

# Una Respuesta a la Diversidad: *En el Fondo Todo es Posible*





---

# ÍNDICE

## **PRIMERA PARTE: "LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA"**

- CAPITULO UNO : FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA
- CAPITULO DOS : COBERTURA Y FOCALIZACIÓN
- CAPITULO TRES : MODALIDADES DE PROYECTOS DEL FSV

## **SEGUNDA PARTE : "EXPERIENCIAS LOCALES DE GESTIÓN A PARTIR DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA"**

- CAPITULO UNO : REGIÓN METROPOLITANA
- CAPITULO DOS : REGIÓN DE VALPARAÍSO
- CAPITULO TRES : REGIÓN DE BIOBIO



**PRIMERA PARTE:**  
**“LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA  
POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL”**



## **PRIMERA PARTE: “LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL ”**

*Esta primera parte del texto se concentra en presentar la forma de gestión pública de la política de vivienda, partiendo en el primer capítulo por la descripción, caracterización y alcances del Fondo Solidario de Vivienda. En un segundo capítulo se refiere a su cobertura y focalización, y en tercer lugar, presenta las diversas modalidades de proyecto que son acogidas por este instrumento ejemplificando cada una de ellas a partir de experiencias específicas.*

### **LA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL:**

La política habitacional realizada por los gobiernos de la concertación en toda la década de los 90' lleva consigo varios éxitos en su implementación, enfocados en la producción estable de un alto número de soluciones, en su capacidad para analizar la demanda habitacional y en la maduración de un sistema de financiamiento que le asegura continuidad. No obstante, su evolución ha dejado en evidencia la existencia de profundas debilidades, que más que realizar ajustes, hicieron necesario nuevas reformulaciones.

Al respecto, la principal debilidad de la antigua política habitacional, es la focalización de su intervención. Donde sus principales manifestaciones se centran en: Débil respuesta a las necesidades de los más pobres, desequilibrio entre las señales que ofrecen los distintos programas para canalizar la oferta y la demanda. Baja correlación entre la localización de la oferta y de la necesidad habitacional. Demasiada concentración de pocos actores en la planificación. Existencia de importantes subsidios ocultos.

En tal sentido, destacó la concentración espacial de la pobreza que, teniendo causas de orden diverso acentuó la segregación de las familias pobres en espacios urbanos periféricos carentes de infraestructura y servicios. Ello redundó en la formación de ghettos que favorecieron la destrucción y pérdida de componentes sociales como redes sociales, familiares y vecinales a riesgo de incrementar la anomalía social<sup>1</sup>.

Los programas habitacionales de acción directa SERVIU y los subsidios privados han constituido un componente central de la evolución de la política habitacional en las últimas décadas, sin embargo han tendido a reproducir numerosas distorsiones que afectaron principalmente su focalización. Sus principales manifestaciones fueron: Débil respuesta a las necesidades habitacionales de los sectores más po-

<sup>1</sup> Ducci María E. “Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa”, en Revista Eure, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1997 .

bres del país, superposición de los programas habitacionales por el encarecimiento de las viviendas destinadas a los sectores más pobres, existencia de importantes subsidios ocultos, desequilibrio en las señales que ofrecen los distintos programas habitacionales para canalizar la oferta y la demanda, y baja correlación entre la localización de la oferta y la necesidad habitacional.

En materia de acceso a la vivienda social, en la década de los 90, aún persistían sectores de la población, en situación de pobreza e indigencia, que no han podido acceder a soluciones habitacionales adecuadas a través de los programas existentes (por ejemplo, microcampamentos no incluidos en Chile Barrio, allegados, etc)

A lo anterior se suma la desfocalización de los programas habitacionales dirigidos a los sectores más pobres, debido a la alta cobertura derivada del aumento de la inversión y el incremento progresivo del valor de la vivienda asociado además con un aumento de superficie mínima durante el período 1990 - 1997<sup>2</sup>, al precio del suelo y al mejoramiento de la materialidad y terminaciones que registra en el período 1998 -2000, debido a la promulgación de la Ley N° 1.9472 sobre Calidad de la Vivienda. Estos aspectos realizaron una serie de distorsiones: aumento de demanda de segmentos pobres no indigentes que desplaza al segmento indigente de los programas de acceso destinado para el segmento pobre en su más amplio concepto, exclusión de familias que no tienen capacidad de endeudamiento. Lo que en definitiva se tradujo en una débil respuesta a las necesidades habitacionales de los más pobres.

En marzo del año 2000, se conformó un equipo de profesionales del MINVU que trabajó durante unos seis meses en temas de financiamiento, focalización, sistema de acceso a la vivienda y gestión inmobiliaria social. Ya el año 2001, se produce un hito en la historia de la política habitacional chilena y se da inicio a lo que se ha denominado la Nueva Política Habitacional. El 21 de Mayo del año 2001 el Presidente de la República Ricardo Lagos, anunció en el área vivienda la reformulación de la acción directa del Estado a través de un programa nuevo "que se hará cargo de la realidad de la política habitacional y la dificultad actual de los sistemas existentes de llegar al 20,6 por ciento más pobre de los chilenos, con una solución habitacional mínima que no comprometa el pago de dividendos de modo que los ahorros futuros se puedan utilizar directamente en "mejorar la modesta vivienda que se les va a entregar".<sup>3</sup>

<sup>2</sup> MINVU -DPH, "Estándares mínimos habitacionales de viviendas básicas", marzo 1998. De acuerdo al estudio el período advierte un esfuerzo constante por aumentar la superficie de vivienda, las viviendas SERVIU varían de una superficie mínima de 8,12 m<sup>2</sup> por habitante en el año 1990 a 9,47 m<sup>2</sup> en 1997.

<sup>3</sup> Lagos Escobar, Ricardo; "Discurso Inicio de la Legislatura Ordinaria en el Congreso Nacional" 21 de Mayo, 2001 en [www.gobiernodechile.cl](http://www.gobiernodechile.cl)

La reformulación de la *Nueva Política Habitacional* el año 2001, se fundamenta básicamente en dos ideas centrales: privilegiar la inversión en las familias más pobres y necesitadas del país (focalización de recursos) y la descentralización de la política pública en materia de gestión de vivienda social (nueva relación entre los actores públicos y privados).

En tal sentido, se originan 2 nuevos subsidios habitacionales dirigidos plenamente al sector indigente y pobre del país: *Vivienda Social Dinámica sin Deuda* y *Fondo Solidario de Vivienda*. La diferencia es que el primero es de modalidad Serviu (operatividad pública) siendo este el encargado del proyecto, y el segundo subsidio es de modalidad privada, una Entidad externa es la encargada de la organización y gestión del proyecto habitacional.

En particular, en adelante nos interesa abordar la temática del Fondo Solidario de Vivienda, por ser considerado de mayor interés en cuanto a su funcionamiento, mecánica, resultado e impacto.

## CAPITULO UNO: FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

### ANTECEDENTES DEL PROGRAMA 2001 A 2004

El Fondo Solidario de Vivienda (FSV) se reglamentó mediante el D.S. N° 155 del año 2001, en que se faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) para concurrir al financiamiento de un Programa habitacional destinado a familias de escasos recursos, otorgando un subsidio habitacional de un monto de 280 UF cada uno. Los subsidios son adjudicados mediante el procedimiento de concurso público. Al respecto, el programa comienza su funcionamiento con un plan piloto el año 2001.

Esta propuesta nace con la Nueva Política de Vivienda, que trae consigo una mirada distinta y apuesta firmemente a la participación de otros actores o " socios" en la búsqueda de la solución habitacional. Este programa se fundamenta básicamente en los siguientes principios rectores:

- **Focalización.** El FSV está dirigido a familias bajo la línea de la pobreza (16,6% de las familias más pobre de Chile, según Casen-2000). Así, este programa se convierte en una herramienta concreta para superar la precariedad habitacional de las familias más carenciadas y necesitadas del país.
- **Concursabilidad.** Este Programa habitacional se sustenta en un concurso Público que otorga a los mejores proyectos, en términos técnicos, sociales y económicos de cada región, un subsidio máximo de 280 UF<sup>1</sup> por familia postulante. Este procedimiento genera incentivos para la presentación de proyectos con mayor innovación y compromiso, además de asegurar máxima excelencia.
- **Participación.** Es requisito para participar en el programa que las familias decidan su solución habitacional, se encuentren organizados en grupos con personalidad jurídica, siendo ellas las primeras y principales actores en el proyecto habitacional. Así, se trata de un programa que apuesta a mantener y potenciar los lazos sociales de las familias una vez beneficiadas y de este modo crear barrios más integrados.

<sup>1</sup> En determinadas comunas y regiones del país, puede aumentar el subsidio. La Unidad de Fomento (UF) es un valor real que se ajusta cada día, según la variación mensual del Índice de Precios. A octubre de 2004, 1 UF es equivalente a 28 dólares.

Los grupos, a su vez, deben estar patrocinados por una Entidad Organizadora (EO), **institución sin fines de lucro** – municipalidades, fundaciones, ONGs, corporaciones, etc- que apoya al grupo en su organización y elaborar junto a ellos el proyecto habitacional que se postulará al concurso, además de desarrollar un Plan de Habilitación Social definido por ellos en razón de las características y necesidades de las familias beneficiadas. Eventualmente, esta Entidad Organizadora también puede gestionar recursos independientemente del subsidio postulado

De este modo, el FSV es un programa que descansa en la participación mancomunada entre la sociedad civil, el Estado, los gobiernos locales y el sector privado, generando un espacio de innovación e imaginación antes inexistente en el ámbito habitacional.

- **Flexibilidad.** El FSV permite variados tipos de proyectos habitacionales a concursar, siempre que se ajusten a los montos del subsidio y se cuente con todas las aprobaciones técnicas y legales. Hoy en día, el FSV permite proyectos de *Construcción de Viviendas en Terrenos Nuevos, Construcción de Viviendas Nuevas en Terreno de los Participantes , Adquisición de Viviendas Nuevas y Usadas y Densificación Predial*, entre otros. El objetivo es claro, ser más sensible a la realidad urbana y rural de cada grupo familiar, aprovechar las oportunidades de las zonas consolidadas, aprovechar los materiales convenientes para cada región o localidad y evitar la segregación socio-espacial.
- **Descentralización.** En coherencia con la Participación, es necesario incorporar actores regionales y comunales en la planificación, organización, diseño y ejecución de la política de las viviendas sociales. Confiar tareas y responsabilidades a la sociedad local, para la administración conjunta de la ejecución del programa. así mismo, la operatividad del programa recae en diferentes estructuras administrativas.

En función de estos ejes fundadores del Programa, es necesario señalar el mecanismo de operación del Fondo Solidario de Vivienda, donde se vislumbra los canales de participación de los distintos actores involucrados en el proceso, el cual consiste en:

**Un grupo entre 10 y hasta 300 familias deben unirse y organizarse**, cumplir los requisitos de postulación y acercarse a una Entidad Organizadora. Las familias para su postulación deben ser patrocinadas por una **Entidad Organizadora** (Municipios, Fundaciones,

Corporaciones, Consultores inscritos en los registros del MINVU y el SERVIU).

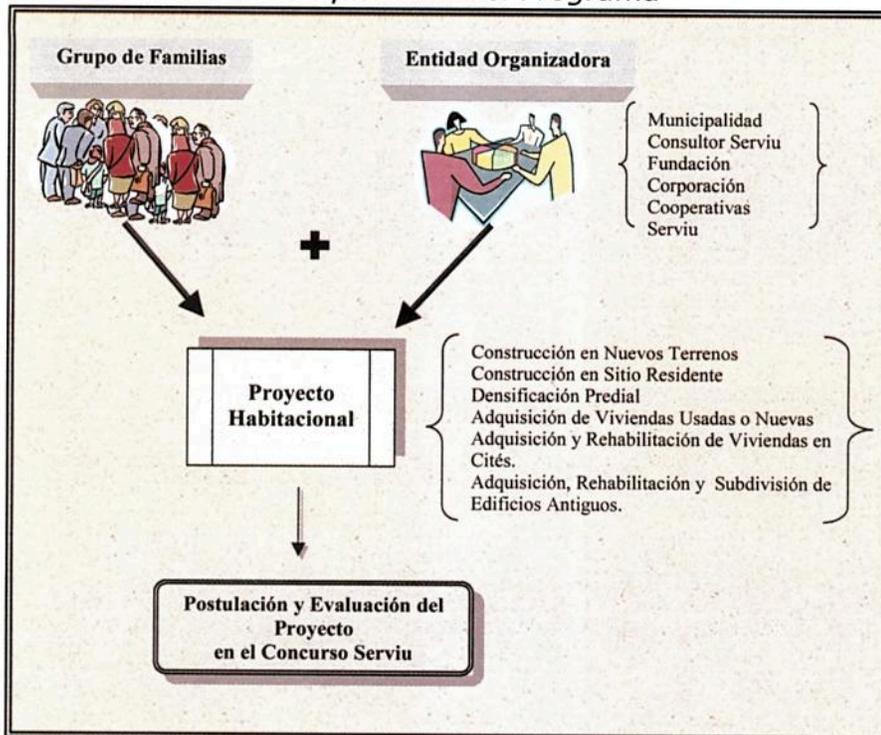
La Entidad Organizadora junto con el grupo de familias son los encargados de **preparar el Proyecto Habitacional** de su mayor interés y que cumpla de mejor manera las necesidades del grupo de familias. La Entidad Organizadora además es la encargada de gestionar los correspondientes permisos y aprobaciones para la realización del proyecto. Luego se deberá presentar el Proyecto Habitacional (parte constructiva y social) para su posterior **estudio de antecedentes y factibilidades** en el SERVIU respectivo.

En tal sentido, los Serviú regionales a través de una **comisión técnica evaluadora** tienen la función de revisar los proyectos, entregando observaciones o bien, precalificando un proyecto habitacional. Una vez aprobado los antecedentes del proyecto, se emitirá el respectivo certificado de calificación según los antecedentes del proyecto, debido al cual se estará habilitado para **postular a los concursos** respectivos que el Programa dispone durante el año para cada región del país.

Los proyectos postulados se ordenan de acuerdo a los puntajes obtenidos en función a los criterios de evaluación que se establecen previamente. Para luego seleccionar los proyectos habitacionales en base a la prelación obtenida, al puntaje de Jurado Regional y al presupuesto asignado en cada llamado.

Seleccionado los Proyectos, Serviú contrata a un prestador de Asistencia Técnica con el objeto de apoyar y asegurar la calidad técnico legal en el proceso de ejecución de las obras.

**Figura N° 1**  
*Modelo General de Operación del Programa*



División Política Habitacional - FSV

### Objetivos Del Programa

El Fondo Solidario de Vivienda en su planificación y ejecución plantea como prioritario los siguientes objetivos:

- ❑ Beneficiar a familias que viven en condiciones de indigencia y pobreza acreditada por la Ficha CAS.
- ❑ Incentivar la organización y participación de las familias en la búsqueda de la solución habitacional de su mayor interés.
- ❑ Propiciar la acción de actores locales y privados (municipalidades, fundaciones, corporaciones, etc) en la gestión y organización de proyectos habitacionales para la construcción de viviendas sociales.
- ❑ Realizar acciones complementarias a la solución habitacional que permitan a los beneficiados hacerse cargo de una realidad familiar y comunitaria a través del Plan de Habilitación Social, desarrollado en forma conjunta entre las familias y la Entidad Organizadora.

- Propiciar la generación de capital social, de redes, coordinaciones y lazos de confianza entre las personas, los grupos e instituciones públicas y privadas, que permitan mejorar las condiciones sociales y humanas de un determinado sector, localidad o comuna.

### **Tipo de Soluciones Habitacionales<sup>2</sup>:**

La flexibilidad, como uno de los principios rectores de este programa, las familias en conjunto con las Entidades Organizadoras pueden desarrollar distintas tipologías de proyecto, dependiendo de las condiciones e interés de cada grupo. Además de utilizar distintas materialidades, aprovechando al máximo la realidad de cada región. Por tal motivo este programa no pretende rigidizar las soluciones habitacionales, si no que dar el poder de decisión al grupo de familias y a su Entidad Organizadora para elaborar su más pertinente Proyecto, tal como: Construcción de vivienda en nuevos terrenos, Construcción de vivienda en sitio propio, Densificación Predial y Adquisición de Viviendas Nuevas o Usadas; entre otras alternativas.

### **PANORAMA REGIONAL DE FAMILIAS BENEFICIADAS E INVERSIÓN ENTREGADA**

Desde el plan piloto el año 2001 hasta el año 2004, se han visto beneficiadas por el Fondo Solidario de Vivienda **57.100 familias** a lo largo de las 13 regiones del país, que corresponden a **1.018 proyectos** habitacionales presentados en estos cuatro años. El total de familias beneficiadas se distribuyen en **230 comunas** favorecidas, corresponde a una cobertura del 67,4% con respecto al total de comunas (341 comunas).

<sup>2</sup> Para mayor detalle, en este punto, recurrir a la sección referente a los Tipos de Construcciones.

**Cuadro N° 1**  
**Familias Beneficiadas, Proyectos e Inversión.**

Región del País	N° de Proyectos por Región	N° Familias Beneficiadas	Inversión Entregada
I	41	3.338	932.624
II	143	2.546	668.525
III	28	1.412	394.253
IV	44	2.669	742.209
V	81	4.220	1.181.415
VI	26	1.936	534.369
VII	73	5.641	1.569.533
VIII	168	9.973	2.720.027
IX	127	7.545	2.099.409
X	60	4.780	1.327.253
XI	22	681	245.160
XII	21	1.263	475.140
R.M.	184	11.096	3.183.151
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>1.018</b>	<b>57.100</b>	<b>16.073.069</b>

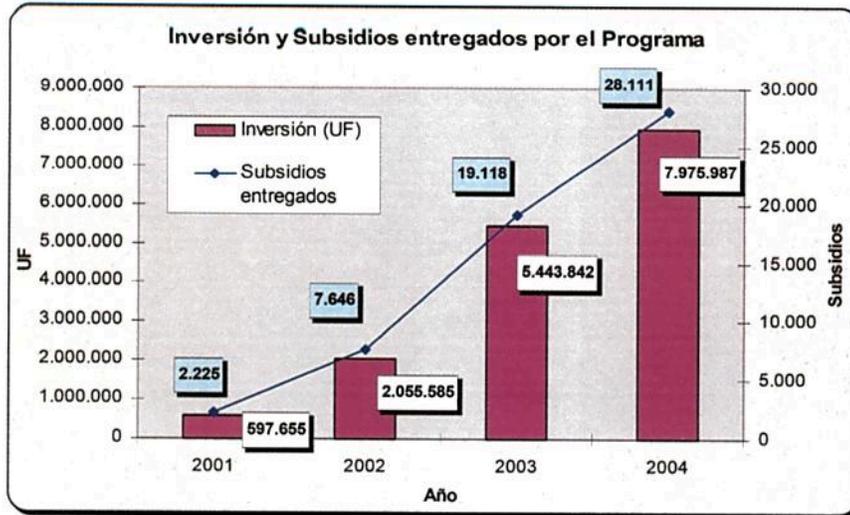
División Política Habitacional - FSV

A nivel regional se observa que la Región Metropolitana es la que concentra el mayor número de proyectos con el 18% (184 proyectos) y la mayor cantidad de familias beneficiadas, equivalente al 19,4% del total de hogares favorecidos en el Programa (11.096 familias). Por el contrario, la XI región es la que tiene la menor participación, con sólo 22 proyectos seleccionados y 681 familias beneficiadas.

Iquique (dentro de todas las comunas) donde se han beneficiado el mayor número de familias, con 2.080 subsidios otorgados, seguido de Peñalolen<sup>3</sup> y Puerto Montt con 1.894 y 1.628 familias beneficiadas respectivamente.

Con respecto a la inversión realizada por el Programa en estos cuatro años, asciende a 16.073.069 UF, lo que equivale a más de 273 mil millones de pesos (aproximadamente 448 millones de dólares). En tal sentido, se debe observar el gran aumento de la inversión obtenida por este programa habitacional. El año 2001 se contaba con un presupuesto de 597.655 UF, mientras que para el año 2004 la inversión entregada fue de 7.975.987 UF, constatando un aumento de más de 1.300%. Lo anterior refleja la gran relevancia que ha obtenido este Programa Habitacional en estos cuatro años de funcionamiento.

<sup>3</sup> Aunque hay que considerar que del total de beneficiarios en la comuna Peñalolen corresponde en un 97% a la "Toma de Peñalolen".

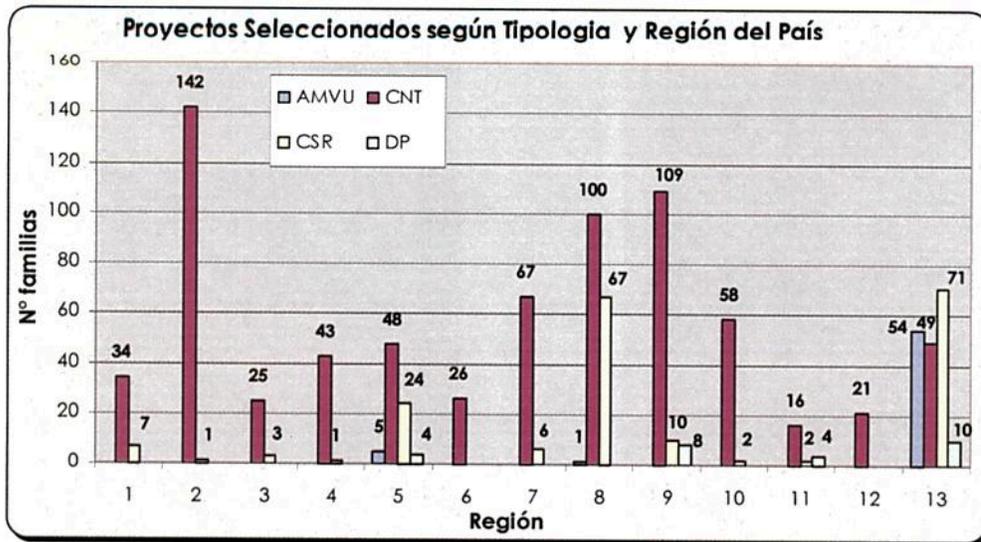
**Gráfico N° 1.** División Política Habitacional - FSV

### CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS

Las soluciones habitacionales entregadas por el Programa han consistido básicamente en la tipología de "Construcción en Nuevos Terrenos", la cual concentra el 72,5% del total de proyectos seleccionados y el 87% del total de familias. Inversamente los tipos de solución habitacional correspondiente a "Adquisición de Viviendas Usadas" y "Densificación Predial" son los que tienen el menor número de familias beneficiadas, pero son estos tipos los que se ejecutan principalmente en los centros metropolitanos del país, incentivando la movilidad habitacional y por otro lado, enfrentando los problemas de escasez de suelo y de alto precio.

Al respecto, en un panorama regional, queda claro que la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos es la mayoritaria, pero en las regiones de mayor concentración de población urbana tienen un significativo aumento de las demás tipologías, como la V, VIII, y claramente la Región Metropolitana, donde se han presentado mayor cantidad de proyectos de Construcción en Sitio Residente y de Adquisición de Viviendas Usadas y Nuevas, y en cambio, sólo el 26,6% de los proyectos es de Construcción en Nuevos Terrenos.

**Gráfico N° 2**



AMVU: Adquisición de viv. usadas  
 CNT: Construcción en nuevos terrenos  
 CSR: Construcción en sitios residentes  
 D.P: Densificación Predial

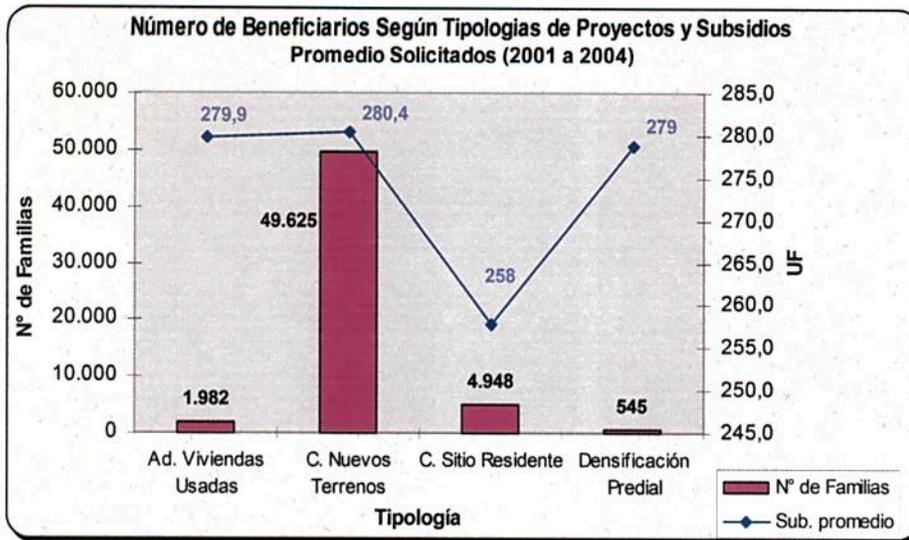
División Política Habitacional - FSV

El gráfico N° 3 indica también que los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos son lo que lograron el mayor subsidio promedio por familias (280,4 UF), seguido de adquisición de viviendas usadas o nuevas con (280 UF). Por el contrario, los proyectos que cuentan con terrenos propios obtienen un menor monto de subsidio promedio para sus proyectos, por que no contemplan el costo de compra de terreno, esto principalmente se evidencia en el caso de proyectos de Construcción en Sitio Residente con un subsidio promedio de 258 UF. No ocurre lo mismo en el caso de Densificación Predial debido a los altos costos que se incurren en la tramitación legal del proyecto.

De la diferencia promedio de los subsidios otorgados por tipos de proyectos resulta importante incentivar la creación de proyectos de Construcción de Viviendas en Sitio Residentes, ya que se genera en promedio un ahorro de 22,4 UF por subsidio entregado. Es decir, con cada 12 subsidios en Construcción en sitio Residentes puede beneficiarse a otra nueva familia.



**Gráfico N° 3**



División Política Habitacional - FSV

Por otro lado, con respecto a la superficie de las viviendas, se desprende que la superficie promedio de los 57.100 subsidios entregados corresponde a 34,2 mt<sup>2</sup>. Destaca la VIII Región, la cual registró la superficie promedio más alta con 40.mt<sup>2</sup>, en cambio la II y IX región tiene en promedio el metraje de sus viviendas de menor tamaño con 28 y 29 m<sup>2</sup> respectivamente.

Al distinguir el metraje cuadrado según tipología de proyectos, se observa que las viviendas construidas en sitios de las propias familias o de familiares (Construcción en sitios residentes y Densificación predial) y adquisición de viviendas usadas tienen en promedio un metraje superior en un 25% frente a las viviendas que necesitan de terrenos para su construcción. Lo anterior, es totalmente razonable debido a que la adquisición de terrenos conlleva a reducir el presupuesto para la construcción de la vivienda y por lo tanto restringir el metraje cuadrado.

**Cuadro N° 2***Superficie Promedio (mt<sup>2</sup>) Según Tipos de Proyecto y Región del País.*

<b>Región Del País</b>	<b>Adquisición De Viviendas</b>	<b>Densificación Predial</b>	<b>Construcción En Sitio Resi-dente</b>	<b>Construcción En Nuevos Terrenos</b>	<b>Promedio Total</b>
I	---	---	38	35	35
II	---	---	20	28	28
III	---	---	32	31	32
IV	---	---	34	33	33
V	45	30	36	38	38
VI	---	---	---	34	34
VII	---	---	41	33	34
VIII	41	---	46	36	40
IX	---	33	32	28	29
X	---	---	75	28	30
XI	---	42	37	35	36
XII	---	---	---	37	37
R.M.	36	43	36	38	37
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>32</b>	<b>34</b>

División Política Habitacional - FSV

**Tamaño de los Proyectos:**

Al observar el tamaño de los proyectos habitacionales, se tiene que la mayoría son compuestos por proyectos pequeños. El 77,6% de los proyectos beneficiados esta compuesto por no más de 70 familias, y el 50,4% de los proyectos tienen en 10 y 30 familias como beneficiarios.

Se aprecian dos diferencias entre los proyectos de menor tamaño (hasta 70 familias) y los proyectos de mayor tamaño (de 71 a 300 familias). Los primeros reciben un subsidio de menor monto (275,5 UF), mientras que los proyectos de más de 70 familias reciben un mayor subsidio habitacional (284,7 UF).

La diferencia de subsidios es sumamente interesante, por que no se debe a que los proyectos de mayor número son principalmente de Construcción en Nuevos Terrenos, que encarecería los costos. Ya que, mayoritariamente (71%) de este tipo de proyectos pertenece a proyectos de menos de 70 familias.

Otra diferencia existente entre estos dos tipos de proyectos es el aporte de terceros que reciben los denominados "proyectos pequeños". El 72,5% del total de proyectos que reciben aportes de terce-

ros, son de 70 o menos familias<sup>4</sup>. Además, al sumar el total de aportes recibidos, el 43% del total de estos aportes va dirigido para este tipo de proyectos que representan el 40% del total de familias beneficiadas. Es decir, cada familia de proyectos pequeños (menos de 70 familias) recibe en promedio por aportes de terceros 11,2 UF, en cambio los proyectos de mayor tamaño (más de 70 familias) cada familia recibe en promedio 10 UF.

### **Cuadro N° 3**

*Proyectos Beneficiados según Tamaño (2001 a 2004)*

<b>Tamaño del Proyecto</b>	<b>N° de proyectos</b>	<b>Promedio de Subsidio Solicitado</b>	<b>Aporte de Terceros (UF)</b>	<b>Promedio de M<sup>2</sup> por Vivienda</b>
10 a 30 familias	513	269	72330	34,6
31 a 70 familias	277	282	186453	33,8
71 a 120 familias	87	284	125959	34,4
121 a 200 familias	106	283	108964	32,4
201 a 300 familias	35	287	106382	35,4
<b>Total</b>	<b>1.018</b>	<b>276</b>	<b>600.087</b>	<b>34,2</b>

División Política Habitacional - FSV

Se puede concluir que los proyectos de menor tamaño son de mayor atracción, ya que permiten en promedio la entrega de un menor subsidio y por otro lado, un mayor aporte de terceros para cada familia. Aunque estas dos variables no se reflejan en un mayor metraje de las viviendas para estas familias, ya que los proyectos de menor tamaño familiar tienen un metraje promedio de 34,2 mt<sup>2</sup> y los proyectos de mayor tamaño un metraje de 34 mt<sup>2</sup>, no existiendo mayor diferencia entre ambos tipos de proyectos.

## **PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN HABITACIONAL**

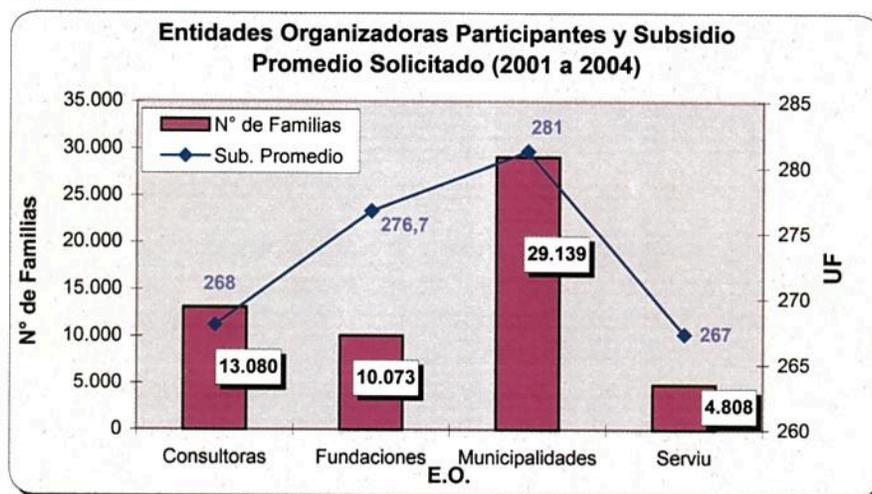
Como se mencionó en el principio del Capítulo, uno de los fundamentos esenciales del Fondo Solidario de Vivienda es la descentralización de la gestión habitacional por parte del Estado, donde se estimula la participación de otras entidades en materia de organización de la demanda, en los diseños de construcción y en los procesos de habilitación de las familias. En tal sentido, las Entidades Organizadoras participantes han sido muchas y de gran importancia en los cuatro años de funcionamiento del Programa.

Del total de 1.018 proyectos beneficiados, se observa que el 51,6% fueron patrocinados por una Municipalidad, con el 51% del to-

<sup>4</sup> El 26% del total de proyectos seleccionados por el Programa ha recibido aportes de terceros, equivalente a 265 soluciones habitacionales.

tal de familias beneficiadas (29.139). En cambio, el Serviu como Entidad Organizadora es quien tiene menor participación en el Programa con el 1% del total de proyectos presentados y el 8,4% de familias favorecidas (4.808). Es plenamente coincidente con los lineamientos del Programa, donde se incentiva la Participación de otros actores en la gestión de la construcción, y el Serviu en retiro en esta materia.

**Gráfico N° 4**



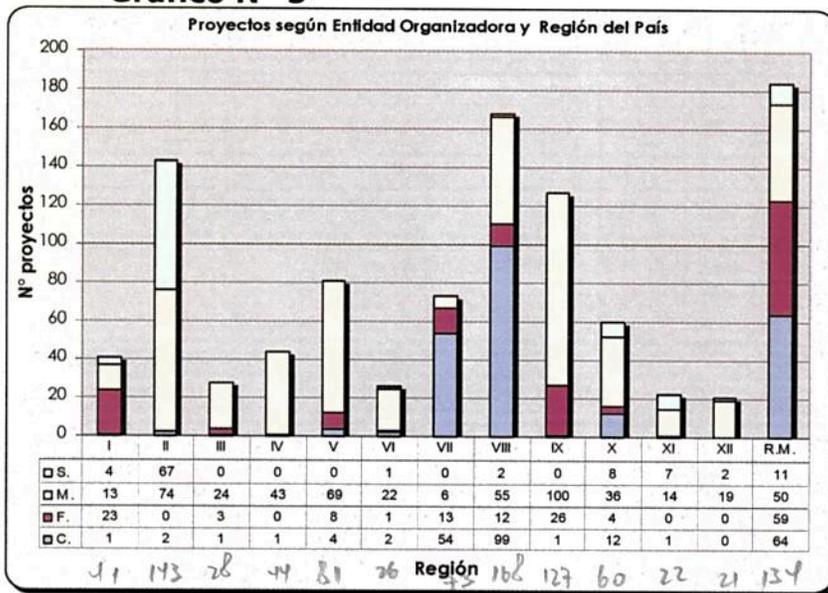
División Política Habitacional – FSV

También se observa que los proyectos patrocinados por Municipalidades tienen un subsidio promedio superior en 1,8% y a 4,8%, en proyectos gestionados por Consultores y Fundaciones respectivamente. Los proyectos patrocinados por los Serviu tienen un subsidio inferior, ya que en promedio cada familia recibe 267 UF para la obtención de su vivienda, puede deberse a que la gran mayoría de estos proyectos no necesitan de compra de terrenos.

En las regiones I, VII, VIII y Metropolitana son las únicas en que la mayoría de los proyectos presentados no son a través de la municipalidad, sino, son los Consultores los que han gestionando la mayoría de los proyectos, exceptuando la I región que la mayor participación la tienen las fundaciones.

