio más importante del uso de diagramas de flujo para procesos es que quienes operan los mismos lo captan en los mismos términos y permiten crear climas laborales más adecuados entre sectores.

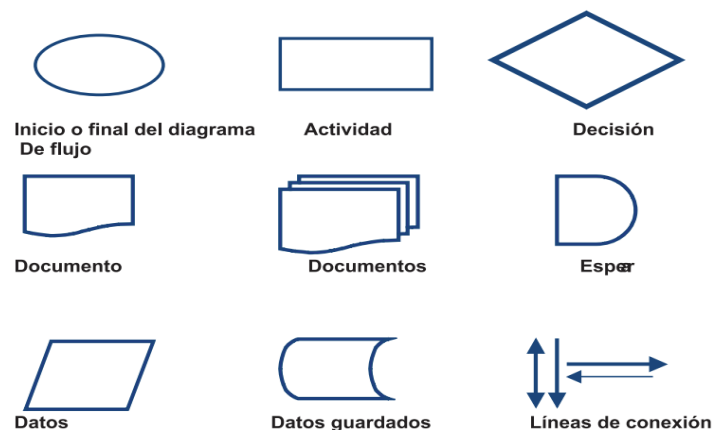


Figura 2.4: Simbología para el Diagrama de Flujo.

Fuente: UNIT. (2009), Herramientas para la mejora de la calidad.

2.6.2.- Diagrama de Ishikawa

El diagrama de Ishikawa es un diagrama de causa-efecto creado por Kaoru Ishikawa quien desarrollo esta metodología en 1943. Su idea fue elaborar un análisis gráfico para que fuera más comprensible representar los principales factores (causas) que afectan la característica de calidad en estudio como líneas principales y se continúa el procedimiento de subdivisión hasta que están representados todos los factores factibles de ser identificados.

El diagrama de Ishikawa permite apreciar, fácilmente y en perspectiva, todos los factores que pueden ser controlados usando distintas metodologías. Al mismo tiempo permite ilustrar las causas que afectan una situación dada, clasificando e interrelacionando las mismas.

Se usa el diagrama de causas-efecto para:

- Analizar las relaciones causas-efecto
- Comunicar las relaciones causas-efecto y
- Facilitar la resolución de problemas desde el síntoma, pasando por la causa hasta la solución.

Las etapas para elaborar un diagrama de causas-efecto son las siguientes:

1. Decidir el efecto (por ejemplo, una característica de la calidad) que se quiere controlar y/o mejorar o un problema (real o potencial) específico.
2. Colocar el efecto en un rectángulo en el extremo de una flecha.



Figura 2.5: Diagrama Efecto.

Fuente: UNIT. (2009), Herramientas para la mejora de la calidad.

3. Escribir los principales factores vinculados con el efecto sobre el extremo de flechas que se dirigen a la flecha principal (en general se considera aquí los factores de variabilidad más comunes). Cada grupo individual forma una rama.

Como ejemplo, las que se mencionan en la figura 2.3.

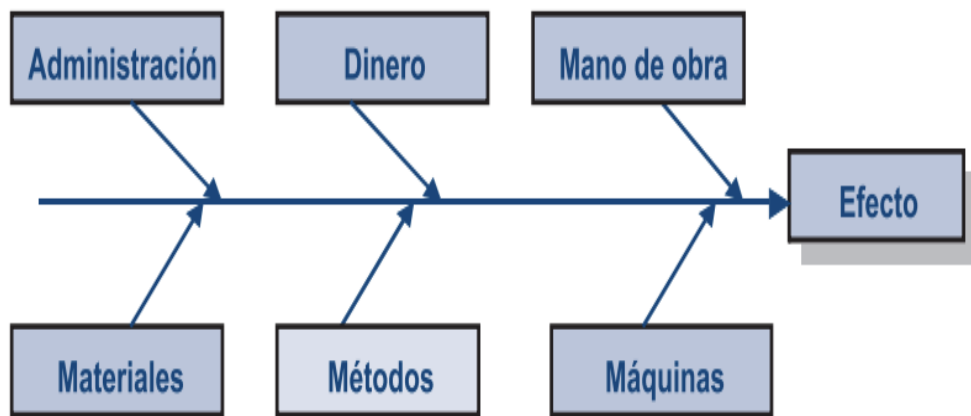


Figura 2.6: Diagrama Causa – Efecto.

Fuente: UNIT. (2009), Herramientas para la mejora de la calidad.

4. Escribir, sobre cada una de estas ramas, los factores secundarios. Un diagrama bien definido tendrá ramas de al menos dos niveles y varias ramas tendrán tres o más niveles.
5. Continuar de la misma forma hasta agotar los factores.
6. Completar el diagrama, verificando que todas las causas han sido identificadas.

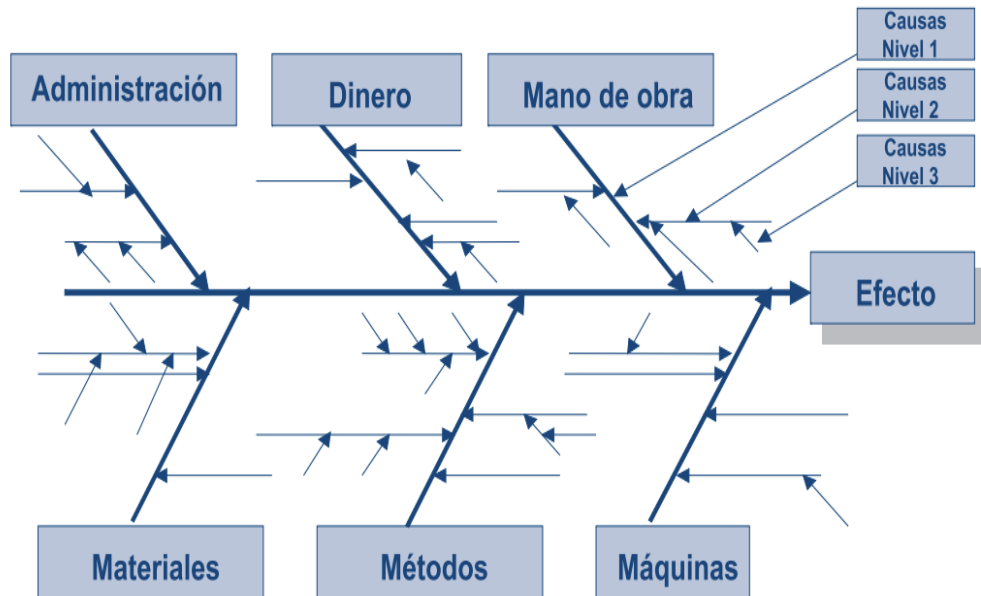


Figura 2.7: Diagrama Causa – Efecto.

Fuente: UNIT. (2009), Herramientas para la mejora de la calidad.

Un buen diagrama de causas-efecto es el que se ajusta al propósito para el cual se elabora y que no tiene una forma definida. Un mal diagrama de causas-efecto es aquel que solamente identifica efectos primarios.

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

La metodología general para llevar a cabo el estudio consta de tres fases, abarcando desde su concepción hasta su aplicación. Fase Exploratoria, Fase de Formulación, Fase de Desarrollo.

Fase 1. Exploratoria

Esta es la fase en la que se recopilan datos y se realizan análisis preliminares para comprender mejor el problema y obtener una comprensión general acerca del extenso período que las familias deben esperar desde la postulación hasta la adjudicación de la casa propia en Chile. Esta etapa se caracteriza por la recopilación de información a través de la observación, entrevistas y análisis de documentos como el Decreto Supremo N°49, 2011.

Fase 2. Formulación

Esta es la fase en la que se define el problema, los objetivos, establecer los límites del estudio, recopilar información relevante y desarrollar un marco teórico para guiar la investigación. Esta etapa también incluye la selección de un enfoque metodológico y la identificación de los recursos necesarios para llevar a cabo la investigación, como lo es la entrevista.

Fase 3. Análisis y Resultados

Esta fase consiste en recopilar, organizar y analizar la información necesaria para llevar a cabo los procedimientos necesarios, y con ello obtener los resultados deseados de la investigación.

A través de la siguiente metodología se representará la manera en el que se llevará adelante esta investigación, con la finalidad de dar respuesta a los objetivos específicos y así responder el objetivo general, en donde se redactará la propuesta y proponer estrategias para la reducción del proceso de “postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas”, en la comuna de Valparaíso.

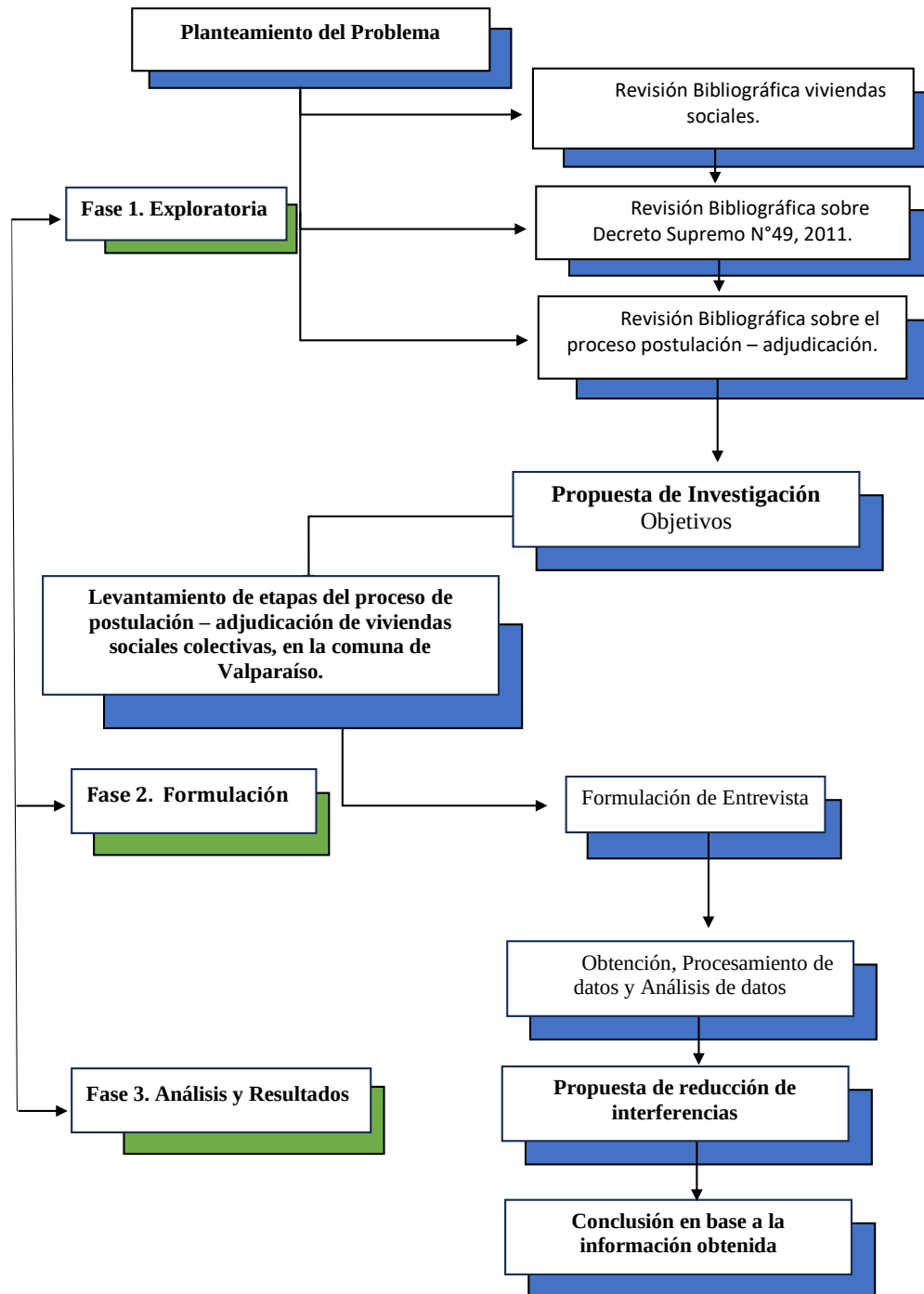


Figura 3.1: Metodología de la Investigación.

Fuente: Elaboración Propia.

3.1.- Identificación del proceso

En la figura 4.1, se puede visualizar a modo general todas las etapas que las Entidades Patrocinantes deben de seguir para garantizar el éxito y viabilidad de los proyectos de viviendas sociales colectivas acorde al Decreto Supremo N°49, pudiendo con esto cumplir el “sueño de la casa propia” de las familias más vulnerables de nuestro país.



Figura 3.2: Etapas para obtener una vivienda social colectiva.

Fuente: Elaboración Propia, a partir del DS N°49 y entrevistas.

Si bien existen tres etapas, en este estudio se trabajó en la segunda etapa “etapa de postulación hasta la adjudicación de los proyectos habitacionales con subsidios”, la cual consiste en la evaluación de antecedentes del proyecto en el módulo técnico, legal, y social a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el DS N°49.

Dejando fuera de la investigación la etapa de preparación y planificación para la postulación de un proyecto habitacional con subsidio, en donde los actores participantes son: la EP y el grupo de interés (comité). Esta etapa de preparación es esencial para asegurarse de que la solicitud de subsidio sea sólida, bien fundamentada y cumpla con

todos los requisitos necesarios para obtener el apoyo financiero necesario para el proyecto de vivienda social,

Por otra parte, también dejamos fuera de esta investigación la etapa de ejecución de un proyecto habitacional con subsidio, en donde participa la EP, la empresa constructora, fiscalizador técnico de obras, SERVIU y la DOM. Esta etapa se refiere a la fase en la que se lleva a cabo el proyecto habitacional con subsidio después de haber obtenido la aprobación y financiamiento del subsidio, esta etapa de ejecución es crucial para garantizar que el proyecto se lleve a cabo de manera efectiva y que las viviendas sociales se entreguen a los beneficiarios de acuerdo con las especificaciones y compromisos establecidos en la solicitud de subsidio y el proyecto aprobado.