En cambio, en la IV región el 98% de sus proyectos habitacionales fueron presentados por municipalidades (43 de 44 Proyectos).

**Gráfico N° 5**



División Política Habitacional - FSV

\* S = Serviu, M = Municipalidad, F = Fundación, C = Consultores .

En particular, el Programa Habitacional registró la participación en la gestión de los proyectos de distintos actores, tales como; **160 Municipalidades, 32 consultores, 9 fundaciones** y 8 Serviu. Esto significa que en total, y sin contabilizar a las familias han participado **un total de 201 actores externos a la gestión del Serviu y MINVU involucrada.**

De las 160 Municipalidades participantes, Puerto Montt es la que ha patrocinado el mayor número de familias, ascendiendo a 1.602 hogares seguido de la Municipalidad de Colina que ha patrocinado un total de 1.124 familias.

De las consultoras, la que logra mayor participación es Arcameri Ltda. con 2.419 familias patrocinadas en proyectos habitacionales, seguido de Armente Villela con 2.159 familias.

Por otro lado, la fundación que mayor participación tiene en el Programa, es la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción que ha gestionado proyectos habitacionales para 6.364 familias, lo sigue la Corporación de Desarrollo Humano organizando a 1.385 familias.

## DESCRIPCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS

A continuación se describirá en cuanto a sexo y tamaño del hogar a los 57.100 beneficiarios que tiene el Programa Habitacional en estos 4 años. La descripción es relevante para observar la composición de nuestra "población efectiva", y para analizar las principales implicancias e incidencias en el diseño y ejecución de los Proyectos Habitacionales.

### Sexo de los Beneficiarios

Al caracterizar a los beneficiarios del Programa en cuanto a Sexo, se observa que en cada uno de estos cuatro años, han sido las mujeres las que mayormente han sido beneficiadas por el Fondo Solidario de Vivienda. Del año 2001 al 2004, ha aumentado la participación femenina en el programa en 8,8 puntos porcentuales, o si se quiere, la participación de los hombres ha disminuido de 32,1% el año 2001 a 23,3% el año 2004.

A modo de hipótesis, la mayor participación de las mujeres se puede deber a que son ellas las que se preocupan del "mundo del hogar" y de la "familia", donde por una concepción tradicional, el hombre ha sido el encargado del trabajo, asumiendo un rol de proveedor de los alimentos y de las condiciones materiales del hogar. Por tal motivo, es la mujer la que se ha apoderado de la organización comunitaria<sup>5</sup>, siendo ella el actor principal en los comités y en los diferentes mecanismos de acceso a la vivienda. Pero ésta hipótesis, no explica cuando la mujer es jefa de hogar, ya que ahí asumiría otra condición. Por lo que solo explicaría la participación femenina en el 25%; la disminución entre 76,7% a 51,8%, cuando se compara el sexo de la jefatura de hogar.

**Cuadro N° 4**  
% de Beneficiarios del FSV según Sexo y Año

		Años				
Sexo		2001	2002	2003	2004	Total
Sin distinción	Hombres	32,1%	25,4%	24,3%	21,3%	23,3%
	Mujeres	67,9%	74,6%	75,7%	78,7%	76,7%
Jefes de Hogar	Hombres	65,0%	53,4%	49,9%	44,3%	48,2%
	Mujeres	35,0%	46,6%	50,1%	55,7%	51,8%

División Política Habitacional - FSV

<sup>5</sup> Según la Casen 2000, se obtiene una mayor participación de las mujeres en todas las organizaciones sociales, exceptuando los Clubes u organizaciones deportivas y juveniles.

A nivel regional se obtiene que en la III y II región del país son las que presentan el mayor porcentaje de mujeres beneficiadas, donde cerca de cada 100 subsidios entregados en estas regiones 84 van dirigidos a mujeres.

Por el contrario, la V región es donde existe mayor participación de hombres beneficiados en el Programa, con un 26,8% del total de beneficiados.

**Cuadro N° 5**

*% de Beneficiarios del FSV según Sexo y Región del País (2001 a 2004)*

Región	Hombres	Mujeres
<b>I</b>	26,1%	73,9%
<b>II</b>	16,4%	83,6%
<b>III</b>	16,1%	83,9%
<b>IV</b>	17,1%	82,9%
<b>V</b>	26,8%	73,2%
<b>VI</b>	23,4%	76,6%
<b>VII</b>	24,3%	75,7%
<b>VIII</b>	25,6%	74,4%
<b>IX</b>	22,4%	77,6%
<b>X</b>	21,4%	78,6%
<b>XI</b>	23,3%	76,7%
<b>XII</b>	26,0%	74,0%
<b>R.M.</b>	23,6%	76,4%
<b>Total país</b>	23,3%	76,7%

División Política Habitacional - FSV

#### Tamaño del grupo familiar beneficiario

En promedio el tamaño de los hogares beneficiarios es de 3,6 personas, donde el 49% de los hogares beneficiados tiene 3 o menos personas. Este promedio es muy similar al promedio nacional, según Censo de 2002. Pero por otro lado, está muy por debajo del promedio de los hogares pobres registrados en la Casen 2000, el cual el fue de 4,8 personas por hogar.

Una explicación al bajo promedio de personas con respecto a la de hogares pobres del país, es que un hogar puede segregarse al momento de la postulación, para que dos familias o núcleos puedan optar a dos soluciones habitacionales, con lo que el número de personas por familia disminuiría.

El número promedio de personas por familia beneficiada resulta esencial para con ello analizar los espacios que se presentan en los proyectos habitacionales. Al respecto, las viviendas entregadas o pro-

gramadas, han tomado en consideración lo expuesto, al proyectar en su mayoría 2 dormitorios por vivienda. Lo que da un indicador de hacinamiento promedio de 2 personas por pieza, resultando muy aceptable para viviendas sociales.

Al comparar la diferencia de tamaños según sexo del jefe de hogar, se observa que cuando este rol lo tiene el hombre, el promedio de personas aumenta. En tal sentido, cuando una mujer asume como jefe de hogar tiene en promedio una familia de menor tamaño, debido principalmente a la ausencia de pareja o cónyuge.

Por otro lado, a nivel regional no se aprecian diferencias significativas en cuanto al promedio de personas que componen el hogar beneficiado.

**Cuadro N° 8**

*Promedio de Personas por Hogar según Sexo del Jefe de hogar*

	<b>Promedio de Personas por Hogar</b>
<b>Jefes de Hogar Hom- bres</b>	3,7
<b>Jefes de Hogar Mujeres</b>	3,2
<b>Total</b>	3,6

División Política Habitacional - FSV

## CAPITULO DOS: COBERTURA Y FOCALIZACIÓN

En esta sección se revisaran dos aspectos fundamentales de la misión del Fondo Solidario de Vivienda, los cuales son; la cobertura en el mayor número de comunas del país y la focalización de los recursos en las familias más pobres. Lo anterior resulta fundamental para analizar la coherencia de éstos con los lineamientos bases de la Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo impulsada desde el año 2001.

### COBERTURA TERRITORIAL

En el capítulo precedente se indicó que en los cuatro años de funcionamiento del programa se han beneficiado 57.100 familias ordenados en 1.018 proyectos habitacionales. Al respecto, el cuadro N° 1 muestra la cobertura a nivel comunal por cada región del país.

La totalidad de los proyectos habitacionales se distribuyen en 230 comunas del país, obteniendo una cobertura del 67,4%. La IX región es quien tiene la mayor cobertura comunal, con un 90,3%; 28 de 31 comunas han sido beneficiadas con al menos un proyecto habitacional del FSV. Por el contrario, la XII región es quien tiene el menor porcentaje de comunas favorecidas (30%), principalmente por el aislamiento y la escasez poblacional de las mismas.

**Cuadro N° 1.** Número de Comunas Participantes de FSV por Región del País

Región del País	Total comunas	N° de Comunas Participantes	Cobertura Territorial (%)
I	10	5	50
II	9	6	66,6
III	9	8	89
IV	15	12	80
V	38	26	68,4
VI	33	12	36,3
VII	30	19	63,3
VIII	52	42	80,7
IX	31	28	90,3
X	42	22	52,4
XI	10	8	80
XII	10	3	30
R.M.	52	39	75
PAÍS	341	230	67,4

División Política Habitacional - FSV

Al realizar el mismo análisis anterior, pero al considerar sólo el 20% de las comunas más pobres<sup>6</sup> del país (según Casen 2003), correspondiente a 69 comunas, se observa que el Fondo Solidario de Vivienda ha logrado beneficiar con proyectos habitacionales a 53 de estas comunas, logrando una cobertura del 76,8%. En tal sentido, es mayor la cobertura en las comunas más pobres que en la totalidad de las comunas

En estas 53 comunas se han beneficiado a 12.189 familias equivalentes apenas al 21,3% del total. Ello implica que se esté llegando preferentemente a las familias pobres de comunas con un mayor porcentaje de hogares “no pobres”.

### Cuadro N° 2

*Comunas del 20% más pobres que han participado del FSV*

Comunas	N° de Familias Beneficiadas	Comunas	N° de Familias Beneficiadas
Saavedra	157	Freire	98
Ercilla	24	Vilcún	793
Los Álamos	99	Puren	147
Renaico	221	Pemuco	37
Los Sauces	200	Carahue	528
Curacautin	401	Yumbel	126
Perquenco	250	San Carlos	251
Melipeuco	136	Villarrica	10
Galvarino	75	Salamanca	136
Teodoro Schmidt	175	Collipulli	659
Curanilahue	36	Santa Juana	240
Quilaco	56	Tocopilla	20
Lebu	332	Angol	478
Cobquecura	196	Lautaro	187
Lota	136	Río Bueno	180
Trehuaco	98	Arauco	50
Victoria	34	Andacollo	186
Traiguén	594	Portezuelo	80
Coihueco	304	Osorno	634
Negrete	168	Parral	415
San Clemente	258	Coronel	366
Penco	133	Illapel	231
Laja	194	Panquehue	140
La Unión	328	Tucapel	350
Cañete	349	Bulnes	442
Retiro	95	Hualqui	334
Lumaco	22		

División Política Habitacional – FSV

<sup>6</sup> Para considerar a las comunas con mayor pobreza se utilizó el porcentaje de hogares pobres que indica la Casen, bajo la metodología de la Línea de Pobreza.

## □ FOCALIZACIÓN

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo utiliza la **ficha Cas como instrumento de focalización** de los recursos asignados a algunos subsidios habitacionales que administra, en tanto, se entiende que el puntaje Cas es asimilable a una cierta condición socio-económica.

En tal sentido, la homologación Cas- Casen (2000), da cuenta de la relación entre pobreza y puntaje Cas, donde se uniforman los percentiles de pobreza según Casen a cada puntaje Cas. Se construyeron percentiles de familias según puntajes, esto significa que se dividió a los 4 millones 402 mil familias en 100 partes iguales, 44 mil familias aproximadamente en cada percentil, donde cada una de ellas representaba al 1% de las familias, luego se pueden determinar los puntajes de corte, por ejemplo el puntaje de corte del primer percentil corresponde a aquel bajo el cual se encuentra el 1% de más bajo Puntaje, es decir, el 1% más carenciado. Por ejemplo, el puntaje Cas correspondiente a 448 puntos equivalen al primer percentil de familias más pobres. Es así, como a nivel nacional existe un 17,3% de familias en condición de pobreza<sup>7</sup>, lo que llevado a puntaje equivale a estar por debajo de los 543 puntos.

Entonces, la población objetivo del Programa FSV son familias cuyo puntaje CAS sea inferior o igual al puntaje promedio Nacional o Regional de corte de pobreza, según se determine por cada Seremi.

Las 57.100 familias beneficiadas se pueden segregar y analizar su focalización en base a dos métodos: según la Línea de la Pobreza y deciles socio-económicos.

### □ Focalización Según Línea de Pobreza

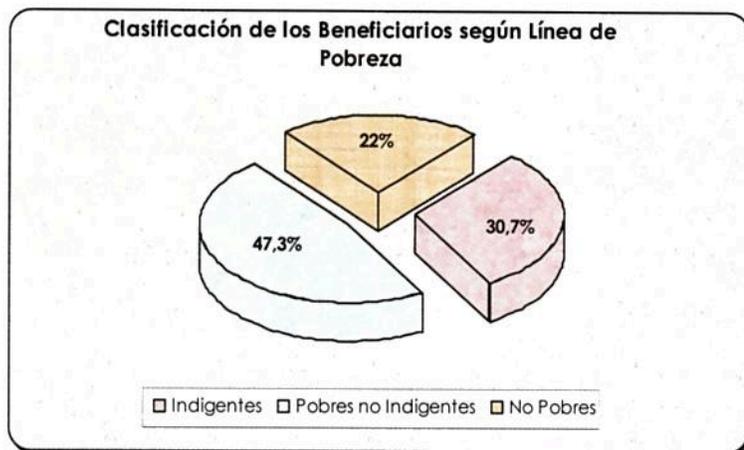
Al respecto, según la metodología de la línea de la pobreza el gráfico N° 1 muestra que el 78% de nuestras familias beneficiarias, equivalentes a 44.538, se encuentran en condiciones de pobreza<sup>8</sup>. Tienen un ingreso per-cápita inferior a 40.562 pesos (dos canastas básicas al año 2000). De ellas, el 30,7% se encuentra en condiciones de indigencia, es decir, 17.530 familias beneficiadas por el FSV, tienen ingresos per-cápita inferior a 20.281 pesos.

<sup>7</sup> Casen 2000, según método de la línea de la pobreza.

<sup>8</sup> Utilizando la metodología de la Línea de Pobreza, la cual se calcula en base a la canasta básica de alimentos. La canasta básica de alimentos está definida por la Cepal, y contiene los requerimientos calóricos mínimos para asegurar la subsistencia del individuo. Si el ingreso per-cápita mensual del hogar no alcanza a cubrir el costo de una canasta alimentaria, entonces las personas que componen ese hogar se consideran indigentes. Mientras que la línea de pobreza se obtiene doblando el valor de la canasta mínima en el caso urbano. Para el año 2004 la canasta de indigencia corresponde a 21.856 pesos. (Mideplan)

En tal sentido, la desfocalización alcanza el 22%, por lo que de cada 100 subsidios entregados por el Fondo Solidario de Vivienda, 78 fueron dirigidos a familias indigentes y pobres y sólo 22 ha familias consideradas “No Pobres”.

**Gráfico N° 1**



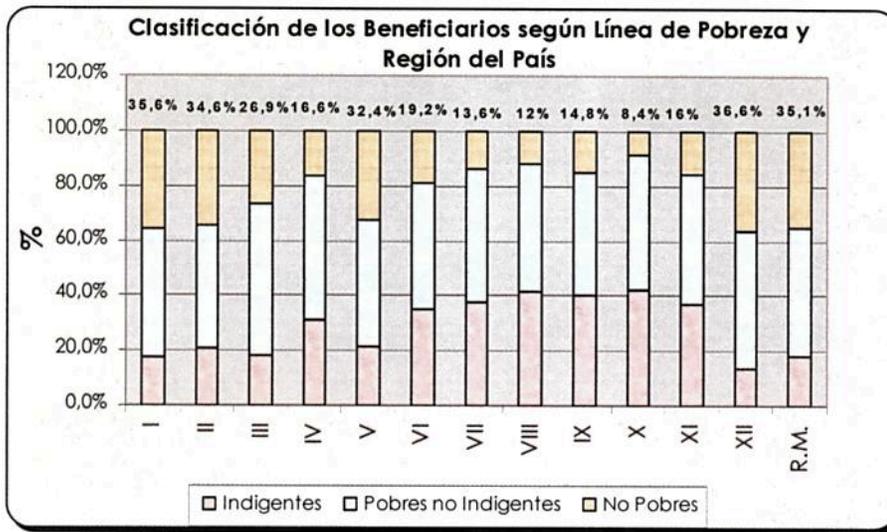
División Política Habitacional - FSV

La separación por sexo indica que se produce levemente una mejor focalización en las mujeres en comparación a los hombres. Del total de mujeres, el 79% está por debajo de la línea de la pobreza, en los hombres esta proporción es de un 74,5%. Aumenta esta diferencia entre hombres y mujeres al considerar la jefatura de hogar. Siendo la focalización más efectiva en mujeres jefas de hogar con un 81,5%, mientras que los hombres jefes de hogar tienen una focalización de 76,2%. Por lo tanto, de nuestros beneficiarios las mujeres tienen una mayor proporción de pobres entre ellas que los hombres.

Según grupo etarios, se obtiene mejor focalización en los beneficiarios pertenecientes a la tercera edad (mayores de 60 años). El 82,2% de ellos son pobres, en cambio los beneficiarios jóvenes (18 a 30 años) tienen una focalización de un 76,5%. Por lo tanto, en términos de edad, proporcionalmente tenemos una mayor cantidad de pobres en los beneficiados de mayor edad.

A nivel regional, se observa que la X región tiene la mejor focalización en las familias de mayor pobreza, ya que el 91,6% del total de beneficiados son considerados indigentes o pobres, con sólo un 8,4% de familias “no pobres”. Una buena focalización en este ámbito también se observa en la VII y VIII región. Por el contrario, la I, II, XII y R.M. tienen una menor focalización, que está por debajo del promedio nacional, con 64,4%, 65,4%, 63,4% y 64,9% de familias indigentes y pobres beneficiadas, respectivamente.

**Gráfico N° 2**



División Política Habitacional - FSV

- Las cifras corresponden al porcentaje de la población beneficiada "No Pobre" por cada Región.

□ **Focalización Según Deciles de Ingresos**

El grupo objetivo del Fondo Solidario de Vivienda sona las familias de mayor pobreza del país, que se establece en los tres primeros deciles de ingresos. Es decir, el 30% de las familias con menores ingresos del país, es la población en la que Programa dirige los subsidios. En tal sentido, recursos asignados a familias entre el IV y X decil de ingresos, se considera como desfocalización.

En estos cuatro años la focalización en los tres primeros deciles se ha mantenido relativamente constante en cerca del 94%. Desde el año 2001 al 2004 la focalización aumento en 1,5 puntos porcentuales. Siendo el año de peor focalización el 2001; 92,7% de los beneficiarios en los tres primeros deciles de ingresos (debido principalmente a que se año fue el plan piloto del Programa Habitacional). En cambio, el año 2002 fue el de mayor focalización, con un 95,8%.

**Cuadro N° 3**

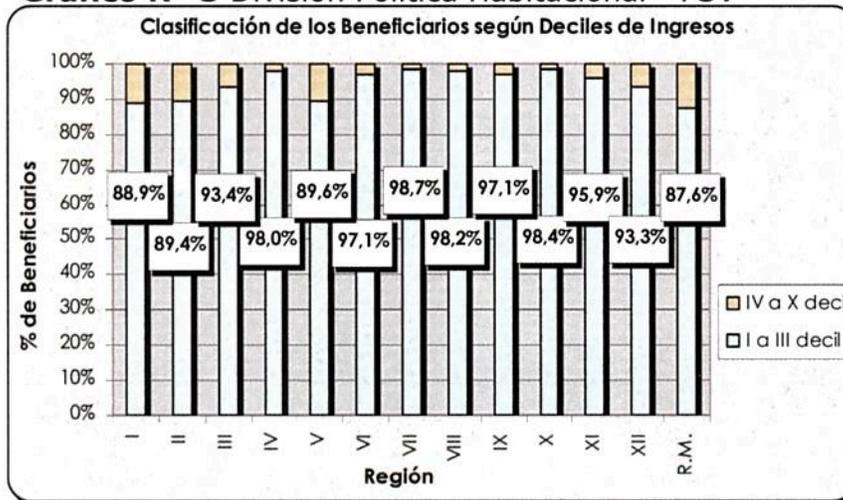
% de Beneficiarios según decil de ingresos

Deciles	Años				Total
	2001	2002	2003	2004	
<b>I a III decil</b>	92,7%	95,8%	93,4%	94,4%	94,2%
<b>IV a X decil</b>	7,3%	4,2%	6,6%	5,6%	5,8%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%

División Política Habitacional - FSV

Al respecto, el Fondo Solidario de Vivienda ha logrado un significativo éxito en la focalización de los recursos, cumpliendo con beneficiar a las familias de mayor pobreza. De las 57.100 favorecidas con subsidios habitacionales, 53.788 pertenecen a la categoría objetivo del Programa. Por lo que existen 3.312 familias desfocalizadas, al considerar un subsidio promedio de 274 UF, equivalen a 907.488 UF de inversión no dirigida correctamente, correspondiente al 5,6% del total de inversión entregada (16.073.069 UF). De cada 100 subsidios entregados en estos cuatro años, 94 son para las familias que pertenecen al 30% más pobre del país y los otros 6 subsidios fueron para familias correspondientes al IV y VI decil de ingresos.<sup>9</sup>

**Gráfico N° 3** División Política Habitacional - FSV



La I, II, V y Región Metropolitana son las que tienen menor focalización de los subsidios habitacionales, menos del 90% con el, 88,9%, 89,4%, 89,6% y 87,6% respectivamente. Por el contrario la VII, VIII y X región son las con mejor focalización, mayor al 98%, destacando dentro de éstas la VII región con un 98,7%.

Nuevamente, al igual que por línea de pobreza, en las mujeres se focaliza de mejor manera en comparación a los hombres. El 94,7% de las beneficiarias mujeres pertenece a los 3 primeros deciles de ingresos, en cambio en los hombres la proporción es de 92,5%. Al considerar sólo mujeres jefas de hogar la focalización aumenta al 95%.

Al realizar la distinción entre focalización y grupo etario, se aprecia que en los beneficiarios mayores de 60 años la focalización es más alta que en los otros grupos, llegando al 95,2%.

<sup>9</sup> Cabe resaltar que las familias postulantes al Fondo Solidario de Vivienda pueden tener puntajes por sobre el puntaje de corte límite establecido para el promedio del grupo de familias, siempre y cuando no sea superior en 50 puntos. En tal sentido, el Programa no produce un corte rígido para la entrada de las familias, por lo que es posible cierto grado de desfocalización de los recursos.

## □ Necesidades Habitacionales Previas

En esta parte se revisará la focalización en relación a distintas carencias detectadas en variables habitacionales utilizados por la Ficha Cas, éstas son: hacinamiento, materialidad de muros, piso y techo; abastecimiento de agua potable y sistema de saneamiento. Para determinar las carencias en cada una de estas variables se estableció el indicador de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)<sup>10</sup>.

### Cuadro N° 4

*Características Habitacionales de los Beneficiarios según Región del País.*

Región	Hacinamiento	NBI Muro	NBI Piso	NBI Techo	NBI Agua potable	NBI Sistema sanitario
I	7,5%	30,8%	27,2%	44,2%	43,1%	38,6%
II	11,9%	21,5%	23,9%	26,3%	51,9%	54,1%
III	5,9%	15,7%	20,4%	28,1%	26,8%	25,0%
IV	6,4%	18,3%	30,6%	32,8%	47,6%	48,8%
V	5,6%	14,7%	43,1%	20,6%	37,6%	48,4%
VI	4,6%	19,9%	34,7%	25,0%	54,4%	62,1%
VII	5,5%	13,8%	36,8%	17,5%	44,8%	53,5%
VIII	3,6%	12,7%	53,4%	14,9%	35,9%	60,6%
IX	4,6%	11,3%	63,9%	15,4%	22,2%	47,7%
X	8,2%	17,6%	87,4%	30,4%	29,4%	59,7%
XI	5,1%	8,5%	62,8%	7,9%	25,8%	51,6%
XII	4,3%	0,9%	75,8%	0,7%	15,1%	30,3%
R.M.	6,9%	12,3%	37,0%	20,2%	31,4%	46,4%
<b>País</b>	<b>6%</b>	<b>14,8%</b>	<b>47,3%</b>	<b>21,3%</b>	<b>35,2%</b>	<b>50,7%</b>

División Política Habitacional - FSV

Las 57.100 familias beneficiadas se caracterizan principalmente por tener carencias en la materialidad del piso, acceso al agua potable y en los sistemas de eliminación de excretas. Donde el 47,3% de las familias presenta Necesidades Básicas Insatisfechas en materia de piso; 35,2% de NBI en agua potable y 50,7% en eliminación de excretas. Al considerar que estas tres variables son las mejores focalizadas por el Programa, queda en evidencia que gran parte de las familias beneficiadas habitaban en precarias condiciones de saneamiento; inadecuado acceso al agua potable, a la eliminación de excretas y al material del piso.

<sup>10</sup> Para el caso de hacinamiento las NBI se estableció una densidad superior a 3 personas por recinto-habitación, para la materialidad de los muros se consideró NBI los materiales de barro, quincha, pirca, tabique sin forro, muro de desecho y mixto deficiente. Para el piso se consideraron las carencias como pisos de madera sobre soleras o vigas, madera, plástico o pastelones sobre tierra o piso de tierra. Con respecto a la materialidad de techo, las carencias fueron definidas frente a zinc o pizarreño sin cielo, fonolita, desecho y mixto deficiente. En el sistema de saneamiento se consideró NBI cuando el sistema de eliminación de excretas distintos del WC de uso exclusivo conectado a alcantarillado o fosa séptica. Por último, las carencias de agua potable son consideradas cuando no existe red de agua potable con llave dentro de la vivienda.

El indicador de hacinamiento registra que sólo el 6% de las familias beneficiadas tiene hogares con más de tres personas por recinto. La II región es la con mayor focalización (11,9%) y por el contrario la VIII región es quien tiene la menor focalización de familias con hacinamiento (3,6%).

El indicador de materialidad de los muros, es indispensable para categorizar una vivienda en déficit cualitativo. Al respecto, al considerar una vivienda con una NBI en los muros se considera como una vivienda deficitaria irrecuperable (Casen 2000). En tal sentido, el 14,8% de las familias beneficiadas residía en una vivienda con déficit.

**Cuadro N° 5**

*Índice de las Necesidades Básicas Insatisfechas en los Beneficiarios del País.*

Índice	% de los beneficiarios
Sin NBI	26,5
1 NBI	22,4
2 NBI	19,3
3 ó más NBI	31,8
Total	100

División Política Habitacional – FSV

\* Las NBI son las consideradas en el cuadro N° 4.

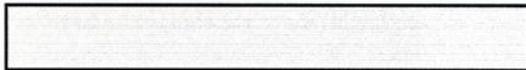
Al evaluar la focalización del Programa en las NBI múltiples y simultáneas, se observa que el 31,8% de los beneficiarios presenta una condición con presencia de 3 o más NBI, 19,3% con 2 NBI y 22,4% con sólo 1 NBI.

El 26,5% de las familias que no tienen ninguna NBI, resulta claramente una aproximación al 22% de las familias "No Pobres", consideradas anteriormente por la metodología de la línea de pobreza.

A modo de conclusión de éste capítulo, queda claramente demostrado el **éxito de la focalización** del Programa habitacional, ya sea por línea de pobreza, deciles de ingresos o Necesidades Básicas Insatisfechas. Donde en cada unas estas tres formas de medir la focalización de los subsidios, resalta el porcentaje de beneficiados de escasos recursos o de mayor vulnerabilidad y carencia habitacional.

En tal sentido, se cumple con plena coherencia los principios fundadores de la Nueva Política Habitacional, en dirigir gran parte de los recursos gubernamentales hacia las familias de mayor pobreza.

Anteriormente<sup>11</sup> (1997 a 1998) los programas dirigidos a los segmentos más pobres presentaban una focalización significativamente menor a lo que presenta el Fondo Solidario de Vivienda. Tales programas eran la Vivienda Progresiva, Básica y Subsidio Rural con una **focalización en los 4 primeros deciles** (40% más pobres) cercana al 70% en la Vivienda Progresiva y Básica, y al 80% en el caso del Subsidio Rural. Principalmente debido a que el MINVU no había determinado en forma precisa a su población objetivo. Los documentos de política para diversos programas se expresaban de forma muy genérica sobre la atención a poblaciones de niveles socio-económicos bajos y medios. Se establecía solamente sólo niveles de ingreso mínimo para poder acceder a los créditos, lo cual dejaba abierto el margen superior. Y por otro lado, registrar la condición socio-económica de las familias, a través de puntaje Cas, no es condición obligatoria para la postulación, si no para la obtención de un puntaje adicional. No ocurre lo mismo con el Fondo Solidario de Vivienda.



El Fondo Solidario de Vivienda en estos cuatro años de implementación ha logrado significativos logros en materia de Política de viviendas sociales, por lo cual se ha convertido en el programa habitacional con mayor impulso e importancia dentro del Ministerio. Los principales éxitos a considerar son:

### **Cobertura**

El Fondo Solidario de Vivienda ha entregado soluciones habitacionales en 230 comunas, equivalente al 67,4 % del total de comunas del país. Llegando a comunas pequeñas y aisladas como: Huara, Paihuano, Hualañé, Pemuco, Queilen, Lago Verde, entre otras. Con la antigua política de vivienda se hacía muy difícil llegar a poca escala (10 a 20 viviendas) a este tipo de comunas, por el elevado costo operacional que significaba.

### **Focalización**

La nueva política surge en función de la búsqueda de mayor focalización de los recursos hacia la población más pobre del país, y justamente se ha logrado con el mayor de los éxitos. Del total de beneficiados, el 94,2% de ellos se encuentra en los 3 primeros deciles Socio-económicos<sup>12</sup> y el restante 5,8% se encuentra en los IV y V deciles. Es decir, de 100 subsidios que entrega el Fondo Solidario 94 van dirigidos al 30% de las familias más pobres del país, en cambio, el

<sup>11</sup> Según estudio de Focus Consultores (2001), "Evaluación Integral de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo".

<sup>12</sup> Según Homologación Cas-Casen 2000

desde año 1998 al 2000 de 100 subsidios entregados sólo 70 iban dirigidos a esta población. (Focus 2000).

### **Organización de las familias**

Considerando que la participación de las familias es fundamental para el éxito de cualquier intervención social, el programa está diseñado para que ellas puedan ser consideradas como parte fundamental de la gestión. En tal sentido, la participación de las familias se inscribe dentro de procesos formales de diseño y ejecución del Proyecto habitacional, como; organización del comité, planificación y diseño del Proyecto con la Entidad Organizadora, establecer los mecanismos individuales o grupales para lograr el ahorro comprometido, etc. En tal sentido, han participado cerca de 1.300 comité de vivienda en presentación de proyectos siendo seleccionados en estos cuatro años 1.018 comité con sus proyectos habitacionales.

### **Participación de la Sociedad Civil**

Uno de los objetivos del Programa es la participación de actores externos en la organización y diseño de construcciones de viviendas sociales. Al respecto, ha sido todo un éxito poder involucrar en la entrega de las 57.100 soluciones habitacionales a 160 municipalidades, 32 consultores, 9 Fundaciones, además de cerca de 200 empresas constructoras, por lo que fuera de la intervención del Ministerio y los Ser-viu regionales han participado en la gestión y construcción de los proyectos 311 actores de diferentes ámbitos de la sociedad civil.

### **Transformaciones de Políticas Locales**

Actores públicos y privados, principalmente Municipalidades han internalizado la necesidad de una transformación para asumir el rol más activo en la política habitacional local. Muchas Municipalidades han modificado la misión y visión de sus "Departamento de Vivienda" convirtiéndose en efectivos Gestores Inmobiliarios para la atención de familias de escasos recursos, teniendo un rol claro en la organización de la demanda, elaboración y diseño de la solución habitacional, entre otras cosas.

### ***Integralidad***

El programa ha intervenido de forma integral en las familias beneficiadas, instaurando la acción social para las familias, por parte de la Entidad organizadora. Ya no sólo se centraliza en la construcción de la vivienda, sino que se considera un acompañamiento, capacitación y habilitación al grupo entero de familias, según su diagnóstico y particularidades propias de éste.

Al establecer un “Plan de Habilitación Social” como un componente dentro del proyecto habitacional permite incorporar una mirada integral a la intervención con las familias.

### ***Flexibilidad***

Al otorgar el poder para que el grupo de familias en conjunto con la Entidad Organizadora elaboren el diseño habitacional, se permite la existencia de una gran diversidad de proyectos habitacionales, en cuanto a su diseño, materialidad y arquitectura principalmente.

En tal sentido, la gran flexibilidad de las soluciones habitacionales permite que cada diseño se adapte a la realidad socio-familiar del grupo (edad de los beneficiarios, tamaño de las familias, etc) y por otro lado, a considerar la tipología más idónea de acuerdo al lugar geográfico en que se encuentra el proyecto.

## CAPITULO TRES: TIPOLOGÍA DE PROYECTOS HABITACIONALES

Los principios de participación y flexibilidad han permitido evitar soluciones monótonas y masivas a lo largo del país. Para ello el programa FSV releva las particularidades de cada comuna y grupo postulante, dejando a disposición un monto de subsidio que puede ser administrado en diferentes tipos de proyectos ya sea de **construcción** (de viviendas en nuevos terrenos, en sitio de residente o densificación predial) o **proyectos de adquisición** (de viviendas nuevas o usadas, mejoramiento y habilitación de cités o mejoramiento y habilitación de inmuebles).

A continuación se definirán las tipologías aceptadas por el Fondo Solidario de Vivienda, para luego ejemplificarlos con proyectos seleccionados

### 1. DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS

- *PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN NUEVOS TERRENOS*

Está dirigido a grupos que tienen identificado un terreno donde construir su conjunto habitacional nuevo. Para precisar costos, es esencial contar con el proyecto de arquitectura y todas sus especialidades, tanto para el conjunto como para la vivienda, pudiendo destinar hasta el 30% del monto total del subsidio a adquisición del terreno, en caso que sea necesario.

Se contempla además la materialización de equipamiento comunitario de acuerdo a la cantidad de soluciones proyectadas.

- *PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO DE RESIDENTE*

Se dirige a postulantes propietarios del sitio donde residen y que no poseen una construcción formal o bien la vivienda actual se encuentra en condiciones de ser demolida, según lo acredite dirección de obra de la municipalidad respectiva. Los integrantes del grupo pueden localizarse en sitios contiguos o dispersos, dentro de un área cercana que optimice el trabajo de ejecución.

El monto de subsidio se destina a una solución habitacional nueva y debe responder al mismo principio de crecimiento y superficie, descrito para nuevos terrenos.

- *PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN DENSIFICACIÓN PREDIAL*

Esta tipología consiste en grupos de postulantes que en forma individual cuentan con la voluntad de un propietario de sitio, dispuesto a ceder o venderle parte de su terreno con el fin de construir allí su solución habitacional. Podrá formalizarse mediante subdivisión o copropiedad, según acuerden ambas partes.

Si bien, Densificación predial representa solo el 2,5% de los proyectos seleccionados del FSV, el Ministerio reconoce en esta tipología ventajas comparativas que merece incentivar y por ello se analiza la posibilidad de asignar un puntaje adicional para la selección de estos proyectos.

- *PROYECTOS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS O USADAS*

En esta tipología los postulantes que conforman un proyecto, no se les exige que estén constituidos en otros programas habitacionales del MINVU.

A la entidad organizadora le corresponde apoyar al interesado en la búsqueda de su vivienda, en la tramitación de la tasación del inmueble, firma de promesa de compraventa, estudio de títulos, postulación del proyecto. Una vez que el proyecto es seleccionado, la entidad o prestador de asistencia técnica continúa con la elaboración de la escritura e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Cada trámite posee valores variables que deben ser considerados como parte del monto de la adquisición. Cada entidad opera con montos de tramitación y forma de cobro diferentes, por ello es fundamental que el grupo se informe y conozca las diferentes opciones que ofrecen las entidades, antes de optar por una de ellas.

El éxito de este tipo de proyectos depende de que la vivienda cumpla con las expectativas del postulante en cuanto a localización y condiciones físico-constructivas. Por ello se debe estimular a que el intere-

sado sea quien realice la búsqueda y elección, para luego dejar a la entidad organizadora que estudie si esa vivienda es apta para ser adquirida.

- ***PROYECTOS DE ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN DE CITÉS O INMUEBLES ANTIGUOS***

Esta tipología es la más compleja ya que debe articular muchas variables y actores que no están necesariamente involucrados en forma directa con el subsidio. Hay diferentes propietarios, arrendatarios, vecinos, con los cuales hay que lidiar.

Técnicamente, rehabilitar cités o edificios antiguos implica reforzar estructuras antiguas, modernizar las instalaciones de aguas lluvias, sanitarias, eléctricas y de gas, sobre todo si el proyecto propone que el inmueble sea subdividido para acoger a más de una solución habitacional. Previo al proyecto, se debe estudiar su situación de propiedad y definir la factibilidad legal para ser adquirida.

Del mismo modo, por tratarse de construcciones que generalmente están localizadas en zonas urbanas centrales, el valor de adquisición no es bajo, siendo fundamental realizar también una evaluación económica de profesionales que contemple el valor de adquisición, gastos operacionales, elaboración de proyecto y ejecución de la rehabilitación.

- ***FICHAS DE PROYECTOS HABITACIONALES SEGÚN TIPOLOGIA***

**NOMBRE DEL PROYECTO:** La Esperanza II

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en nuevos terrenos

**COMUNA:** Maule

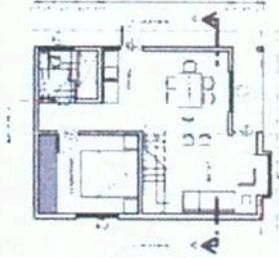
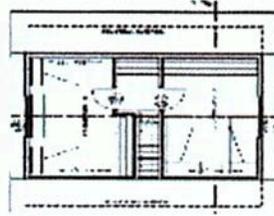
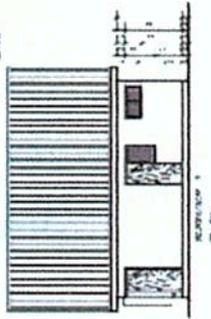
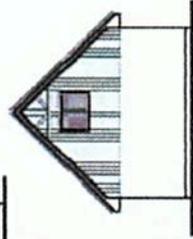
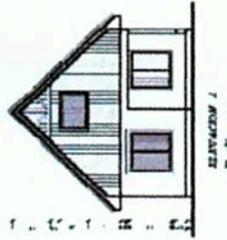
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Armante Vilela Arquitectos Asoc.

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Fernando Vilela

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:** Fernando Vilela Consultor Minvu.

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** RV Claudio Rivas.

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Armante Vilela Arquitectos Asoc.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Villa Millenium

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en Nuevos Terrenos, año 2002

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Pozo Almonte

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Vilma Rojas

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Jorge Pantoja.

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** LOGA.

## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**204** viviendas de un piso pareadas, con **30.9** mt2 de superficie construida en sitios de 130 mt2. Fundación corrida de hormigón, muros estructurales de albañilería reforzada y radier afinado en piso. Se financiaron con 57.120 UF de subsidio, más el ahorro de las familias. El grupo presentó un promedio grupal de puntaje Cas II de 530 puntos.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** La Esperanza II

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en nuevos terrenos

**COMUNA:** Maule

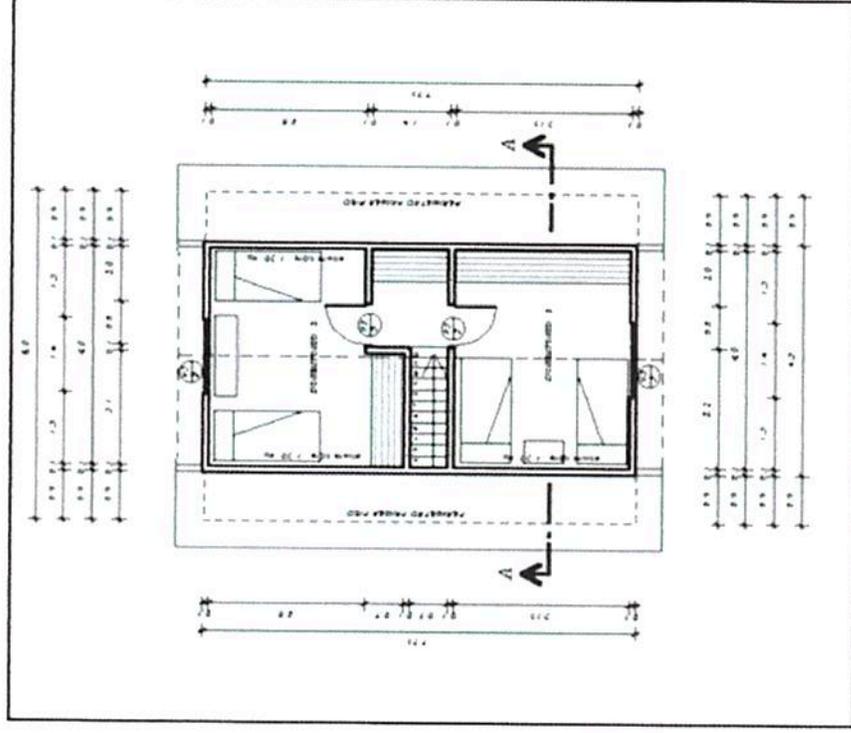
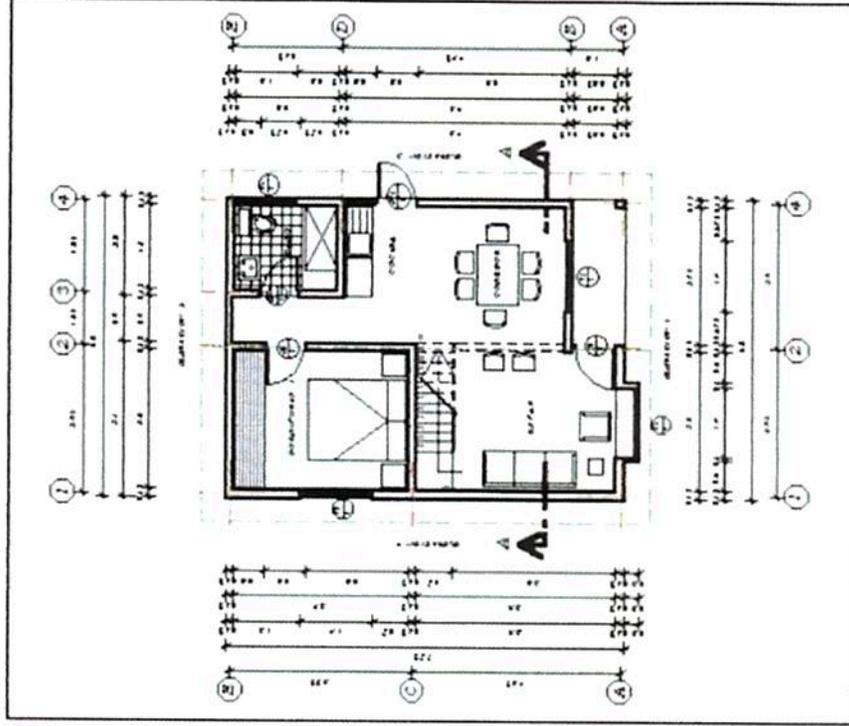
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Armante Villela Arquitectos Asoc.

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Fernando Villela

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:** Fernando Villela Consultor Minvu.

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** RV Claudio Rivas.

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Armante Villela Arquitectos Asoc.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** La Esperanza II

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en nuevos terrenos

**COMUNA:** Maule

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Armante Vilella Arquitectos Asoc.

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Fernando Vilella

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Fernando Vilella Consultor Minvu.

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** RV Claudio Rivas.

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Armante Vilella Arquitectos Asoc.

## DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

Proyecto de viviendas aisladas en un piso con habilitación de mansarda en una sola tipología de 45.05 m2 de superficie inicial, ampliable a 74,65 m2. El programa arquitectónico cuenta con estar- comedor- cocina, un dormitorio y un baño en primer piso. La vivienda se desarrolla en estructura de albañilería reforzada confinada entre pilares y cadenas de hormigón armado, estructura de techumbre en base a cerchas de madera con cubierta en zinc ondulado, envigado a la vista. Urbanización completa en avenida principal y calzada con pública con planta elevadora, electrificación con alumbrado público y Pavimentación completa en avenida principal y calzada con estabilizado en pasajes. Grupo habitacional esta compuesto de 56 beneficiarios con un promedio de ficha CAS II 518 puntos. Obtuvieron un subsidio de 280 UF., mas el ahorro y el terreno aportado por las familias. El total de la inversión del proyecto comprende 16.240,00 UF.

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Viviendas Nantoco

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en Sitio de Residentes, año 2003

**COMUNA:** Tierra Amarilla

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Tierra Amarilla

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:** Lorena Castillo

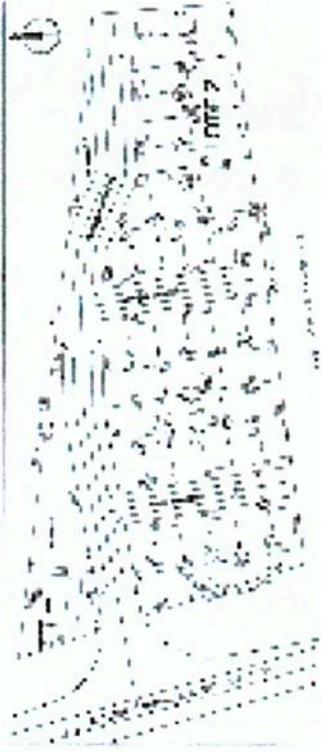
**EMPRESA CONSTRUCTORA:** Carlos Vallejo C.

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:**

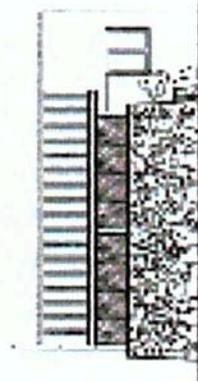
## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Proyecto de 15 viviendas aisladas en un piso con 49,5 mt2 de superficie construida, en lotes de 175 mt2. La materialidad consiste en muros perimetrales de mampostería en piedra combinado con sistema covintec y piso de radier afinado. El programa arquitectónico cuenta con estar comedor cocina, baño y dos dormitorios. Se financió con 4.200 UF de subsidios más el ahorro de 20 UF por cada familia.

El grupo promedió en puntaje Cas II, 520 puntos.



PLANTA VIVIENDA



ELEVACION VIVIENDA

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Ojancos Lote A

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en Sitio de Residentes, año 2003

**COMUNA:** Tierra Amarilla

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Tierra Amarilla

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

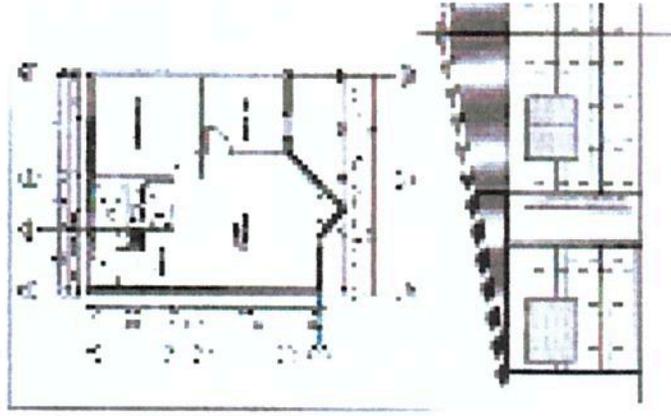
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Lorena Castillo

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** Carlos Vallejo C.

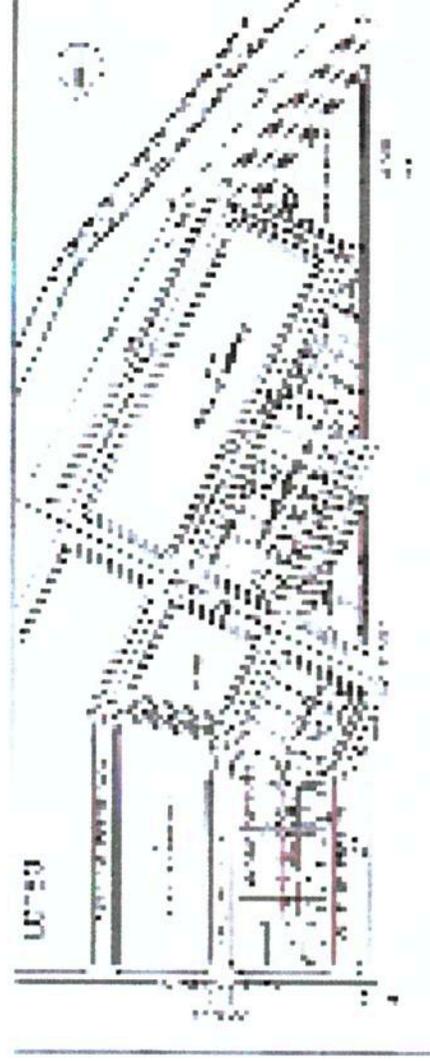
**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:**



Proyecto de 15 viviendas pareadas en un piso con 38,8 mt<sup>2</sup> de superficie construida, en lotes de 100 mt<sup>2</sup>. La materialidad consiste en muros de albanilería en bloque reforzada. El programa arquitectónico cuenta con estar comedor cocina, baño y dos dormitorios. Se financió con 20.440 UF de subsidios más el ahorro de las familias que consistió en un monto individual de 15 UF. El grupo promedió en puntaje Cas II, 538 puntos.



Planta Vivienda y Fachada



Planta Loteo

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Quinta Monroy de Iquique

**TIPO:** Construcción Sitio Residente

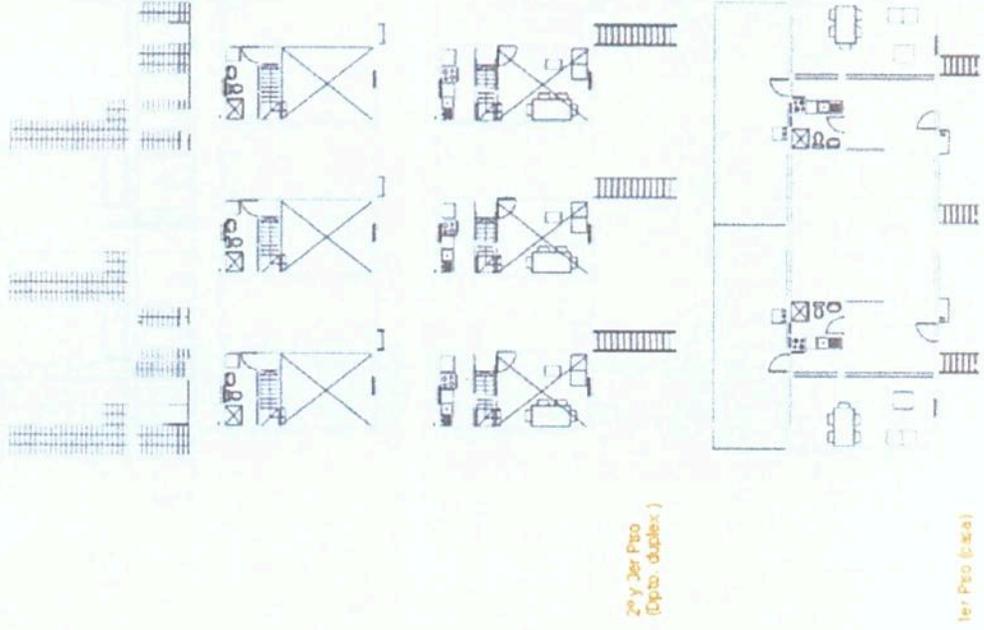
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Chile-Barrio del gobierno de Chile contrató al Dpto. Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica, para desarrollar el diseño participativo de un conjunto habitacional. Luego Serviu Tarapacá continuó como Entidad Organizadora.

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Chile Barrio

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Taller de Chile de la Pontificia Universidad Católica

**PSAT:** Pontificia Universidad Católica

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** LOGA



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Quinta Monroy de Iquique

**TIPO:** Construcción Sitio Residente

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Chile-Barrio del gobierno de Chile contrató al Dpto. Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica, para desarrollar el diseño participativo de un conjunto habitacional. Luego Serviu Tarapacá continuó como Entidad Organizadora.

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Chile Barrio

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Taller de Chile de la Pontificia Universidad Católica

**PSAT:** Pontificia Universidad Católica

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** LOGA

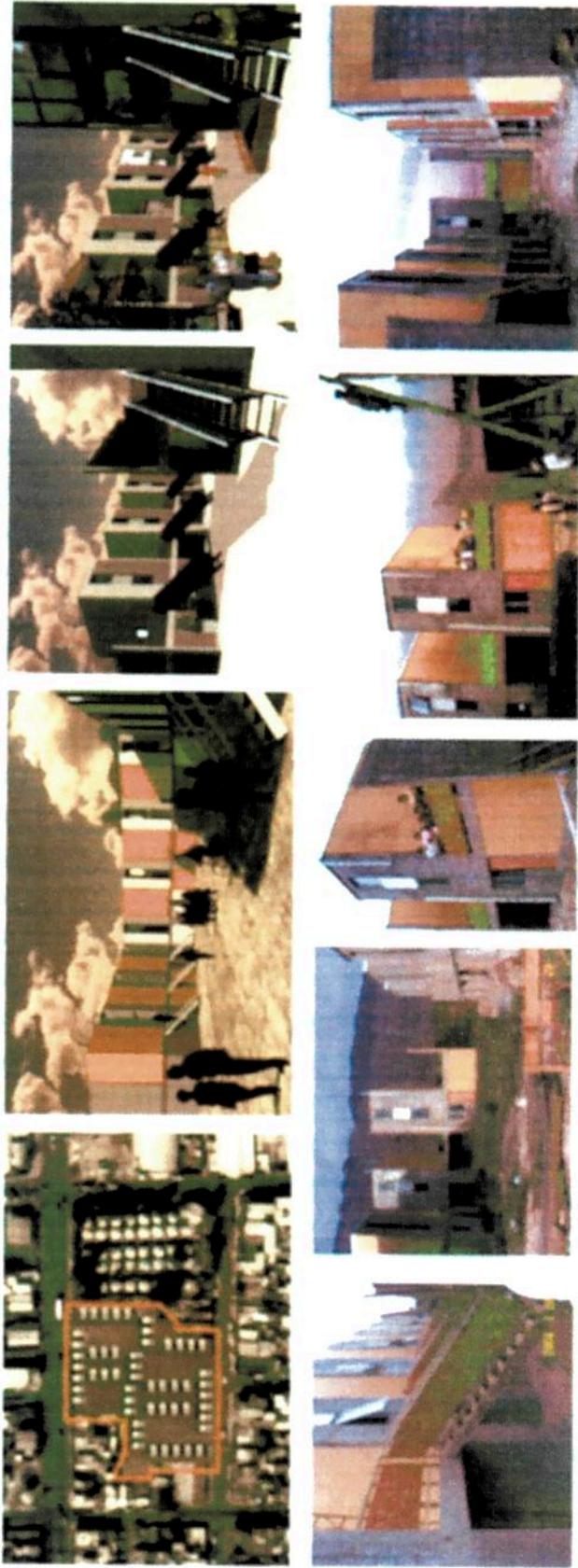
## DESCRIPCION DE PROYECTO

Es una radicación al campamento Quinta Monroy en Iquique, que durante 30 años ocuparon ilegalmente un terreno de ½ hectárea en el centro de la ciudad . Las 93 viviendas, se dividen en 38 casas con patio, ubicadas en primer piso y 55 casas de alto, ubicadas en dúplex a partir del segundo piso. Compuestas de sala estar comedor, cocina y baño con la estructura resuelta para la conformación de los dormitorios. Cuentan con 35 mt<sup>2</sup> de superficie inicial, ampliable a 70 mt<sup>2</sup>

La materialidad en muros, pilares, vigas, cadenas y losas es de hormigón armado, en muros perimetrales y medianeros son de albañilería de bloques de hormigón y los tabiques removibles y panel entre ventanas de segundo y tercer piso, en .....

Se financiaron con 26.040 UF de subsidios más el ahorro de cada familia y el aporte adicional de Chile Barrio.

El pje promedio del grupo es de 528 pto Cas



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Génesis, Región Metropolitana  
**TIPO DE PROYECTO:** Adquisición de Vivienda Usada, año 2004  
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Ilustre Municipalidad de Valparaíso  
**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Gabriel Ferrand  
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Coatval

## DESCRIPCION DE PROYECTO

Cada una de las 25 familias localizaron una vivienda usada en venta, en la comuna de Valparaíso, según su conveniencia. En promedio, estas viviendas cuentan con 45 mt2 de superficie construida, en departamentos o viviendas. La compra y gastos administrativos se financiaron con 280 UF de subsidio, mas ahorro.  
El grupo presentó 524 puntos de promedio Cas II.

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Mejorando la Calidad de Vida II, Región Metropolitana

**TIPO DE PROYECTO:** Adquisición de Vivienda Usada, año 2003

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Conavicoop

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Julio Cid

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Fundación Santiago

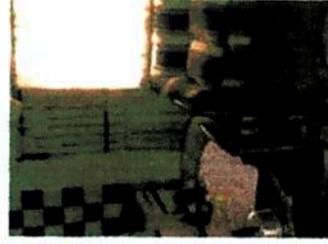
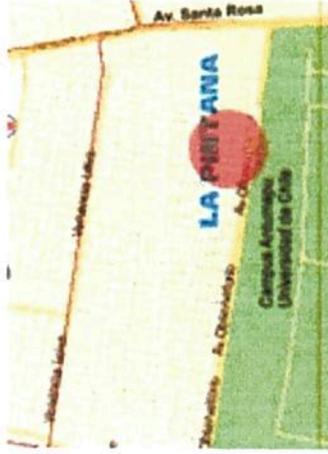
## DESCRIPCION DE PROYECTO

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Un sueño por realizarse II, Región Metropolitana  
**TIPO DE PROYECTO:** Adquisición de Vivienda Usada, año 2003  
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Consultor Sergio Almarza  
**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Verónica Castañeda  
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Sergio Almarza

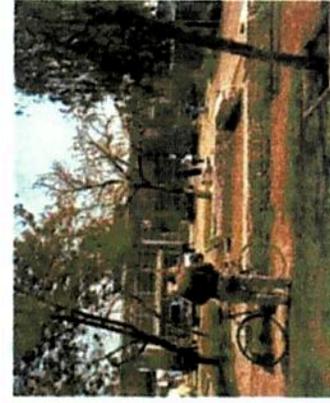
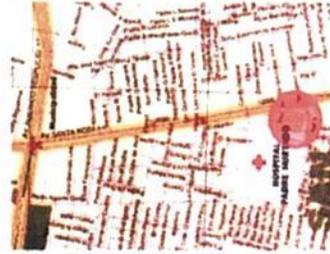
## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**Descripción del proyecto :** Cada una de las 26 familias localizaron una vivienda usada en venta y en sectores o comunas diferentes, según su conveniencia. En promedio, estas viviendas cuentan con 36 mt<sup>2</sup> de superficie construida, en departamentos o viviendas de un o dos pisos. Solicitaron 274 UF de subsidio, mas su ahorro. El grupo presentó 511 puntos de promedio Cas II.

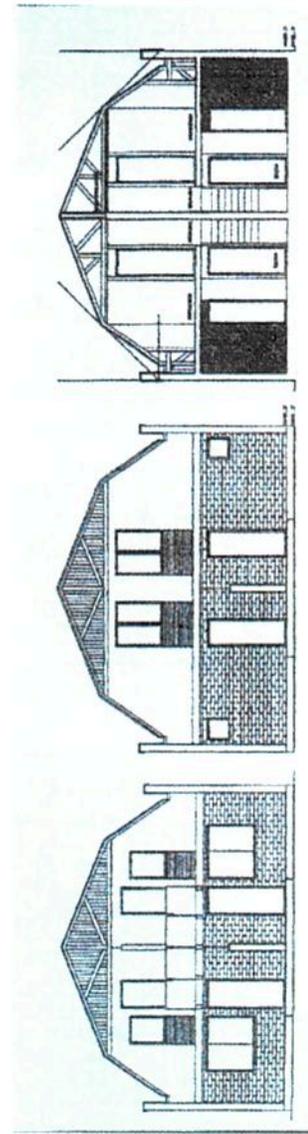
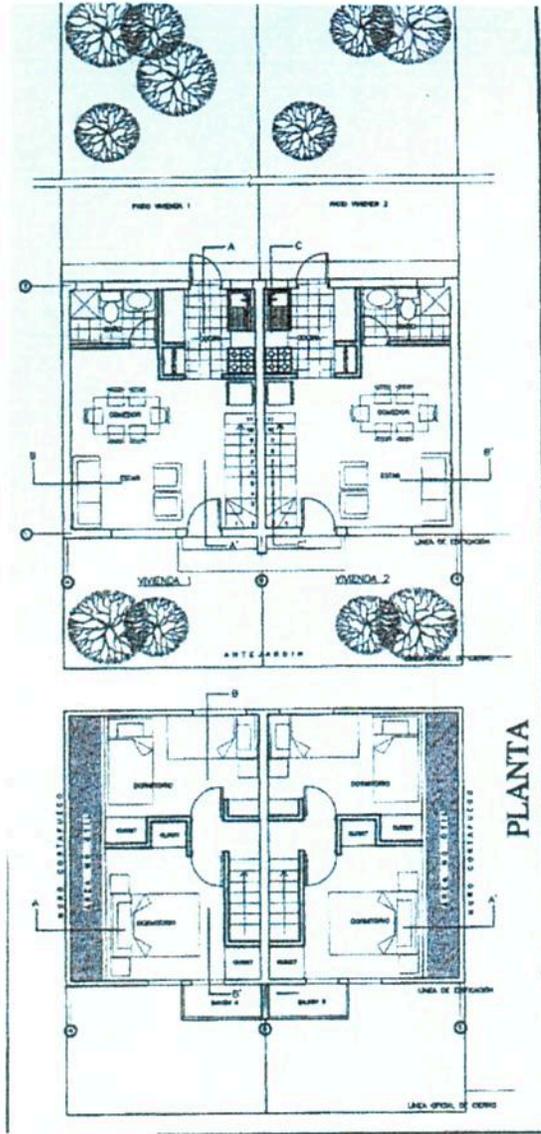
En el caso de **Patricia Uberlinda Ortiz Vásquez** encontró en la comuna de la Pintana, una vivienda. En un sector consolidado, bien pavimentado, con locomoción colectiva en cuatro calles cercanas, cerca de una multicanchas y de una feria transitoria. **La vivienda se adquirió en buen estado de conservación, es pareada en sus dos pisos. Orientación norte-sur y cuenta con estar + comedor y cocina incorporada , baño y 2 dormitorios. Su materialidad es de albañilería armada y losa de entrepiso.**



**La vivienda de don Manuel Rengifo, en la comuna de San Ramón**



**NOMBRE DEL PROYECTO:** San Ricardo I  
**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial  
**COMUNA:** La Pintana  
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de la Pintana  
**COORDINADOR DEL PROYECTO:**  
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:**  
**EMPRESA CONSTRUCTORA:**



**NOMBRE DEL PROYECTO:** San Ricardo I  
**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial  
**COMUNA:** La Pintana  
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de la Pintana  
**COORDINADOR DEL PROYECTO:**  
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:**  
**EMPRESA CONSTRUCTORA:**

## DESCRIPCION DE PROYECTO

Proyecto de 14 viviendas pareadas en dos pisos. Primer piso en albañilería reforzada y segundo nivel en tabiquería de madera revestida al exterior en planchas de viruta aglomerada y estucada. La superficie de cada lote fluctúa entre 81mt<sup>2</sup> y 162 mt<sup>2</sup>, y lo construido en primera etapa son 50 mt<sup>2</sup>. Obtuvieron un subsidio de 280 UF., mas el ahorro y el terreno aportado por las familias. El total de la inversión del proyecto comprende 4.060 UF. El grupo presentó un promedio de puntaje CAS II de 546,7 puntos.

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Porvenir, Camino a Casa y Vecinos buenos

**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial

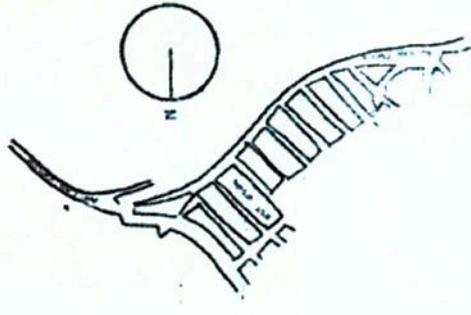
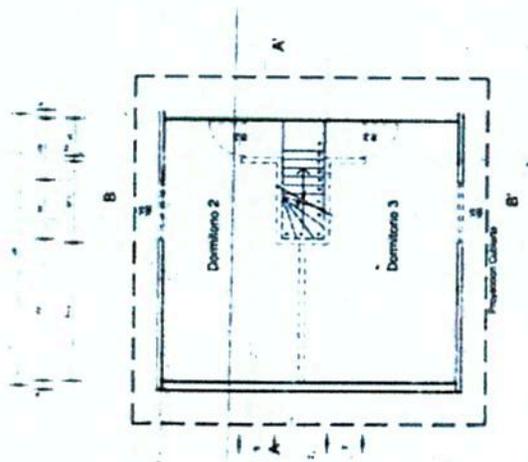
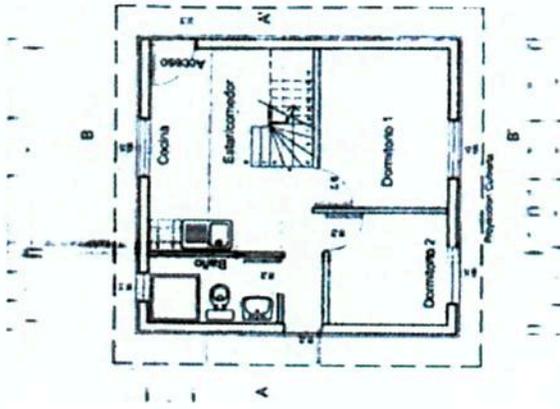
**COMUNA:** Valparaíso

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Valparaíso

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** COATVAL

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** Río Loa.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Porvenir, Camino a Casa y Vecinos buenos

**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial

**COMUNA:** Valparaíso

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Valparaíso

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:** COATVAL

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** Río Loa.

## DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

Proyecto de 47 soluciones aisladas, consiste en viviendas de 25,8 mt2 de superficie construida, en un piso y en lotes promedio de 200 mt2. La materialidad es en albañilería armada. Acerca del financiamiento, cada postulante obtuvo un subsidio de 280 UF., mas el ahorro y el terreno aportado por las familias propietarias que cedieron o vendieron parte de su lote inicial. El total de la inversión del proyecto comprende 13.160 UF.

Entre los tres grupos, promediaron un puntaje Cas II de 497 puntos.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Villa Millennium

**TIPO DE PROYECTO:** Construcción en Nuevos Terrenos, año 2002

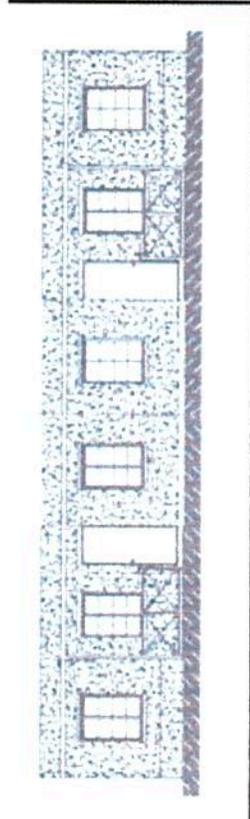
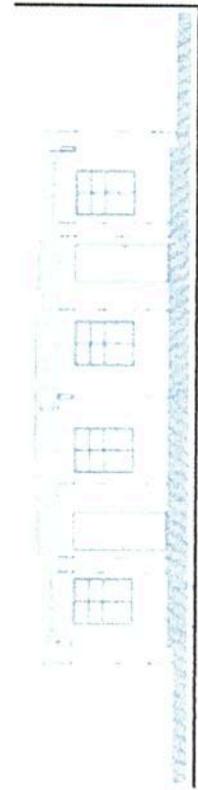
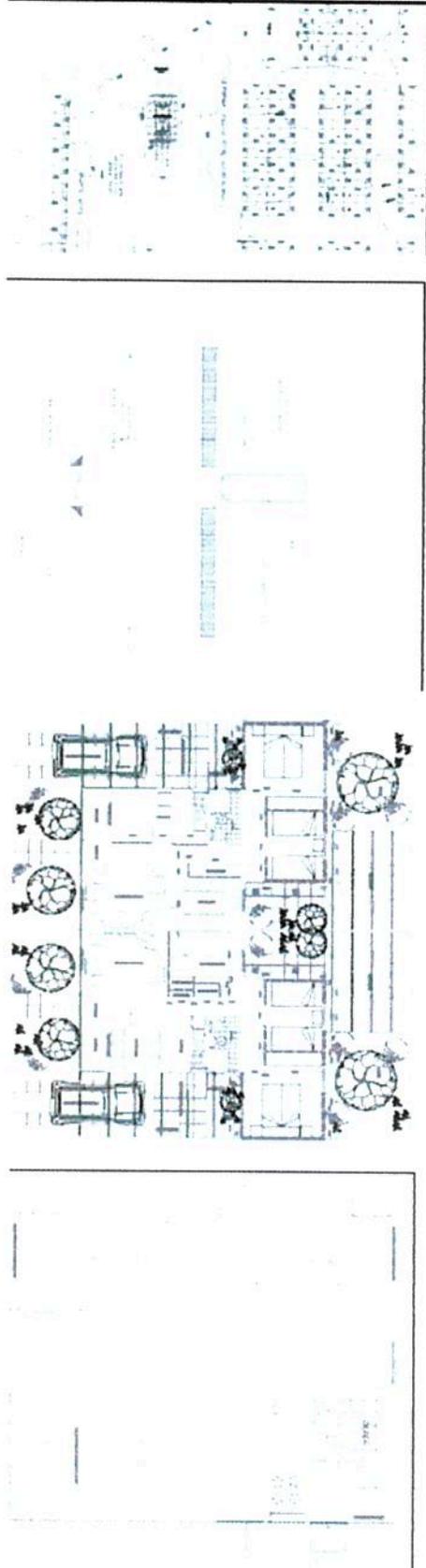
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Pozo Almonte

**COORDINADOR DEL PROYECTO:**

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA:** Vilma Rojas

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Jorge Pantoja.