3.2.- Enfoque metodológico

Para llevar a cabo la investigación, se utilizó la metodología de característica cualitativa, en donde, *“Pueden hacerse preguntas sobre experiencias, opiniones, valores y creencias, emociones, sentimientos, hechos, historias de vida, percepciones, atribuciones, etcétera.”* Hernández, R. Fernández, C. y Baptista P. (2014). Recolección y análisis de los datos cualitativos en McGraw Hill España (6ta edición), *Metodología de la investigación* (pp.407)

El propósito de las entrevistas es obtener respuestas en el lenguaje y perspectiva del entrevistado (“en sus propias palabras”). Hernández, R. Fernández, C. y Baptista P. (2014). Recolección y análisis de los datos cualitativos en McGraw Hill España (6ta edición), *Metodología de la investigación* (pp.405)

3.3.- Entrevista semiestructurada

Para llevar a cabo el levantamiento de la información se hará uso de la metodología de entrevista semiestructurada. “Las entrevistas semiestructuradas se basan en una guía de asuntos o preguntas y el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información”. Hernández, R. Fernández, C. y Baptista P. (2014). Recolección y análisis de los datos cualitativos en McGraw Hill España (6ta edición), *Metodología de la investigación* (pp.403).

Con relación al estudio en cuestión, en el (Anexo 1) se presenta la entrevista realizada a las Entidades Patrocinantes que se mencionaran en el punto 3.5 “Selección de muestra”. Esta consta de 14 preguntas.

El objetivo principal del siguiente instrumento es poder identificar las interferencias de mayor ocurrencia que surgen en el proceso de postulación hasta la adjudicación de proyectos, que generan retrasos en la entrega de viviendas sociales para las familias vulnerables.

3.4.- Universo

La población total de Entidades de asistencia técnica habilitadas a operar en la comuna de Valparaíso, según los datos entregados en la “Nómina de entidades habilitadas a operar del 09 de febrero del año 2021” , equivalen a 28 Entidades Patrocinantes.

3.5.- Selección de muestra

Para esta investigación se hará uso de la muestra por convivencia, “estas muestras están formadas por los casos disponibles a los cuales tenemos acceso (Battaglia, 2008a). Tal fue la situación de Rizzo (2004), quien no pudo ingresar a varias empresas para efectuar entrevistas con profundidad en niveles gerenciales, respecto a los factores que conforman el clima organizacional y, entonces, decidió entrevistar a compañeros que junto con ella cursaban un posgrado en desarrollo humano y eran directivos de diferentes organizaciones” Hernández, R. Fernández, C. y Baptista P. (2014). Muestreo en la investigación cualitativa en McGraw Hill España (6ta edición), *Metodología de la investigación* (pp.390).

Según la tabla 13.1 Tamaños de muestra comunes en estudios cualitativos, detalla que al realizar estudios de casos a profundidad el tamaño mínimo de muestra sugerida es de tres a cinco. (Hernández, R. Fernández, C. y Baptista P. (2014). Muestreo en la investigación cualitativa en McGraw Hill España (6ta edición), *Metodología de la investigación* (pp.385)).

En cuanto a las características de la muestra seleccionada en primer lugar deben de ser Entidades Patrocinantes, que en el rango de experiencia tengan entre 2 a 20 años, deben de haber participado en al menos un proceso de postulación colectiva en proyectos sociales D.S..N°489, adjudicándose el proyecto en la comuna de Valparaíso.

Por lo que, en este caso, la selección tuvo como enfoque cinco Entidades Patrocinantes que cumplen con las características mencionadas anteriormente.

- Municipalidad de Valparaíso.
- Agencia Inmobiliaria Valparaíso LTDA.
- Constructora Inmobiliaria e Inversiones OVAL Ltda.
- Gestión Inmobiliaria Alessandri Ltda.
- Inmobiliaria Social Modelo Ltda.

3.6 Metodología para el análisis y resultados de la investigación

Para abordar el objetivo específico 1: “Identificar los pasos a seguir en el procedimiento establecido por SERVIU, para la postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso”, se realizará un levantamiento de información de distintas fuentes, la cual se realizará a través de dos mecanismos complementarios:

En primer lugar, se utilizará el Decreto Supremo N°49 como fuente de datos para comprender el proceso de “postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas”, de forma general. Este recurso proporcionará una visión global del procedimiento y permitirá establecer una línea base para el análisis de los tiempos asociados.

En segundo lugar, se realizará una entrevista semiestructurada a los actores que trabajan en la oficina de SERVIU Valparaíso y están directamente involucrados en el proceso de “postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas”, en la comuna de Valparaíso. Estas entrevistas se efectuarán de manera aleatoria, con el objetivo de obtener información precisa y fidedigna sobre los pasos del procedimiento y sus plazos.

Para abordar el objetivo específico 2: “Identificar las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso”, se considera “interferencia con mayor ocurrencia” aquellas situaciones en las que las Entidades Patrocinantes se ven enfrentada a problemas con mayor frecuencia según su experiencia en el proceso de postulación hasta la adjudicación de proyectos.

Se utilizará un enfoque metodológico que incluya la recopilación de información de una entrevistas semiestructurada que consistirán en formular una serie de preguntas a Entidades Patrocinates lo que permitirá analizar si el procedimiento establecido por SERVIU se cumple o no y a su vez conocer las interferencias que ellos presentan en

dicho proceso, con esto será posible identificar las interferencias con mayor ocurrencia y que retrasan el proceso de “postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas”, en la comuna de Valparaíso.

Para abordar el objetivo específico 3: “Analizar las causas que generan las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso”, para lograr este objetivo, se utilizará un enfoque metodológico basado en el Diagrama de Ishikawa, también conocido como Diagrama de Espina de Pescado. Esta herramienta visual permitirá identificar las posibles causas de las interferencias de mayor ocurrencia que generan retrasos en el proceso de “postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas”, en la comuna de Valparaíso.

En primera instancia, se utilizarán los resultados obtenidos en el objetivo anterior, donde ya se identificaron las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso. Estas interferencias se utilizarán como punto de partida para la elaboración del Diagrama de Ishikawa.

El Diagrama de Ishikawa utiliza una estructura en forma de espina de pescado para visualizar las posibles causas de un problema o interferencia. En este caso, el problema identificado se ubicará en la parte "cabeza" del diagrama, y se establecerán las diferentes interferencias más recurrentes en el proceso.

A continuación, se realizará un análisis detallado en cada categoría para identificar las posibles causas específicas que podrían estar generando las interferencias.

Una vez identificadas las posibles causas de las interferencias, se realizará una evaluación y priorización de acuerdo con su ocurrencia.

Finalmente, se propondrán acciones para abordar las causas por las que se producen estas interferencias, identificarlas y con esto poder mejorar el proceso de

“postulación - adjudicación de viviendas sociales colectivas”, en la comuna de Valparaíso, con la finalidad de reducir los tiempos de espera en las familias. Estas acciones deben ser realistas y factibles de implementar, considerando los recursos disponibles y las restricciones existentes.

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS

En este capítulo se analizarán los resultados obtenidos a través de las entrevistas realizadas a funcionarios de SERVIU, obteniendo con estas el proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas, como también a los expertos del grupo muestral quienes fueron las Entidades Patrocinantes con la obtención de datos respecto a las interferencias de mayor ocurrencia. A continuación, en las tablas 4.1 y 4.2 se mencionan las características de los entrevistados.

CARGO FUNCIONARIO SERVIU	ENTREVISTADO	DEPARTAMENTO
Encargado Gestión Oferta Habitacional	Juan Saavedra Sánchez	Departamento de operaciones habitacionales
Asistente Social FSEV D.S.N°49	Karen Carrillo Rojas	Departamento de operaciones habitacionales

Tabla 4.1: Características de los funcionarios de SERVIU entrevistados.

Fuente: Elaboración Propia.

ENTIDAD PATROCINANTE	ENTREVISTADO	CARGO
Municipalidad de Valparaíso	Emilio Gómez Fuenzalida	Coordinador del departamento de vivienda
Agencia Inmobiliaria Valparaíso Ltda.	Paola Farias Poblete	Gerente de la EP
Constructora Inmobiliaria e Inversiones OVAL Ltda.	Grisa Guajardo Zamorano	Jefa de departamento social
Gestión Inmobiliaria Alessandri Ltda.	Juan Pablo Alessandri	Gerente de la EP
Inmobiliaria Social Modelo Ltda.	Valeria Santibáñez Pizarro	Departamento técnico

Tabla 4.2: Características de las Entidades Patrocinantes entrevistadas.

Fuente: Elaboración Propia.

4.1.- Fases del proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas.

La entrevista a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización mencionados con anterioridad permitió levantar las fases que las Entidades Patrocinantes deben de seguir en el proceso de postulación hasta adjudicación de viviendas sociales colectivas.

Cabe destacar que el proceso de postulación hasta adjudicación comienza con la creación del proyecto en el sistema umbral hasta que la Entidad Patrocinante se adjudica el proyecto. Por lo que con la información recopilada se logró identificar que la segunda etapa se divide en tres fases. Lo que se busca es generar un diagrama para cada fase y luego la explicación respectiva de cada una de ellas.

Cada fase contiene los pasos a seguir para cumplir con cada una de ellas, las cuales se deben de ejecutar de manera secuencial, es decir, no se puede avanzar a la segunda fase si no se cumple con la primera, lo que permitirá alcanzar el objetivo, el cual es la adjudicación de los proyectos.

Fase 1: Creación de Proyecto D.S.N°49, postulaciones colectivas.

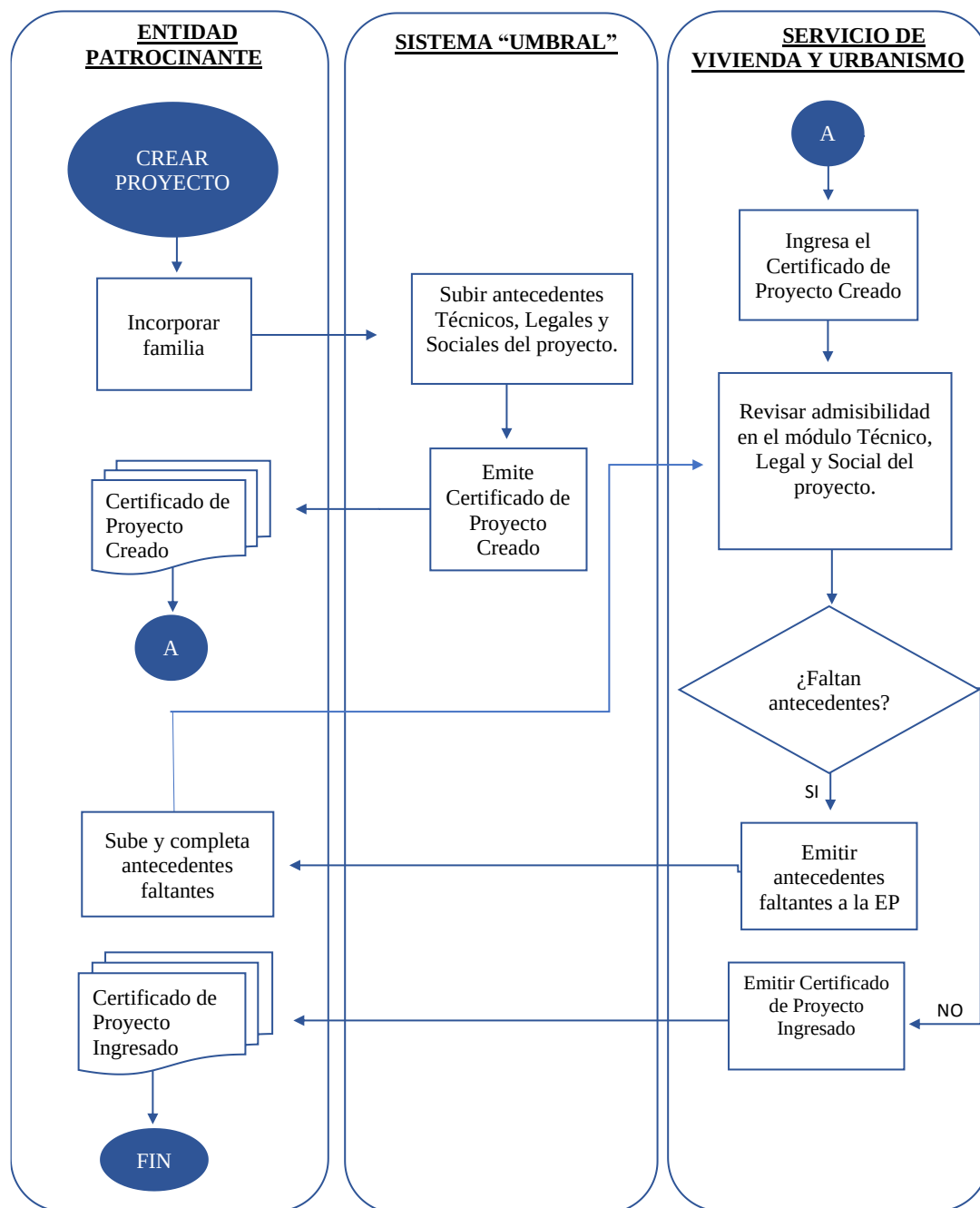


Figura 4.1: Diagrama fase 1 “Creación del proyecto D.S.N°49, postulaciones colectivas”

Fuente: Elaboración Propia, a partir del D.S.N°49 y entrevistas.