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** LOGA.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Construcción Proyecto Habitacional Solidario, Coyhaique 2003

**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial, año 2003

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Coyhaique

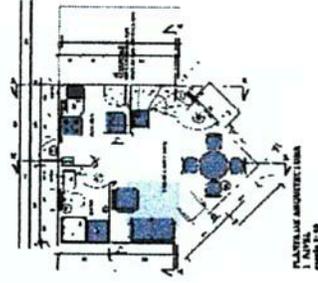
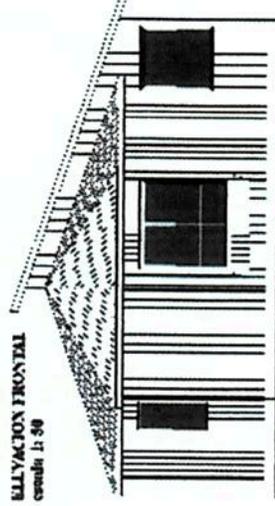
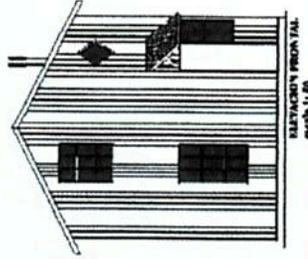
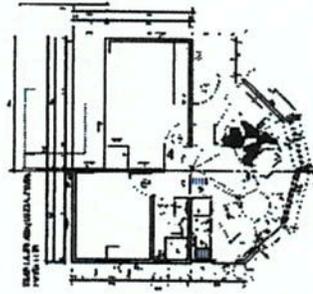
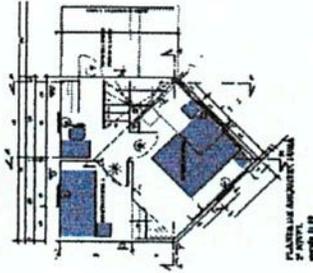
**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Marta Rodríguez

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Francisco Troncoso Robles

**COMUNA:** Cunco, Región de la Araucanía

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Municipalidad

**EMPRESA CONSTRUCTORA:** J.C. Construcciones Ltda.



**NOMBRE DEL PROYECTO:** Construcción Proyecto Habitacional Solidario, Coyhaique 2003

**TIPO DE PROYECTO:** Densificación Predial, año 2003

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Municipalidad de Coyhaique

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Marta Rodríguez

**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Francisco Troncoso Robles

**COMUNA:** Cunco, Región de la Araucanía

**DISEÑO Y TRABAJO COMUNITARIO:** Municipalidad

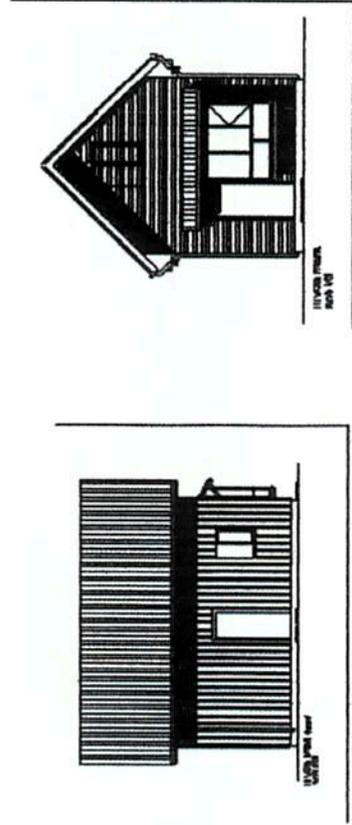
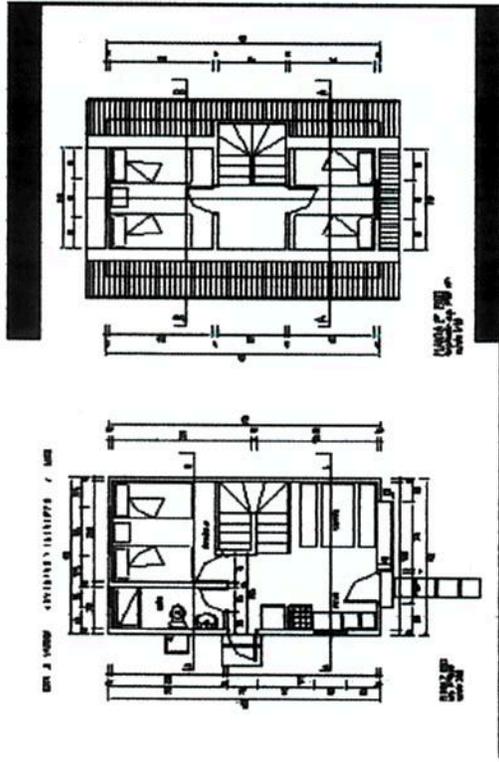
**EMPRESA CONSTRUCTORA:** J.C. Construcciones Ltda.

## DESCRIPCION DE PROYECTO

Proyecto de 30 viviendas aisladas ubicadas en diversas zonas de Coyhaique, 24 se localizan en sectores urbanos y 6 en el área rural. Existen tres tipologías diferentes, la A, B y C, con 36 mt<sup>2</sup>, 40 mt<sup>2</sup> y 39 mt<sup>2</sup> respectivamente, predominando la tipo B. Su materialidad consiste en fundación corrida de hormigón, muros de tabiquería en madera, revestidos interiormente con plancha de madera aglomerada y al exterior, con plancha zinc alum con aplicación de madera en ventana sala living comedor. Entrepiso de envigado madera con placa contrachapado. Estructura techumbre de envigado cubierta zinc alum, pintado al exterior. Todas cuentan con instalaciones sanitarias de agua potable, alcantarillado y eléctricas. En el caso de las unidades ubicadas en las localidades rurales se contemplan sistemas de alcantarillado particular. El financiamiento surge de las 10.800 UF de subsidios más el ahorro de las familias. El grupo habitacional esta compuesto de 30 familias que en promedio poseen un puntaje Cas II de 516..



**NOMBRE DEL PROYECTO:** "Comité de Vivienda Juventud y Esfuerzo"  
**TIPO DE PROYECTO:** Adquisición de Vivienda Usada, año 2003  
**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Ilustre Municipalidad de Cunco  
**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Verónica Castañeda  
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Alicia Muñoz A.  
**COMUNA:** Cunco, Región de la Araucanía



**NOMBRE DEL PROYECTO:** "Comité de Vivienda Juventud y Esfuerzo"

**TIPO DE PROYECTO:** Adquisición de Vivienda Usada, año 2003

**ENTIDAD ORGANIZADORA:** Ilustre Municipalidad de Cunco

**COORDINADOR DEL PROYECTO:** Verónica Castañeda

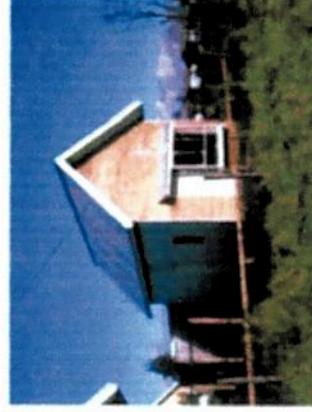
**PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA:** Alicia Muñoz A.

**COMUNA:** Cunco, Región de la Araucanía

## DESCRIPCION DE PROYECTO

Las 17 soluciones habitacionales consisten en viviendas aisladas de dos niveles con una superficie inicial de 27,4 mt<sup>2</sup>, en albanilería armado sobre fundación corrida y piso de radier afinado.

El costo promedio por vivienda es de 290 UF y se financión con 4.080 UF de subsidio, mas el ahorro de las familias. El grupo presentó un puntaje Cas II promedio de 490 puntos.



**SEGUNDA PARTE: EXPERIENCIAS  
LOCALES DE GESTIÓN A PARTIR DE  
FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA**

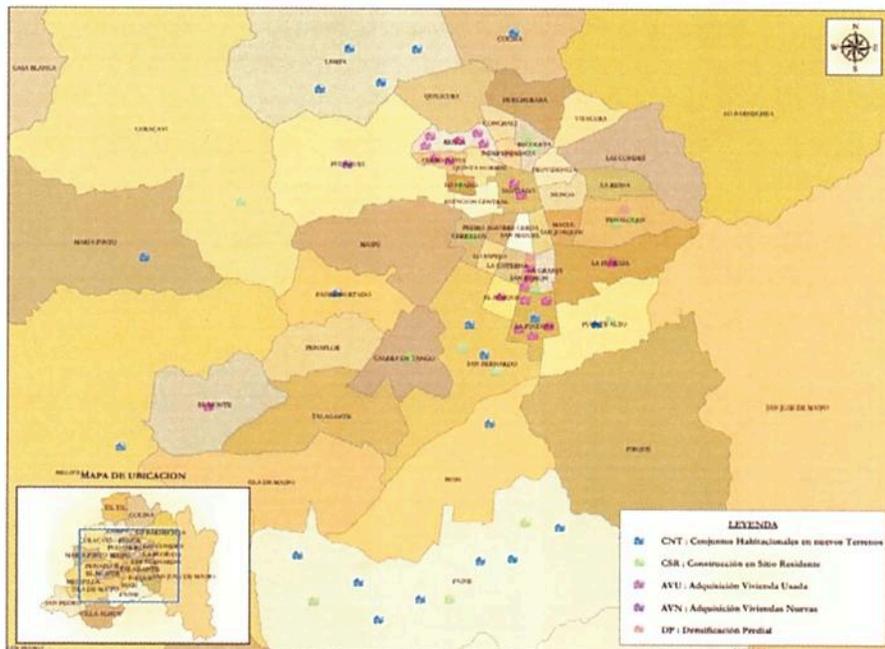


## CAPÍTULO UNO: LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO COMO CONTEXTO PARA LA GESTIÓN DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA.

En el presente capítulo se desarrolla la experiencia del programa Fondo Solidario de Vivienda, en la Región Metropolitana.

En su **primera parte** se inicia con la visión del director de SERVIU acerca de la gestión que realiza el Programa. A continuación se analiza la situación de la Región Metropolitana como contexto para la gestión del Programa Fondo Solidario de Vivienda, su especificidad en cuanto a beneficiarios y productos, para posteriormente centrarse en las perspectivas del fondo hacia el futuro. Al respecto, se enfatiza en el impacto del instrumento de política para la Región, ejemplificando a través de experiencias desarrolladas, donde se destacan casos de las comunas de Huechuraba, Colina y Peñaflo.

En su **segunda parte** se presenta el trabajo del proyecto GTZ/Cities Alliance, "Gestión Local para Soluciones Habitacionales desarrollado en la Región. Esta labor consistió en el apoyo a la postulación de un grupo de familias en la comuna de Conchalí al FSV y en la promoción y asesoría a un ejercicio académico realizado junto a la facultad de Arquitectura de la Universidad de Las Américas entorno al programa.



## I. “ LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA ”

Palabras del Director de SERVIU.

La Región Metropolitana de Santiago reviste enormes complejidades a la hora de enfocar programas habitacionales orientados a las familias de menos recursos económicos. A las dificultades propias de una urbe con escaso suelo urbano, con elevados costos de terreno, y encajonada entre la cordillera de Los Andes y la cordillera de la Costa, se suma la segregación socio espacial que la ha ido configurando a lo largo de los años.

En este complejo contexto, el Fondo Solidario de Vivienda en la Región Metropolitana se inicia con el Plan Piloto que se ejecuta en algunas regiones del país durante el año 2001. En ese período en esta región se beneficia a 5 proyectos equivalentes a 151 soluciones.

Desde esa fecha hasta ahora, los principales logros de la región han sido:

- El aumento progresivo de la demanda por el programa.
- La dispersión territorial de las soluciones entregadas, llegando a 44 de las 52 comunas de la región.
- La disminución en la tramitación de los procesos. (En el llamado 2002 la firma del convenio, la contratación del Prestador de Asistencia Técnica y el inicio de obras demoraron entre 8 y 12 meses. Para el llamado 1/2003 estos procesos demoraron entre 1 mes y cuatro meses.)

Más allá de los logros descritos, la instalación del programa en la región no ha sido una tarea fácil. Esto se relaciona con la lógica de operación que impone un programa como éste a la estructura y rol histórico del SERVIU.

El Programa Fondo Solidario de Viviendas es parte de la Nueva Política Habitacional, y está dirigido a los sectores de menores ingresos. Se propone facilitar el acceso a una vivienda involucrando los recursos propios de los postulantes, el subsidio del Estado y, eventualmente, aportes de terceros. No considera crédito hipotecario dada la incapacidad de las familias de asumir deuda en el sector financiero, por lo que se focaliza en el sector de extrema pobreza. Este objetivo es desde ya un enorme desafío. Sin embargo, a partir del reconocimiento de que la entrega material de una vivienda no asegura que se mejoren automáticamente las condiciones de vida de una familia, el programa incorpora otro reto: vincular a las familias con su vivienda, con su barrio y con las redes existentes a través de un Plan de Acción

Social, tratando de incorporar la dimensión social del proceso como vehículo para desencadenar procesos efectivos en materia de construcción de asentamientos humanos de calidad y de superación de la pobreza. Desde esta perspectiva, se privilegia la acción colectiva no sólo como parte de la organización de la demanda, sino durante el desarrollo de las distintas fases de los proyectos, y especialmente en los planes de acción social.

Como toda estrategia de carácter sectorial, el FSV tiene un campo de intervención acotado. Sin duda está lejos de convertirse en el nuevo paradigma de intervención, pero es posible reconocer algunos elementos que constituyen avances significativos en orden a la integralidad y sostenibilidad de las intervenciones. En primer lugar, incorpora más de una alternativa de solución: la construcción en nuevos terrenos, la construcción en sitio de residentes, la densificación predial y la adquisición de viviendas. Abre la puerta, a su vez, a adquisición y rehabilitación de cité y edificios antiguos.

En una región que encuentra restricciones para producir nuevo suelo urbano, la densificación es sin duda una alternativa posible, y en este sentido el programa permite el acceso a viviendas sociales dentro de sectores consolidados. Lo propio sucede con la adquisición de viviendas usadas, puesto que se promueve un mercado secundario de viviendas y movilidad habitacional. Por esta vía se satisfacen, además, las necesidades de familias que no pueden adquirir una vivienda con financiamiento privado, y cuya única alternativa sería trasladarse hacia comunas más periféricas.

Finalmente, la construcción en sitio de residentes permite a familias que ya han obtenido algún tipo de subsidio, pero cuyas viviendas se encuentran muy deterioradas (en caso de siniestros o el ataque de termitas, tema cada vez más extendido en la ciudad) puedan postular a un nuevo subsidio. Con esto se incorpora en alguna medida el concepto de **déficit cualitativo**, aspecto por lo general ausente de la política pública que se ha orientado exclusivamente a la atención del déficit cuantitativo. El Fondo Solidario de Vivienda, exige del SERVIU soluciones habitacionales que permitan la densificación de la ciudad y una eficiente gestión del suelo urbano que en una realidad como la metropolitana, requiere la asociación estratégica de actores diversos. En este plano el desafío es generar condiciones para el desarrollo de una oferta constructiva que incentive la iniciativa empresarial para todas las alternativas que promueve el programa.

Para que este programa se instale en forma exitosa requiere del concurso de toda la organización e impone la necesidad de un estilo de gestión que busca combinar la cobertura territorial, con la pertinencia de las soluciones y la participación activa de las familias beneficiarias.

Para consolidar los resultados de la región tanto desde el punto de vista de la habilitación de la demanda como de las soluciones entregadas, es necesario avanzar en una operatoria que requiere ajustar los sistemas de trabajo, el rol tradicional del SERVIU y el establecimiento de mecanismos que permitan velar por la calidad de los resultados.

Esta modalidad de programa exige entonces, el concurso de equipos interdisciplinarios que junto con hacer bien su tarea específica no pierdan de vista el proceso global para la obtención de un resultado de calidad, es decir, soluciones pertinentes, oportunas y participativas.

El programa aporta un reconocimiento de lo colectivo, del poder agenciarse una solución habitacional. La apuesta es que la solución, sobre la base de un proceso colectivo resulte pertinente a lo que requieren los grupos. En este sentido el FSV constituye un mecanismo para producir soluciones pertinentes. Este plus debiera estar presente en la base de todas las políticas públicas, las que debieran generarse a través de una interacción mayor con quienes son el foco de la política. Desde este punto de vista, el desafío es mejorar y fortalecer el componente de participación de los destinatarios, dado que su involucramiento constituye un factor gravitante. Para cada tipo de solución se requerirán planes de acción social diferenciados, que promuevan ciudadanía y desarrollo del barrio, de acuerdo a las especificidades de las tipologías, que junto con favorecer la adecuación del diseño a las expectativas de las familias sea un instrumento que debidamente manejado permitirá optimizar el control sobre los resultados y el sentido de responsabilidad de los destinatarios respecto del producto final.

El documento que se presenta a continuación tiene como propósito presentar la gestión del Programa Fondo Solidario de Vivienda en la Región Metropolitana y dar cuenta de sus lineamientos estratégicos que fortalecerán su administración y sus resultados. En la primera parte se da cuenta del contexto regional en que se gestiona el programa y que evidencia potencialidades y limitaciones. Luego se revisan los principales resultados del programa en la Región. En función de lo planteado, se indican las definiciones estratégicas para la consolidación del programa en la región metropolitana, y se termina mostrando tres proyectos destacables por el tipo de solución que entregan a las familias destinatarias.

RICARDO TRINCADO  
CVJETKOVIC  
DIRECTOR

SERVIU METROPOLITANO

## LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO COMO CONTEXTO PARA LA GESTIÓN DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

Los procesos históricos tales como la migración campo ciudad, la consolidación de la transición demográfica y el creciente desarrollo de las ciudades intermedias del país, han permitido que la Región Metropolitana de Santiago aún mantenga una cuota importante de primacía, a pesar de no ser la única ciudad grande de Chile.

En efecto, la región concentra el 40% de la población de todo el territorio nacional, lo que significa que sus habitantes llegan a 6.061.185, según datos del Censo del año 2002. De este total, 5.875.013 habitantes viven en zonas urbanas, lo que representa el 96,9%, mientras que 186.172 lo hacen en zonas rurales, con un porcentaje del 3,07%. La desigualdad territorial entre la Región y el resto del país se reproduce también al interior del territorio, puesto que la provincia de Santiago, que agrupa 32 comunas de un total de 52, concentra el 72% de la población regional. En el otro extremo se ubica la provincia de Chacabuco, que con tres comunas representa el 2,19% de la población.

Al año 2002 el porcentaje de la población regional en situación de pobreza alcanzaba un 15,4%, mientras que la población indigente llegaba al 3,5%. Desde la perspectiva del porcentaje de pobreza de la población, las comunas con mayor necesidad son El Monte, Lo Espejo, La Pintana y El Bosque<sup>1</sup>.

**Tabla N° 1:** N° de hogares allegados según región y área metropolitana

Región / Área	N° Hogares	N° Hogares allegados	% A	%B
V Región	440.704	17.576	7,26%	100%
VIII Región	503.018	22.039	9,11%	100%
Región Metropolitana	1.656.558	124.695	51,53%	100%
Total Regiones	2.600.280	164.310	67,9%	100%
Gran Valparaíso	237.846	9.809	4,05%	55,81%
Gran Concepción	180.560	8.990	3,72%	40,79%
Gran Santiago	1.485.950	115.890	47,89%	92,94%
Total Áreas Metropolitanas	1.904.356	134.689	55,6%	81,97%
<b>Total país</b>	<b>4.141.427</b>	<b>241.979</b>	<b>100%</b>	-

%A = % Hogares allegados de cada zona / Total hogares allegados del país.

%B = % Hogares allegados de cada Área metropolitana / Total hogares allegados de su región

**Fuente:** Censo de Población y Vivienda de 2002. Procesamiento de los Micro datos censales. Dpto. Estudios, DITEC/ MINVU

<sup>1</sup> Fuente: Intendencia Metropolitana

Conforme a la tabla 1, en la región existen 124.695 hogares allegados, los que representan el 51,53% de los hogares allegados del país. De ellos, 63.691 son allegados en vivienda. De los hogares allegados en sitio, el 50% se localiza en 13 comunas de la región<sup>2</sup>, dos de ellas, La Pintana y el Bosque, son además las de mayor pobreza. En ambas comunas el programa ha llegado con soluciones de densificación predial, sitio de residentes y adquisición de viviendas usadas. Sin embargo, por tratarse de un nuevo programa t de soluciones a pequeña escala, aún queda mucho por hacer.

Al igual que la mayoría de las ciudades latinoamericanas, en la Región Metropolitana se reproducen muchos de los problemas asociados al crecimiento de las ciudades: segregación socio espacial, dificultades de acceso a suelo urbano de calidad para sectores más pobres, diferencias en relación a equipamientos y espacios públicos disponibles, grado de vulnerabilidad, entre otros.

La ciudad ha crecido básicamente por extensión, lo que representa una modalidad no exenta de complicaciones dadas las características geográficas de la ciudad. Sin embargo, durante los últimos años se ha sumado un nuevo fenómeno al crecimiento metropolitano: la satelización de los sectores de altos ingresos. En efecto, si bien desde hace algunas décadas la población se ubicaba en comunas satélites hoy absolutamente conurbadas con el resto de la ciudad, los sectores de mayores ingresos han salido desde el tradicional cono de riqueza ubicado en la zona oriente de la Región hacia comunas tradicionalmente populares, con las consiguientes consecuencias tanto positivas como negativas que esto produce. Un elemento insoslayable para efectos de la aplicación de la política habitacional es el encarecimiento del valor del suelo, lo que precariza aún más las posibilidades de acceso a suelo urbano de los más pobres.

En efecto, las poblaciones sociales se han levantado allí “donde es posible” de acuerdo a las reglas del mercado, lo que se ha traducido en emplazamientos localizados en zonas de difícil acceso, alejada de los centros de actividad productiva y comercial, con precario equipamiento de salud, educación y recreación, situación que ha sido reforzada por la intervención del Estado durante los últimos 20 años. En este sentido, el Programa Fondo Solidario de Vivienda constituye una oportunidad de intervención que puede contribuir al desarrollo de acciones de menor escala en zonas urbanizadas, disminuyendo la histórica segregación socioespacial que ha caracterizado la intervención estatal en materia de vivienda social, incorporando además una alternativa de crecimiento de la ciudad incipientemente explorada hasta ahora: la densificación.

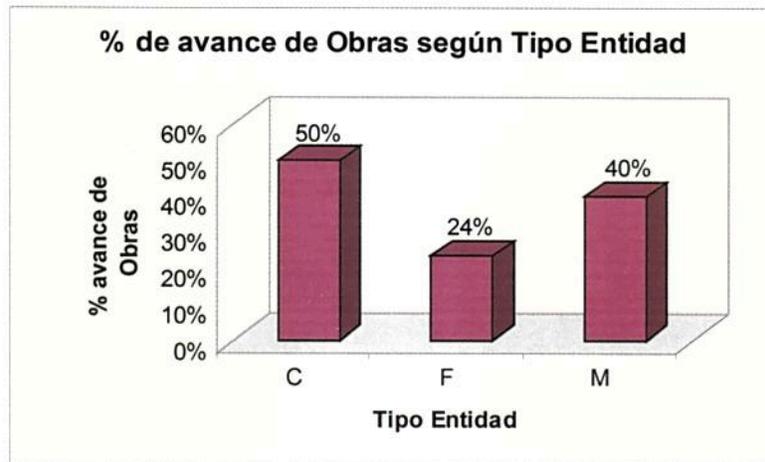
---

<sup>2</sup> Cerro Navia, La Florida, Conchalí, San Ramón, San Bernardo, El Bosque, La Granja, La Pintana, Recoleta, Til Til, Lo Espejo, San José de Maipo, Paine.

Como se señalaba, un aspecto clave en la gestión de proyectos habitacionales en la Región Metropolitana, lo constituye el precio del suelo urbano. Si se toma como referencia el promedio del  $\text{mt}^2$  de terreno utilizado en proyectos financiados por el FSV en esta región para la construcción en nuevos terrenos, encontramos que su valor promedio está en  $0.45 \text{ UF/mt}^2$ . Este aspecto es de suma relevancia, puesto que no sólo pone en peligro el financiamiento de los proyectos, sino que además contribuye a elevar las desigualdades en la distribución espacial de las soluciones y dificulta la gestión de proyectos claves para concretar iniciativas de mayor cobertura, aspecto vital para masificar la acción subsidiaria del Estado. Desde este mismo punto de vista, se requiere promover el desarrollo de una oferta constructiva que en materia de vivienda social rentabilice la inversión a pequeña escala.

Dada la basta población de la Región y el déficit habitacional existente, nos encontramos con un territorio que cuenta con una masiva demanda por vivienda. Sin embargo, esta potencial demanda por su volumen y dispersión complejiza la tarea de información y habilitación que aseguren su acceso a la oferta de programas manejada por el sector vivienda. En los registros SERVIU existen 189.418 inscritos, de ellos 26.756 corresponden a grupos, cerca de 1.000 de estos comités están formados por más de 10 personas. En los programas que exigen ficha CAS el 82,8% tienen un puntaje inferior o igual a 600 puntos. De los inscritos con primera preferencia en FSV y VSDsD, 10.799 corresponden a colectivos, y 128.112 a individuales. Existe entonces en esta región una gran demanda potencial por el programa en estudio, dado que en sus 3 años de operación este ha llegado a alrededor de 11.096 familias que representan un porcentaje limitado de la totalidad de inscritos en los registros SERVIU Metropolitano.

Actores fundamentales del escenario regional son las Entidades Organizadoras, puesto que de su capacidad depende la materialización del conjunto de soluciones que ofrece esta línea de subsidios. Hasta hoy en el programa han participado 23 entidades, de las cuales 15 son Municipios.



Como lo indica el gráfico precedente, las que han mostrado mayor agilidad desde el punto de vista del avance de las obras lo constituyen las consultoras y organismos privados con fines de lucro. Sin embargo los Municipios se han ido incorporando progresivamente y con niveles de efectividad muy similares.

Como rasgo particular se puede indicar el concurso de entidades de diverso perfil, desde municipios hasta corporaciones, pasando por fundaciones, ONG's, cooperativas y sociedades anónimas.

Se percibe que para consolidar con éxito la gestión del FSV en la región se deberá intensificar la tarea de difusión hacia las distintas entidades, de modo de asegurar la llegada del programa a las diversas zonas. En esta tarea se deberá incorporar a otros intermediarios claves, como son las empresas constructoras y los Prestadores de Asistencia Técnica.

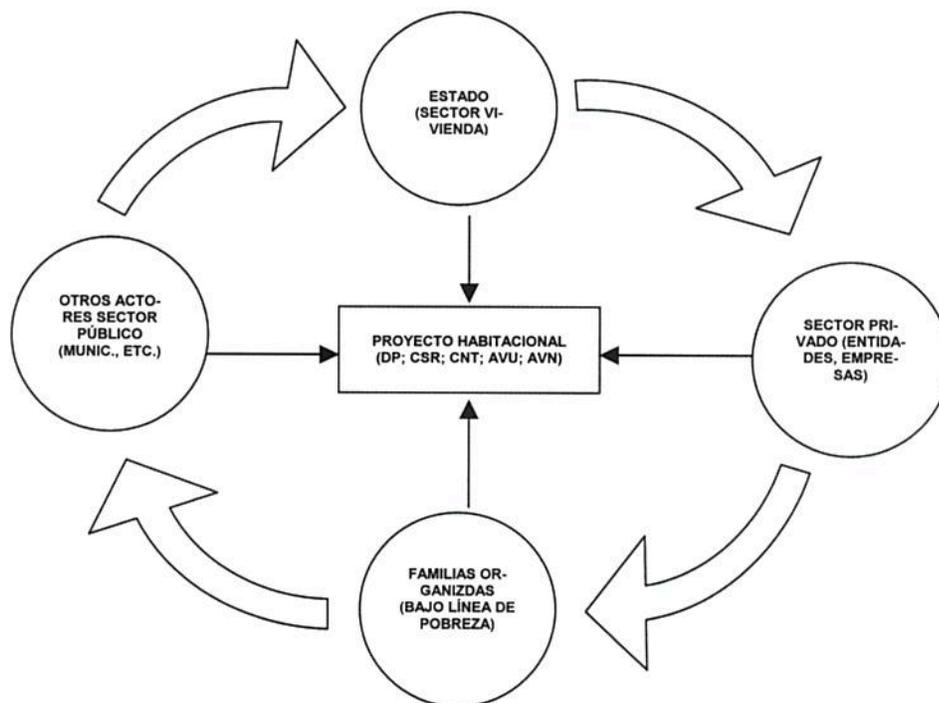
Considerando los aspectos señalados precedentemente, es posible concluir que existe un agotamiento de la forma de intervención tradicional del Estado al interior de la ciudad; las modificaciones realizadas a la Política Habitacional en marcha apuntan en lo sustancial a ampliar el rol del sector privado, fortalecer el papel subsidiario del Estado, promover la participación de otros actores y avanzar y promover la descentralización.

En este escenario, un programa como el Fondo Solidario de Vivienda implica asumir la vivienda no sólo como producto físico para resolver la carencia material por un techo para vivir, sino también potenciarla como factor dinamizador en situaciones de pobreza, lo que convierte al programa en un vehículo estratégico para la disminución de las diferencias sociales. Tras este concepto está la idea que la vivienda deja de ser una estructura física cuando las personas la transforman en un hogar, y que el conjunto de edificaciones se transforman en barrio a partir de las interrelaciones sociales que comien-

zan a producirse. Esta constatación apunta en la línea de la política de Gobierno que postula acciones más integrales, donde el centro es la generación de mayores condiciones de igualdad y el desarrollo de capacidades. Con todo, representa también un enorme desafío, puesto que trata de generar acciones no sólo en orden a la construcción de viviendas sino también orientadas a acompañar el proceso para potenciar un fortalecimiento social. Esto, considerando las limitaciones de una política sectorial, es un paso adelante en la constatación que cualquier estrategia de desarrollo demanda la acción coordinada en materias sociales, económicas y ambientales.

El Fondo Solidario de Vivienda posibilita la entrada a la problemática habitacional de sectores que hasta entonces habían tenido poca o nula capacidad en torno al tema: los municipios. Tema no menor es la participación de corporaciones, fundaciones, y hasta entidades con fines de lucro, como ya se planteó. Ello, sumado a las diferentes alternativas de proyectos que considera el programa, genera un dinamismo poco usual en orden a iniciativas habitacionales. En definitiva, se produce en la práctica una articulación de actores que a todas luces resulta necesaria para desencadenar procesos sostenidos en materia de superación de la pobreza.

### PROTAGONISTAS DE LA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL



A raíz de los elementos precedentes, el FSV representa muchas "oportunidades" para el sector público de vivienda. Los SERVIU están facultados para operar como Entidades Organizadoras, permitiendo esto a su vez establecer convenios de cooperación formal con otras entidades para la implementación de proyectos. Así, sin perder del todo el rol de constructor, SERVIU asume el desafío de cogestionar iniciativas, y de continuar con su rol subsidiario, regulador y fiscalizador, de modo de asegurar el propósito redistributivo (de recursos y capacidades) de esta política pública.

Es posible entonces, pensar el FSV desde una perspectiva de gestión moderna y participativa. Este último aspecto éste es relevante, puesto que el Programa aspira a potenciar las capacidades de participación de los beneficiarios, pasando del pasivo rol de postulantes receptores de subsidios a protagonistas de su solución habitacional. Con todo, es indudable que este anhelo aún debe materializarse, de modo de generar "contraloría social" y "empoderamiento".

### EL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA EN LA REGION METROPOLITANA.

Nuestro Cliente	Nuestro Producto
Familias que se encuentran bajo la línea de pobreza de la región (564 puntos CAS), inscritas en el RUI (Registro Único de Inscritos) como inscritos colectivos, que carecen de vivienda o que son propietarios de un inmueble declarado inhabitable por la respectiva autoridad local.	Solución habitacional en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción en nuevos terrenos</li> <li>- Construcción en sitio de residente</li> <li>- Construcción en densificación predial</li> <li>- Adquisición de Vivienda Nueva o Usada</li> </ul> A la que se ha aplicado Subsidio FSV y plan de habilitación social.

**Tabla 2:** Marcha del Programa: Proyectos evaluados / seleccionados; % de cobro y % de avance de obras por llamado, al 26 de Octubre del 2004.

LLAMADOS	Proyectos Evaluados	Proyectos Seleccionados	Familias Evaluadas	Familias Seleccionadas	Comunas Atendidas	% Cobro Subsidios	% Avance Obras
2001	5	5	151	151	5	55%	80%
2002	11	11	535	535	10	42,3%	69,6%
1/2003	52	37	1903	1897	26	34,6%	56,3%
2/2003	42	26	1650	1221	31	7,3%	10%
3/2003	10	10	1833	1833	1	0%	0%
1/2004	64	47	4964	2408	24	0%	0%
2/2004	73	49	5234	2885	21	0%	0%
3/2004	1	1	170	170	1	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>258</b>	<b>186</b>	<b>16.570</b>	<b>11.096</b>	<b>44</b>		

### En relación a la demanda.

En 4 años de operación la Región ha seleccionado 11.096 soluciones. La VIII y IX región, que desde la perspectiva de indicadores tales como demanda versus oferta y avance de ejecución de obras son las más exitosas del país, en el mismo período han seleccionado 6.442 y 3.788 respectivamente. La región ha experimentado avances importantes respecto de la demanda por el programa. De 16 proyectos equivalentes a 686 familias en los años 2001/2002, eleva su demanda a 71 proyectos equivalentes a 4.951 familias sólo en el 2003. Es decir en un año elevó 7 veces su demanda, en relación a los dos años anteriores.<sup>3</sup>



Como se desprende del gráfico, el Programa en sus 3 primeros años de operación logra un explosivo crecimiento, comprometió 5.637 subsidios. De ellos, 4.951, que equivalen al 87% de los beneficios comprometidos se entregaron durante el año 2003.

El presente año- 2004- se han entregado, hasta la fecha, 5.463 subsidios, de un total de 5.963 proyectados al inicio de año. Sin embargo, aún resta un llamado extraordinario para adquisición de viviendas en las comunas de Quilicura y Puente Alto. Estas cifras demuestran que durante el año 2004 se ha superado lo logrado por el programa en sus 3 años previos de ejecución.

En el primer llamado del año ingresaron a estudio 64 proyectos equivalentes a 4.964 familias. Sin embargo, de este volumen fueron postulables 2.408 familias, correspondientes a 47 proyectos, para un cupo asignado de 2.817 subsidios, lo que generó un déficit de 409 subsidios que quedaron sin aplicación para este llamado.

<sup>3</sup> El año 2003 incluye 10 proyectos y 1.833 familias para el llamado especial de la comuna de Peñalolén

Al segundo llamado anual ingresaron 73 proyectos, con 5.234, de los cuales fueron postulados 59, con más de 4.000 familias postulantes. La selección finalmente benefició a 49 proyectos con 2.885 familias distribuidas en 21 comunas. Con esto se revirtió el déficit del primer llamado, puesto que en esta oportunidad la demanda superó a la oferta.

De acuerdo a las proyecciones que las Entidades Organizadoras han entregado para el primer llamado del 2005, se espera una demanda superior a las 6.000 familias. De ser esto efectivo, y si se suman los resultados de todo el año 2004, parece estar produciéndose un cambio en el comportamiento tradicional de la demanda en la Región. Hasta antes del segundo llamado 2004 se percibía que la oferta de subsidios aumentaba a un ritmo superior que la demanda. De mantenerse la tendencia, estaremos en presencia de una **demanda cautelosa** que no requiere esfuerzos en difusión y que exige una asesoría inmediatamente más específica.

No obstante lo anterior, persisten una serie de dificultades y deficiencias que atentan contra la óptima habilitación de la **demanda potencial**. Muchas de las iniciativas ingresan con un desarrollo incipiente, y las entidades definitivamente trabajan para cada llamado, con los plazos en contra. Otro factor que incide son los limitados tiempos para la revisión de los proyectos, emisión de observaciones, subsanación y reingreso por parte de las entidades. El calendario de llamados para el programa es a veces fluctuante y las reglas del juego respecto de la presentación de los proyectos está en permanente cambio. Tampoco existe por parte del SERVIU una difusión masiva y sistemática dirigida a las Entidades, Empresas, Prestadores de Asistencia Técnica y Familias que contribuya a habilitar esa demanda potencial.

Se requieren, entonces, dispositivos internos que permitan una intensa tarea de difusión y habilitación de la demanda, estabilizar las reglas del juego para la presentación de los proyectos, ajustar la calendarización de los llamados y por sobre todo establecer mecanismos internos que agilicen y perfeccionen la evaluación de los proyectos. Todo ello para lograr levantar proyectos y que estos lleguen a los concursos en las mejores condiciones.

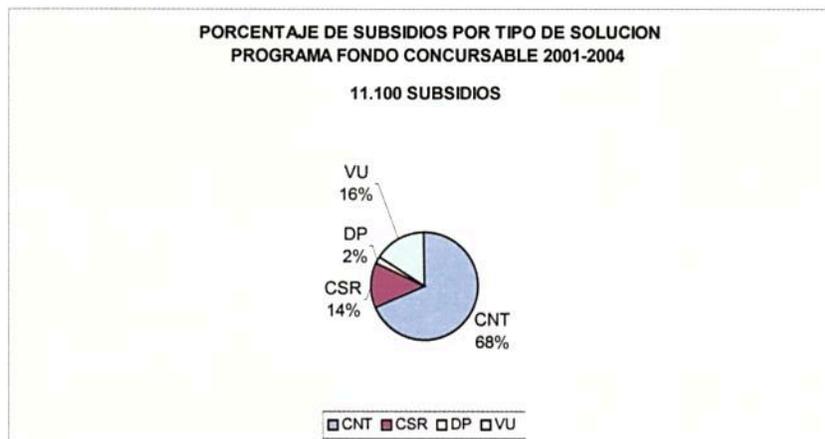
**En relación al desarrollo de los proyectos seleccionados: Tipologías, firma de convenios, avance de obras, plan de acción social y cobros de subsidios.**

Como se concluye de la tabla 2, de los 87 proyectos seleccionados hasta diciembre del 2003 hay una ejecución de obras promedio por llamado de 46,9%; y se ha pagado un 27,8% del monto total de los subsidios comprometidos por llamado. La velocidad del gasto anual

en la región es menor al de las regiones de mejor rendimiento; de los M\$ 9.707.998 asignados a la región para el año 2004, a octubre del presente la región ha gastado un 70% de su presupuesto. Tomando como referencia las dos regiones más exitosas, a la fecha ambas han gastado más del 75% de su presupuesto asignado y se les han adicionado recursos para responder a su necesidad de gasto. La Región Metropolitana está avanzando, si se considera que a esta fecha el año anterior no se habían producido cobros, y que en el último trimestre de ese año la región ejecutó solo el 40% del presupuesto asignado.

En el llamado 3/2003 la región no tiene gasto, este llamado se trata de un caso especial, la "Toma de Peñalolén" por la que se debieron hacer modificaciones a los proyectos y ajustes a la operatoria, que han aplazado su ejecución y dado que el SERVIU asumió el rol de Entidad Organizadora, ha debido generar en la marcha estructuras de trabajo y coordinación que permitan la ejecución de los proyectos, lo que ha sido una compleja tarea, con altos costos de tiempo.

Dada esa complejidad, si se excluye del análisis el último llamado del 2003, el porcentaje promedio de avance de obras correspondiente a ese período se eleva a 58,6% y el monto pagado a 34,8% de los subsidios comprometidos por llamado. Sin embargo, en materia de avance de obras y ejecución presupuestaria hay mucho por hacer.



CNT: Construcción en nuevos terrenos CSR: Construcción en Sitio Residente DP: Densificación Predial VU: Vivienda Usada

Aproximadamente el 68% de las soluciones entregadas corresponden a proyectos en nuevos terrenos, con los que se beneficia al mayor número de familias. Sin embargo, hasta el llamado 1-2004 la mayor cantidad de proyectos seleccionados correspondía a la solución construcción en sitios de residentes, con un 40% del total. En el llamado 2-2004 se percibe un aumento importante de los proyectos de Adquisición de Viviendas Usadas que significó el 30,29%.

### Diversidad de soluciones Región Metropolitana, Octava y Novena

	SERVIU RM	SERVIU VIII	SERVIU IX
Superficie	37 mt <sup>2</sup>	36,4 mt <sup>2</sup>	28,5 mt <sup>2</sup>
Materialidad	Albañilería Madera Mixta Royal Building	Madera Albañilería (20%)	Madera
Tipos Solución	Const. Nuevos Terrenos Sitio Residente, Densificación, Vivienda Usada	Const. Nuevos Terrenos Sitio Residente,	Const. Nuevos Terrenos Sitio Residente,

Como lo muestra la tabla precedente, a diferencia del resto de las regiones del país, la Metropolitana se caracteriza por la diversidad de soluciones financiadas, tanto desde el punto de vista de la localización (se ha llegado a 44 comunas de la región<sup>4</sup>), materialidad y tipos de proyectos. También la región maneja una superficie promedio que la deja en muy buen pie en relación a las regiones con mejores resultados.

Por su parte los planes de acción social que deben potenciar con acciones de desarrollo social complementarias las soluciones habitacionales entregadas por cada proyecto, constituyen en la actualidad un aspecto débil de las iniciativas, se trata de acciones que no siempre responden a un diagnóstico específico de los requerimientos de las familias, no cuentan con el financiamiento suficiente y sobre todo en el caso de las viviendas usadas constituyen acciones aisladas. Si bien en la región se ha establecido parámetros de evaluación y requerimientos mínimos, aún queda mucho por avanzar al respecto.

Los principales cuellos de botella una vez después de la selección, han sido los tiempos de los procesos, desde la firma de los convenios, contratación del prestador, al inicio de las obras. En el llamado 2002 la firma del convenio, la contratación del Prestador de Asistencia Técnica y el inicio de obras demoraron entre 8 y 12 meses; en los últimos llamados se logró un rango de 1 a cuatro meses. Sin embargo, no existen estándares internos ni hojas de ruta que permitan controlar los tiempos y calidad de los procesos, en oportunidades, tampoco hay un compromiso de la estructura por sacar adelante las tramitaciones, y aún existen vacíos de procedimientos dada la novedad de las operaciones a las que nos enfrentan la diversidad de soluciones que ofrece el programa.

<sup>4</sup> Las comunas con mayor cantidad de familias beneficiadas son Lo Barnechea, Colina, Buin, Lampa y Peñalolén

Como se trata en general de obras de terceros, cada Entidad tiene sus regulaciones y tiempos propios y el SERVIU no cuenta con herramientas coercitivas para acelerar, los cobros e inicios de obras, mientras la obra se ejecute dentro de los plazos que indica la norma<sup>5</sup>.

En el proceso de ejecución se han detectado obras con problemas por certificación de materiales y eliminación de partidas. También se ha constatado que algunos proyectos han tenido dificultades para adjudicar las obras por problemas de financiamiento debido al alto costo de los terrenos, lo que ha obligado a hacer inversiones adicionales o a modificar proyectos, perjudicando los plazos para la inversión y en oportunidades la calidad del resultado esperado.

En los casos mencionados se han elaborado informes y se ha llegado a acuerdo con las Entidades de modo de resguardar la calidad de los proyectos y viabilidad de los mismos. En este sentido es necesario para el SERVIU, optimizar los mecanismos que le permitan mejorar la oportunidad en la detección de los problemas y fortalecer su estrategia de fiscalización de obras de terceros.

### **PERSPECTIVAS DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA EN LA REGION METROPOLITANA.**

Para recoger los aspectos centrales del análisis desarrollado, se presentan un conjunto de aspectos a modo de fortalezas, debilidades oportunidades y amenazas que constituyen en la actualidad el fundamento de las definiciones estratégicas para la consolidación del programa en la región .

<b>Fortalezas:</b>	<b>Oportunidades:</b>
<p>-Prioridad presupuestaria y política otorgada por la actual administración a este Programa.</p> <p>-Decisión institucional de establecer las mejoras necesarias a la estructura y procesos internos de modo de velar por la optimización del producto final.</p> <p>-Diversidad creciente de Entidades Organizadoras, generando proyectos asociadas a distintas tipologías de solución.</p>	<p>-Un gran mercado potencial que se expresa en 186.960 inscritos en los registros SERVIU, 26.756 de los cuales corresponden a inscritos colectivos; de éstos últimos existen cerca de 1.000 grupos formados por más de 10 personas.</p> <p>-Aumento sostenido de la oferta de subsidios.</p> <p>-Contar con un sistema de información que si se administra de</p>

<sup>5</sup> A partir del llamado 1/2004 se pone una restricción de 1 año a partir de la vigencia de los subsidios, para el inicio de las obras. De lo contrario, existe la facultad para anular el convenio respectivo.

	<p>manera adecuada permite caracterizar el déficit habitacional de la región, que se puede desagregar hasta el nivel de manzana (REDATAM).</p> <p>-Stock de terrenos SERVIU susceptibles de ser utilizados en la generación de proyectos.</p>
<p><b>Debilidades:</b></p> <p>-Falta de consolidación interna de un sistema de trabajo y de procesos óptimos de tramitación y control que mejoren calidad de los resultados.</p> <p>-Planes de Acción Social aún con muchas diferencias entre Entidades en orden a calidad y ejecución.</p>	<p><b>Amenazas:</b></p> <p>-Insuficiente oferta constructiva para el desarrollo de proyectos a pequeña escala.</p> <p>-El precio de los terrenos en la región encarece las soluciones, en particular en los proyectos de construcción de nuevos terrenos, que son los que aseguran mayor cobertura. Esto ha obligado a sobre subsidiar a través de mecanismos tales como el uso residencial neto, amarrando de paso la intervención del SERVIU como E.O. en el desarrollo del proyecto.</p> <p>-Lento inicio de obras y dificultades de ejecución</p>

Con el escenario descrito la **Misión** para el programa en la región es la siguiente:

*"Consolidar una gestión innovadora e integral, entregando soluciones habitacionales de calidad a familias de la región que se encuentran bajo la línea de pobreza y que carecen de vivienda. Soluciones que promuevan la densificación de la ciudad, promuevan un mercado secundario de vivienda social y aporten al desarrollo de lazos comunitarios que mejoren los barrios en los que se emplazan las soluciones entregadas".*

Direccionar la gestión hacia el logro de la misión definida, implica consolidar una estrategia institucional, que permita simultáneamente, velar por la calidad de los procesos, del producto final ofrecido y ajustar la estructura interna de funcionamiento.

Con este marco, los objetivos estratégicos que el SERVIU Metropolitano se propone para los próximos años son los siguientes:

- Consolidar un sistema de asesoría de proyectos y habilitación de la demanda, que permitan asegurar la calidad y oportunidad de los proyectos presentados al programa.
- Fortalecer un sistema de fiscalización y seguimiento que agilice el avance de obras, asegure calidad de la ejecución y la calidad de las viviendas y conjuntos, que incorpore no sólo la dimensión constructiva de los proyectos, sino también el Plan de Acción Social, de modo de asegurar el cumplimiento de todos los objetivos, obra de calidad, habilitación social, financiamiento de la obra, correcta asignación del beneficio.
- Establecer mecanismos de acompañamiento a la formulación de los proyectos y a su seguimiento posterior a la selección, que aseguren la participación de las familias destinatarias como su protagonismo y capacidad de control sobre la calidad de los resultados.
- Diseñar una estrategia de difusión del programa en la región que incorpore material gráfico y actividades de propaganda, y que se radique en equipo especializado.
- Establecer alianzas estratégicas para la gestión de proyectos Fondo Concursable a nivel de Organizaciones Sociales, Asociación de Municipios, Agentes claves al interior de los Municipios, Organismos del tercer sector, Cámara Chilena de la Construcción.
- Formalizar un diseño de operación que haga del programa un proceso transversal a la institución, que involucre a diversas unidades del SERVIU con roles diferenciados, y donde el Departamento Fondo Concursable coordine.

### **TRES PROYECTOS DESTACABLES.**

Los tres proyectos que a continuación se presentan han sido destacados debido no sólo a su producto la vivienda, sino a la innovación tanto en diseño como en materialidad. A lo anterior se suma la implementación efectiva de Planes de Acción Social, situación que cobra especial relevancia en el caso del Proyecto de la Fundación Rodelillo, que coincidentemente entrega una superficie habitable muy superior al promedio del programa. Dicho proyecto logra en Densificación Predial soluciones de 60 mt<sup>2</sup>, y con un intenso proceso de apoyo social.

En el caso de Colina, se trata de varios proyectos consecutivos que incorporan una tecnología constructiva innovadora en el contexto de la vivienda social en Chile: el Royal Building. Pese a las resistencias iniciales, esta tecnología ha ido ganando la aceptación de los destinatarios, por lo que representa una apertura a nuevas alternativas de construcción.

Finalmente, en el caso de Peñaflor, se trata de una materialidad que aunque más tradicional, destaca el uso de la madera para la construcción de una vivienda definitiva.

**Proyecto Llamado 1/2003 - Fondo Solidario de Vivienda  
PROYECTO COMITÉ RADICACIÓN DE ALLEGADOS COMUNA DE  
HUECHURABA**



Tipo De Proyecto	:	<b>Densificación Predial (DP)</b>
Comuna	:	Huechuraba
Entidad Organizadora	:	Fundación Rodelillo
Numero de Viviendas	:	10
Superficie Vivienda	:	60 Mt <sup>2</sup>
Superficie Terreno	:	160,63 Mt <sup>2</sup> - 209 Mt <sup>2</sup>
Materialidad	:	Estructura Metálica Y Hormigón
Armado	:	
Costo Total Proyecto	:	3.222,3 UF
Aportes de Terceros	:	322,3 UF
Ahorro Familias	:	10 UF por familia
Subsidio Solicitado	:	2.800 UF
Valor Vivienda	:	5,37 UF /Mt <sup>2</sup>
Terreno y Urbanización	:	De propietarios
Obras de Construcción	:	322,3 UF por vivienda

Proposiciones de emplazamientos del Proyecto de Densificación Predial:

La DP consiste en la construcción de 1 o más viviendas en dónde hay una preexistente, la cual se conserva. Esta tipología se orienta a dar solución al problema de los allegados.

**Programa Arquitectónico :**

3 dormitorios-cocina-lavadero - baño - estar-comedor.

El proyecto de vivienda, se contempla a partir del 2º piso, y se accede a él mediante una escalera. El proyecto plantea liberar el primer piso de las viviendas, dando la posibilidad a este espacio del uso que quiera darle el propietario del terreno o como una posible y fácil ampliación de la misma vivienda. Contempla en un 2º nivel la zona de estar y cocina con lavadero, y en un 3º nivel la zona de dormitorios. Estos proyectos entregan una superficie de vivienda mayor a la que establecen las Bases de Concurso. La tabiquería del segundo nivel, debe ser ejecutada por la familia beneficiada, de modo que ellos sean quienes definan estos espacios.

**Materialidad:**

1º Nivel; losa, pilares y vigas de H.A. prefabricado. 2º Nivel y 3º; estructura metálica empotrada a losa prefabricada.

**Revestimiento :**

Permanit (6 mm), y OSB (zonas húmedas).

**Plan de Acción Social:**

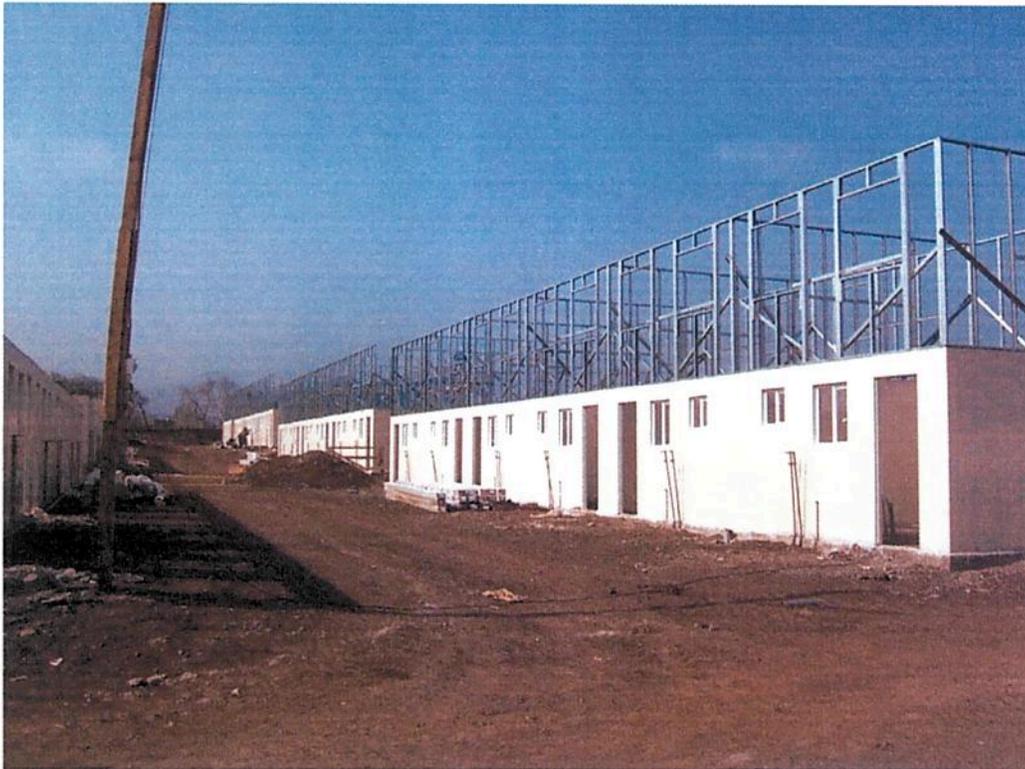
La Fundación Rodelillo tiene como característica realizar una intervención integral de largo plazo con las familias, que se inicia previo a la presentación de los proyectos al Fondo Solidario de Vivienda. De este modo, interviene en diversas materias psicosociales durante dos años, de modo que el Plan de Acción Social recoge buena parte de estas actividades, lo que lo potencia como un real elemento dinamizador.

**Direcciones:**

Las Mutillas 5606, Pasaje Los Almendros 683, Las Campiñas 5669, Las Encinas 5636, Las Encinas 5622, Las Encinas 5625.



**Proyecto Llamado 1/2003 - Fondo Solidario de Vivienda  
PROYECTOS: SUEÑOS Y ESPERANZAS, MI CASA ES MI SUEÑO,  
LOS CANADIENSES DE LA COMUNA DE COLINA**



Tipo de Proyecto	:	<b>Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)</b>
Comuna	:	Colina
Entidad Organizadora	:	I. Municipalidad de Colina
Numero de Viviendas	:	147 / 126 / 123
Superficie Promedio	:	42 M2
Materialidad	:	Hormigón y Acero
Costo Total Proyecto	:	42.630 UF / 36.540 UF /
Aportes de Terceros	:	Biblioteca
Ahorro Familias	:	UF por familia
Subsidio Solicitado	:	41.160 UF / 35.280 UF /34.440 UF
Valor Vivienda	:	6,9 UF / Mt <sup>2</sup>
Ubicación	:	AV. Reina Norte, Lote N° 1, Parcelas 2,13,22, San Antonio de Comaico.

### **Descripción:**

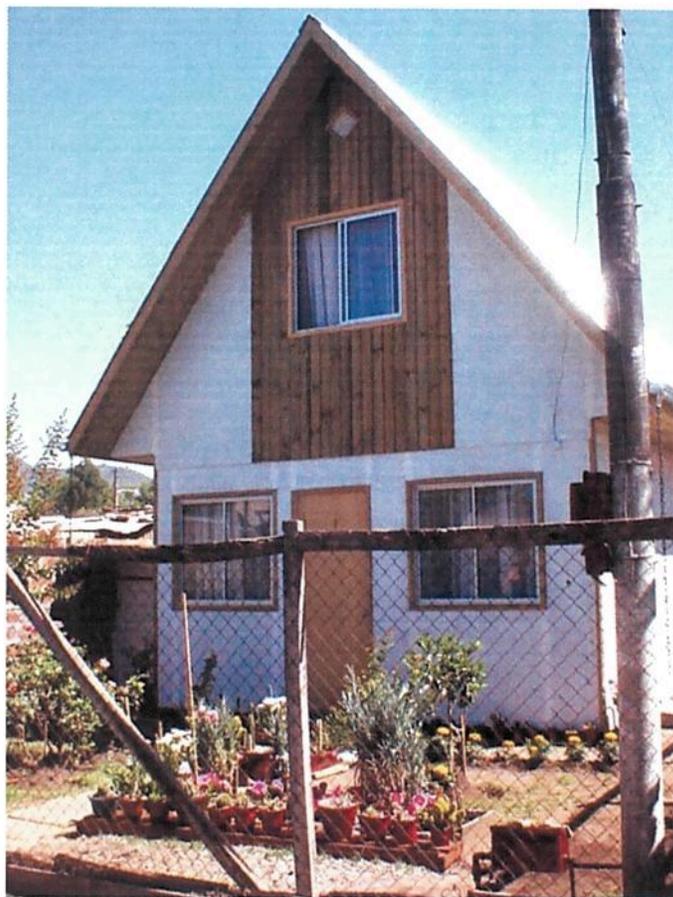
El proyecto logra generar una estructura vial clara y conectada a la vialidad circundante. Concentra las áreas verdes, generando una avenida parque, marcando un eje de referencia respecto al lote respecto al loteo. La vivienda se propone en dos niveles dentro de una solución tecnológica nueva que corresponde a la denominada tecnología Canadiense. Se desarrolla en 1° Piso y su nombre comercial es Royal Building System que consiste en paredes de hormigón armado forradas por placas vinílicas. El 2° piso es una estructura de perfiles de acero galvanizado en sus paramentos verticales, el entrepiso y la estructura de techumbre.

### **Plan de Acción Social:**

La Municipalidad de Colina ha optado por implementar las acciones contenidas en su Plan de Acción Social focalizándolas a los dirigentes de los comités, y estimulando que sean ellos quienes repliquen dentro de sus organizaciones. Abordan temas tales como la manutención y cuidado de la nueva vivienda, la organización social para el mejoramiento del barrio, y talleres para la prevención de drogas, entre otros.



**Proyecto Llamado 2002 - Fondo Solidario de Vivienda  
PROYECTO HABITACIONAL COMITÉ NUESTRO SUEÑO**



Tipo de Proyecto	:	<b>Construcción en Sitio de Residentes (CSR)</b>
Comuna	:	Peñaflor
Entidad Organizadora	:	Fundación de Viviendas Hogar de Cristo
Número de Viviendas	:	19
Costo Viv. con urbanización	:	286,68 UF
Costo Viv. sin urbanización	:	202,88 UF
Total de Subsidio Solicitado	:	4.291 UF
Porcentaje de Avance de Obras a Septiembre 2004:		88.2 %

**Características Generales del Proyecto:**

Este proyecto ha sido diseñado para familias que cuentan con terrenos propios para los cuales se espera satisfacer las necesidades básicas de las familias de acuerdo a los estándares mínimos de construcción. A lo largo de los años las familias habían realizado algún tipo de construcción, sin embargo, éstas se encontraban en precarias condiciones. 11 de los sitios se encontraban urbanizados y 9 sin urbaniza-

ción por lo que los montos de subsidio solicitados son diferentes dependiendo de los requerimientos de cada sitio. El proyecto habitacional que se construyó es una vivienda de 2 pisos de 35,24 m<sup>2</sup> de madera impregnada, revestida interiormente en pino y exteriormente en super board. El grupo de familias del proyecto formó un comité llamado "Comité para la Vivienda Nuestro Sueño" con Personalidad Jurídica.

### **Programa Arquitectónico de la Vivienda:**

1 baño, 1 estar-comedor-cocina, en primer piso. 1 dormitorio en 2° piso.

### **Resumen de Especificaciones Técnicas:**

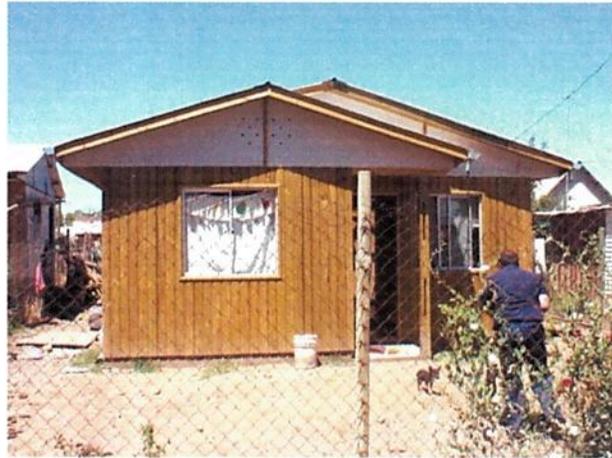
<b>Partida</b>	<b>Especificación</b>
Radier	Afinado de Hormigón de 170 Kg./cm <sup>3</sup> , en 7 cm de espesor
Tabiquería	Paneles prefabricados de pino impregnado es-cuadría 45 x 75 mm.
Envigado Entrepiso	Envigado en paneles de pino bruto de 2x6".
Revestimiento Exte-rior	Super Board de 8 mm fijados a través de tornillos auto perforantes.
Revestimiento Inter-ior	Paneles revestidos con entablado de pino de 1/2" x 5"y en las zonas húmedas revestidos con Super Board de 8 mm
Techumbre y Cubierta	Tijerales de pino y cubierta de Zinc-alum
Terminaciones	Pavimentos vinílicos, machimbrado en 2° piso, tabiques con revestimiento vinílico en cocina y baño, puertas tipo placarol corriente, ventanas de aluminio
Instalaciones	Electricidad, agua potable, alcantarillado y artefactos sanitarios

### **Plan de Habilitación Social:**

Busca generar redes entre la comunidad, las instituciones y el grupo participante. Con respecto a este último se pretende potenciar habilidades y autoestima. Contempla un convenio de Capacitación Laboral con el objeto de que algunas de las familias en situación de pobreza con que se trabajará, se incorporen a los cursos que imparte el INFO-CAP.

**Direcciones:**

Pasaje El Estribo 2799, Pasaje San Luis 032, Pasaje Interior San Luis 050, Pasaje Interior San Luis 026, Pasaje Las Espuelas 741, Calle 21 de Mayo 2465.



## II.- EXPERIENCIAS LOCALES DE GESTIÓN A PARTIR DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

### a.- Presentación

El Programa Fondo Solidario de Vivienda se enmarca en la llamada *Nueva Política Habitacional* la cual forma parte de las políticas que buscan integrar a los ciudadanos en el desarrollo de los programas y políticas sociales, siendo este un principio que orienta el actuar de todos los ministerios en forma transversal.<sup>6</sup>

La participación tiene la virtud de contribuir a generar una relación de colaboración y respeto mutuo entre el Estado y la ciudadanía. Asimismo, favorece el fortalecimiento de la sociedad civil y permite una mayor legitimidad de las políticas públicas.<sup>7</sup>

Cada ministerio ha establecido estrategias para incorporar la participación ciudadana en sus políticas públicas. En particular el MINVU se ha comprometido a lo siguiente:

- Incorporar la participación ciudadana en la definición de grandes proyectos urbano - territoriales que afectan su calidad de vida y su entorno mediato.
- Incorporar la participación ciudadana en el diseño de los productos de los programas.
- Garantizar una información permanente y oportuna a los usuarios sobre el estado de todos los trámites que inician en el sector vivienda.

Estos compromisos se ven reflejados en la creación de algunos programas habitacionales, siendo un ejemplo de ellos el Fondo Solidario de Vivienda, el cual considera la participación de los beneficiarios en el diseño de algunos productos del Programa y en los mecanismos de postulación colectiva.

El proyecto "Gestión Local para Soluciones Habitacionales" apoya la realización de soluciones habitacionales a través del Fondo Solida-

<sup>6</sup> El propósito, de incluir la participación ciudadana en los programas gubernamentales, se encuentra detallado y desarrollado en un Instructivo Presidencial el cual establece entre otros aspectos, los compromisos que los Ministerios, Servicios y Gobiernos Regionales deben cumplir para que la participación de los ciudadanos juegue un papel importante en las políticas del gobierno.

<sup>7</sup>Para mayor información consultar en: [www.participacionciudadana.cl](http://www.participacionciudadana.cl), [www.modernizacion.cl](http://www.modernizacion.cl) y [www.segegob.cl](http://www.segegob.cl)

Se señalan cuatro principios básicos para la formulación de los compromisos gubernamentales con la participación ciudadana, a saber:

- 1.- Buen trato, fundado en la dignidad de todas las personas y en el deber de servicio del sector Público.
- 2.- Transparencia en la gestión, a través de la mayor información y apertura a la ciudadanía.
- 3.- Igualdad de oportunidades para la participación, generando condiciones de acceso para los más vulnerables.
- 4.- Respeto a la autonomía y diversidad de las organizaciones de la sociedad civil, evitando toda forma de discriminación e instrumentalización.

rio de Vivienda del MINVU, contribuyendo a la superación de la pobreza y al mejoramiento de las capacidades tanto municipales como de los potenciales beneficiarios.

En la Región Metropolitana el proyecto se ha vinculado, entre otras, a la comuna de Conchalí, intervención realizada hasta ahora por el proyecto "Gestión Local para Soluciones Habitacionales", junto al municipio de Conchalí.

Por otra parte, el proyecto realizó una experiencia de carácter académico en convenio a la facultad de Arquitectura de la Universidad de las Américas. Esta experiencia consistió en desarrollar un ejercicio de diseño de viviendas sociales correspondientes a las modalidades de Densificación Predial y Construcción en Sitio Residente del programa FSV en un caso concreto.

A continuación se presentan ambas experiencias mencionadas, a partir de las cuales se ha podido recabar información y aprendizajes acerca del trabajo con el programa Fondo Solidario de Vivienda.

#### **b.- Intervención en Conchalí. Proyecto "Mi Casa Nueva", población El Cortijo, comuna de Conchalí.**

En la Región Metropolitana el proyecto "Gestión Local para Soluciones Habitacionales" comienza a desarrollarse en el mes de Septiembre del año 2004, en un período marcado a nivel local por las elecciones municipales, lo que incidió en cierta medida en la puesta en marcha del mismo y en la ubicación en los territorios de interés.

En Conchalí se logra establecer con el municipio y la Corporación JUNDEP, una instancia de trabajo, coordinación y asesoría técnica abocada al propósito de postular y obtener subsidios a través del FSV, para ejecutar un proyecto de construcción de viviendas en terrenos de los postulantes.<sup>8</sup>

De esta manera, se crea un equipo de trabajo compuesto por profesionales del Departamento de Vivienda y Dirección de Obras de la Municipalidad de Conchalí, de la prestadora de asistencia técnica JUNDEP y la Agencia Alemana de Cooperación Técnica, GTZ.

Este equipo en forma conjunta elabora un proyecto para postular al FSV luego de que la Municipalidad de Conchalí, resuelve apoyar la iniciativa de un grupo de habitantes de la población El Cortijo, que requerían el patrocinio del municipio como Entidad Organizadora para postular a este subsidio. Originalmente, principios del año 2004, se

---

<sup>8</sup> Esta modalidad se denomina Construcción en Sitio del Residente (CSR).

trataba de un grupo de aproximadamente 300 familias, que fue disminuyendo a medida que se avanzó en esta iniciativa, hasta la formalización del grupo que constituyó un comité de vivienda integrado por 55 familias. Esta disminución se debió por una parte a la falta de información, es decir no todos los interesados sabían en que consistía el programa y, por otro lado, a la falta de cumplimiento de algunos requisitos exigidos para la postulación, (aspectos legales, técnicos o sociales tales como el puntaje CAS). A la vez, algunas familias deciden no participar por motivos personales.

Lo anterior forma parte de la primera etapa del proyecto, llamada "*Formación del Grupo y Selección del Diseño de la Vivienda*", que consistió en definir los integrantes del grupo postulante, informar sobre los requisitos y características del programa y motivar a las familias a participar en forma activa en el proceso y decisiones que involucraría el desarrollo del proyecto.

Esta etapa se desarrolló durante los meses de Enero, Febrero y Marzo del año 2005, período en el cual se esperaba potenciar la participación de los postulantes en cada una de las actividades planificadas. Para ello, se efectuaron asambleas informativas acerca del programa, talleres de diagnóstico para la elaboración del Plan de Habilitación Social (PHS) y sesiones de trabajo donde se eligió el diseño de las viviendas.



El proceso de formación del comité llegó a su término en Marzo del 2005, quedando finalmente compuesto por 55 familias de la población El Cortijo 3, quienes postularon al FSV en el primer llamado de este año con su proyecto llamado "Mi Casa Nueva".

La principal situación que originó la postulación de este grupo al FSV es el grave deterioro de sus actuales viviendas, que obtuvieron como solución de emergencia hace más de treinta años. Las familias deberán de esta forma demoler estas viviendas<sup>9</sup> antes de comenzar con la construcción de las nuevas, proceso que implica una compleja organización del trabajo que prevé incorporar cuadrillas formadas por los propios postulantes, la colaboración externa de vecinos, que han

<sup>9</sup> Las viviendas existentes fueron construidas en tabiquería y estructura de madera, sin piso ni revestimientos interiores. Sin embargo hoy en día, luego de 30 años, la mayoría cuenta con radier, el cual debe ser demolido, y muchas con ampliaciones y revestimientos interiores de diversos tipos.

manifestado su apoyo en relación a este tema y el aporte de personal municipal.

Esta situación no es menor ya que el grupo está integrado principalmente por adultos mayores, quienes expresaron preocupación por el tema de la demolición, argumentando que no pueden llevar a cabo esta tarea solos. Por ello, en el Plan de Habilitación Social se contempló entre otras actividades, la incorporación de talleres de información y capacitación sobre el tema, así como iniciativas tendientes a conformar estas cuadrillas con personas externas al grupo.

El PHS se lleva a cabo durante el año 2005 hasta los primeros meses del 2006, siendo su tiempo de ejecución 13 meses, finalizando con la entrega de las nuevas viviendas. El desarrollo del Plan contempla dos etapas que siguen a la ya mencionada de formación del grupo postulante, estas son las de "*Fortalecimiento Organizacional del Comité*" y "*Capacitación en Aspectos Técnicos-Constructivos*".



La etapa de "*Fortalecimiento Organizacional del Comité*" se desarrolló con éxito durante los meses de Abril, Mayo y Junio. Los contenidos trabajados fueron la necesidad de fortalecer la organización, requerimientos y condiciones para ello; necesidad de fortalecer la acción de los dirigentes y elementos para lograrlo; redes locales de apoyo a la comunidad y a la acción comunitaria; y diagnóstico de nuevas necesidades para identificar problemas y programar acciones que respondan a ellos.

Los miembros del comité manifestaron por su parte, interés en los temas tratados y al momento de evaluar los talleres, consideraron que el trabajo realizado les ha ayudando para conocerse, aprender, ayudarse mutuamente, entretenerse y relajarse.

Una vez adjudicados los subsidios, se continuará con la etapa siguiente de "*Capacitación en Aspectos Técnicos-Constructivos*" que busca aportar en estas materias, permitiendo a los propietarios participar y colaborar en la demolición, construcción, mejoramiento, mantenimiento y ampliación de su vivienda.