Teniendo en cuenta que las familias tienen diferentes alternativas de postular a proyectos habitacionales a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), de las cuales se encuentran las postulaciones colectivas, en donde se puede aplicar el subsidio habitacional a través de diferentes tipologías de proyectos de construcción (MP, CNT, SP, DP y PC), de las cuales en esta investigación se abordaron los Mega Proyectos y Construcción en Nuevos Terrenos, la postulación al subsidio habitacional se inicia con la presentación de proyectos habitacionales ante el SERVIU respectivo a través de la Entidad Patrocinante (EP), incluyendo a los antecedentes técnicos, sociales y legales. Dentro de los principales antecedentes se encuentran: planos y especificaciones técnicas, plano de emplazamiento del loteo, con coordenadas de georreferenciación, planos de instalaciones eléctricas, agua potable, alcantarillado planos de urbanización, certificado de factibilidad, documentación para acreditar disponibilidad del terreno, permisos de edificación, carta Gantt, presupuesto detallado, contrato de construcción suscrito entre la EP, la empresa constructora y los representantes del grupo organizado, además de la información por cada una de las familias que conforman dicho grupo.

Luego de haber ingresado los antecedentes mencionados anteriormente (proyecto técnico) al banco de postulaciones y se adquiere el certificado de proyecto creado (CPC), el cual se somete a una revisión previa de parte del SERVIU, que considera los aspectos técnicos), sociales (familias), legales (aspectos normativos y jurídicos) y económicos (tiempos y costos). En primer lugar, el SERVIU deberá verificar que los antecedentes presentados se encuentran completos y podrá solicitar a la EP respectiva, agregar la información que falta o si presenta problemas en alguno de los cuatro ámbitos indicados. Una vez verificado que todos los antecedentes estén completos, se entrega el certificado de proyecto ingresado (CPI) en el sistema “Umbral”.

Fase 2 : Revisión y aprobación del proyecto por el Servicio de Vivienda y Urbanización en proyectos D.S.N°49, postulaciones colectivas.

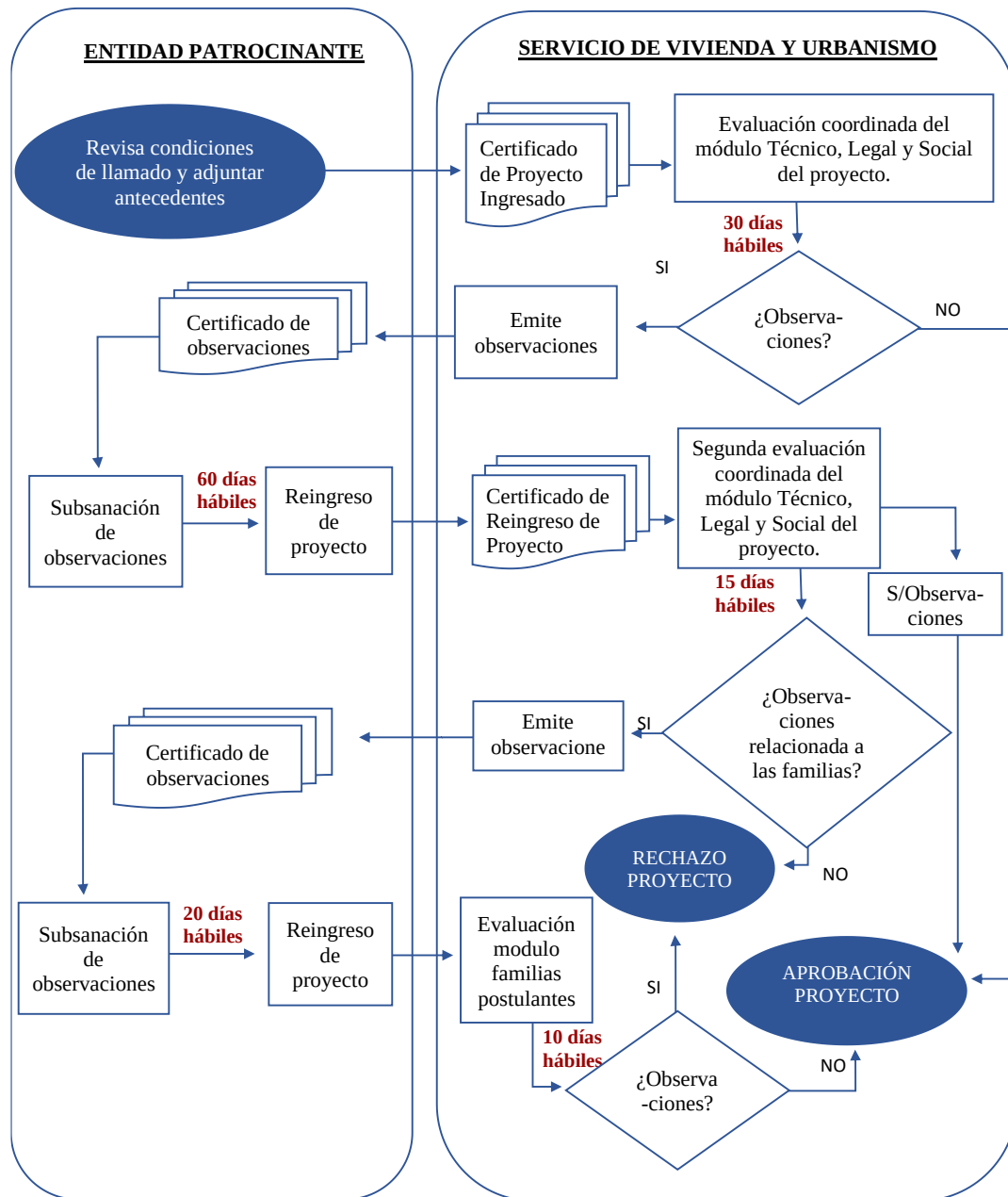


Figura 4.2: Diagrama fase 2 “Revisión y aprobación del proyecto por el SERVIU en proyectos D.S.N°49, postulaciones colectivas”

Fuente: Elaboración Propia, a partir del D.S.N°49 y entrevistas.

Una vez realizados los llamados a postulación se iniciará el proceso de postulación de los proyectos habitacionales. Su configuración se determinará en base a la consulta que se realiza a cada región sobre los proyectos de construcción por tipología y comuna que tienen mayor probabilidad de calificar para recibir subsidios, para determinar una lista regional con cuotas máximas de proyectos habitacionales que podrán ser seleccionados.

Desde la fecha de inicio y hasta la fecha de cierre indicada en el llamado se postulan los proyectos con CPI, procediéndose a la calificación técnica, social y legal de los proyectos habitacionales, además de la evaluación de las familias integrantes del grupo organizado. Esta tarea es coordinada por un funcionario de SERVIU para consolidar en un único reporte las distintas evaluaciones que realizan las diversas instancias que se especializan en cada uno de estos ámbitos de evaluación. Para este proceso el SERVIU dispone de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el Proyecto Habitacional.

Este examen puede demandar el requerimiento de mayores antecedentes o la subsanación de observaciones, lo que será informado en un único acto a través del sistema informático a la Entidad Patrocinante respectiva, y es ésta quien debe atenderlas, también en un único acto, para lo cual dispondrá de un plazo máximo de 60 días hábiles, extendiéndose un certificado de reingreso del proyecto (CRIP). Si las observaciones no fueran subsanadas dentro de este plazo, el SERVIU podrá emitir una orden de rechazo del proyecto, la cual será notificada por escrito a la Entidad Patrocinante, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes.

En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta 15 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas. Únicamente si subsisten observaciones relacionadas con las familias postulantes que integran el proyecto, el SERVIU podrá otorgar a la Entidad Patrocinante un segundo período para resolverlas, de 20 días hábiles, contando con un plazo máximo y de 10 días hábiles para su reevaluación, luego del reingreso por parte de la Entidad Patrocinante. De no darse

respuesta o no subsanar las observaciones, el proyecto será rechazado. Si el proyecto habitacional cumple a cabalidad la normativa y no presenta observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de forma Condicional o Definitiva, según establece la normativa vigente que regula el FSEV.

Fase 3: Adjudicación de proyecto D.S.N°49, postulaciones colectivas.

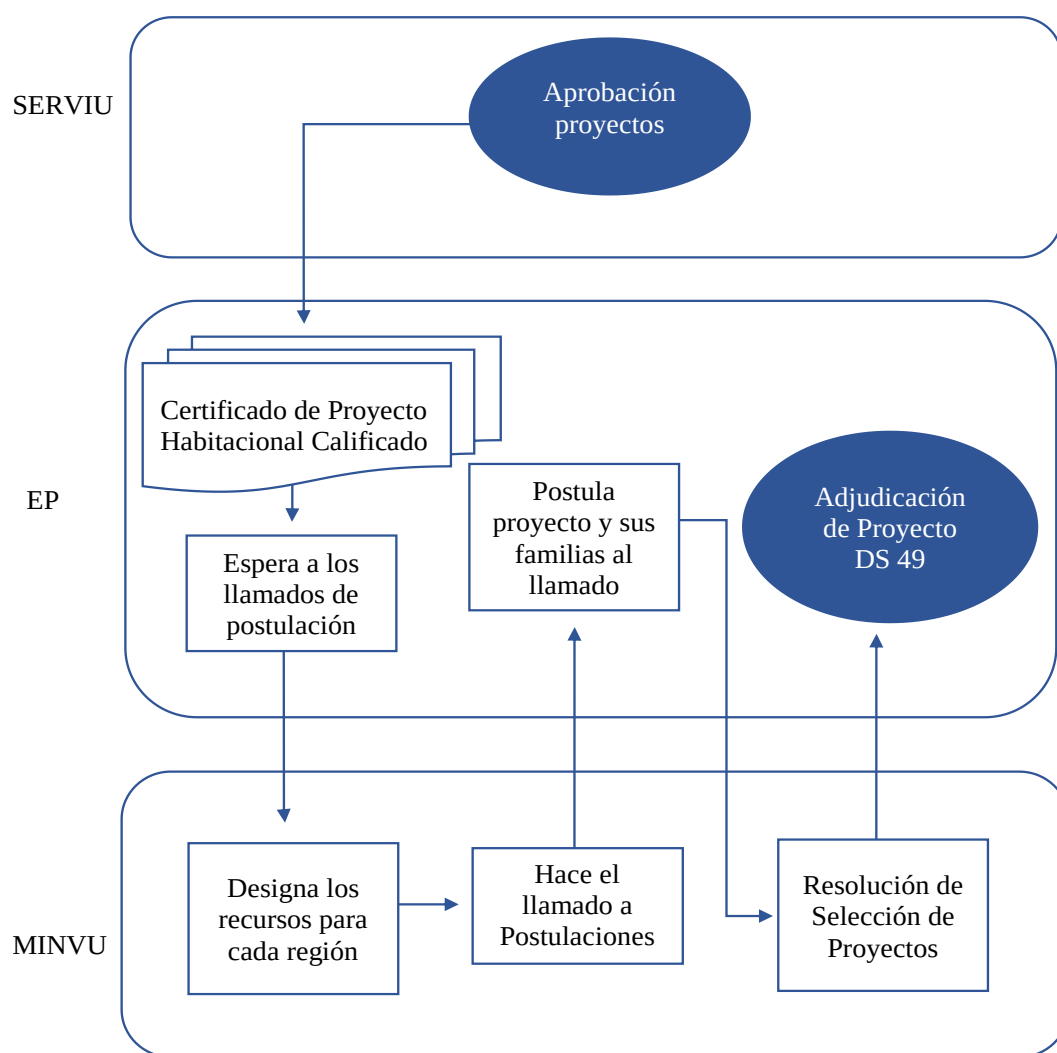


Figura 4.3: Diagrama fase 3 “Adjudicación de proyectos D.S.N°49, postulaciones colectivas”

Fuente: Elaboración Propia, a partir del D.S.N°49 y entrevistas.

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del grupo postulante, jerarquizado de mayor a menor puntaje, hasta enterar el total de los recursos asignados a cada región para la modalidad construcción esto para las tipologías colectivas, y es en ese momento en que la Entidad Patrocinante se adjudica al proyecto y el SERVIU le otorga la responsabilidad del proyecto presentado.

4.2.- Identificación de interferencia y análisis de las causas

Para llevar a cabo este estudio se entrevistó a cinco Entidades Patrocinantes. Además, de acuerdo con los requisitos metodológicos, se escogieron Entidades Patrocinantes que hayan participado en el proceso de postulación y que se hayan adjudicado proyectos de viviendas sociales colectivas, que se encuentren en la comuna de Valparaíso y que tengan como mínimo 8 años de experiencia como Entidad Patrocinante. Las características anteriores se presentan en la siguiente tabla:

Entidad Patrocinante	Años de exp. EP	Proy. D.S.N°49 entregados	Proy. D.S.N°49 comuna de Valparaíso	Cant. de Viviendas entregadas comuna de Valparaíso	M2 edifi.	Calific. de A.T 2020	Categoría
Municipalidad de Valparaíso	20	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	UNICA
Agencia Inmobiliaria Valparaíso Ltda.	15	8	3	820	49.738 m ²	85.25	PRIMERA
Constructora Inmobiliaria e Inversiones OVAL Ltda.	14	68	1	200	8.071 m ²	100.00	SEGUNDA
Gestión Inmobiliaria Alessandri Ltda.	8	6	2	660	66.700 m ²	73.00	TERCERA
Inmobiliaria Social Modelo Ltda.	14	4	1	213	12.500 m ²	88.31	PRIMERA

Tabla 4.3: Características de la muestra entrevistada.

Fuente: Elaboración Propia.