## **c.-Experiencia en torno al Fondo Solidario de la Vivienda realizada por la Universidad de las Américas en colaboración con GTZ - RM**

### **Introducción**

La experiencia que se reseña a continuación se enmarca en el acuerdo establecido entre el proyecto "Gestión Local para Soluciones Habitacionales" y la facultad de Arquitectura de la Universidad de las Américas en el que se compromete al equipo docente responsable del curso de Taller IV a introducir en el tema de la vivienda a los alumnos a fin de obtener proposiciones espaciales insertas en un contexto real. Para ello se estableció un convenio de trabajo con el Municipio de Independencia, comuna que fue elegida para remitir estas proposiciones. Los sectores específicos donde se desarrolló la experiencia fueron las poblaciones Julio Soto y Mirador Viejo, donde se congregan los sectores sociales más desfavorecidos de Independencia, ubicados en el sector nor-poniente de la comuna, en el límite con Conchalí y Renca.

### **Descripción de la Experiencia**

#### **1. Contenidos trabajados en el Taller IV**

Frente a los objetivos que demanda la malla curricular de la carrera de Arquitectura en cuarto año y la necesidad de adecuar estos a la experiencia realizada con el FSV, se abordaron temas tales como: dimensionamiento de recintos, actos y mobiliario. Posterior a una breve reseña de los valores del lugar en la Vivienda Progresiva, se hace presente una nueva problemática: espacio-habitabilidad. Esto significa hacer aplicables los conceptos de: flexibilidad, racionalidad e identidad, temas donde están implícitos las cualidades de confort y calidad de vida. Cualidades inherentes en una vivienda por lo tanto serán objetivos rectores a lo largo del Taller.

#### **2. Desarrollo de la experiencia**

En primer lugar se presentó el programa FSV a los alumnos de Taller, específicamente las modalidades que se trabajarían Densificación Predial y Construcción en Sitio Residente.

Una vez presentado el programa, se realizó un trabajo de carácter conceptual con el objetivo de estudiar las cualidades y dimensiones espaciales que cada función requiere, en este caso se estudiaron las de dormir, comer y aseo personal.

Con el propósito de resguardar el espíritu del programa FSV, donde la participación es un aspecto importante, se contempló un encuentro entre los alumnos y los futuros usuarios de las viviendas. Este encuentro permitió a los alumnos enfrentar la problemática de la vivienda social de forma concreta y permitir que el ejercicio a desarrollar se enmarcara en un contexto real.

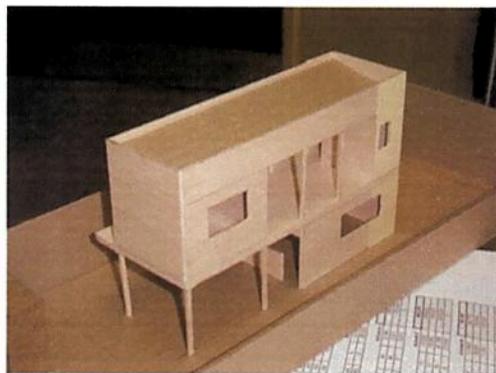
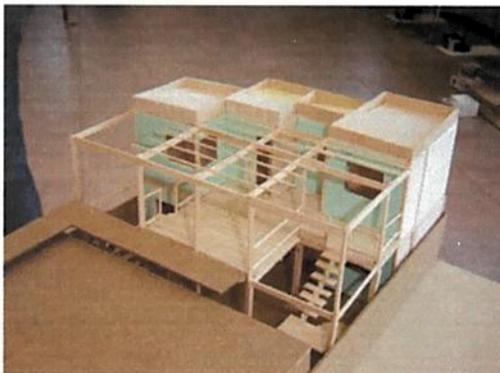
Finalmente considerando los antecedentes tratados durante el curso, se planteó el desarrollo de un anteproyecto integrara los conceptos de lugar, imagen, funcionalidad y dimensionamiento. Esto con el propósito de proponer una vivienda adecuada a la realidad particular de los beneficiarios de este programa.

### 3. Conclusiones

El trabajo realizado por los alumnos concluyo aportando una perspectiva distinta al diseño de las viviendas construidas por el programa FSV. Las propuestas realizadas fueron creativas e ingeniosas considerando que éste fue un ejercicio académico el cual le otorgaba márgenes de flexibilidad amplios.

Esta experiencia permitió a los alumnos explorar en el campo de la vivienda social y a futuro plantear soluciones habitacionales abordables. Cabe mencionar que este trabajo brindó a los alumnos la posibilidad de conocer la realidad y complejidad de la vivienda social ya que a nivel curricular este tema no se incorpora como un componente estable.

En el trascurso del Taller la vivienda fue entendida como un “proceso” que difiere de la perspectiva tradicional de vivienda, la cual la conceptualiza como objeto terminado. Desde esta perspectiva la vivienda es comprendida como un objeto capaz de incorporar cambios y adaptarse a los requerimientos de los distintos habitantes.



#### **d.-Aprendizajes y recomendaciones a partir de la experiencia**

Como resultado del trabajo realizado hasta ahora por el equipo GTZ Región Metropolitana, es posible destacar ciertos aprendizajes y recomendaciones relacionadas con la implementación del Programa FSV, importantes de considerar al promover nuevas iniciativas en este sentido. Se busca orientar futuros trabajos de manera de hacerlos más eficientes y lograr mejores resultados.

La mayor parte de estas recomendaciones y/o aprendizajes se basan en el trabajo que el equipo de GTZ ha desarrollado asesorando y compartiendo con el grupo postulante de Conchalí. Sin embargo también se ha considerado la experiencia reunida por el equipo en otras comunas, que han aportado en la comprensión de los factores que inciden en el éxito de este proceso.

##### **1. Coordinación de los Equipos**

Para hacer efectiva la inclusión de un grupo postulante en el Programa Fondo Solidario de Vivienda, es necesario el apoyo de un equipo técnico cuyos miembros estén capacitados para conformar al grupo, recabar los antecedentes básicos para cumplir las exigencias del Programa e informar y orientar sobre las decisiones que deben tomar.

La obtención del subsidio no sólo tiene relación con la realidad del grupo, sino también con las capacidades del equipo que trabaja con ellos. Es importante entonces, tener claridad que en gran medida la responsabilidad del proceso recae en el equipo profesional que organiza este proceso.

Por otra parte, debido a que los requerimientos del Programa son exigentes en muchos sentidos e involucran materias de diversos campos (legales, sociales, técnicos), es necesario que el equipo de apoyo sea conformado por personas especialistas de distintas áreas. Este hecho otorga al Programa una exigencia extra; un trabajo coordinado, el cual permita su desarrollo de manera expedita, por lo que cada especificidad debe ser correctamente asumida y desarrollada.

El proceso de organización y coordinación de los involucrados permite un traspaso más fluido de la información, lo que agilizará procesos, evitará la realización de ciertos trabajos de manera redundante, evitará malos entendidos y ayudará a asignar tareas a quienes estén más capacitados para realizarlas.

En el caso del proyecto "Mi Casa Nueva" en Conchalí, la disposición de las partes por llevar adelante el proyecto ha facilitado el desarrollo del mismo, permitiendo canalizar los esfuerzos de manera más

óptima. En este sentido es importante destacar como la responsabilidad del municipio, la forma de trabajo entre sus estructuras internas, especialmente Departamento de Vivienda y Dirección de Obras y la disposición del propio Alcalde de apoyar el proyecto, han potenciado el desarrollo del mismo.

Esta disposición ha permitido además, el trabajo coordinado con entidades externas al municipio, la Corporación JUNDEP quien asumió el rol de entidad organizadora junto con el municipio y GTZ como asesor externo; trabajo que en estas condiciones ha facilitado en gran medida el desarrollo de la postulación.

## **2. Participación.**

Los procesos participativos del grupo postulante en el desarrollo del proyecto que será presentado al Fondo Concursable, han sido de principal interés y utilidad al momento de definir ciertos temas que deberán ser tratados durante la implementación del mismo.

Como ha sido observado en muchas ocasiones, el hecho de incluir en la toma de decisiones a los sujetos que están involucrados directamente en ellas, hace que éstas sean mejor asumidas, comprendidas y aceptadas por todos. A pesar de que los procesos que incorporan participación muchas veces conllevan más trabajo, esfuerzo y recursos, en el tiempo presentan mayores posibilidades de que los acuerdos alcanzados se respeten evitándose problemas futuros.

El caso del Proyecto de El Cortijo no ha sido una excepción en este sentido y el fomentar que los acuerdos tomados hayan incluido la participación de los involucrados, ha permitido enriquecer el proyecto. Se ha intentado entregar toda la información necesaria y de la mejor manera posible, de forma de asegurar que los acuerdos tomados contarán con el conocimiento y aceptación de todos.

Esta labor no ha estado exenta de dificultades y en muchas ocasiones no se ha alcanzado lo necesario, pero ha sido fundamental al momento de formular un proyecto atingente a la realidad particular de las familias beneficiarias del mismo.

### **- Participación en el diseño de la vivienda**

El proceso de diseño de la vivienda involucra establecer definiciones sobre lo que se construirá y sobre lo que conformará la residencia de una persona. Entendiendo este proceso como el desarrollo de algo que no sólo será una construcción, sino un reflejo de lo que son las necesidades y expectativas de quienes habitarán este espacio, aparece como trascendental involucrar a los futuros usuarios de este contexto en este proceso.

Por ello, para aportar a la calidad de vida mediante la creación de entornos residenciales de mejor calidad, no sólo desde el punto de vista constructivo, sino también abarcando la vivienda como un espacio de identidad y satisfacción de necesidades, es clave involucrar en alguna medida a sus futuros habitantes.



En el caso del Fondo Solidario de Vivienda se establece la participación de los potenciales beneficiarios en varios niveles, dentro de los cuales está la definición de "cómo será la casa", o diseño de esta. Se podría suponer que el estar involucrado en este proceso traerá consigo la percepción de habitar un entorno al cual se pertenece en mayor medida, lo que probablemente entregue una mejor percepción del lugar donde se habita.



En la experiencia realizada por GTZ en Conchalí el diseño de las viviendas se llevó a cabo por medio de la selección entre alternativas que la empresa constructora presentó a los interesados. Las alternativas preliminares propuestas por la empresa constructora fueron modificadas según las peticiones de los postulantes y las factibilidades técnicas y económicas.

Esta práctica permitió a los postulantes manifestar sus inquietudes y definir, dentro de lo posible, cuales serían las características que más valoraban en la vivienda y de qué forma les acomodaría que se materializaran.



Sin perjuicio de lo anterior fue posible ver cómo a pesar de que el proyecto de construcción y arquitectura se explicó a los participantes, existía dificultad a la hora de entregar información específica, principalmente por la falta de manejo en el lenguaje técnico. De esta forma es prudente plantearse la necesidad de incluir material o soporte gráfico, aparte del planimétrico, para explicar y dar a entender los proyectos y sus alcances, que permitirán a las familias tomar de decisiones más informadas.

Como se dijo, éste sistema permite a los postulantes involucrarse más en la elección de cómo será su vivienda, pero conlleva más trabajo y esfuerzo, no obstante es importante ya que permite hacer diseños más adecuados a su contexto y entregar soluciones a las problemáticas locales y particulares del grupo.

#### - **Participación en el Plan de Habilitación Social.**

El Plan de Habilitación Social que forma parte del Programa Fondo Solidario de Vivienda es un factor que diferencia este programa de otros, debido a que involucra la dimensión social dentro de la Política Habitacional. Por ello se ha incluido un plan de acción social que “debe responder al autodiagnóstico que hacen las familias y por tanto las actividades que contiene en las distintas áreas deben ser pertinentes a la realidad de las familias en su conjunto.”<sup>10</sup>

El plan pretende incentivar la participación de las familias, tanto en el autodiagnóstico para definir sus contenidos, como en el proceso de formulación y ejecución del mismo. En la experiencia de Conchalí, se realizaron asambleas con los postulantes para conocer sus intereses y necesidades lo cual se complementó con la aplicación de una ficha donde señalaron sus principales intereses para ser abordados en el PHS.

En este proceso fue fundamental la participación de los miembros del comité ya que a través de ésta dieron a conocer aquellos aspectos del proyecto habitacional que les interesaba abordar juntos. Esto permitió considerar por ejemplo, la gran preocupación y ansiedad que tienen los postulantes en relación a la demolición de sus viviendas. El plan de acción social consideró por lo tanto sesiones en las cuales se trabajará el tema de la demolición: cuándo se realiza, qué implica y a la vez, organizar la formación de cuadrillas de trabajo que serán capacitadas para llevar a cabo esta tarea.

De esta forma se puede decir que la participación del grupo interesado en la elaboración del Plan de Habilitación Social es clave, ya que permite recopilar e incorporar elementos importantes para hacer un trabajo más acorde con el contexto que se enfrenta.

La colaboración y trabajo de las familias han sido fundamentales en la experiencia de El Cortijo. Sin embargo la participación y autodiagnóstico es un proceso largo y complejo, que va más allá de las estrategias iniciales utilizadas para diagnosticar los problemas del grupo postulante, pues a lo largo del proyecto irán surgiendo nuevas inquietudes, necesidades y problemas.

---

<sup>10</sup> [www.fsv.cl](http://www.fsv.cl) Consulta realizada 22/06/05

### 3. Pertinencia de los Proyectos.

La pertinencia de los proyectos se refiere a la oportunidad y adecuación de éstos a las características y realidades específicas en la que se encuentran los beneficiarios del Programa.



Un avance en este sentido, es la posibilidad de postular al FSV en diversas modalidades, lo que sin embargo esta condicionado por las factibilidades del proyecto en su contexto particular. Por esto, la elección de la modalidad de postulación no implica solo la decisión directa del beneficiario, sino que está supeditada además a evaluaciones (técnica y legal principalmente) que determinarán la factibilidad y costos de cada alternativa.



Un ejemplo de esto son los casos de aquellas familias que desean postular en la modalidad de Densificación Predial a través de la opción de copropiedad la cual exige procedimientos legales de alto costo. Otros factores que condicionan los proyectos son las factibilidades de urbanización, tamaño de los terrenos y edificaciones existentes, entre otros.

Es así como, para tomar la decisión de postular en una modalidad de construcción o adquisición específica es ineludible estudiar detalladamente las características y necesidades de las familias. Sólo así se podrá responder a sus particularidades y expectativas frente a la vivienda. La elección de modalidad también determinará el plan de acción social a seguir con el comité, ya que las necesidades varían mucho en los distintos casos.



los postulantes.

Los proyectos deberán considerar las características particulares de los integrantes de los comités, entre las cuales adquieren gran importancia el número de miembros, sus edades, las etnias y condiciones de salud y/o discapacidad presentes en ellos. El diseño de las viviendas y las acciones que se emprendan al interior de los planes sociales deben responder a las características de



De igual forma, la dinámica grupal será particular dependiendo de las características del comité. En Conchalí se ha trabajado con un grupo compuesto mayoritariamente por adultos mayores, lo cual ha influido en diversos ámbitos del proyecto, como son el valor que ellos asignan a las viviendas; su experiencia con organizaciones comunitarias; las actividades del comité y exigencias físicas (las cuales han debido ir acorde con las capacidades de sus participantes); los horarios y fechas de reunión; y naturalmente el diseño de las viviendas, donde mayoritariamente las personas eligieron una alternativa que contemplara la construcción solo en un piso debido a sus dificultades para subir escaleras cotidianamente.

## **CAPITULO 2 REGIÓN DE VALPARAÍSO: “ La importancia de la gestión coordinada de actores como criterio de éxito de la política pública”**

El capítulo se estructura en dos partes, la primera presenta la experiencia de la implementación de la política de vivienda, expresada en el FSV y su aplicación, desde la perspectiva de la gestión ministerial, incluyendo, la presentación resumida de la gestión realizada por parte del director del Servicio de Vivienda y Urbanismo. Posteriormente, se describe la oferta y demanda de la región para el fondo solidario en el período 2001 –2004.

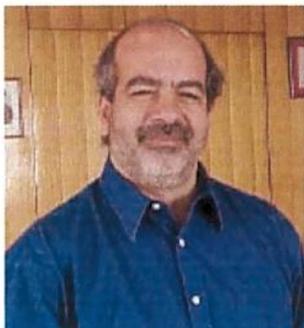
Por otra parte, se detalla la historia del fondo solidario en la región y la constitución de una unidad institucional dentro del SERVIU para su implementación como alternativa para hacer frente a sus complejidades.

Por último, en este primer capítulo, se destacan diversas experiencias desarrolladas a través del FSV en las comunas de Panquehue, Petorca, Quillota y Concón, que muestran las modalidades posibles de ejecutar a través de este instrumento.

La segunda parte presenta la experiencia desarrollada a través del proyecto “Gestión local para soluciones habitacionales” (GTZ/ Alianza para las Ciudades), cuya intervención en la región de Valparaíso se localiza en distintos espacios; a nivel de la región en cuanto al apoyo del capítulo Regional de la Asociación de municipalidades, y por otra parte en la agrupación de municipios Pro - Petorca, compuesto por 5 municipalidades.

La gestión del proyecto privilegia en la región el fortalecimiento institucional tanto de las entidades estatales de vivienda como las de orden privado y particularmente el fortalecimiento municipal que permita a los municipios asumir un rol activo en la gestión habitacional de sus territorios, concentrándose muy particularmente en impulsar experiencias demostrativas integrales que promuevan la participación de los beneficiarios de la política pública. Por tanto se inicia con una breve reseña de la intervención en la región a través de la asociación de municipios, una caracterización del territorio Pro- Petorca y la presentación de las experiencias desarrolladas en la Comuna de Cabildo

## I : “ LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA”



Francisco Pinto Larenas,  
Director Serviu Valparaíso.

Porvenir Bajo es un rincón de Playa Ancha en Valparaíso, donde el viento sopla fuerte entre los acantilados y se cuela entre las tablas, latas y cartones que forman las paredes de las casas de muchos de sus pobladores. Después de años de residir allí, los hijos crecieron, formaron su propia familia y se quedaron: el círculo de hierro de la pobreza no les permitía volar.

De pronto, la esperanza se hizo realidad. SERVIU tenía un programa nuevo, que permitía edificar en el fondo del patio de las casas de los viejos y dar un paso adelante por mejorar la calidad de vida.

Después de trabajar, ahorrar y hacer el proyecto, en el fondo del patio ahora hay nuevas casas, nuevos sueños, nuevas esperanzas. Las familias no tuvieron que dejar sus lazos y redes, siguen viviendo en su barrio, entre la gente que los conoce y que los apoya, trabajan donde siempre, los niños siguen en su escuela.

Esta es la propuesta del Fondo Solidario de Vivienda: dar solución habitacional a familias que están organizadas en grupos de al menos diez integrantes, que se encuentran bajo la línea de pobreza, que no han obtenido anteriormente un subsidio habitacional, que están inscritas en los registros del SERVIU y que han sido patrocinados por una entidad organizadora.

Este programa se inició en la región en el año 2001; desde entonces hasta ahora ha evolucionado progresivamente, tanto en lo que representa como porcentaje del presupuesto de inversión regional, como en la cantidad de soluciones habitacionales que se entregan anualmente. En estos años se han asignado un total de 4.220 subsidios, 30% de ellos (1.557) solo en el 2004.

Para el 2005 esperamos entregar sobre 3.500 subsidios, ello se traduce en que el 90% de los recursos que se destinen a solucionar el problema habitacional de las familias más pobres se canalizarán a través del Fondo Solidario.

Para las familias de la región que opten al programa Fondo Solidario, significa que les entregamos la posibilidad de:

- Decidir dónde quieren vivir, con quién quieren vivir y cómo quieren vivir.
- Apropiarse de su proyecto, imprimirle sus características y las condiciones que deseen.
- Resolver su problema habitacional y sin generar deudas posteriores.

### **DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LA REGIÓN DE VALPARAÍSO EN EL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA DURANTE EL PERÍODO 2001-2004**

El Fondo Solidario de Vivienda está destinado a aquella población del país que se encuentra en situación de pobreza, y que no pueden acceder a obtener la casa propia.

A continuación se caracteriza brevemente la población de la Región de Valparaíso.

#### **Población regional y pobreza**

De acuerdo a la Encuesta Cas<sup>1</sup>, el 20,6% de la población regional (304.421 personas), se encontraría bajo 550 puntos o en condiciones de pobreza y el 7,2% de los habitantes de la región (106.799 personas), se ubicarían bajo los 500 puntos, en condiciones de extrema pobreza.

La población de la Región de Valparaíso y su distribución de acuerdo a quienes se encontraban en condiciones de pobreza a Diciembre del 2001 se muestra en la tabla siguiente:

Provincias	Población Total		Pobreza (población bajo 550 puntos)	
	Personas		Personas	
Valparaíso	891.384	60,5%	125.366	41,2%
San Antonio	43.147	2,9%	10.553	3,5%
S. Felipe - L Andes	224.970	15,3%	69.584	22,9%
Quillota	245.994	16,7%	72.036	23,7%
Petorca	67.987	4,6%	26.703	8,8%
	1.473.482	100%	304.241	100,0%

<sup>1</sup> Familias registradas en CAS II a Diciembre 2000.

La Provincia de Valparaíso incluía el 60% de la población de la región, y solo el 41,2% de la personas en situación de pobreza.

Las demás provincias tienen una mayor proporción entre la población en pobreza que respecto al total de la población, destacándose la situación de la Provincia de Quillota y San Felipe – Los Andes las que incrementan su participación en la población pobre en 7% sobre el porcentaje de población regional que recogen.

## **POBREZA Y DEMANDA POR SOLUCIONES HABITACIONALES**

Para la implementación de las nuevas políticas habitacionales, se determinó filtrar la demanda habitacional en función del puntaje Cas II de cada familia.

La información que recoge la citada encuesta, se correlaciona altamente con la situación habitacional de la familia fichada, por tanto un bajo puntaje en ella es indicador claro de una precaria situación habitacional. Sea porque el grupo familiar no posee solución habitacional o bien el lugar que habita se encuentra en malas condiciones, por su materialidad o por el suministro de servicios básicos.

En la Región de Valparaíso se contabilizaba un total de 67.550 familias sin vivienda y con puntaje Cas inferior a 550 puntos, lo que significa que en algún momento, podrían demandar una solución habitacional.

Paralelamente los inscritos como postulantes, con menos de 550 puntos Cas, en los distintos programas habitacionales son 34.438 familias, cifra que representa el 51,038 % del grupo más pobre de la población de la región, quedando un público que eventualmente puede requerir solución habitacional de 33.112 familias, sin considerar el crecimiento de la población. Vale decir, deberá gestarse respuestas al problema habitacional del universo de familias inscritas y tener en consideración el posible aumento de la demanda.

De acuerdo a la información existente, la mayor demanda se encuentra en las provincias de Valparaíso, San Felipe, Los Andes y Quillota.

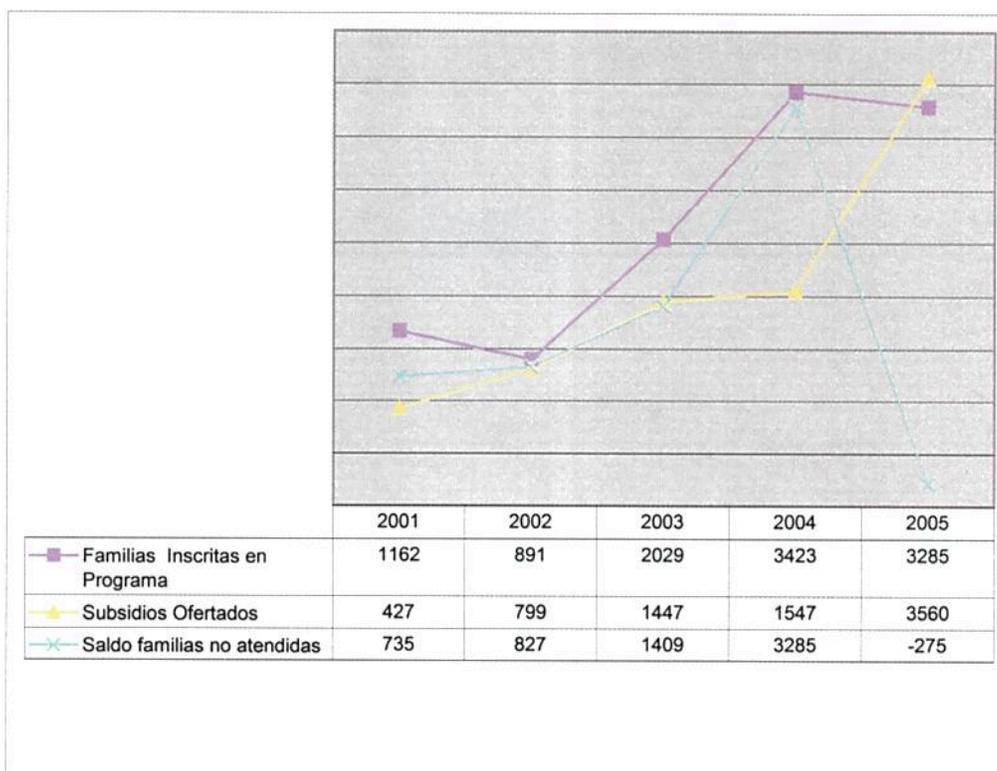
A continuación se revisan los resultados de la operación del Programa Fondo Solidario de Vivienda a la luz de los antecedentes expuestos.

## DEMANDA Y OFERTA DE SOLUCIONES HABITACIONALES ATENDIDAS POR EL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA

La cantidad de viviendas entregadas por el Programa Fondo Solidario desde su inicio en el año 2001 alcanza a 4.220 unidades, creciendo paulatinamente desde una disponibilidad de 427 subsidios en el año 2001 a 1547 en el presente año.

En cada uno de los cuatro años transcurridos, la oferta de subsidios se ha ajustado finalmente al número de postulantes efectivos incluidos en proyectos presentados al Banco.

Sin embargo, la cantidad de familias inscritas en el Registro Unico de postulantes (RUI), interesadas en el programa, ha sido siempre mayor:



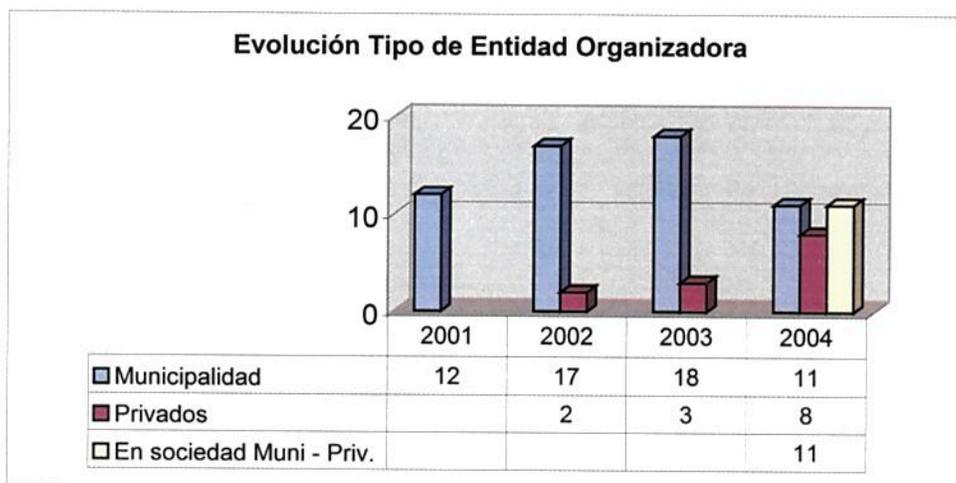
La brecha que se produce anualmente, en principio sería atribuible a proyectos que han sido rechazados o las dificultades de Entidades Organizadoras para captar familias interesadas en optar al programa y ya inscritas en Serviu.

En consecuencia un desafío a futuro es lograr canalizar el máximo de familias inscritos en el RUI en proyectos ingresados al Banco, presentándose en el año 2005 la oportunidad de reducir esta diferencia, encargándosele a las Entidades Organizadoras la tarea de ubicar y organizar a los inscritos en el RUI y articularlos como demanda organizada al programa.

### **DISTRIBUCIÓN DE PROYECTOS SELECCIONADOS DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPO DE ENTIDAD ORGANIZADORA**

Los interesados en el Programa Fondo Solidario deben postular solo en grupos organizados con un proyecto habitacional, surgiendo con ello la figura de las Entidades Organizadoras. Definición que está abierta a instituciones públicas, básicamente municipios y Serviu, e instituciones privadas sin fines de lucro, esencialmente aquellas ya vinculadas al Minvu en roles similares.

La participación de privados en la región registra un aumento secuencial y sostenido, expresado en el número de proyectos seleccionados anualmente:



En el primer año de funcionamiento del programa la totalidad de los proyectos fueron presentados por municipios, en los años 2002 y 2003 los privados patrocinaron el 12% de las iniciativas. Tendencia que habría registrado un vuelco a contar del presente año, en que sólo 11 de 30 proyectos fueron elaborados por equipos municipales, a su vez otros 11 corresponden a gestión de privados y 8 casos corresponden a gestiones de municipios y privados asociados.

El aporte de instituciones privadas significa fundamentalmente horas profesionales exclusivas y experiencia en los temas requeridos, tarea que facilita el aporte de los Municipios en aquellas áreas en que disponen de mayor potencial (capacidad de convocatoria y organización inicial de la demanda).

### **DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS**

El producto del Programa Fondo Solidario Concursable en sus cuatro años de funcionamiento ha incluido todas las provincias de la Quinta Región, evidenciándose en ello diferencias tanto en la cantidad de proyectos seleccionados como en la totalidad de familias beneficiadas por provincia.

<b>Provincias</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Total</b>
Valparaíso	1	8	8	18	35
San Antonio	0	2	0	0	2
Quillota	2	0	6	4	12
Petorca	2	2	2	1	7
San Felipe - Los Andes	7	6	5	7	25
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	

Entre otras razones, ello puede explicarse por:

- a) El año 2001, se reconvirtió la demanda de otros programas habitacionales dirigidos al mismo segmento social, postulándose proyectos al Fondo Solidario desde grupos organizados inicialmente para el Subsidio Rural o Vivienda Progresiva, lo que se refleja en la presentación de proyectos casi exclusivamente en provincias con zonas rurales, especialmente San Felipe.
- b) En los dos años siguientes, se mantuvo ese origen en algunos proyectos y se incorporaron comités habitacionales expresamente constituidos para participar en este programa, significando que las entidades organizadoras, especialmente municipios, comenzaron a articular la demanda habitacional en razón de esta fuente de financiamiento y de acuerdo a sus condiciones particulares.
- c) En el año 2004 se registra un ligero estancamiento en la cantidad de subsidios otorgados, tendencia revertida en el segundo semestre y reflejada en los resultados finales anuales.

Paralelamente, considerando la colocación de subsidios por provincia se observa lo siguiente que:

<b>Provincias</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Total</b>
<b>Valparaíso</b>	53	394	789	1115	2351
<b>Quillota</b>	28	0	219	99	346
<b>Petorca</b>	39	46	40	14	139
<b>San Felipe - Los Andes</b>	307	194	399	319	1219
<b>San Antonio</b>	0	165	0	0	165
<b>Total</b>	427	799	1447	1547	

- a) La provincia de Valparaíso ha pasado de tener casi nula participación inicialmente a una proporción mayoritaria en el último año, la cantidad de familias beneficiarias en la provincia de Valparaíso aumenta progresivamente en estos cuatro años, desde el 12,41% del total regional en el 2001 al 72% en el año 2004. Proporción que debe compararse por ejemplo con la cantidad de familias de extrema pobreza en la región, lo que fija una meta de soluciones habitacionales a cubrir por cada provincia anualmente, desde esta perspectiva existiría una alta concentración de subsidios FSV en esta provincia.
- b) Las provincias de San Felipe y Los Andes ha logrado una colocación regular de proyectos en los cuatro años alcanzando una participación del 28,9% de los subsidios entregados, porcentaje cercano a la proporción de familias pobres de la provincia respecto el total regional (23%) significando un trabajo eficiente numéricamente en la zona cordillerana de la Región.
- c) La cantidad de familias beneficiadas en la provincia de San Antonio no tiene relevancia numérica, alcanza al 4% del total regional, porcentaje inferior a lo que debiera ser la meta de esa provincia en función del porcentaje de su población en condiciones de pobreza.
- d) Haciendo igual comparación para la Provincia de Petorca, la colocación del 3,3% de los subsidios en estos cuatro años resulta insuficiente para el 8,8% de participación en la pobreza regional. De seguir con similares resultados es presumible que crecerá el déficit habitacional en esa zona.
- e) De igual modo los resultados en la Provincia de Quillota representan una alta diferencia negativa, en circunstancia que debería haber captado cerca de un cuarto de la oferta de subsidios en estos cuatro años, alcanza solo el 8,2%

de ellos, aun más en el último año las 99 familias beneficiadas representan el 6,4% de la oferta regional, concluyéndose la necesidad de revisar la estrategia empleada en esa zona.

### **Historia del Fondo Solidario Concursable de Vivienda en la Región de Valparaíso.**

El Fondo Solidario de Vivienda en la Región de Valparaíso inició su operación en el año 2001, integrándose al plan piloto, con la presentación de proyectos que originalmente estaban dirigidos al Subsidio Rural y que por efectos del contraste de la demanda y de la oferta de subsidios, no habían tenido posibilidad de resultar seleccionados (Provincia San Felipe - Los Andes).

Además, en algunos casos, se enfocó a dar solución a los postulantes con viviendas afectadas por termitas subterráneas, declaradas como inhabitables por los organismos pertinentes, y cuya problemática no había podido ser resuelta a través de los programas habitacionales existentes a ese año (comuna de Quillota).

En los años sucesivos fueron apareciendo tímidamente algunas nuevas iniciativas impulsadas por los gobiernos locales, en su mayoría proyectos pequeños como respuesta a necesidades habitacionales de grupos específicos, equiparando la oferta a la demanda de este tipo de subsidios.

El SERVIU por su parte continuaba construyendo viviendas sociales dinámicas sin deuda, considerando al Fondo Solidario de Vivienda, como un programa más del MINVU, limitándose a recibir proyectos habitacionales generados por iniciativa externa, revisarlos mediante su orgánica interna y realizar los procesos administrativos más básicos.

Fue en el primer semestre del año 2004 en donde quedó de manifiesto que este programa de vivienda aumentaba año a año sus recursos, que este programa era fiel reflejo del cambio de Política Habitacional del MINVU, focalizado en las familias bajo la línea de la pobreza del país, cuya característica principal era la participación de las familias con déficit habitacional, de los organismos privados con o sin fines de lucro y de las Municipalidades.

SERVIU, frente a esta nueva realidad en política de vivienda, se torna insuficiente para abordar este programa, dado que la orgánica interna tradicional del SERVIU no estaba preparada para atender esta demanda.

Era necesario entonces un cambio de rol del SERVIU, desde ejecutor a gestor, orientador, impulsor, regulador, es así como surge la interrogante de ¿Qué hacer?.

Lo primero fue no sucumbir ante el desencanto y convertir el quiebre en una oportunidad, hacer el cambio de giro y poner el programa en la senda correcta.

Para ello era necesario evaluar en la posición en que se encontraba la institución, debilidades, fortalezas y amenazas y evaluar el entorno regional formulador de iniciativas. Luego, realizar un análisis comparativo con los Servicios similares de otras regiones con aquellos que estaban viviendo procesos similares y con otros que habían iniciado su reconversión en el año 2001, habían procesado gradualmente cada una de las etapas y habían posicionado el Fondo Solidario de Vivienda de manera exitosa.

Producto de esta mirada evaluativa surgió la primera propuesta hacia la autoridad Regional del Servicio, creándose así, la Unidad del Fondo Solidario de Vivienda dependiente del Departamento de Operaciones Habitacionales del SERVIU región de Valparaíso.