Las entrevistas permitieron identificar las interferencias de mayor ocurrencia en la segunda etapa, estas interferencias son denominadas a aquellas que obstaculizan y afectan el desempeño del proceso de postulación hasta adjudicación de viviendas sociales colectivas. Por lo que analizar las causas implicó examinar minuciosamente las razones por las que se producían.

4.2.1.- Identificación de Interferencias

A través de la entrevista realizada a las Entidades Patrocinantes, se identificaron tres interferencias con mayor ocurrencia en el proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales colectivas, dentro de las cuales se encuentran:

1. Observaciones en los antecedentes presentados por las Entidades Patrocinantes a SERVIU.
2. Diferentes criterios de revisión según evaluador de SERVIU.
3. Falta de financiamiento y presupuesto del Estado.

La enumeración de estas interferencias hace alusión a la secuencialidad en la que ocurren.

Con relación a la primera interferencia “observaciones en los antecedentes presentados por las Entidades Patrocinantes a SERVIU” se generó la tabla 4.4, en donde se evidencian los resultados obtenidos de la entrevista en relación con cuál es el módulo (técnico, social, legal) con mayor observaciones o con más complejidades de conseguir, en esta tabla se especifica el nombre de la Entidad Patrocinante, los antecedentes en donde han tenido que subsanar más observaciones y el módulo al que pertenece cada antecedente.

En él (Apéndice 1,2,3) se presentan los listados de verificación de antecedentes técnicos, sociales y legales, los cuales se utilizaron para entrevistar a las Entidades Patrocinantes y poder reconocer aquellos antecedentes en los que han tenido que subsanar observaciones con más frecuencia en el proceso.

ENTIDADES PATROCINANTES	ANTECEDENTES	MÓDULO
Municipalidad de Valparaíso	Certificado de informaciones previas Presupuesto formato tipo SERVIU	Módulo Técnico
	Anexo familia/ Documentos generales	Módulo Social
Agencia Inmobiliaria Valparaíso	Factibilidad del terreno Presupuesto formato tipo SERVIU	Módulo Técnico
	Anexo familia/ Documentos generales	Módulo Social
Constructora Inmobiliaria e Inversiones OVAL Ltda.	Factibilidad del terreno	Módulo Técnico
	Anexo familia/ Documentos generales	Módulo Social
Gestión Inmobiliaria Alessandri Ltda.	Presupuesto formato tipo SERVIU	Módulo Técnico
Inmobiliaria Social Modelo Ltda.	Certificado de informaciones previas Presupuesto formato tipo SERVIU	Módulo Técnico

Tabla 4.4: Antecedentes que las EP han tenido que subsanar observaciones con mayor ocurrencia.

Fuente: Elaboración Propia, a partir de entrevista.

El objetivo de este análisis fue determinar el antecedente que más observaciones tiene al momento en que la Entidad Patrocinante postula a los proyectos de vivienda social colectiva, de tal forma que se pueda aplicar una metodología adecuada para aquellos antecedentes con más problemas y así obtener en cada análisis, el verdadero factor que influye en el extenso periodo en que las familias chilenas deben de esperar por su vivienda propia. El siguiente gráfico 4.1 muestra de manera gráfica los resultados obtenidos de las entrevistas.

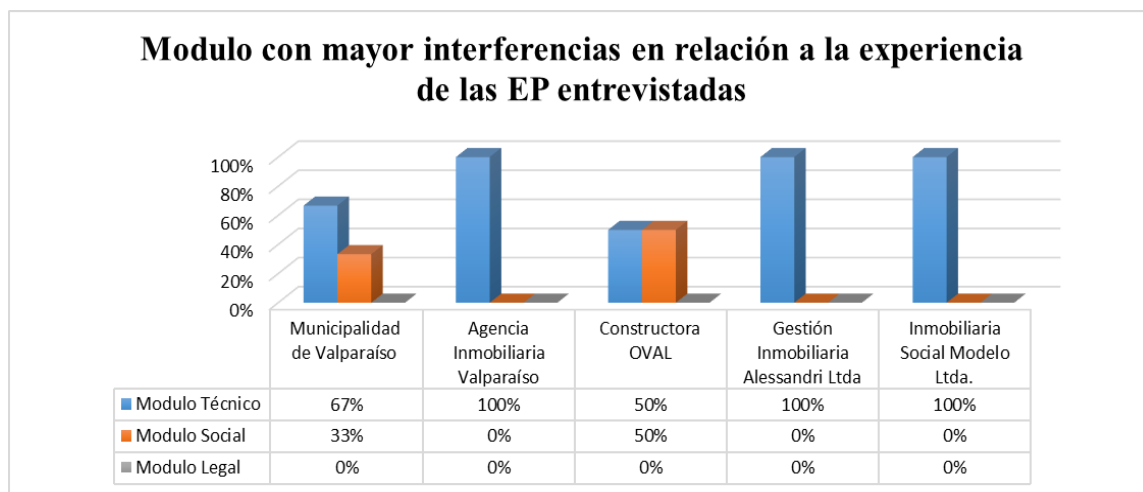


Gráfico 4.1: Módulo con mayor interferencia en el proceso de postulación.

Fuente: Elaboración Propia, a partir de las entrevistas.

Por tanto, con relación a los resultados obtenidos se pudo concluir que el módulo técnico es aquel que tienen más interferencia, ya que mayor parte de los antecedentes que llevan observaciones por parte de SERVIU son del módulo técnico con tres antecedentes identificados, luego le sigue el módulo social con un antecedente con interferencia y por último el módulo legal, el cual según las Entidades Patrocinantes entrevistadas es el módulo que no presenta, ya que según algunas declaraciones de las Entidades Patrocinantes, en donde dicen que:

“Todo lo que es área legal de SERVIU está bien estructurado para todos los tipos de decretos, porque el contrato viene en formato SERVIU, por lo tanto, lo único que debemos hacer como EP es complementar los datos (del terreno, de las familias, de la constructora, de la EP) por lo que es muy poco probable que tenga observaciones legales en general”.

Esto debido a que gran parte de los antecedentes del módulo legal primero, son revisados por la dirección de obra municipal, quien aprueba los documentos, por lo

tanto, es poco probable que en el proceso de postulación la Entidad Patrocinante tenga observaciones en ese módulo.

4.3.- Análisis de las causas

En el análisis de las mejoras del proceso, gracias al diagrama de Ishikawa es posible presentar a continuación los resultados obtenidos a través de la aplicación de esta técnica para identificar y analizar las posibles causas de un problema específico. El objetivo de este diagrama es descomponer el problema en sus componentes esenciales y determinar la causa raíz que contribuyen a su ocurrencia. A lo largo de este informe, examinaremos detalladamente las sub-causas identificadas y las implicaciones de estos resultados en términos de la toma de decisiones y la planificación de acciones correctivas.

Con el resultado de la entrevista se evidenciaron las interferencias de mayor ocurrencia del proceso y las causas de porque se producen, en la figura 4.4 se representa el “Diagrama de Causa Efecto”, en el cual fue realizado con los resultados mencionados anteriormente. En este diagrama se ilustran las causas raíz por las cuales se produce retrasos en el proceso de postulación hasta la adjudicación de proyectos de viviendas sociales colectivas.

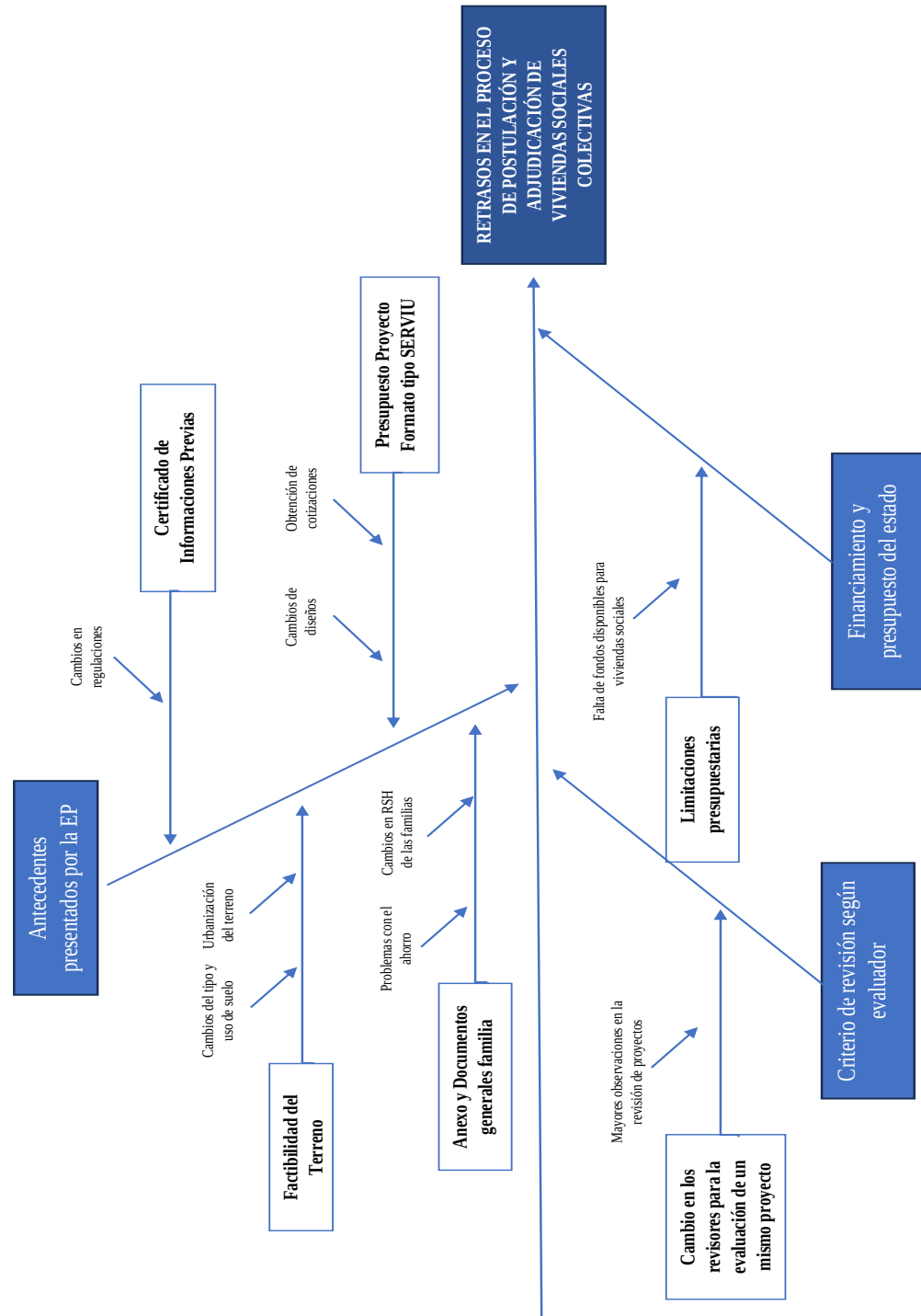


Figura 4.4: Diagrama Causa-Efecto.

Fuente: Elaboración Propia, a partir de las entrevistas.

En el diagrama anterior de causa-efecto se analizaron tres factores que actualmente influyen en el proceso de postulación y adjudicación. Estos factores son conocidos como aquellas interferencias con mayor ocurrencia que se interponen durante el proceso. Las cuales son las principales causas del problema. Afectando los plazos de entrega de las viviendas sociales a las familias.

Dentro de las interferencias, se encuentran una serie de causas que alteran el flujo continuo del análisis, las cuales se describen a continuación:

4.2.2.1 Interferencias en el proceso de postulación

1. Antecedentes presentados por las Entidades Patrocinantes

Causa 1: Certificado de informaciones previas.

Sub-Causa 1.1: Cambios de regulaciones.

El certificado informaciones previas está hecho en base a la ordenanza municipal y muchas veces ordenanza no está actualizada, todas las ciudades se dividen en zonas y de acuerdo donde uno está emplazado es la zona en que le toca, deben de cumplir con los requerimientos establecidos para poder edificar. El problema está en que muchas veces la ordenanza no se encuentra actualizada y en la comuna de Valparaíso, las zonas más altas es el único lugar que queda para construir, por lo que muchas veces la posibilidad de construir habitación en ciertos terrenos no aparece en el plan regulador. Entonces, en el fondo, el problema es que las Entidades Patrocinantes deben de ir a Dirección de Obra Municipal para generar un cambio en la información previa, ya que, si un certificado de informaciones previas que presentan a SERVIU indica que en dicho terreno no se puede construir habitación, por lo que no pueden crear un proyecto. En definitiva, aquellos trámites administrativos y la modificación y revisión de documentos por parte de las autoridades pueden llevar tiempo, especialmente si hay una gran cantidad de solicitudes pendientes o si el proceso es complejo.

Causa 2: Factibilidad del terreno.

Sub-Causa 2.1: Cambio de uso y tipo de suelo.

Si el terreno tiene un uso de suelo diferente al requerido para viviendas sociales, puede ser necesario tramitar un cambio de uso de suelo, lo que implica un proceso administrativo que va a demorar. En muchos casos, el tipo de suelo en el que se planifica construir puede no ser adecuado para la construcción sin la implementación de medidas especiales, por ejemplo, suelos inestables, arcillosos o con alto contenido de agua pueden requerir cimentaciones profundas o técnicas de investigación de la cimentación lo que puede aumentar los costos y el tiempo de construcción. En conclusión, al tener las condiciones del suelo en condiciones no favorables con relación a lo previsto inicialmente, es necesario ajustar el diseño de la construcción, lo que lleva tiempo adicional en el proceso.

Sub-Causa 2.2: Urbanización del terreno.

La urbanización del terreno depende de donde se va a emplazar una edificación y si a un lugar que se encuentra alejado y no cuenta con factibilidad, entonces las Entidades Patrocinantes deben de gestionar el proceso de urbanizar el sector, ya que no existe factibilidad en el lugar si no está urbanizado. En definitiva, al ser necesario urbanizar la zona, las Entidades Patrocinantes deben de contar con factibilidad, ya sea la sanitaria o eléctrica. En el aspecto de factibilidad eléctrica no se generan problemas, puesto que la accesibilidad a este es más rápida de subsanar en comparación a la factibilidad sanitaria debido a que genera mayores problemas en esta instancia, por el hecho de que se trata de un “proyecto de urbanización”, que también se tiene que incluir en el subsidio en el caso de que el sector no esté urbanizado. En conclusión, son cosas paralelas porque no se va a urbanizar el sector antes de que se apruebe el subsidio, ya que no tiene sentido dejar urbanizado un terreno, porque las Entidades Patrocinantes presentan sus proyectos a postulaciones y eso no implica que se lo vaya a adjudicar.

Causa 3: Presupuesto formato tipo SERVIU.

Sub-Causa 3.1: Cambio de diseño.

Al realizarse cambios significativos en el diseño del proyecto, debido a observaciones que emitió SERVIU, después de que se haya elaborado un presupuesto preliminar, es necesario ajustar el presupuesto para reflejar esos cambios, para poder cumplir con los requisitos que establece SERVIU.

Sub-Causa 3.2: Obtención de cotizaciones.

Para la obtención de cotizaciones de materiales que no se encuentran en el listado SERVIU las Entidades Patrocinantes deben de realizar al menos tres cotizaciones de distintas empresas, la idea de las cotizaciones es que esos precios que no están en el listado SERVIU nunca superen el 25% del presupuesto total. Entonces es ahí donde surge el problema, ya que si una EP necesita algún material distinto que no está en el listado SERVIU, pero al final del presupuesto establecido deben de descontar para poder integrarlo en el presupuesto, con el propósito de no pasarse del 25%. En conclusión, la recopilación de cotizaciones de proveedores y contratistas es un proceso que consume tiempo, especialmente si se busca obtener los mejores precios para poder cumplir con el presupuesto establecido.

Causa 4: Anexo familia/ Documentos generales.

Sub-Causa 4.1: Problemas con el ahorro.

Existen problemas frecuentes en el ahorro de las familias, debido a que en reiteradas ocasiones las personas que se encuentran postulando a un subsidio se ven en la necesidad de sacar el ahorro de su libreta. A las personas que postulan a la vivienda social DS 49 se le exige que tengan una libreta para la vivienda con al menos un año de antigüedad, el problema más común surge cuando la Entidad Patrocinante ingresa la postulación del proyecto al sistema “Rukan”, adjuntando los datos personales de las

personas postulantes y las personas sacan el ahorro en el proceso de postulación, por lo que el sistema arroja que esta persona sacó el ahorro por lo que producto de eso las personas quedan fuera de la postulación.

Sub-Causa 4: Cambio de RSH de las familias.

En el caso de que las personas realizan cambios en el registro social de hogares, el caso más frecuente es que sacan al cónyuge de dicho registro, y esto lo realizan sin informarle a las Entidades Patrocinantes, que a la hora de postular el proyecto y subir los antecedentes de las familias, recibe observaciones en ese aspecto porque no coincide el documento subido con lo que indica el RSH.

2. Criterio de revisión según evaluador

Causa 2: Cambio en los revisores para la evaluación de un mismo proyecto.

Sub-Causa 2: Mayores observaciones en la revisión de proyectos.

Esto se debe a que los evaluadores del Servicio de Vivienda y Urbanización van rotando el proyecto a evaluar, es decir, en reiteradas ocasiones no es el mismo evaluador quien emite las observaciones a las Entidades Patrocinantes, por lo que los criterios de evaluación son interpretados de diferentes maneras, entonces hay evaluadores que consideran o exigen adicionales que otros no.

4.2.2.1 Interferencia en el proceso de adjudicación

1. Financiamiento y presupuesto del estado

Causa 1 Limitaciones presupuestarias

Sub-Causa 1: Falla de fondos disponibles para viviendas sociales

Si bien el estado destina ciertos recursos para la construcción de viviendas sociales, muchas veces estos recursos no son suficientes para la cantidad de proyectos que postulan a los subsidios habitacionales, por lo que deben de seleccionar a que proyecto financiar y esto se realiza conforme a lo que señala el D.S.Nº49. Esto retrasa proyectos que ya fueron calificados, pero no fueron financiados, por lo que las familias deben de seguir esperando por conseguir su vivienda.

CAPÍTULO V. DESARROLLO DE PROPUESTA DE MEJORAMIENTO

El planteamiento general de la propuesta es agilizar y acortar el tiempo de la segunda etapa “proceso de postulación hasta la adjudicación de viviendas sociales”, específicamente en postulaciones colectivas, considerando como base de investigación realizada y consulta a través de entrevistas a diferentes Entidades Patrocinantes que han tenido directa relación con dicha etapa mencionada anteriormente.

La propuesta de mejora planteada a continuación se basa en la factibilidad de los proyectos, teniendo en cuenta la experiencia y práctica del análisis desarrollado, tomando en consideración acciones a implementar que conducen al proceso de evaluación de los proyectos D.S.Nº49 más acortados en cuanto al tiempo de revisión de los proyectos, ayudando así a que las familias beneficiarias puedan obtener una solución habitacional en un corto periodo de tiempo, en lugar de convertirla en un sueño que con el paso de los años ha sido considerado como un problema a la solución habitacional.

5.1.- Implementación de talleres de inducción para las Entidades Patrocinantes

La primera propuesta hace referencia a la implementación de talleres de inducción por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización para las Entidades Patrocinantes, estos talleres son una práctica estratégica que busca establecer una base sólida para que en el proceso de postulación se eviten observaciones en los antecedentes que se presentan para los proyectos de subsidios habitacionales.

Estos talleres desempeñan un papel esencial en la comunicación del Servicio de Vivienda y Urbanización y las Entidades Patrocinantes, por lo que realizarla cada cierto tiempo es de suma importancia para reducir los tiempos en el proceso. En estos talleres las Entidades Patrocinantes tendrán el espacio para aclarar dudas y establecer criterios

comunes que se han presentado en la segunda etapa y así obtener respuestas detalladas sobre el proyecto y la forma de evaluar de los funcionarios del Servicio de Viviendas y Urbanización.

Los talleres de inducción pueden ser dirigidas en dos instancias, las cuales se mencionan a continuación:

La primera es un taller de inducción para las Entidades Patrocinantes, que se hayan inscrito por primera vez para trabajar con proyectos con subsidios o que iniciaran la postulación de un proyecto.

La segunda es un taller de inducción para aquellas Entidades Patrocinantes, que ya hayan participado en proyectos con subsidios.

Por lo que la implementación de talleres de inducción para las Entidades Patrocinantes, les dará instancia a estas para comunicar y dejar en evidencia a aquellos antecedentes en los que en reiteradas ocasiones han tenido observaciones por parte del Servicio de Vivienda y Urbanización, permitiéndoles a las Entidades Patrocinantes resolver aquellas incertidumbres ocasionadas, con la finalidad de que no vuelvan a cometer los mismos errores, lo que permitirá que el tiempo del proceso de postulación y aprobación de proyectos se reduzca. Estos talleres tendrán como resultado lo siguiente:

- ✓ Comprensión del Proyecto: Permite a las Entidades Patrocinantes comprender en detalle el proyecto de viviendas sociales colectivas, incluyendo sus alcances y objetivos.
- ✓ Transparencia y Confianza: Fomenta la transparencia al explicar cómo es la evaluación de los proyectos, permite a las Entidades Patrocinantes obtener confianza de que si cumple con lo requerido, el proyecto será aprobado.
- ✓ Participación Informada: Proporciona a las Entidades Patrocinantes una visión completa de la postulación de proyectos, los plazos y los roles

involucrados, lo que les permite a estas obtener más información para generar menores errores.

- ✓ Compromiso Continuo: Involucra a las entidades patrocinantes en el proceso de postulación, lo que puede llevar a un compromiso continuo y a largo plazo con la formulación de futuros proyectos.

Por lo tanto, la implementación de talleres de inducción para las Entidades Patrocinantes es una práctica valiosa para establecer relaciones sólidas y productiva entre el Servicio de Vivienda y Urbanización y las Entidades Patrocinantes, lo que a su vez contribuye al éxito de los proyectos basado en la comprensión mutua en sus objetivos y expectativas.

Para estos talleres, los actores del Servicio de Vivienda y Urbanización son quienes deben de dirigir, A continuación, se señalará el profesional que debe de representar cada módulo:

- Módulo técnico: Arquitecto, Ingeniero civil, Ingeniero Constructor y Organismos Externos (SERVIU, Chilquinta ESVAL, etc.)
- Módulo social: Asistente Social.
- Módulo legal: Abogado.

5.2.- Mejorar los listados de verificación de antecedentes del Servicio de Vivienda y Urbanización

En el proceso de postulación de viviendas sociales, es esencial que tanto las Entidades Patrocinantes como el Servicio de Vivienda y Urbanización comprendan claramente los requisitos y los antecedentes necesarios para llevar a cabo una postulación exitosa. Sin embargo, en ocasiones, la generalidad de los listados de verificación puede dar lugar a errores y dificultades en la presentación de los documentos requeridos.

Para abordar este desafío, se propone mejoras significativas en los listados de verificación del SERVIU, con el objetivo de simplificar y clarificar los procesos de postulación. Estas mejoras no solo beneficiarán a las Entidades Patrocinantes al facilitar la presentación de antecedentes, sino que también garantizarán que los solicitantes tengan una comprensión más clara y precisa de los requisitos.

Estas mejoras están vinculadas a los talleres para las Entidades Patrocinantes, en donde los actores de SERVIU que realicen estos talleres deberán de identificar y analizar los problemas se les generan a las EP a la hora de postular los proyectos habitacionales en relación con el módulo técnico, social y legal, para con ello ir mejorando los listados.

En este sentido, las mejoras en los listados de verificación pueden ayudar a prevenir errores costosos y reducir el tiempo dedicado a la corrección de documentación, lo que a su vez acelerará el proceso de evaluación y selección de proyectos de viviendas sociales, garantizando lo siguiente:

- ✓ Mayor Claridad: Proporcionaría detalles específicos sobre los criterios de elegibilidad y los requisitos para la postulación, lo que evitaría confusiones y malentendidos.
- ✓ Transparencia y confianza: Un proceso de evaluación más riguroso y transparente puede aumentar la confianza de la comunidad y las partes interesadas en el proceso de aprobación de proyectos, lo que puede ser beneficioso para la reputación de las entidades patrocinantes.
- ✓ Eficiencia administrativa: Una lista de verificación mejorada puede simplificar y agilizar el proceso de evaluación y aprobación de proyectos, lo que a su vez puede reducir la carga administrativa y los costos asociados.

Por lo tanto, estas mejoras tienen como objetivo optimizar el proceso de postulación de viviendas sociales al evitar confusiones y malentendidos en la presentación de antecedentes, lo que beneficia tanto a las Entidades Patrocinantes como a la comunidad en general, al permitir una asignación más eficiente.

5.2.1.- Mejoras en los listados de verificación de antecedentes factibilidad técnica y social

Producto de la entrevista se identificaron diferentes documentos que presentan problemas con mayor ocurrencia y retrasan la segunda fase de revisión de antecedentes, por lo que se decidió incorporar algunos ítems en el “listado de verificación de antecedentes”, dentro de los cuales se proponen incorporar los siguientes:

En el listado de verificación de antecedentes factibilidad técnica para proyectos habitacionales Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S.N° 49, es necesario incorporar

- Ítems respecto a condiciones del terreno
- Materiales nuevos en el formato SERVIU

En el listado de verificación de antecedentes factibilidad social para proyectos habitacionales Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S.N° 49, es necesario incorporar

- Ítems sobre situación del ahorro

Estas mejoras en los listados agilizan y garantizarán una evaluación y aprobación más precisa de los proyectos, reduciendo la probabilidad de errores que hoy en día presentan las Entidades Patrocinantes en esta fase, logrando con esto cumplir con los tiempos estimados por el Decreto Supremo N°49, con relación a la evaluación.

5.3.- Capacitación de los evaluadores del Servicio de Vivienda y Urbanización para proyectos D.S.Nº49 “postulaciones colectivas”

La capacitación para los evaluadores del Servicio de Vivienda y Urbanización está dirigida a profesionales que trabajan en la revisión, como arquitectos, ingenieros, entre otros. Estas capacitaciones les permiten estar al tanto de las normativas, procesos y criterios de revisión específicos para proyectos como los D.S. Nº49 “postulaciones colectivas”.

Esta capacitación beneficia en varios aspectos, como:

- **Eficiencia en la revisión:** Los evaluadores capacitados son más eficientes al revisar los proyectos, lo que puede reducir el tiempo de espera para obtener aprobaciones o comentarios sobre las postulaciones colectivas.
- **Mayor calidad en la revisión:** Con criterios de revisión mejorados, se puede asegurar una evaluación más precisa de los proyectos, lo que puede resultar en un menor número de correcciones posteriores.
- **Cumplimiento normativo:** Los evaluadores capacitados están al tanto de las regulaciones actuales y las buenas prácticas, lo que reduce la probabilidad de rechazos o demoras debido a incumplimientos normativos.

En resumen, la capacitación de evaluadores beneficia tanto a los profesionales involucrados como a los solicitantes de proyectos, ya que agiliza el proceso de revisión y garantiza un mayor cumplimiento de las normativas.

CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES

La solución que se ofrece hoy en día a las familias denominadas en “situación de vulnerabilidad”, por el Programa Fondo Solidario Elección de Vivienda del Decreto Supremo N°49, es lamentablemente una solución de largo plazo para las familias, muy por el contrario de lo que debiese ser, ya que se estima que el promedio del tiempo de espera para obtener una respuesta habitacional es de 10 años, viéndose en muchas circunstancias incluso tiempos mayores a los mencionados, “esto conlleva carencias en la calidad de vida de los núcleos familiares que realmente requieren y necesitan ayuda por parte del estado de Chile, el objetivo es satisfacer las necesidades esenciales para el desarrollo y bienestar del núcleo familiar” (Gálvez, 2021).

Por ello este estudio buscó a través de sus objetivos identificar aquellas acciones que pudiesen ser los responsables de extender este proceso por sobre lo que señala la propia normativa.

En consecuencia, el primer objetivo específico “Identificar las fases del procedimiento establecido por el SERVIU, para la postulación - adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso”, se logró cumplir a través de entrevistas a los funcionarios de SERVIU, y utilizando como base lo que define el Decreto Supremo N°49. Pudiendo con esto identificar tres fases de las cuales se puede concluir que se encuentran bien definidas.

Posteriormente, habiendo definido las fases se procedió a identificar cuáles de ellas presentaban mayores interferencias en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas en la comuna de Valparaíso. Este objetivo se logró, gracias a las entrevistas realizadas a las Entidades Patrocinantes, donde se observó la existencia de tres interferencias, “Antecedentes presentados por la Entidad Patrocinante, criterio de revisión según evaluador, financiamiento y presupuesto del Estado”.

Luego de identificar cuáles de las fases provocaban mayores interferencias y a modo de poder generar una propuesta se debió conocer las causas que generaban estas interferencias, por ello por medio del diagrama de causa-efecto también conocido como espina de pescado o diagrama de Ishikawa se analizaron estas causas, con las cuales se generaron las siguientes propuestas:

Causa	Propuesta
Antecedentes presentados por la EP	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación de talleres de inducción para las Entidades Patrocinantes • Mejorar los listados de verificación de antecedentes del Servicio de Vivienda y Urbanización
Criterio de revisión según evaluador	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación de los evaluadores del Servicio de Vivienda y Urbanización para proyectos D.S.N°49 “postulaciones colectivas”

En conclusión, la implementación de estas propuestas de acciones puede marcar una diferencia significativa en la reducción de interferencias en el proceso de postulación y adjudicación de viviendas sociales colectivas. Al simplificar procedimientos, propiciar criterios de entendimientos entre los participantes, promover la transparencia y la coordinación, podemos lograr un sistema más eficiente y equitativo. Con la implantación de propuestas se espera reducir el tiempo mencionado en un comienzo. Esta mejora en el proceso no solo beneficiará a las familias beneficiarias, sino que también contribuirá al desarrollo de comunidades más fuertes y resilientes. La reducción de interferencias es un paso fundamental hacia un futuro en el que todas las personas tengan la oportunidad de vivir en condiciones de dignidad y bienestar. Por lo que estas propuestas podrían ser aplicadas para aquellas comunas en las que el proceso también conlleva demora, como lo es en la comuna de Valparaíso.

Por último, si bien esta investigación se enfocó en una sola etapa del proceso completo que una familia debe de transitar para el logro de su vivienda propia fue posible detectar ciertos elementos factibles de ser mejorados y con ello contribuir a la disminución del tiempo que se debe esperar para el logro de aquel bien tan esperado por las familias de Chile, por ello esta investigación, es solo un paso y que invita a futuros investigadores a desarrollar un proceso similar en las otras etapas correspondiente al proceso general del subsidio habitacional.

BIBLIOGRAFÍA

- Alcayaga, C. (21 de Septiembre de 2022). Crisis habitacional: una bomba de tiempo. (F. León, Entrevistador)
- Bórquez, M. d. (2019). *Viviendas sociales: Avances de los analisis y desafios hacia una mejor calidad de vida*. Valparaíso.
- Chile, F. d. (2019). *Fact Checking*. Obtenido de <https://factchecking.cl/user-review/el-promedio-de-espera-por-una-casa-en-chile-no-es-necesariamente-de-30-anos-como-asegura-la-franja-del-apruebo/>
- Drake, R. (12 de Enero de 2023). *rtve.es*. Obtenido de <https://www.rtve.es/noticias/20230112/como-regulan-alquileres-europa-vivienda/2415116.shtml>
- Gálvez, R. (24 de Mayo de 2021). Déficit habitacional afecta a 500 mil familias y gobierno aumentará en un 34% entrega de subsidios. *La Tercera*, pág. 19.
- Lardiés, J. A. (05 de Septiembre de 2019). *gacetaholandesa*. Obtenido de <https://www.gacetaholandesa.com/el-exito-de-las-viviendas-sociales-en-holanda/>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (2 de Junio de 2023). *minvivienda.gov.co*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (16 de Mayo de 2023). *Minvivienda.gov.co*. Obtenido de <http://micasaya.minvivienda.gov.co/>
- MINVU. (4 de Febrero de 1977). *DECRETO 355 APRUEBA EL REGLAMENTO ORGANICO DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACION*. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=12617>
- MINVU. (05 de Junio de 1992). *bcn.cl*. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201&idParte=8733977&idVersion=2013-12-12>

- MINVU. (23 de JULIO de 2011). *BCN*. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1039424>
- MINVU. (21 de Agosto de 2018). *bcn.cl*. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12617&idVersion=2018-08-21&idParte=7145287>
- MINVU. (14 de Marzo de 2022). *Plan de Emergencia Habitacional*. Obtenido de <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>
- MINVU. (s.f.). *minvu.gob.cl*. Obtenido de <https://www.minvu.gob.cl/sobre-minvu/>
- Rachidi, I. (12 de Febrero de 2022). *swissinfo.cl*. Obtenido de https://www.swissinfo.ch/spa/pa%C3%ADses-bajos-vivienda_la-crisis-de-la-vivienda-en-pa%C3%ADses-bajos--una-burbuja-sinox%C3%ADgeno/47342426
- Rodriguez, J. (s.f.). <https://blog.hubspot.es/>. Obtenido de <https://blog.hubspot.es/sales/como-hacer-diagrama-pareto>
- Saccucci, E. (2016). *Análisis del programa Mi Casa Mi Vida en Córdoba y São Paulo*.
- SERVIU. (s.f.). *serviu.cl*. Obtenido de <http://xi.serviu.cl/egis.html#:~:text=%C2%BFQUE%20ES%20UNA%20EGIS%3F,encargadas%20de%20entregar%20esta%20asistencia.>
- TECHO-Chile. (2021). *Catastro Nacional de Campamentos 2020 - 2021*. Santiago. Obtenido de <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Catastro%20Campamentos%202020-2021%20TECHO-FV.pdf>

ANEXOS Y APÉNDICES

Anexo 1

GUÍA DE ENTREVISTA SOBRE PROCESO DE POSTULACIÓN - ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES.

Fecha de entrevista: _____ Hora: _____

Lugar (ciudad y sitio específico): _____

Entrevistador: _____

Entrevistado: _____

INTRODUCCIÓN

Buenos días/tardes, como ya vimos en el consentimiento informado, soy estudiante de 5to año de la carrera de Ingeniería en Construcción de la Universidad de Valparaíso. La siguiente entrevista será parte de una investigación que ayudará al desarrollo de una tesis, liderada por una estudiante y su profesora guía. Esta tiene como objetivo descubrir la opinión que poseen los/as Entidades Patrocinante que han participado en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas.

CARACTERÍSTICAS DE LA ENTREVISTA

La información suministrada se utilizará solo con propósitos académicos y manejada con estricta confidencialidad, es decir, solo la verá el equipo de investigación, y se resguardará el anonimato de su identidad. La grabación luego será transcrita y procesada será eliminada. Se estima que la entrevista dura entre 45 a 60 minutos.

PREGUNTAS

Objetivos Específicos	Preguntas
<p>Preguntas Introductorias</p> <p>Identificación del Participante</p>	<p>1-. ¿Podría decir por favor que profesión ejerce? o ¿Cago de trabajo?</p> <p>2-. En cuanto a su participación como Entidad Patrocinante ¿Cuántos años de experiencia tienen como Entidad Patrocinante?</p> <p>3-. Respecto a los proyectos de viviendas sociales colectivas según el DS N°49 ¿Usted ha trabajado como Entidad Patrocinante en estos proyectos?</p> <p>4-. ¿A cuántos proyectos ha postulado? y ¿Cuántos se ha adjudicado?</p>
<p>Objetivo Especifico 1</p> <p>Identificar pasos asociadas al procedimiento establecido por SERVIU, para la postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso.</p>	<p>Mostrar flujograma:</p> <p>1-. ¿Es este el paso? ¿Después sigue este otro? ¿Incorporaría un paso nuevo que aquí no este identificado?</p> <p>2-. ¿Cuánto demora en su experiencia cada una?</p>
<p>Objetivo Especifico 2</p> <p>Identificar las interferencias de mayor ocurrencia en el proceso de postulación –</p>	<p>1-. En torno a su experiencia ¿Cuáles son las interferencias con más ocurrencia en el proceso? O ¿Cuáles son las observaciones que en más oportunidades a usted le ha tocado subsanar?</p>

<p>adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso.</p>	<p>2-. Según su experiencia ¿Cuál es el antecedente más complejo (tiempo invertido) de conseguir?</p>
<p>Objetivo Especifico 3</p> <p>Analizar las causas que generan las interferencias de mayor impacto en el proceso de postulación – adjudicación de viviendas sociales colectivas, en la comuna de Valparaíso.</p>	<p><i>Pregunta se relacionadas con el objetivo anterior</i></p> <p>1-. ¿Por qué se produjo la observación?</p> <p>2-. Bajo su experiencia ¿Cuáles son las causas que generan las interferencias u observaciones?</p>
<p>Preguntas de Cierre</p>	<p>1-. ¿Considera usted que el proceso está bien definido?, <i>(se entiende bien)</i></p> <p>2-. ¿Considera que los pasos son los correctos? Si su respeta es no, ¿por qué?</p> <p>3-. ¿Realizaría usted alguna mejora en el proceso?, <i>con la finalidad de poder reducir el tiempo en el que las familias más vulnerables esperan por una vivienda.</i></p> <p>4-. ¿Qué mejora usted propondría?</p>

Apéndice 1



LISTA DE VERIFICACIÓN ANTECEDENTES FACTIBILIDAD TÉCNICA PARA PROYECTOS HABITACIONALES FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 1 de 4
Versión Julio 2015

A. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE PROYECTO:	TENENCIA DE TERRENO:
DIRECCIÓN/UBICACIÓN:	
COMUNA/PROVINCIA:	

CODIGO PROYECTO:	N° VIVIENDAS NOMINA DE OFERTA:
TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION (En caso de ser megaproyecto, indicar):	
N° DE UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):	

N° DE POSTULANTES ASOCIADOS AL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):	N° DE ARCHIVADORES:
DECLARAR N° DE BENEFICIARIOS A INCLUIR EN PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):	
CODIGO DEL GRUPO BENEFICIADO (Cuando corresponda):	
NOMBRE ENTIDAD PATROCINANTE:	FONO/EMAIL:
NOMBRE CONTACTO:	

B. LISTA DE VERIFICACIÓN, PRESENTACION DOCUMENTOS SOLICITADOS		SI	NO	NO APLICA
Marcar con una X la verificación en la columna correspondiente.				
1.	Plano de Anteproyecto de loteo , incluyendo cuadro superficies, emplazamiento viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes, con aprobación DOM .			
2.	Plano de Proyecto de loteo definitivo , incluyendo cuadro superficies, emplazamiento viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes, con aprobación DOM .			
3.	Resolución DOM de loteo con construcción simultánea o de anteproyecto de loteo, según sea el caso			
4.	Plano de Anteproyecto de Condominio tipo A y/o B, incluyendo cuadro superficies, emplazamiento viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes, con aprobación DOM .			
5.	Plano de Proyecto de Condominio tipo A y/o B, incluyendo cuadro superficies, emplazamiento viviendas y áreas y/o edificaciones para equipamiento y áreas verdes, con aprobación DOM .			
6.	Permiso de Edificación Viviendas (incluye ampliación si corresponde)			
7.	Plano de emplazamiento de loteo, con coordenadas de georreferenciación (x,y) y dirección del proyecto (ítem g.-, Art. 10, DS 105)			
8.	Plano levantamiento Topográfico, incluidos cortes de acuerdo a Itemizado Técnico Nacional.			
9.	Permiso de Edificación Equipamiento			
10.	Certificado de Informaciones Previas			
11.	Resolución SEREMI de Vivienda y Urbanismo que aprueba obtención del subsidio diferenciado a la Localización.			
12.	Declaración de impacto ambiental, si correspondiese			



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD TÉCNICA
PARA PROYECTOS HABITACIONALES
FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 2 de 4
Versión Julio 2015

13.	Copia del Contrato de Construcción con la empresa o copia de la oferta y/o mandato de construcción de las obras del proyecto.			
14.	Estudio de asoleamiento, orientación y distancia a taludes (Informe EA-01). (FSV-CNT y FSV-PC) de acuerdo al Itemizado Regional.			
15.	Plan de manejo de especies aprobado por CONAF o certificación de CONAF respecto a que no corresponde.			
16.	Certificado de Inscripción vigente de la Empresa Constructora.			
17.	Declaración Jurada Notarial de capacidad económica, de acuerdo a formato y firmada por el representante legal de la empresa.			
18.	Declaración Jurada simple de saldos de obras en ejecución, de acuerdo a formato y firmada por el representante legal de la empresa.			
19.	Plano emplazamiento viviendas, para CPS o DP			
20.	Planos de arquitectura y detalles de la vivienda (ítem a.-, Art. 10, DS 105)			
21.	Planos de arquitectura y detalles equipamiento (ítem a.-, Art. 10, DS 105)			
22.	Planos de arquitectura y detalles áreas verdes (ítem a.-, Art. 10, DS 105)			
23.	Especificaciones Técnicas viviendas			
24.	Especificaciones Técnicas de equipamiento.			
25.	Especificaciones Técnicas de Áreas Verdes.			
26.	Planos de estructura de las viviendas			
27.	Planos de estructura del equipamiento			
28.	Memoria de cálculo de la estructura			
29.	Informe favorable de cálculo estructural revisor independiente			
30.	Mecánica de Suelos			
31.	Informe Estratificación de Suelos, en el caso de CSP o DP			
32.	Proyecto Habilitación Terreno (plantas y cortes).			
33.	Especificaciones Técnicas proyecto Habilitación Terreno			
34.	Proyecto de Pavimentación y Aguas Lluvias (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
35.	Especificaciones Técnicas proyecto pavimentación y Aguas Lluvias (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
36.	Certificado de factibilidad agua potable (ítem h.-, Art. 10, DS 105) o boletas de consumo en el caso de CSP o DP			
37.	Certificado de factibilidad de alcantarillado (ítem h.-, Art. 10, DS 105) o boletas de consumo en el caso de CSP o DP			
38.	Resolución y planos de proyecto aprobado por el Servicio de Salud, en el caso de solución particular de alcantarillado, cuando corresponda			
39.	Autorización de canalistas, para la intervención técnica de los canales que atraviesen el terreno, cuando corresponda			
40.	Certificado de factibilidad eléctrica o boletas de consumo, en el caso de CSP o DP			
41.	Planos anteproyecto agua potable domiciliario.			
42.	Especificaciones Técnicas anteproyecto agua potable domiciliario.			