Esta nueva Unidad contó con un equipo compuesto por cuatro integrantes, de distintas áreas profesionales una Asistente Social, dos Arquitectos y un Ingeniero Constructor, provenientes de la misma institución. Cada profesional tenía una doble función, por una parte, revisar los proyectos habitacionales y ser gestor - asesor de iniciativas en una zona territorial determinada dentro de la Región.

Como apoyo a esta Unidad, principalmente en períodos de evaluación de los proyectos se consideraron un revisor social (Asistente Social), un revisor jurídico (Abogado) y un revisor de familia (Asistente Social).

La estrategia del SERVIU, consistió en realizar un trabajo en red, desde esta Unidad de trabajo hacia las oficinas provinciales de SERVIU y desde éstas hacia las instituciones Privadas y Públicas (potenciales formuladores de iniciativas de este programa habitacional).

Como herramienta de trabajo se elaboró una base de datos con todos los Proyectos existentes en la Región, clasificados en 3 categorías, según estado de avance: a nivel de idea, a nivel de elaboración y por ingresar al Banco de Proyectos del F.S.V., esto con el objeto de focalizar el monitoreo de los proyectos, según cada período de concurso.

Sumado a lo anterior y con el objeto de ir posicionando este Programa habitacional en la Región, se estableció como otro componente estratégico el marketing relacional, a través, de reuniones de trabajo

con equipos multidisciplinarios de Municipalidades, Consultoras de Asistencias Técnicas y entidades organizadoras privadas.

La implementación de esta estrategia permitió revertir un proceso cuya tendencia era la disminución progresiva en el número de proyectos aprobados en el Banco de Proyectos e iniciar a contar del mes de Junio de 2004 un proceso de aumento progresivo de los mismos.

Finalmente en el mes de Diciembre 2004 se realiza un ciclo de Seminarios Provinciales, cuyo objetivo eran, dejar instalada una capacidad básica de conocimientos técnicos-constructivos, financieros, legales y sociales, a los equipos técnicos Municipales, que les permitirá reforzar las debilidades detectadas en la formulación, presentación y ejecución de los proyectos habitacionales y enfrentar el año 2005 en mejores condiciones.

### **Los Desafíos**

- Continuar aumentando el número de proyectos aprobados y el número de soluciones habitacionales.
- Poner como centro del programa a las familias beneficiarias y su participación en todas las etapas del proceso.
- Potenciar la red Provincial de trabajo con las oficinas provinciales del SERVIU.
- Mejorar la distribución territorial del Fondo Solidario de Vivienda en Provincias y comunas de la Región.
- Continuar la tendencia creciente de incorporación de Privados como formuladores de proyectos habitacionales y como Entidades Organizadoras.
- Lograr que el Banco de Proyectos cumpla su objetivo, manteniendo un stock permanente de proyectos aprobados.
- Potenciar la existencia de diseños arquitectónicos que recojan la identidad cultural de grupos específicos.
- Instalar en la región una dinámica propia de formulación de iniciativas para el Programa.

## **Propuesta procesos y creación unidad responsable del Programa Fondo Solidario Concursable. Julio 2004**

### **Unidad Fondo Solidario Concursable de Viviendas**

- Será la instancia de Serviu responsable de la ejecución del programa anual del Fondo Solidario Concursable de Viviendas.
- Debe procurar la colocación del total de los subsidios asignados a la región en el presupuesto anual.
- Su operación comprenderá desde la captación de la demanda del Programa Fondo Solidario Concursable, hasta el momento de asignación de subsidios a los beneficiarios. No obstante, deberá estar en conocimiento y hacer seguimiento de los proyectos hasta la entrega material de las viviendas a los beneficiarios.

### **Política de comunicación y difusión**

- Para su funcionamiento, es necesario posicionar al interior del Servicio y en la comunidad al Programa Fondo Solidario Concursable, como la única alternativa que ofrece el Estado para dar solución del problema de vivienda de la población en condiciones de pobreza.

### **Orientaciones de Comunicación Externa:**

- Es una herramienta poderosa y efectiva para Alcaldes y Municipios que les permite atender una demanda frecuente sobre los Didecos o Departamentos Sociales.
- El programa entregará dividendos inmediatos entre la población.
- Serviu prestará apoyo a los municipios para la gestión y formulación de proyectos, pero esto será limitado. Los esfuerzos serán también para otras comunas, los recursos que no capte cada municipio con su esfuerzo se los llevará otra comuna o proyecto.
- Para las entidades privadas, constituye un negocio en un mercado incipiente, pero será necesario aliarse con otros actores para obtener éxito: Asistencias Técnicas, Agencias Habitacionales, E.O. con experiencia en PET, empresas de Asistencia Técnicas, empresas constructoras, etc.
- Los beneficiarios deberán agruparse y organizarse para optar colectivamente a solución habitacional, además requerirán de la ayuda y acompañamiento de entidades públicas o privadas expertas en este tipo de proyectos.
- Edificar en sitios desocupados no es la única alternativa de proyecto posible.

### **Orientaciones a la Comunicación Interna:**

- El programa Fondo Solidario, es la única herramienta de la política habitacional dirigida a los sectores de mayor pobreza, por lo tanto no se solicita voluntad o colaboración, sino el trabajo conjunto con la Unidad es imperativo.
- La Unidad Fondo Solidario Concursable de Vivienda es el único canal oficial de información del programa, como de los proyectos que se han presentado o están en vías de ser ingresados al Banco.

### **II. Funcionamiento de la unidad:**

- Para su funcionamiento se propone una orgánica basada en una estructura matricial, un proceso continuo y un plan de trabajo inicial:
  - a) Estructura matricial en base a funciones de Responsables por cada una de tres Zonas que abarcan la Región y cinco Revisores estos son: Técnico, de Costos, Social, Jurídico y Revisión Familiar.
  - b) Proceso continuo, que permita un flujo de trabajo permanente, que minimice cuellos de botella en períodos previos a cada cierre del Banco de Proyectos.
  - d) Plan de trabajo inicial, desde la constitución del grupo hasta el cierre del Banco de Proyectos en Marzo 2005.

#### **II. a. Estructura de la unidad**

- Matriz Unidad Fondo Social Concursable:

En esta estructura, los responsables de zonas, gestionarán e ingresarán-iniciativas o proyectos para su estudio por parte de los revisores especialistas, los que luego retornarán a la E.O. para su modificación, proceso que podrá repetirse hasta que el proyecto se encuentre en condiciones de ser ingresado al Banco.

Previamente en coordinación con cada Delegación Provincial de Serviu, se catastrarán los grupos habilitados en cada comuna para postular o en vías de ello, para someterlas al juicio de los revisores. Posteriormente deberán coordinar el apoyo de una Entidad Organizadora (entidad pública, privada o una alianza entre distintos entes) al comité.

Las Delegaciones Provinciales serán colaboradores permanentes de la Unidad a través de sus funcionarios Asistentes Sociales y Territorialistas de Asistencia Técnica, en lo concerniente al trabajo directo con

grupos de interesados y comités de postulantes, la interacción con Entidades Organizadoras.

La responsabilidad de revisores especializados, es exclusiva de la Unidad Fondo Solidario de Vivienda, por tanto no será tarea de las Delegaciones emitir calificación sobre sus iniciativas a los interesados, no obstante ello su colaboración en ese sentido, particularmente valiosa por su cercanía a los grupos y realidades locales, podrán entregarla a la Unidad Fondo Solidario.

A los efectos indicados y otros que no se indiquen presentemente, cada responsable de zona, compartirá una carpeta electrónica en su equipo PC, con los profesionales de las Delegaciones con las que trabaje. La que alimentarán con toda la información de composición de los comités y avances periódicos en el trabajo. A estos archivos, también tendrán acceso el Responsable de la Unidad y la Jefatura del Departamento de Operaciones Habitacionales.

La Unidad Fondo Solidario se inserta en el Departamento de Operaciones Habitacionales, por tanto depende directamente de la jefatura de éste y es dirigida por un profesional encargado.

Para el cumplimiento de sus funciones la Unidad realizará coordinaciones especialmente con las Unidades de Difusión y Asistencia Técnica, en el primer caso para las acciones de comunicación y divulgación masiva que permanentemente se efectuarán. En el segundo, para la necesaria articulación en el inicio de la ejecución de los proyectos, como para el conocimiento de la marcha posterior de éstos.

A través del Departamento de Operaciones Habitacionales se vinculará con las Unidades de Postulaciones y Asignaciones de cada provincia en lo concerniente a los ingresos de datos para la habilitación de familia, como para la constatación de la emisión y entrega oportuna de diplomas de subsidios.

## **II. b. Proceso de trabajo**

Las tareas que se ejecutarán en este proceso se integran en tres etapas, se detallan a continuación, corresponden a lo que debe hacerse en la atención de cada comité:

### **a) Captación de la demanda:**

1. Realizar promoción del programa Fondo Solidario Concursable, tanto con Entidades Organizadoras, como entre potenciales familias usuarias en las diversas comunas.
2. Pesquisar grupos en formación o ya articulados, potenciales beneficiarios del Programa FSCV, coordinando información que sea necesaria con municipios u otras instancias públicas o privadas.

3. Impulsar la formulación de los proyectos que necesitare en aquellos grupos.
4. Depurar información de las familias de cada grupo, que las habilitan para postular al Subsidio, solicitando a la Entidad Organizadora los ajustes necesarios.
5. Definir estrategia para cada una de las zonas mas adelante indicadas respecto a alianzas que permitan la elaboración de proyectos. Especialmente en aquellas comunas de menor tamaño, en que no se dispone horas/profesionales en los municipios, como tampoco hay presencia de otros entes que puedan asumir directamente la función de Entidad Organizadora.

#### **b) Formulación de proyectos:**

6. En los casos que sea necesario, asesorar en la formulación de proyectos para el Fondo Solidario Concursable, sea orientando en la marcha del proceso o guiando la elaboración de la iniciativa.
7. Revisar cada una de los módulos elaborados, examinar sus contenidos y formas, sugerir las correcciones que haya lugar.
8. Concordar con los presentadores de los proyectos monitoreados, su ingreso al Banco en una fecha determinada.
9. Llevar registro calendarizado de cada grupo detectado y de las acciones emprendidas hasta el momento de su ingreso al Banco de Proyectos.
10. Cuando la Entidad Organizadora no ha solicitado asesoría, proponer la revisión anticipada del proyecto con el propósito de advertir debilidades y riesgos que se observen antes de su ingreso al Banco.

#### **II. c. Ingreso al banco de proyectos**

Para esos efectos actuará, con el concurso adicional de otros especialistas de acuerdo a los requerimientos que se presenten, como comisión evaluadora. Esto en conformidad al reglamento vigente.

#### **III. Funciones y responsabilidades**

##### Revisores Especialistas:

Revisor Técnico: Profesional Arquitecto

Revisor Social: Profesional Asistente Social

Revisor Financiero Constructivo: Profesional Constructor Civil

Revisor Jurídico: Profesional Abogado, dedicación horaria parcial, uno a la días semana.

Revisión Familia: Unidades de Postulación

Responsables por Zonas:

Responsable Valparaíso: Profesional Arquitecto

Responsable San Antonio - Quillota: Profesional Ingeniero constructor

Responsable Petorca - San Felipe: Profesional Arquitecto

### Responsabilidades por cargo:

#### Coordinador de equipo:

- Representa la Unidad, coordina con otras Unidades y Departamentos, especialmente con Difusión y Unidad de Asistencia Técnica.
- Deberá llevar control de la marcha de la unidad en línea, compartiendo una única carpeta de control y seguimiento de lo realizado en áreas, comunas y proyectos.
- Asignar metas de colocación de subsidios por llamado según cada zona, por tanto responsable del cumplimiento de plazos y metas asignadas a la Unidad por llamado y anualmente.

#### Encargado zonal:

##### a) Perfil

Competencias técnicas en su especialidad ,Capacidad de gestión y negociación

Disposición a trabajar por metas

##### b) Requerimientos del rol

Actuar como articulador entre instituciones ,Generador de confianzas, Promotor de la participación. Entre otras sus funciones serán:

- Responsable del cumplimiento de metas para su zona, en cuanto a presentación de proyectos y cumplir con la cuota de subsidios asignados al área por cada concurso.
- Hacer el seguimiento de los grupos detectados como potenciales beneficiarios del programa FSCV, impulsando la formulación de los proyectos. Esto es, tomar contacto con las instituciones que podrían actuar como Entidad Organizadora y gestionar la elaboración de la solución a proponer (bajo condiciones de alianza estratégica existentes o para su proposición, esto para minimizar el costo que significa la elaboración de un proyecto), comprometiendo el ingreso de la iniciativa al Banco de Proyectos en un plazo determinado.
- Llevando registro de cada grupo detectado y de las acciones emprendidas calendarizadamente (en formato computacional)
- Someter a la revisión del cuerpo de revisores los proyectos gestionados
- Advertir a las EO de las debilidades y riesgos que observe en la formulación de cada proyecto, en cualquier etapa o módulo, solicitando para ello el concurso (asesoría) de los revisores que corresponda, incluyendo su competencia como revisor de una especialidad.

#### Funciones de los revisores:

- Asesorar, guiar en la formulación de proyectos, entregar información, corregir y dar seguimiento a casos anteriores rechazados, aplicar normativa técnica y legal sobre las materias de su competencia en los proyectos que les corresponda corregir o asesorar.
- Detectar falencias en soluciones proyectadas y proponer medidas de corrección.

- Mantener información de su especialidad o competencia al día ,para su difusión en página web institucional y otros medios.
- Integrar comisión revisora de proyectos
- Trabajar en conjunto en la revisión de proyectos con la Comisión evaluadora, para ello, deberá efectuarse una reunión para articular la visión de todos los aspectos (módulos) a la vez, esto con el objeto de prever la marcha del proyecto en su etapa operativa y anteponerse a dificultades que pudieran surgir Ej: cercanía del terreno a estero constituye un peligro para niños, o para el tránsito nocturno, construcción de dos pisos es molesta para adultos mayores y estos son el 5% de los beneficiarios.

### **Consideraciones:**

De acuerdo a la relación existente entre la demanda real (inscritos en Registro Único de Inscritos Serviu (RUI), para los programas Fondo Solidario de Vivienda y Vivienda Social Dinámica Sin Deuda en las comunas que comprenda la zona); demanda potencial (familias carentes de viviendas bajo línea de pobreza) y subsidios disponibles en cada llamado pertenecientes se establecerá una meta de participación de la zona en el total regional.

En los casos que una zona incluya mas de una Delegación Provincial, la meta corresponderá proporcionalmente a la participación en población de los terrenos correspondientes a cada una de estas Unidades.

### **Algunos Proyectos del Fondo Solidario de Vivienda en la Región de Valparaíso**

Como se ha mencionado, el año 2001 se comenzaron a implementar proyectos habitacionales financiados por el Fondo Solidario de Vivienda. A continuación son presentados cuatro proyectos que se encuentran en ejecución en la Región de Valparaíso, los cuales ganaron el Fondo correspondiente a los llamados de los años 2001, 2002 y 2003.

#### **Proyecto "Sueño Dorado II"**

El Proyecto Sueño Dorado II surge a partir de la iniciativa del municipio de radicar familias que al trabajar como temporeras requieren establecerse en las afueras de la ciudad de Panquehue en una situación de ubicación equidistante a sus lugares de trabajo en las actividades agrícolas.

El municipio compró el terreno, generando la donación a un comité conformado por mujeres jefas de familia, que viven como allegadas, dentro de la comuna. Siendo así el municipio asume, a su vez, el rol de entidad organizadora, contratando la asistencia técnica de Carlos Carrillo.

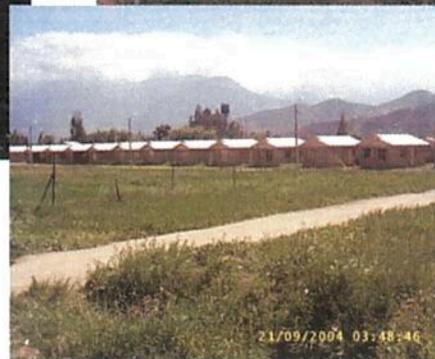
El loteo definido por el municipio, mediante su emplazamiento logra generar un polo de desarrollo habitacional, en densidad, que da inicio a la vinculación entre Panquehue y Catamu.

Uno de los límites del loteo, lo constituye la Carretera Internacional o Corredor Bioceánico entre Mendoza y Valparaíso; esta fachada del loteo ha configurado una motivación para otros proyectos habitacionales que comienzan a surgir desde la vecina comuna de Llay-Llay.

Dicha fachada, define una buena imagen que plantea un colchón verde como aislamiento de las viviendas ante la vialidad, y las líneas de alta tensión externas.

La vivienda generada entre el municipio y la asistencia técnica ofrece una buena respuesta con 40m<sup>2</sup>, en albañilería armada, con posibilidad de ampliarse sobre 50m<sup>2</sup>.

La entrega de las viviendas se realizará en el año 2004 y las familias beneficiadas, de estas construcciones en nuevo terreno común, serán 41. Dichas familias tienen un promedio de puntaje ficha CAS de 539 puntos y postularon al llamado del Fondo en el año 2003. En cuanto al ahorro de las familias, este ha sido de 10 UF por familia, siendo el subsidio de 280 UF.



### Proyecto “Nueva Esperanza de Chalaco”

El proyecto Nueva Esperanza de Chalaco, adjudicado en el llamado del año 2001, se emplaza en el sector cordillerano de la comuna de Petorca, donde existen condiciones privilegiadas de paisaje que definen un magnífico marco al cual se propuso adaptar las viviendas mediante el uso de un material local, la piedra Laja.

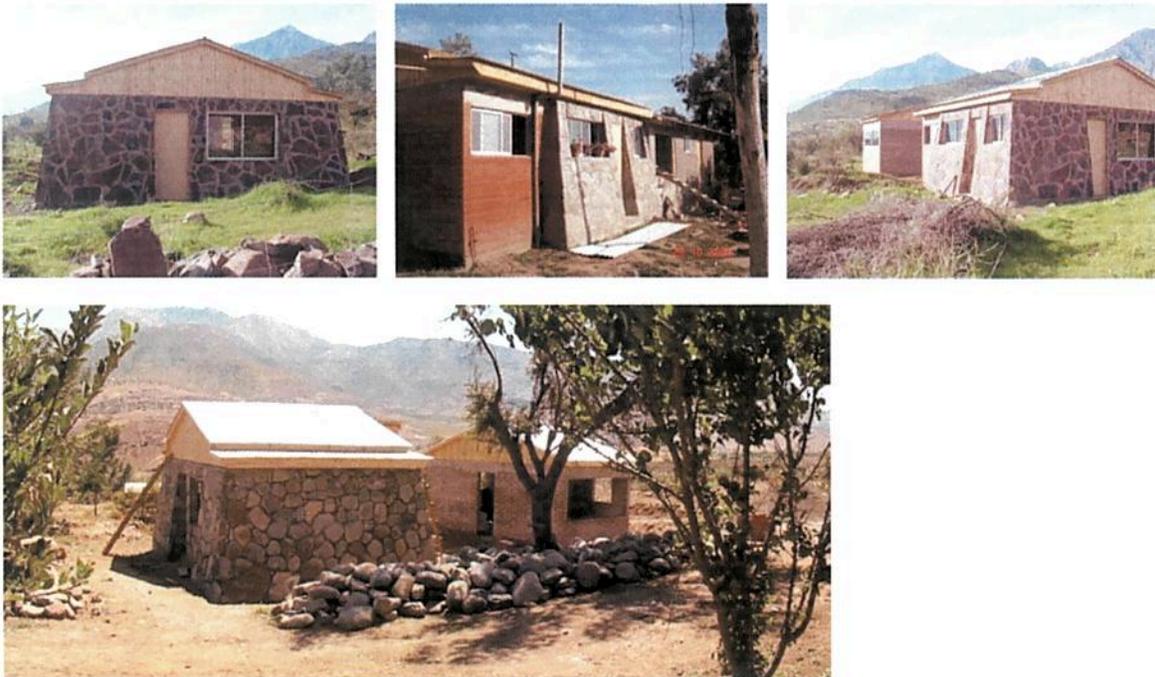
El proyecto consiste en construcción en nuevos terrenos individuales, siendo el número beneficiarios 25 familias, las cuales tienen en promedio un puntaje CAS de 475. El aporte monetario realizado por las familias beneficiarias fue de 10 UF por familia, monto al cual se suma el subsidio de 280 UF.

La entidad organizadora del proyecto es la Municipalidad de Petorca con asistencia técnica de COATVAL.

El proyecto se contextualizar dentro de una visión integrada del valle de Petorca, tratándose de rescatar una imagen patrimonial que fortalezca una identidad que la posición como una alternativa turística-cultural, definida en el eje Zapallar/ Petorca.

La construcción se realiza con el aporte de los beneficiarios, incorporando su mano de obra en las excavaciones y en el acopio de las piedras.

La superficie de las viviendas es de 47,3m<sup>2</sup>, ampliable sobre los 55m<sup>2</sup>.



## Proyecto "Las Termitas"

El proyecto de Las Termitas, consiste en la construcción en sitio residente y se asienta en las poblaciones lo Garzo y los Lúcumos de la comuna de Quillota, construidas durante los años 60, como viviendas de emergencia. Al ser construcciones de madera, en los últimos años han sido atacadas por las termitas, peligrando considerablemente las estructuras de las viviendas, ante lo cual el municipio resolvió ordenar su demolición.

Siendo ambas poblaciones de gran extensión, los proyectos del Fondo Concursable debieron ampliarse; surgiendo como consecuencia de ello los proyectos Termitas 4 y 5; significando una renovación total de las viviendas de ambas poblaciones.

Las viviendas, en este primer proyecto, son de 32m<sup>2</sup>, debido a que se utiliza solo el 70% del subsidio, según la antigua disposición que regía los fondos; sin embargo hoy se plantean viviendas de 44m<sup>2</sup>, que utilizan el total del subsidio debido a la mayor flexibilidad del programa.

La participación de las 10 familias beneficiarias también ha aumentado, ya que lo que en un primer momento solo fue solución urgente a un problema, hoy se plantea con mayores oportunidades de decisión frente a "su vivienda". Dichos beneficiarios tienen un puntaje promedio de 540 y además del ahorro por familia de 10 UF, recibieron un subsidio de 220UF.

De esta manera, se realizó un proyecto exitoso, que dejó a la gente satisfecha al poder contar con viviendas que les permitirán mantenerse conectados al centro de los servicios urbanos, y por su materialidad en albañilería, tranquilos, frente a la amenaza de las termitas.

La entidad organizadora de este proyecto fue el municipio de Quillota, el cual contó con la asistencia técnica de Gerardo Saelzer, y la entrega del proyecto se realizó en el mes de enero del año 2002.



## Proyectos “La Roca I” y “La Roca II”

El proyecto La Roca I y II, ubicado en la comuna de Quintero, se emplaza en un terreno de 95.69 m<sup>2</sup> propiedad del municipio, definido como un sector de desarrollo habitacional. Este proyecto constituye un buen ejemplo de propuesta habitacional, que incluye grandes espacios entre edificios además de zona de reserva definidos para áreas verdes, multicancha, equipamiento social, plazuelas y estacionamientos.

Cuenta además con buenas orientaciones, una amplitud de vista de 180° sobre la Bahía de Quintero, construyéndose por su ubicación en una zona de meseta alta, como un referente urbano desde el acceso a la ciudad.

El proyecto consiste en una construcción en nuevo terreno y corresponde a los llamados de los años 2002 y 2003. El número de familias beneficiadas por el proyecto son 330 y el puntaje promedio de los postulantes es de 536.5. La entidad organizadora de dicho proyecto es el municipio con la asistencia técnica de SCAA.

En cuanto al ahorro, cada familia aportó su ahorro de 12 UF junto al cual recibieron un subsidio de 280 UF más otras 10.450 UF aportadas por el Municipio, el cual incluye el aporte de terreno y maquinaria.

Los departamentos de 48 y 47 m<sup>2</sup>, cuentan con buena distribución interior, incluyendo balcón y logia. A su vez, cada edificio podrá contar con un depto. para ser utilizado como administración y/o sala de reuniones; además cuenta con circulaciones verticales interiores vidriadas.

Dadas las características del proyecto, puede plantearse, como una respuesta de densificación sin hacinamiento, donde el estándar de calidad de las viviendas es apoyado por una respuesta de conjunto urbano que permitirá mantener una buena plusvalía, e incentivar futuras inversiones en el sector.

En cuanto a la situación actual del proyecto, éste se está construyendo y será entregado en enero del 2005.





## **II.- “EXPERIENCIAS LOCALES DE GESTIÓN HABITACIONAL, A PARTIR DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA”**

### ***Explorando alternativas de Fortalecimiento Municipal para el diseño y coordinación de Proyectos Habitacionales Solidarios en la V Región de Valparaíso.***

El proyecto “Gestión Local para soluciones Habitacionales” en la V Región, surge a partir del interés de la Asociación Regional de Municipalidades, por contar con apoyo institucional en los temas relacionados a la Gestión Habitacional de sus Municipios, para la postulación de proyectos habitacionales participativos al Fondo Solidario de Vivienda.

Es así, como a principios del año 2004, se constituyó una mesa de trabajo entre representantes del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, GTZ-Cities Alliance, SERVIU Regional y la Asociación de Municipalidades de la Región de Valparaíso. En esta instancia, se acuerda un sistema de colaboración interinstitucional, con enfoque multidisciplinario, destinado a aumentar la demanda por subsidios habitacionales del Fondo Solidario de Vivienda para la región y esencialmente fortalecer la gestión municipal en este ámbito.

Una de las primeras formas de abordar la intervención en la Región fue, a través, de la focalización de los territorios que presenten un bajo nivel de gestión municipal en vivienda y una alta demanda habitacional; concordándose así, que los territorios con más bajo nivel de desarrollo habitacional en la Región, eran las Provincias de Quillota y Petorca.

Un segundo paso, fue concertar a los actores políticos y equipos técnicos municipales, para dar a conocer los alcances del proyecto y las implicancias que acarrea su desarrollo para las comunas interesadas en participar del Fondo Solidario de Vivienda. Dicha actividad fue realizada con la presencia de la mayoría de los alcaldes, algunos concejales y funcionarios municipales de los territorios focalizados.

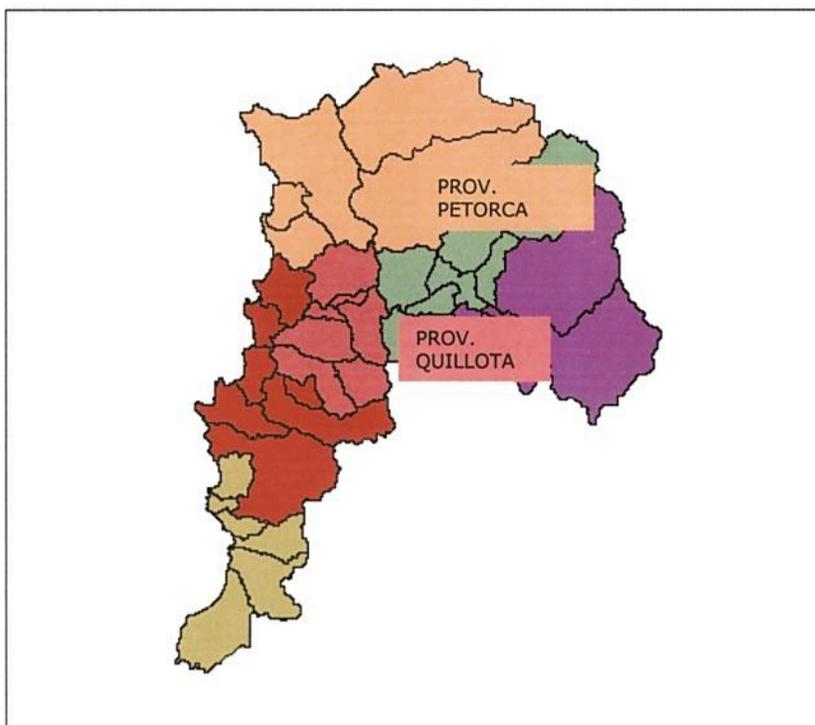
### ***La Asociación de Municipalidades de la Región de Valparaíso***

Esta Asociación nace en el año 1993, luego de la creación de la Asociación Chilena de Municipalidades. Sus objetivos son: propender a la cooperación entre comunas; al desarrollo comunitario; al perfeccionamiento de autoridades comunales y directivos; a la cooperación internacional; y al desarrollo económico, cultural, social y turístico a nivel comunal, regional y nacional.

En sus lineamientos, está la instalación de capacidades de gestión general en las municipalidades; el fortalecimiento de la gestión habitacional; la generación de redes de colaboración intersectorial y por sobre todo el potenciar una mirada territorial a las acciones y decisiones que se adopten en el marco de las intervenciones tanto públicas como privadas en la región.

## El Proyecto en la V Región

### MAPA POLÍTICO V REGIÓN.



A nivel Regional, se ha generado una instancia de trabajo conjunto, denominada Mesa de Técnica de Vivienda Regional, cuyos logros han sido gestionar y canalizar información, y apoyo técnico para los profesionales de las Comunas focalizadas, en beneficio directo de la calidad de los proyectos. Lo que indica que esta cooperación entre la Asociación de Municipalidades, el SERVIU y GTZ ha logrado realizar una gestión eficiente, coordinada y con un alto impacto en los territorios.

En este ámbito se han discutido algunos convenios de colaboración entre la Asociación de Municipalidades de la Región de Valparaíso y la Universidad Técnica Federico Santa María Sede Viña del Mar, con las carreras de Técnico Universitario en Construcción y Técnico Universitario en Electricidad, así como con la Universidad de Valparaíso y la Escuela de Psicología de la Universidad del Mar.

En cuanto a las líneas de trabajo de carácter permanente, se ha definido abordar los temas de difusión del programa y la capacitación de quienes participan en él.

Es así que, se han desarrollado diversos encuentros con representantes de las carreras de Trabajo Social, Construcción y Arquitectura de las Universidades de la Región, como con empresas constructoras, entidades organizadoras y prestadoras de asistencia técnica, encuentros cuya finalidad es conocer las actitudes y visiones de los involucrados en las actividades relacionadas con la vivienda en la región y poder acercar posiciones y acciones que tiendan a hacer más efectivas y eficientes las intervenciones en estas materias en la región.

Al mismo tiempo, se han desarrollado una serie de actividades de capacitación las cuales abarcaron a casi la totalidad de las municipalidades. En dichas jornadas se capacitó a los equipos técnicos municipales en los temas relacionados con la vivienda y en particular con los aspectos del Fondo Solidario de Vivienda.

Como se menciona al principio de este capítulo, los criterios de focalización fueron de acuerdo al déficit habitacional existente en el territorio, y a la deficiente gestión municipal en vivienda para mejorar y aumentar las postulaciones a los Programas Habitacionales.

Bajo estos criterios, según el trabajo realizado por la mesa técnica del MINVU, SERVIU, GTZ y Asociación de Municipalidades, los territorios focalizados para la ejecución del Proyecto "Gestión Local para soluciones Habitacionales, serían entonces la Provincia de Quillota y la Provincia de Petorca.

Ambos territorios tienen la particularidad de contar con un número menor de soluciones habitacionales que el resto de la región, por lo cual, la prioridad de este proyecto está dada por aumentar el número de postulaciones a soluciones habitacionales del Fondo Solidario.

El territorio de Quillota, está compuesto por siete comunas, de las cuales, se priorizó a tres: La Calera, Nogales e Hijuelas, cuyas problemáticas radican en la adquisición de terrenos viables económicamente y factibles de urbanizar; y por otro lado, existe una alta demanda habitacional y un desconocimiento del Fondo Solidario a nivel Municipal.

En estas comunas, lo principal, ha sido difundir el Fondo Solidario de Vivienda, capacitar a los equipos técnicos municipales en cuanto a metodologías de intervención y procedimientos, además de promover el establecimiento de redes de apoyo territoriales en la elaboración de los proyectos.

A diferencia del territorio de Quillota, la Provincia de Petorca (con la cual se comenzó este proyecto), cuenta con cinco comunas, en donde Petorca y Cabildo han sido las comunas focalizadas en la intervención.

Ambas comunas, han tenido un desarrollo habitacional considerable en estos últimos dos años, gracias a que el proyecto de gestión local, se ha ejecutado exitosamente, pudiendo decir que frente a la escasez de proyectos postulados y adjudicados en la Provincia de Petorca, a través del Fondo Concursable, hoy en día Cabildo y Petorca, lograron aumentar el número de soluciones habitacionales considerablemente en 402 subsidios en total para este año 2005, a diferencia de sólo seis proyectos adjudicados en el territorio, desde el año 2001, entregando sólo 130 soluciones, en la comuna de Petorca.

Es por este motivo, que la intervención en ambas comunas, está orientada a entregar apoyo a los Municipios como EGIS (Entidad de Gestión Inmobiliaria Social), en la elaboración y diseño de proyectos habitacionales solidarios, modalidad Construcción en Nuevos Terrenos y Sitio de Residentes; además, el proyecto entrega apoyo y acompañamiento en el proceso de definición de la demanda, elección y control de las Prestadoras de Asistencia Técnica.

### ***Agrupación de municipios Propetorca***

La agrupación de municipios Propetorca, corresponde al territorio de cinco comunas, Zapallar, Papudo, Cabildo, La Ligua y Petorca. Está ubicada en el extremo norte de la región de Valparaíso y es la única zona de esta región que se extiende desde cordillera a mar.

Zapallar y Papudo, son comunas costeras y las más pequeñas en superficie de la Provincia de Petorca. La población es principalmente urbana, con un alto porcentaje de población flotante en época estival.

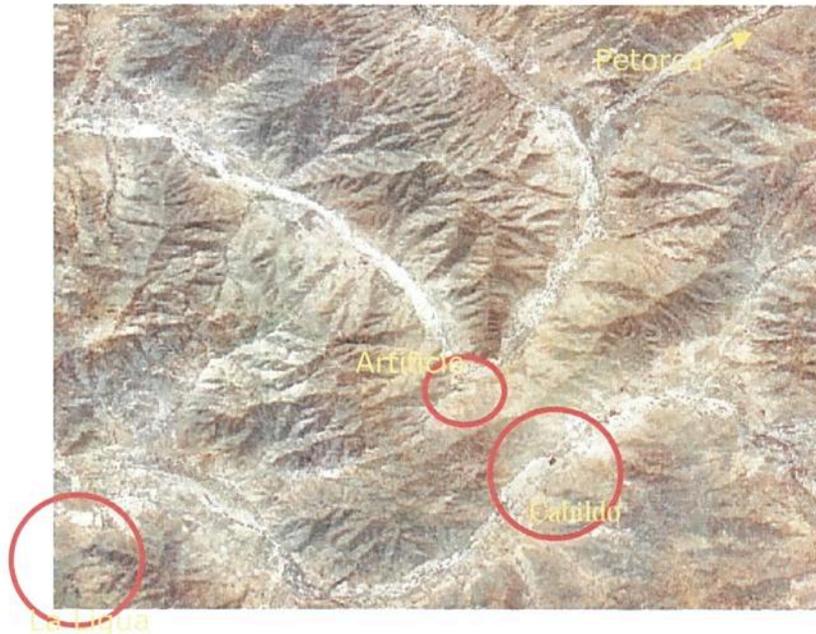
El desarrollo económico, es impulsado por una fuerte actividad turística en el periodo de verano, dado que son comunas principalmente balnearios. Una mínima parte de la población, se dedica a la pesca artesanal para consumo familiar y para venta local.