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD TÉCNICA
 PARA PROYECTOS HABITACIONALES
 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
 D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 3 de 4
 Versión Julio 2015

43.	Planos anteproyecto alcantarillado domiciliario			
44.	Especificaciones Técnicas ante proyecto alcantarillado domiciliario.			
45.	Planos anteproyecto eléctrico domiciliario.			
46.	Especificaciones Técnicas anteproyecto eléctrico domiciliario.			
47.	Planos anteproyecto gas domiciliario.			
48.	Especificaciones Técnicas anteproyecto gas domiciliario			
49.	Planos anteproyecto urbanización agua potable (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
50.	Especificaciones Técnicas especialidades de urbanización agua potable (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
51.	Planos anteproyecto urbanización alcantarillado (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
52.	Especificaciones Técnicas especialidades de urbanización alcantarillado (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
53.	Planos anteproyecto urbanización eléctrica (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
54.	Especificaciones Técnicas especialidades de urbanización eléctrica (ítem f.-, Art. 10, DS 105)			
55.	Proyecto de Basuras aprobado por Minsal (planos y eett).			
56.	Certificación cumplimiento normativa térmica (DITEC)			
57.	Certificación cumplimiento Acústica (DITEC)			
58.	Certificación cumplimiento normativa contra Fuego (DITEC)			
59.	Estudio o análisis eliminación riesgo de condensación superficial e intersticial y respectivo sistema de ventilación			
60.	Copia Inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad			
61.	Planos de arquitectura para vivienda de persona con discapacidad			
62.	Planos de estructura para vivienda de persona con discapacidad			
63.	Especificaciones Técnicas para proyecto de persona con discapacidad			
64.	Certificado COMPIN en que conste condiciones de movilidad reducida.			
65.	Planos de arquitectura para vivienda de persona con movilidad reducida.			
66.	Planos de obras exteriores para persona con movilidad reducida.			
67.	Planos de estructura para vivienda de persona con movilidad reducida			
68.	Especificaciones Técnicas para proyecto de persona con movilidad reducida.			
69.	Proyecto de protección contra incendios, en el caso de edificación en altura			
70.	Presupuesto de las obras de acuerdo a formato Minvu. Todas las partidas que se presenten deberán ser justificadas con el correspondiente desglose en el Análisis de Precios Unitarios, en papel y formato digital Excel.			
71.	Detalle de gastos generales, en papel y formato digital Excel.			



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD TÉCNICA
 PARA PROYECTOS HABITACIONALES
 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
 D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 4 de 4
 Versión Julio 2015

72.	Cuadro de Financiamiento de las obras. (Considerar valor de terreno si corresponde), en papel y formato digital Excel.			
73.	Acreditación de terreno (Carta de compromiso o escritura según corresponda).			
74.	Estudio de costos unitarios y Análisis de Precios Unitarios (APU); presentar antecedentes físicos y en formato digital Excel.			
75.	Memoria de cubicaciones.			
76.	Certificado aportes adicionales de terceros si los considera.			
77.	Certificado aportes municipales si los considera.			
78.	Carta Gantt del proceso constructivo.			

C. OBSERVACIONES

<p>C. OBSERVACIONES</p>

D. RECEPCIÓN DE ANTECEDENTES

NOMBRE RECEPTOR:	FIRMA
UNIDAD DE DESEMPEÑO:	
FECHA DE RECEPCIÓN:	

INSTRUCCIONES DE PRESENTACIÓN

- a) Se debe respetar el orden definido a continuación para autorizar la revisión de los antecedentes.
- b) Colocar separadores por cada Grupo de Antecedentes, con identificación del mismo.
- c) Presentación debe realizarse en Archivadores de tipo palanca en buen estado, que permitan una apertura holgada del mismo y con lomo de identificación del mismo.
- d) En caso que no corresponda incorporar un documento indicar NO APLICA en índice y no incorporar SEPARADOR.

NOTA: ESTE MÓDULO SE DEBE PRESENTAR CON UN JUEGO DE COPIAS ADICIONAL.

Apéndice 2



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD LEGAL
 PARA PROYECTOS HABITACIONALES
 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
 D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 1 de 4
 Versión Julio 2015

A. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE PROYECTO:	TENENCIA DE TERRENO:		
DIRECCIÓN/UBICACIÓN:			
COMUNA/PROVINCIA:			
CODIGO PROYECTO:	N° VIVIENDAS NOMINA DE OFERTA:		
TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION (En caso de ser megaproyecto, indicar):			
N° DE UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):			
N° DE POSTULANTES ASOCIADOS AL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):	N° DE ARCHIVADORES:		
DECLARAR N° DE BENEFICIARIOS A INCLUIR EN PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):			
CODIGO DEL GRUPO BENEFICIADO (Cuando corresponda):			
NOMBRE ENTIDAD PATROCINANTE:	FONO/EMAIL:		
RUT ENTIDAD PATROCINANTE:			
NOMBRE CONTACTO:			
NOMBRE CONSTRUCTORA	FONO/EMAIL:		
NOMBRE CONTACTO:			

B. DISPONIBILIDAD DE TERRENO SE DEBERÁ ACREDITAR MEDIANTE ALGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS (ARTÍCULO 10 LETRA K).	SI	NO	NO APLICA
1. Copia de la inscripción de dominio a nombre del beneficiario, o de su cónyuge, o de ambos cónyuges en comunidad, o de la comunidad integrada por el cónyuge sobreviviente y sus hijos menores o descendientes, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.			
2. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o de la Entidad Patrocinante o de la Inmobiliaria o de la empresa constructora con la cual haya suscrito el contrato de construcción. En estos casos el propietario del terreno deberá constituir prohibición de gravar y enajenar a favor del SERVIU, la que éste alzaré para los efectos de la transferencia de las respectivas viviendas a cada beneficiario y su correspondientes certificados de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.			
3. Carta compromiso suscrita por el SERVIU, cuando éste lo haya autorizado previamente, para el desarrollo de proyectos en terrenos de su propiedad.			



**LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD LEGAL
PARA PROYECTOS HABITACIONALES
FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.**

Página 2 de 4
Versión Julio 2015

4. Contrato de promesa de compraventa suscrito ante Notario, cuyos términos sean coincidentes y no se contrapongan con el Contrato de Promesa de Compraventa Tipo entregado por el SERVIU, acompañado de copia de la inscripción de dominio a nombre del promitente vendedor, con certificado de vigencia y certificado de hipotecas y gravámenes, de interdicciones y prohibiciones y litigios pendientes de 30 años.			
5. Tratándose de terrenos fiscales, deberá acompañarse documento emitido por el SEREMI de Bienes Nacionales en que se acredite el acto administrativo en el cual conste la decisión de ese Ministerio de iniciar el procedimiento regular para la venta de dicho inmueble al SERVIU respectivo, en el cual se especificará la localización y superficie del terreno, así como el plazo para formalizar la venta y en ese caso el proyecto podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva si cumple con los demás requisitos exigidos para ello.			
6. Si se postula acreditando dominio en tierras indígenas, deberá acompañarse certificado de la CONADI que acredite su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.			
7. Si se postula acreditando goce en tierras indígenas, deberá acompañarse copia autorizada de la resolución de la CONADI que certifique la constitución del goce autorizado por la respectiva comunidad, que singularice la parte del terreno en que está constituido y su inscripción en el Registro de Tierras Indígenas.			
8. Certificado emitido por la CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites para la constitución de derecho real de uso a favor del interesado, en los términos que señalan los incisos sexto y octavo del artículo 17 de la Ley N° 19.253, sobre Protección Fomento y Desarrollo de los Indígenas, debiendo el beneficiario presentar al momento de la entrega del Certificado de Subsidio, copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso a su favor, cuyo incumplimiento llevará a la exclusión de la nómina de beneficiarios.			
9. Copia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del instrumento público mediante el cual se hubiere constituido derecho real de uso por el propietario del terreno sobre una determinada porción del mismo, a favor del postulante que sea ascendiente o descendiente de aquél por consanguinidad hasta el segundo grado inclusive o afinidad o colateral hasta el segundo grado inclusive, y de su cónyuge, en su caso.			
10. Si se postula acreditando derechos en comunidades agrícolas a las que se refiere el D.F.L. N° 5, (Agricultura), de 1968, deberá acompañarse copia de la inscripción de dominio o de la cesión de derechos a favor de comuneros agrícolas, otorgado por el Conservador de Bienes Raíces, con certificado de vigencia.			
11. Copia de la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente a la comuna en que se desarrollará el proyecto habitacional, en cuyo caso, si el proyecto cumple con los demás requisitos exigidos para ello, podrá obtener Certificado de Calificación Definitiva.			
En todos los casos señalados se deberá además acompañar estudio de títulos. (Artículo 68 letra b) ii)			

C. OTROS ANTECEDENTES LEGALES	SÍ	NO	NO APLICA
1. Para los proyectos ingresados con familias, además la Entidad Patrocinante deberá acompañar al momento de presentar el proyecto habitacional el contrato de construcción suscrito entre la Entidad Patrocinante, la empresa constructora y los representantes del postulante o del grupo organizado, en su caso, en los términos señalados en el artículo 29 del reglamento. (artículo 10 letra I)			
2. Contrato de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica, Jurídica y Social suscrita entre el Comité y la Entidad Patrocinante.			



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD LEGAL
 PARA PROYECTOS HABITACIONALES
 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
 D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 3 de 4
 Versión Julio 2015

3. Para los proyectos ingresados sin familias, además de los antecedentes exigidos precedentemente, la Entidad Patrocinante deberá acompañar al momento de presentar el proyecto habitacional:			
a. Una declaración notarial (artículo 10 letra m), de acuerdo al formato proporcionado por el SERVIU, en la que a lo menos se dejará constancia de lo siguiente:			
i. Nombre de la empresa constructora encargada de la construcción del proyecto. ii. Del compromiso de destinar las viviendas del proyecto a su adquisición con un subsidio habitacional que regula el presente reglamento. iii. De la obligación que asume la Entidad Patrocinante de dar inicio a las obras respectivas, dentro de los 90 días corridos siguientes a la fecha en que se alcance el porcentaje de factibilidad de ejecución conforme al artículo 17. iv. De la obligación de comunicar al SERVIU el inicio de obras. v. De la declaración de conocer las obligaciones que le impone el presente Reglamento presente reglamento y las medidas que éste establece para los casos de su incumplimiento. vi. De la ficha informativa del proyecto y de las viviendas, de acuerdo a formato proporcionado por el MINVU, que incluya el precio de las viviendas según tipología.			
b) Contrato de construcción suscrito, previo al inicio de las obras, entre la Entidad Patrocinante y la empresa responsable de la construcción de las viviendas.			
c) En el caso que la Entidad Patrocinante sea empresa constructora del proyecto, se deberá acompañar una carta compromiso notarial de llevar a cabo la construcción de las obras, en los términos y condiciones que se señalan en este artículo.			
4. Copia del Cuadro de Financiamiento general de obras del proyecto habitacional presentado.			
5. Copia de la tasación realizada respecto del terreno objeto del desarrollo del proyecto habitacional, en caso que corresponda.			
6.- Plano de la propiedad a emplazar el proyecto habitacional presentado, debidamente agregado en el CBR respectivo. (Copia autorizada con timbres y antecedentes de agregación).			
7. Estudio de Títulos del terreno a emplazar proyecto Habitacional confeccionado y debidamente suscrito por el profesional Abogado de la E.P.			
8. Copia del Permiso de Edificación.			
8.1 Certificado de personalidad jurídica del Comité con indicación de periodo de vigencia de la Directiva.			
8.2 Certificado de vigencia de la sociedad y de su representación en caso de EC y EP con naturaleza de personas jurídicas.			
8.3 Certificados de inscripción vigente en RENAC respecto de EC y certificado de inscripción vigente de la EP en los registros del MINVU.			



LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD LEGAL
 PARA PROYECTOS HABITACIONALES
 FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
 D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 4 de 4
 Versión Julio 2015

D. OBSERVACIONES

--	--

E. RECEPCIÓN DE ANTECEDENTES

NOMBRE RECEPTOR:	FIRMA
UNIDAD DE DESEMPEÑO:	
FECHA DE RECEPCIÓN:	
FECHA DE DEVOLUCIÓN:	

INSTRUCCIONES DE PRESENTACIÓN

- a) Se debe respetar el orden definido a continuación para autorizar la revisión de los antecedentes.
- b) Colocar separadores por cada Grupo de Antecedentes, con identificación del mismo.
- c) Presentación debe realizarse en Archivadores de tipo palanca en buen estado, que permitan una apertura holgada del mismo y con lomo de identificación del mismo, según instructivo de etiquetado.
- d) En caso que no corresponda incorporar un documento indicar NO APLICA en índice y no incorporar SEPARADOR

Apéndice 3



LISTA DE VERIFICACIÓN ANTECEDENTES FACTIBILIDAD SOCIAL PARA PROYECTOS HABITACIONALES FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.

Página 1 de 2
Versión Julio 2015

A. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO				
NOMBRE PROYECTO:		TENENCIA DE TERRENO:		
DIRECCIÓN/UBICACIÓN:				
COMUNA/PROVINCIA:				
CODIGO PROYECTO:		N° VIVIENDAS NOMINA DE OFERTA:		
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN (En caso de ser megaproyecto, indicar):				
N° DE UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):				
N° DE POSTULANTES ASOCIADOS AL PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):		N° DE ARCHIVADORES:		
DECLARAR N° DE BENEFICIARIOS A INCLUIR EN PROYECTO (En caso de Megaproyecto indicar n° por etapas):				
CODIGO DEL GRUPO BENEFICIADO (Cuando corresponda):				
NOMBRE ENTIDAD PATROCINANTE:		FONO/EMAIL:		
NOMBRE CONTACTO:				
NOMBRE CONSTRUCTORA		FONO/EMAIL:		
NOMBRE CONTACTO:				
B. LISTA DE VERIFICACIÓN, PRESENTACION DOCUMENTOS SOLICITADOS		SI	NO	NO APLICA
Marcar con una X la verificación en la columna correspondiente.				
1.	DOCUMENTOS GENERALES			
1.1	Fichas Diagnósticas de las Familias. (Presentarlas completas y por orden alfabético). Res. Ex. N° 1875 (V. y U.), de 2015. Art. 2, numeral 2, Área Organización de la Demanda.			
1.2	Resumen Ejecutivo Diagnóstico. Res. Ex. N° 1875 (V. y U.), de 2015. Art. 2, numeral 2, Área Organización de la Demanda.			
1.3	Certificado de Proyecto Creado (CPC)			
1.4	Copia del Libro de Actas del taller grupal respecto a la validación de la información de la ficha diagnóstica y priorización de necesidades de los beneficiarios, incluido tema equipamiento. Debe estar firmado por la EP y miembros del comité*.			
1.5	Informe Diagnóstico. Res. Ex. N° 1875 (V. y U.), de 2015. Art. 2, numeral 2, Área Organización de la Demanda.			
1.6	Listado de postulantes (por orden alfabético).			
1.7	Certificado de personalidad jurídica y de la directiva vigente			
1.8	Carta de Compromiso de la EP con el Comité			
1.9	Fotocopia cédula de identidad representante legal del comité			
1.10	Copia de los Estatutos del Comité			
1.11	Copia del Libro de Actas, con a lo menos 2 reuniones informativas con las familias sobre: - Características y operatoria del programa - Deberes y Derechos de las Familias y de los distintos actores involucrados en el proyecto*.			



**LISTA DE VERIFICACIÓN
ANTECEDENTES FACTIBILIDAD SOCIAL
PARA PROYECTOS HABITACIONALES
FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA
D.S. N° 49 (V. Y U.), de 2011, y sus modificaciones.**

Página 2 de 2
Versión Julio 2015

1.12	Copia del Libro de Actas, con al menos 2 reuniones con las familias para presentación del Proyecto habitacional y recoger opiniones de las familias*			
1.13	Copia del Libro de Actas con la aprobación del proyecto habitacional, con la firma de los integrantes del comité (de acuerdo a los quórum establecidos en los estatutos)*			
1.14	Material audiovisual utilizado en la presentación y aprobación del Proyecto Habitacional			
1.15	Copia del Libro de Actas, de a lo menos 1 reunión con las familias para presentación del Plan de Acompañamiento Social etapa Diseño y Ejecución del proyecto*			
1.16	Copia del Libro de Actas con Aprobación del Plan de Acompañamiento Social etapa Diseño y Ejecución del proyecto (según formato MINVU), con la firma de los integrantes del comité (de acuerdo a los quórum establecidos en los estatutos) y material audiovisual utilizado. **			
1.17	Equipo de profesionales del PAS			
1.18	Declaración Jurada de profesionales y administrativos, de no encontrarse afectos a sanciones vigentes por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU			
1.19	Presupuesto financiado del PAS			
2.	DOCUMENTOS CNT - MEGAPROYECTOS - CSP - DP - PC			
2.1	Formulario PAS según tipología. Etapa organización de la demanda, diseño y ejecución del proyecto.			
2.2	Cronograma de Actividades del proyecto habitacional (Social-Técnico), según tipología.			

C. OBSERVACIONES

--

D. RECEPCIÓN DE ANTECEDENTES

NOMBRE RECEPTOR:	FIRMA
UNIDAD DE DESEMPEÑO:	
FECHA DE RECEPCIÓN:	

INSTRUCCIONES DE PRESENTACIÓN

- a) Se debe respetar el orden definido a continuación para autorizar la revisión de los antecedentes.
b) Colocar separadores por cada Grupo de Antecedentes, con identificación del mismo.
c) Presentación debe realizarse en Archivadores de tipo palanca en buen estado, que permitan una apertura holgada del mismo y con lomo de identificación del mismo, según instructivo de etiquetado.
d) En caso que no corresponda incorporar un documento indicar NO APLICA en índice y no incorporar SEPARADOR

* Debe contener al menos: descripción de los contenidos abordados, metodología y técnicas utilizadas, N° de participantes y % respecto del total, breve síntesis del desarrollo de la actividad, principales resultados, acuerdos tomados y opinión de los participantes.

** El Acta de Aprobación deberá ajustarse a formato MINVU, desarrollado o incorporado en el libro de actas del Comité.

Apéndice 4

ENTIDADES DE ASISTENCIA TECNICA HABILITADAS A OPERAR								
REGIÓN	NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	NOMBRE CONTACTO	DIRECCIÓN	COMUNA	FONOS	CORREO ELECTRÓNICO	CATEGORÍA
VALPARAÍSO	AGENCIA INMOBILIARIA VALPARAÍSO LTDA	77796160-8	Paola Farias	Bellavista N°168, Oficina 1303	Valparaíso	(32) 2221151 992242848	info@aginva.cl	PRIMERA
VALPARAÍSO	ASESORÍA TÉCNICA Y GESTIÓN INMOBILIARIA ASVICORP LTDA	76030622-3	Cecilia Molina Cristalini	Calle Uruguay N°385, Oficina 37	Valparaíso	(32) 2283500 32-2594152 32-2748834	cecilia@asvicorp.cl asvicorp@asvicorp.cl	TERCERA
VALPARAÍSO	ASESORÍAS TORO CAPONE COMPAÑÍA LIMITADA	76328290-2	Rodrigo Toro Olivares	Rodrigo de Triana N°563, Villa Fundadores Placilla	Valparaíso	(32) 2399093 9-5784891	caponedelro@gmail.com	SEGUNDA
VALPARAÍSO	ASISTENCIA SOCIAL TECNICA REGIONAL LTDA	76816755-9	Gisela Ponce Rojas	Blanco N°1041 of. 49	Valparaíso	991535333	gponce.aster@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	ASTROZA Y HERMANOS LDA	76435512-1	Fresia Astroza	Av. El Vergel N°425 paradero 8, Cerro La Cruz	Valparaíso	974889067 323127789	astrozyhermanos@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	CLAUDIA LORNA AHUMADA LTDA.	76557631-8	Claudia Ahumada	Paseje las Lirias N°1726 Curuma	Valparaíso	322292316 994044657	admciumada@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	CONSTRUCTORA INM E INVERSIONES OVAL LIMITADA	76048251-8	Oscar Valladares Plaza	peat 865, of 52	Valparaíso	992948575	info@constructoraoval.cl	SEGUNDA
VALPARAÍSO	CONSULTORA BORDE URBANO SPA	76383592-8	Raul Araya	Calle Blanco N°1215 depto 1404	Valparaíso	32 2853291 925999761	Contacto@bordeurbano.cl	PRIMERA
VALPARAÍSO	CONSULTORA FORJANDO DIGNIDAD LTDA	76842995-2	Luz Zabala Alvarez	Libertador B. O'Higgins N°1250 depto 2 3er P.	Valparaíso	932284850	fodicconsultores@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	CORDOVA CONSULTORES LTDA	76562764-8	Sonia Cordova Rivera	Av. Blanco 1041 Depto N° 68	Valparaíso	322239031 968453050	cordovaconsultores@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	DIAZ, MARAMBIO Y RAMOS LTDA	76576452-1	Ima Diaz Rencoro	Subida Ecuador N°170	Valparaíso	322250488	imadiaz1@hotmail.com o contacto@dimara.com	TERCERA
VALPARAÍSO	EMPRESA CONSTRUCTORA AXIAL SA	96608490-1	Jesús Vázquez Vargas	Almizante Latorre N°355, C° Monjas	Valparaíso	32222435 / 993431083	administracion@axial.cl	TERCERA
VALPARAÍSO	ENTIDAD PATROCINANTE RANCAGUA	76404738-9	Daniel Guerrero Lara	Calle Yungay N°2413 of. 1.	Valparaíso	323600090 959114804	pedro.omejo@eprancagua.cl, asvalparaiso@eprancagua.com	PRIMERA
VALPARAÍSO	GESTIÓN INMOBILIARIA CUMBRES DEL NORTE LIMITADA	76079461-9	Francy Rojas Diaz	Esmeralda N°913 of. 901	Valparaíso	(32) 225609	gestioncumbresdelnorte@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO		Carla Meyer Arancibia	Independencia 2099	Valparaíso	(32) 2393432 322939638	consuelo.fontalba@muniivalpo.cl, sebastian.micaly@muniivalpo.cl	UNICA
VALPARAÍSO	INMOBILIARIA BENAVENTE LTDA	76045205-8	Gabriel Benavente Font	Artillería N°621-C.	Valparaíso	(32) 2346884 9-2302429	gabrielbenavente@easysoluciones.cl, gerencia@ebe.cl	TERCERA
VALPARAÍSO	INMOBILIARIA SOCIAL MODELO LTDA.	76149336-1	Iván Pozo Lobos	Esmeralda N°940 Of. 111,	Valparaíso	(32) 2599242 994736966	ivan@epmodelo.cl	PRIMERA
VALPARAÍSO	KATHERINE VANESA GONZALEZ KOWAL	13989511-8	Katherine Gonzalez Kowal	Guillermo Lawrence N° 718,	Valparaíso	(32) 2286517 (9) 8471944	kgonzalezkowal@gmail.com; contacto.kgk@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	PARRA Y FUENTES LTDA.	76823925-8	Juan de Dios Parra	Calle Santa Lucía N°569, Cerro Lagrains	Valparaíso	987255784	jparraategner@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	PROYECTA 2 SPA	76538926-7	Claudio Astorga Bravo	Condell N°1190 Of. 67	Valparaíso	322597383 977627477	contacto@proyecto2.cl, claudio.astorga@proyecto2.cl	TERCERA
VALPARAÍSO	SEREY Y OTROS ASOCIADOS SA	76026827-5	Cristian Serrey Gaggero	Condell N°1190 piso 11 depto 115	Valparaíso		crear@crearasociados.cl	PRIMERA
VALPARAÍSO	SERV. PROFESIONALES ASIST. DE LA CONSTRUCCIÓN LTDA	76588510-8	Karla Landaeta Saá	Calle Hueto N°565, Oficina 6	Valparaíso	(32) 2237163 9-8123342	klafor@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	SOCIEDAD DE ASESORÍAS RUKA PEWMA LIMITADA	76887130-2	Carina Cid Vidal	Esmeralda N° 1074 Of. 1202 P. 12 Edif. Estudiantil	Valparaíso	(32) 2219074 9-9196816	rukapewma@gmail.com, caricid@gmail.com	SEGUNDA
VALPARAÍSO	VALENTINA DAVILA URREJOLA	15736793-6	Valentina Davila Urrejola	Av. Ecuador N°517	Valparaíso	56992495192	valentinadavilaurrejola@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	GESTIÓN INMOBILIARIA ALESAANDRI LIMITADA	76528716-2	Tereisa Alessandri	Teresa de Calcuta N° 1, lote D N°231	Valparaíso	22689 3827 22646 5991 97135 5658	talessandri@minuandes.cl	TERCERA
VALPARAÍSO	GESTIÓN INMOBILIARIA SOCIAL SUSAN OLGUN	76966463-7	Susan Olgun	Calle Blanco N°1623 Of. 1603	Valparaíso	988179684; 971958783	arquitectura.andreani@gmail.com; egisconstruyefuturo@gmail.com	TERCERA
VALPARAÍSO	GESTIÓN INMOBILIARIA Y SOCIAL WENUTKAN LTDA	76862629-4	Julie Ciudad Agüero	Molina N°478 local 34	Valparaíso	991090863	gonzalezvasquezchile@gmail.com	TERCERA