La Ligua, capital de Provincia, es comuna intermedia en cuanto a su ubicación y es la más grande en población, abarca desde Los Molles por la costa, hasta el Valle de La Ligua en la zona interior. La Ligua al ser cabecera de provincia concentra los principales centros de servicios del territorio (Gobierno Provincial, comercio, servicios profesionales, finanzas, salud, Educación, etc).

En cuanto a la población, en las zonas rurales no supera el 25%, es decir que tres cuartas partes de sus habitantes viven en zonas urbanas. Sin embargo la actividad agrícola tiene gran importancia en la economía local.

Cabildo y Petorca son comunas interiores, de gran extensión territorial y en donde su población rural es mayor que en las comunas antes mencionadas, llegando en el caso de Petorca a casi un 60% de población rural. Sus principales actividades productivas son la agricultura y la minería.

Estas comunas históricamente han tenido gran dependencia de La Ligua por su grado de aislamiento, situación que está cambiando a partir de la apertura de una nueva ruta que conecta con la Provincia de San Felipe y con la IV Región.



Las características geográficas, comunes al emplazamiento de prácticamente todos los asentamientos humanos de esta agrupación de municipios, ha complicado el desarrollo urbano de sus ciudades, tanto en las comunas costeras como en las del interior. Una de las constantes es la presencia de cerros o lomajes, lo que incide fuertemente en la expansión urbana, aumentando los costos de urbanización, de construcción, calidad de vida, etc. Este factor además va generando una ciudad disgregada en donde el crecimiento está regulado por la factibilidad de los servicios, en especial por el alcantarillado y el agua potable.

En relación a la vivienda, de acuerdo a datos del censo, en el año 2002 existía un déficit de 1.800 viviendas, aproximadamente, dato arrojado por el cruce de información entre el número de viviendas ocupadas, el número de hogares y además el número de viviendas precarias, ( cartoneros, latas, plásticos, etc.)

### DATOS CENSO 2002 PROVINCIA PETORCA

ANTECEDENTES COMUNALES	PETORCA		CABILDO		LA LIGUA		PAPUDO		ZAPALLAR		TOTALES
	Nº	%	Nº	%	Nº	%		%	Nº	%	Nº
POBLACION COMUNAL	9440		18916		31987		70610		5659		136603
RURAL	4905	51,96	6464	34,17	7773	24,3	20321	5,75	915	16,17	70610
URBANA	4535	48,04	12452	65,83	24214	75,7	50289	94,2	4744	83,83	20321
VIVIENDAS OCUPADAS	2679		4699		8639		18774		1545		50289
<b>TOTAL HOGARES</b>	<b>2715</b>		<b>4941</b>		<b>8926</b>		<b>19448</b>		<b>1611</b>		<b>18774</b>
1º DEFICIT	36		242		287		43		66		19448
VIV. OCUPADAS PERMANENTES	2518	94	4464	95	8034	93	1127	93	1452	94	17595
VIV. OCUPADAS PRECARIAS	161	6	235	5	605	7	85	7	93	6	
2º DEFICIT	161		235		605		85		93		1179
DEFICIT TOTAL	197		477		892		128		159		1853
MATERIALIDAD VIV. OCUPADAS											18774
ALBAÑILERIAS VARIAS	589	22	1363	29	3024	35	255	21	402	26	19448
MADERA,TAB.FORR.A DOBE	2009	75	3148	67	4838	56	691	57	912	59	11598
DESECHOS LATAS,CART.	107	4	188	4	778	9	267	22	62	4	1402

Considerando estas cifras, el grueso de la demanda habitacional se localiza en La Ligua y las dos ciudades mas cercanas a ella, es decir en Cabildo y Papudo, conformando así, un eje de concentración de la demanda dado por la interacción entre centros urbanos.

En la comuna de Petorca, hasta el año 2004, la situación de déficit se ha solucionado parcialmente a través, de pequeños proyectos habitacionales de Fondo Solidario, y soluciones individuales del Subsidio Rural, con características muy particulares por su emplazamiento rural.

En Zapallar, el municipio ha definido a la localidad de Catapilco, como área para el desarrollo de proyectos de vivienda social, desarrollándose proyectos con relativo éxito, dada la baja participación de los beneficiarios en el diseño y elaboración de los proyectos habitacionales.

En ambos casos el tema de la factibilidad de servicios básicos, de agua potable, alcantarillado y electrificación, es un punto vital a solucionar, sobretodo en el caso de Catapilco y localidades rurales de Petorca como Palquico, Chincolco y Pedernal, alejadas del radio urbano.

### ***Experiencias participativas en el Fondo Solidario de Vivienda.***

#### **COMUNA DE CABILDO: Abriendo Espacios participativos de elaboración y diseño de proyectos habitacionales en el Fondo Solidario de Vivienda.**

#### ***Contextualización de la Experiencia<sup>2</sup>:***

La Comuna de Cabildo, está ubicada a 180 Km. al Norte de Santiago y se localiza en el valle medio del Río La Ligua (32°25' - 32° 27' S y 71°) representando el 32% del territorio provincial. Se compone por 13 distritos rurales y uno urbano contando con una superficie de 1.455,30 Km<sup>2</sup>, representando el 31,7% del territorio provincial y el 8,8% regional.

En ella residen 18.916 habitantes, de los cuales 9.466 son hombres y 9.450 mujeres, de los cuales el 34,17 % vive en la zona rural, dicha cifra disminuyó desde el censo del 1992 en que la población rural representaba el 38,85% de la habitantes de la comuna de Cabildo. En relación a la edad de los población, los menores de 15 años disminuyeron de un 33,1% a 28, 5%, en cambio las personas de 65 años o más aumentaron de un 5,6% a un 7,4%. La población de 15 a 65 años aumento de 61,4% a un 64,1%.

La principal actividad económica en la comuna de Cabildo sigue siendo al igual que hace diez años la agricultura, sin embargo la otra actividad económica relevante en la comuna, la minería, ha caído 13 puntos porcentuales mientras que el comercio ha aumentado (7%).

El Censo 2002 indica, que de las viviendas ocupadas, un 95% (4.460 viviendas), corresponde a viviendas permanentes, es decir, casas o departamentos, lo que contrasta con el 86% (3.431) del Censo del

<sup>2</sup> Datos CENSO 2002.

año 1992. El 75% de los hogares de Cabildo viven en un inmueble de su propiedad ya sea propio o pagado en cuotas.

***Desarrollo de la experiencia:***

La experiencia en Cabildo con el Programa Fondo Solidario de Vivienda D.S. N°155/2001, comenzó en el mes de Abril del 2004, tras asistir a un Seminario del Programa de Vivienda en el Congreso, invitación hecha por la Comisión de Vivienda del Senado. Posteriormente, se continuaron una serie de reuniones con el SERVIU La Ligua y Valparaíso, y además con representante de la Asociación Regional de Municipalidades, la cual dio a conocer el apoyo que brindarían a la Provincia de Petorca y Quillota para incorporarlas al programa, con la ayuda de la Agencia de Cooperación Técnica Alemana GTZ.

Es así, como Cabildo inicia un proceso de identificación de postulantes al Fondo Solidario y de los terrenos para emplazar los proyectos. En este sentido, la comuna no tenía experiencia alguna en este tipo de programa, por lo cual el proceso de coordinación y de trabajo en equipo fue fundamental para sacar adelante dos proyectos en la modalidad Construcción en Loteo Nuevo del Fondo Solidario de Vivienda, en el sector de Artificio, con un total de 40 postulantes y en el sector Rinconada, con un total de 340 postulantes, lo que en total suma 380 soluciones habitacionales para la comuna, proyectos cuyos terrenos fueron donados por el Municipio a los postulantes.

Cabe destacar, que el déficit habitacional de Cabildo, es de 477 viviendas aproximadamente, lo que significa, que con la adjudicación de los dos proyectos mencionados, se está cubriendo el 79 % del déficit habitacional.

El Municipio de Cabildo en este sentido, se ha preocupado de que el proceso sea totalmente participativo, para lo cual, se han llevado a cabo numerosas reuniones entre el Alcalde de la comuna, el equipo técnico municipal a cargo de vivienda, el equipo técnico GTZ, el Equipo SERVIU y los representantes de los distintos Comités de Allegados.

La Municipalidad de Cabildo, lleva pasos adelantados en la búsqueda de oportunidades para la elaboración de proyectos habitacionales. Un indicador de ello, es la adquisición de terrenos en áreas urbanas con antelación a la postulación de proyectos al Fondo Solidario.

Estos terrenos, están totalmente regulados por el Plano Regulador Urbanístico, contando con factibilidades técnicas de todos los servicios; buenas posibilidades de integración urbana, es decir, un plano regulador con disponibilidad de terrenos, para apoyar a los comités de allegados en la postulación a los programas habitacionales.

Un proyecto donde el terreno es a cero costo para las familias, es una ventaja inmensa, que se traduce inmediatamente en economizar el proyecto habitacional para las familias; mayor superficie edificada y mejor calidad de la vivienda.

### **PROYECTO ARTIFICIO : Comité "Por Un Futuro Mejor"**



El Comité de Allegados "Por un Futuro Mejor" de la localidad de Artificio, comuna de Cabildo, fue formado en el año 1997, contando con un número de 40 socios.

El objetivo principal de esta organización, era obtener un terreno para postular a la casa propia, debido a los problemas de hacinamiento y allegamiento de los socios del comité, situación que afecta a más de un 80% del total de socios.

El Proceso a postulación en el Fondo Concursable Solidario de Vivienda en Cabildo, comenzó en el mes de Agosto del 2004, con la decisión por parte la Institución Organizadora, en este caso del Municipio, de que el Comité "Por un Futuro Mejor de Artificio" postule a este subsidio.

Para concretar dicha postulación, era necesario elaborar un Plan de Habilitación Social, a cargo de un o una Asistente Social, además de la elaboración del Plan de Técnico de Vivienda, a cargo de dos Arquitectos.

En un primer momento, las reuniones del comité fueron fijadas por parte del área técnica de profesionales del municipio y de la GTZ, quienes se encargaron del Plan de Urbanización, loteo y arquitectura de la futura población, para posteriormente acercarse al Comité y decidir en conjunto el diseño de las casas, su materialidad y la ubicación de los socios en su respectivo lote.

Este proyecto es el proyecto más participativo de la comuna y de la Región -según lo expresado por SERVIU- dado que cumple con todos los requisitos exigidos por el Programa.

Su elaboración, demoró aproximadamente ocho meses, en donde se trabajó en talleres de planificación, para elaborar el Plan de Habilita-

ción Social, y en talleres de diseño de la vivienda, en donde además, los beneficiarios, participaron con sus familias en la distribución del entorno.

El terreno para este proyecto, esta ubicado en un área de extensión urbana distinta del radio urbano principal, el que cuenta con factibilidad de todos los servicios, debido a un programa de mejoramiento de barrios que dotó de agua potable y alcantarillado al sector, gestionado totalmente por la municipalidad.

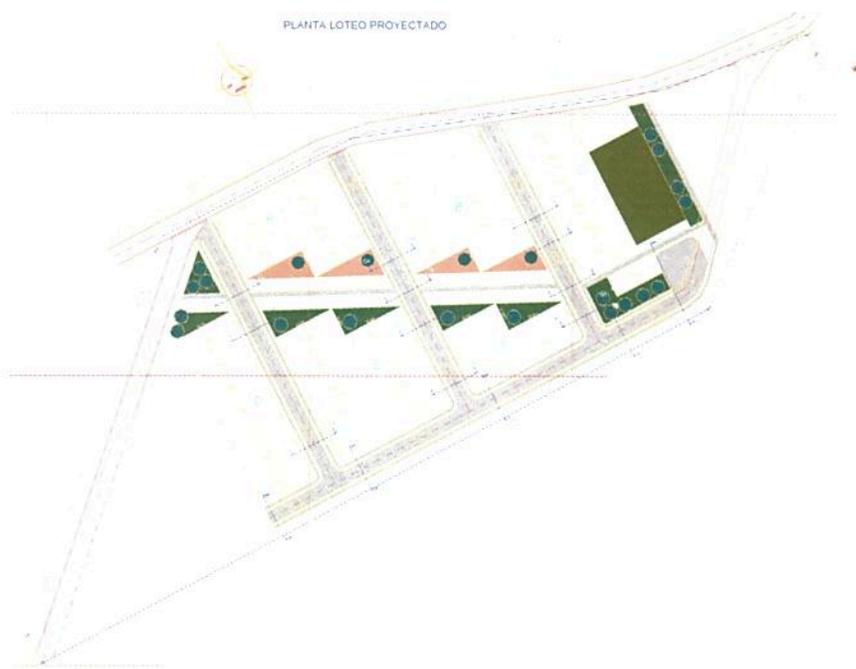
El Municipio antes de comenzar a trabajar con proyectos del Fondo Solidario, ejecutó un proyecto de loteo y asignación los lotes a cada integrante del comité existente en el sector (ver fotografía de Artificio)



(en primer plano terreno y al fondo localidad de artificio)

Cuando se comienza a diseñar el proyecto, surgen una serie de inquietudes, en cuanto a los costos del proyecto, debido a que si bien el sector cuenta con factibilidad de servicios, el costo de la conexión a las redes principales, era muy elevado.

Posteriormente, se realizó una adecuación al proyecto, con fin de disminuir las obras de urbanización. Para ello, se reorganizaron los lotes, disminuyendo los metros cuadrados de calle; y se regularizaron las superficies de los lotes, estableciendo como promedio 200m<sup>2</sup>. Todos los lotes se orientaron con sus frentes hacia tres calles, según el acuerdo con la Dirección de Obras Municipales respecto a que solo a tres calles se les exigiría estar totalmente urbanizadas. Todas las demás calles que forman parte del loteo excluirán de sus obras las partidas que involucran la pavimentación.



Loteo modificado para aplicar al FSV

Se consideraron también aspectos como trama estructurante y evacuación de aguas lluvias del sector, áreas verdes y zona de equipamiento futuro.

Por otro lado no fueron considerados como gastos las obras por matriz de agua potable, ya instalada, y por red pública de electrificación, la empresa solo cobra los empalmes y el alumbrado público. De esta manera se redujo los costos de urbanización, a 100 UF por familia.

La vivienda tendrá un valor aprox. de 190 UF, considerando el ahorro mínimo exigido de 10 UF por familia.

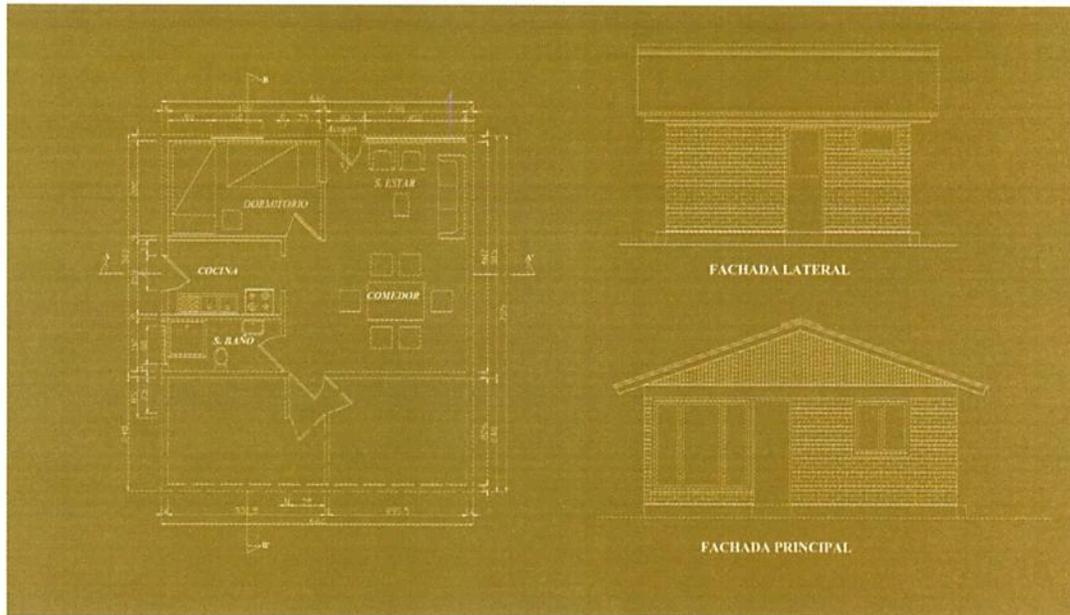
### ***Sistematización del Proceso de Elaboración del Proyecto Habitacional***

#### **Taller de diseño participativo: Anteproyecto vivienda tipo.**

Los talleres de Diseño participativo de la vivienda, se desarrollaron con la finalidad de establecer las características de la vivienda que las familias imaginaban, familias que además, pudieron decidir sobre la materialidad, distribución espacial de la casa y en la distribución del entorno (espacios recreativos y áreas verdes). Este último trabajo se desarrolló con los hijos de los beneficiarios.

De acuerdo al trabajo realizado con el Comité y Equipo Técnico GTZ-Municipio, se logró diseñar una vivienda de 42 mts. cuadrados.

A continuación se presenta el Plano de la Vivienda definida por los postulantes:



Planta Tipo, Elevaciones, Corte.

**PRESUPUESTO OBRAS EDIFICACION  
COMITÉ POR UN FUTURO MEJOR**

ARTIFICIO CABILDO

Partida	unidad	cantidad	precio unit.	total
<b>OBRAS PROVISORIAS</b>				
Limpieza de terreno	M2	42,570	0,0270	1,149
Construcciones provisorias	M2	1,000	3,9000	3,900
Servicios provisorios	nº	0,025	13,6200	0,341
Letrero obras	nº	0,025	4,2000	0,105
Aseo final	nº	0,025	0,0100	0,000

**OBRA GRUESA**

Trazado y niveles	MI	26,480	0,0350	0,927
Excavaciones	m3	7,944	0,1470	1,168
Cimientos	m3	7,944	1,2700	10,089
Sobrecimientos	m3	1,192	1,4380	1,714
Extracción escombros	m3	0,000		0,000
Cama de Ripio	m2	38,480	0,0250	0,962
Radier Hormigon afinado	m2	38,480	0,2040	7,850
Tensores y cadenas	Kg	240,000	0,0370	8,880
Albañilerías	m2	44,860	0,3470	15,566
tabiquerías	m2	11,040	0,9430	10,411
Moldajes	m2	15,890	0,1830	2,908
Estructura de techumbre	m2	54,810	0,1360	7,454
Cubierta	m2	54,810	0,2310	12,661
Aleros y tapacanes	m2	12,000	0,0820	0,984
Frontones	m2	6,190	0,0960	0,594
Alfeizar	m2	4,130	0,0540	0,223
cadena y viga superior	m3	1,400	3,2880	4,603

**TERMINACIONES**

Cielo raso	m2	38,480	0,2230	8,581
Puertas y marcos	unidad	3,000	0,3540	1,062
Hojas de puertas	unidad	3,000	0,6020	1,806
ventanas de aluminio	m2	4,850	0,4620	2,241
vidrios	m2	4,850	0,3180	1,542
cerrajería y quincallería	unidad	3,000	0,6580	1,974

**INSTALACIONES**

<b>Instalación eléctrica</b>				
Centro	unidad	12,000	0,1270	1,524
empalme	unidad	1,000	4,7200	4,720
<b>Instalación Agua Potable</b>				
Instalación red agua fria	ml	6,000	0,1420	0,852
Conexión matriz	unidad	1,000	2,8920	2,892
<b>Instalación Alcantarillado</b>				
Instalación interior	ml	6,000	0,3790	2,274
Camara Inspección	unidad	1,000	1,5020	1,502
Unión Domiciliaria	ml	12,000	0,1090	1,308
<b>Artefactos Sanitarios</b>				
Wc.	unidad	1,000	2,8850	2,885
Ducha	unidad	1,000	1,2870	1,287
Lavamanos	unidad	1,000	1,4780	1,478
Lavaplatos con mueble	unidad	1,000	3,2620	3,262
<b>Derechos Municipales</b>	m2	42,570	0,0972	4,138

	137,817
10% Gastos Generales Directos	13,782
2% Costos Financieros	4,135
2% Gastos Generales Indirectos	4,135
15% Utilidades	20,673
	Subtotal
	<b>180,541</b>
	19% IVA
	34,303
Credito Especial IVA	22,297
	<b>TOTAL</b>
	<b>192,546</b>

### **Diseño del Plan de Habilitación Social:**

En relación al Plan de Habilitación Social, lo que se busca es la definición de acciones participativas que den solución integral a los problemas sentidos por los afectados, en este caso por los socios de los Comité (s) con el fin de contribuir al Proyecto Habitacional, para superar la situación de pobreza, entendida esta no solo como la carencia económica, sino que como la exclusión en cualquier ámbito, ya sea social, económico, cultural, recreacional, entre otros. Para esto, se hace necesario tomar en cuenta la realidad de cada sector y propender a que el proceso sea del todo participativo, trabajando, a través de metodologías participativas con enfoques lúdicos, didácticos y además, con matices de educación popular.

En el caso de Artificio, este proceso ha sido muy enriquecedor, porque se parte de una motivación y predisposición generalizada por el comité para detectar, analizar y reflexionar sobre su propia realidad, dinámica que ha permitido elaborar un autodiagnóstico a partir del trabajo en talleres activo-participativos, los cuales fueron programados con los sujetos de acción, fijándose ocho talleres durante un periodo de tres meses, en los cuales se programaron talleres en el terreno donde se construirá la población, para que los socios se familiaricen con su espacio y un taller con los Hijos del Comité, para definir los espacios recreativos y áreas verdes.

Dentro de la elaboración del Plan, se contemplan también, visitas domiciliarias, para afianzar vínculos de confianza entre el o la profesional encargada y los socios de los comité (s). Esta práctica, permite observar en terreno la situación habitacional de las personas, ya sea el tipo de allegamiento y el hacinamiento existente.

Metodología para la elaboración de talleres del Plan de Habilitación Social:

- SALUDO INICIAL.
- DINAMICA BIENVENIDA
- EJERCICIO GRUPAL.
- CAFE
- PLENARIO
- EVALUACION TALLER
- DESPEDIDA.

Contenidos trabajados en el Plan de Habilitación Social:

- Reconstrucción Historia Grupal.
- Problemas, causas y efectos.
- FODA.
- Objetivos, Metas.
- Actividades.

Este Proyecto, en el mes de Julio del 2005, fue adjudicado en el concurso del Fondo Solidario de Vivienda, quedando dentro de los dieciséis mejores proyectos.

**PROYECTO RINCONADA: Comité El Sueño de Cabildo y Rinconada. 340 beneficiarios.**

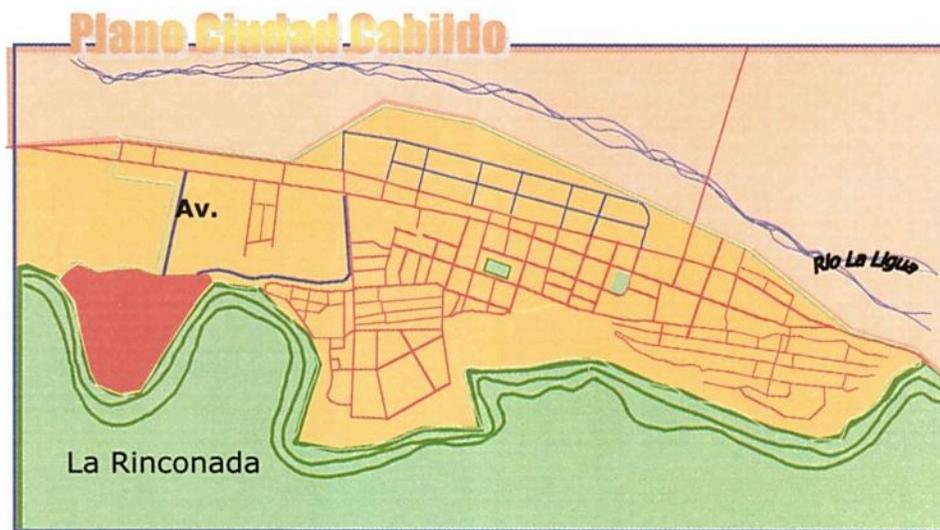
Este proyecto plantea la integración de una extensa área al radio urbano de la comuna, terreno de 9 hás. , ubicado en el extremo sur poniente del área urbana, aislado del centro urbano por terrenos con usos agrícolas.

La radicación de familias en ese sector, generará un polo de actividad y desarrollo urbano. Siguiéndole probablemente en la integración urbana los terrenos que hoy lo aíslan.

La solución plantea la conectividad urbana en dos ejes que convergen en un nodo local , estos ejes son dos vías estructurantes de la trama urbana, y definidas en el plano regulador vigente.

El municipio esta gestionó la adquisición, a través del presupuesto municipal, de una faja de terreno para el proyecto de nueva avenida, vía que será de uso cotidiano de las familias beneficiarias.

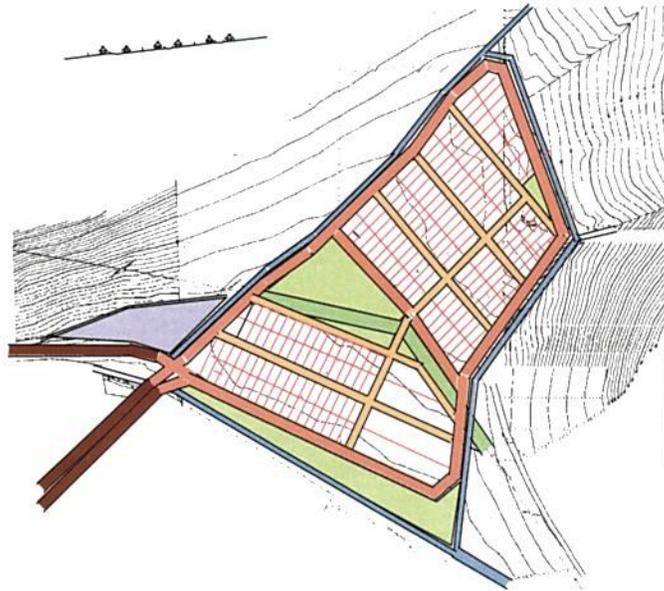
Gracias a la apertura de este espacio publico, podremos disponer de un espacio donde se instalaran todos sistemas de servicios básicos, como los colectores de alcantarillado, matrices de agua potable, redes de electrificación, etc.



### **Metodología de loteo:**

1. Se realizó ejercicio para determinar la capacidad de lotes del terreno.
2. Se estableció como superficie promedio 160 m<sup>2</sup> por lote y se consideró, áreas verdes, calles y pasajes, etc.
3. Los resultados arrojaron 240 lotes aprox.

Uno de los primeros pasos dentro de este proyecto, fue el catastrar las familias con déficit habitacional, ejercicio que proporcionó antecedentes de 450 familias interesadas en postular a un subsidio habitacional.



Posteriormente, se realizó una jornada de difusión del programa FSCV por parte del Serviu y a la comunidad interesada, y se informó (en el marco del proyecto mayor de la GTZ – Asociación), aspectos generales y urbanísticos del proyecto Rinconada propiamente tal.

De acuerdo al catastro de demanda realizado por el Municipio, se observa, la existencia de nueve comités de allegados, cuya historia grupal data en algunos casos desde el año 1996.

Por este motivo, dado el alto número de interesados en postular, se escoge como metodología de trabajo, el trabajar solamente con las directivas de los comités, para que estos a su vez transmitan la información a sus respectivos socios.

Debido a las características de este proyecto, se decide trabajar con una Prestadora de Asistencia Técnica y con una Empresa Constructora, los cuales tenían la función de elaborar el Proyecto, con la colaboración del Municipio en aspectos técnicos y de documentación.

Este proceso comienza en Septiembre del año 2004, teniendo una duración de nueve meses.

## Sistematización de la Experiencia de Rinconada:

### PROYECTO RINCONADA

**Se comienza** paralelamente al proyecto de Artificio, a **trabajar en el proyecto Rinconada con 340 familias**:

El primer paso en este proyecto, fue definir a las personas que postularían al F.C.S.V, de acuerdo a requisitos CAS II, en donde los postulantes deben tener menos de 604 puntos, y un promedio grupal de máximo 555 puntos. Según estos antecedentes 340 postulantes cumplían con los requerimientos.

Un segundo paso fue convocar a las directivas de los nueve Comités de Allegados existentes en Cabildo Urbano, a lo cuales se les encargó trasladar la información a sus socios.

El tercer paso, fue llamar a una Prestadora de Asistencia Técnica, en este caso quedó Patrimonio S.A, cuyos representantes hicieron una presentación a las directivas de los Comités y al equipo Municipal- GTZ, sobre la función que les correspondía en el Proyecto Habitacional. En este punto, se le solicita a la Asistencia Técnica prestar atención al Plan de Habilitación Social, dado que se mencionó vagamente en la presentación y no se explicó cómo se abordaría.

- Se sostienen reuniones técnicas entre la Prestadora de Asistencia Técnica del Proyecto Rinconada, Alcalde, Encargado de Vivienda Municipal y GTZ, establecer lineamientos en relación al proyecto y a la forma de abordarlo; en este periodo se fija la firma de convenio entre la A.T, el Municipio y los Comités.
- DIDECO se encarga de entregar nómina definitiva de postulantes por Comité del Proyecto Rinconada.
- Presentación por parte de la Asistencia Técnica del Proyecto Rinconada de la Asistente Social a cargo del Plan de Habilitación Social a las directivas de los Comités y al Equipo Municipio-GTZ.
- Firma Compromiso de Ahorro de postulantes a proyecto Rinconada.

#### PROYECTO RINCONADA

- Reunión Técnica con Empresa Constructora para revisar plano de loteo y estrategia para solicitar factibilidad de urbanización del terreno a Empresa Eléctrica y de Agua.
- Se solicita a la Prestadora de Asistencia Técnica "Patrimonio" hacerse cargo de lo pactado en el convenio, pero esta alude a que no hay firma del convenio por parte del alcalde y se aprecia una ausencia considerable de la empresa de Asistencia Técnica del proyecto Rinconada.
- Definición de que se postularían solamente 300 familias por la cantidad de lotes y soluciones habitacionales factibles de construir.

Se logra que las 340 familias postulantes cumplan con el ahorro de las 10 UF.

- Presentación de Alternativas de Vivienda por parte de la empresa constructora a las directivas de los Comité. Se cuenta con la presencia de SERVIU Ligua, Asistencia Técnica, Alcalde, Encargado Municipal de Vivienda y Equipo GTZ (Arquitecto y Asistente Social). La empresa propone construir 260 casas y 60 departamentos, para dar solución habitacional a 40 familias más, hasta llegar a las 340 familias que cumplen con los requisitos y que tienen el ahorro completo

- Se Plantea en esta reunión con la constructora, que los postulantes se inscriban voluntariamente dando un plazo de una semana, en caso de no completarse el cupo, la DIDECO decidiría de acuerdo a criterios de N° de integrantes por grupo familiar, quienes serían los postulantes a departamentos y a casas.

Se decide formar dos Grandes Comités, uno con los 60 postulantes a departamentos y el otro con los 260 postulantes a casas, para lo cual se convoca a dos asambleas con el fin de formalizar dichos comités y dejar sin efecto a los nueve comités existentes.

- Los dos Comités nuevos: el Comité "Rinconada" (60 postulantes a Dptos) y el Comité "El sueño de Cabildo" (280 postulantes a casas) se reúnen para comenzar a organizarse; pero el Comité de las 280 personas debe cambiar directiva por presentar serios conflictos con la presidenta; es así, como se procede a cambiar directiva.

- Se le solicita a la Asistente Social de la prestadora de Asistencia Técnica que haga entrega del avance del Plan de Habilitación Social del proyecto Rinconada al Equipo Municipal-GTZ.

- Se le solicita a la Prestadora de Asistencia Técnica mayor presencia en la comuna para el buen desarrollo del Proyecto Rinconada.

- Se inicia un proceso de talleres de fortalecimiento organizacional a las antiguas directivas (ahora miembros de los dos comités grandes) para trabajar los conflictos surgidos y visualizar estrategias de solución para todos los socios. Estos talleres están a cargo de la Asistente Social de la Prestadora de Asistencia Técnica y de la Asistente Social GTZ.

- Se realiza la Asamblea con los 340 postulantes para la aprobación del proyecto de Rinconada.  
Se contó con la asistencia del Alcalde, Empresa Constructora, Asistencia Técnica, Equipo Técnico Municipal y Equipo GTZ.

- Durante la última semana de Abril, y a Principio de Mayo, Se realiza la última Asamblea, en donde se procede a votar por la aprobación de un modelo ampliado de vivienda.

- En Mayo 2005, se ingresa el Proyecto al Banco de Proyectos del SERVIU.

- Posteriormente, llegan las observaciones al proyecto, para su revisión y corrección.

- En el mes de Junio, se entrega al SERVIU un resumen de los proyectos para ser presentados en la Comisión Evaluadora del concurso.

### **LOS PROYECTOS GANAN EL CONCURSO DEL F.S.V**

**COMUNA DE PETORCA: Fortaleciendo el trabajo en equipo, para la elaboración de Proyectos Participativos y de calidad.**

Petorca, es la primera comuna en la Provincia en presentar proyectos habitacionales al Fondo Solidario de Vivienda. Su experiencia, radica en la elaboración de cuatro proyectos F.S.V en el sector rural, caracterizándose por ser construcciones novedosas, con estilos rústicos de piedra.



A nivel Municipal, hasta el año 2004, no existía un equipo técnico de vivienda coordinado, por lo que muchos de estos proyectos no pudieron ser abordados con un enfoque multidisciplinario ni integral.

En el año 2005, el equipo GTZ-SERVIU, sostiene reuniones con el Alcalde de la I. Municipalidad de Petorca para coordinar acciones en pos del desarrollo de nuevos proyectos habitacionales para el Fondo Solidario de Vivienda.

Es así, como surge un nuevo estilo de gestión y coordinación al interior del Municipio, estilo que está marcado por un equipo multidisciplinario eficiente y comprometido con la labor en vivienda.

La manera en que el nuevo Equipo Técnico Municipal comienza a trabajar, es a través de una mesa técnica de vivienda, en donde participan: el Alcalde, Dideco, Abogado, encargada de vivienda, Arquitecto Prestadora de Asistencia Técnica, Director de Obras y Equipo GTZ, compuesto por una Asistente Social y un Arquitecto.

La mesa técnica de vivienda, tras revisar los casos pendientes en su ejecución (cuatro proyectos antiguos del F.S.V), decide que el comité que se encuentra pendiente en su postulación, es el del sector de la Ñipa, debido a que tuvo cuatro intentos de ingresar al banco de proyectos del SERVIU, pero por motivos de una deficiente elaboración del proyecto, fue rechazado.

En cuanto al Proyecto de La Ñipa, se puede decir que cada uno de los postulantes compró un terreno al Municipio, para postular al Fondo Solidario, en la Modalidad Sitio de Residentes. Este proceso de escrituración, se realizó durante el mes de Abril del 2005.

Debido a la modalidad del proyecto, los obstaculizadores principales tuvieron relación con el módulo legal del proyecto, dado que por el poco tiempo con el que se contaba para la escrituración, en Notaría, se demoró el proceso de entrega de Certificados de Dominio Vigente y el Certificado de Hipoteca, Gravámenes y Litigios Pendientes.

Sin embargo, este proyecto fue presentado al concurso de Junio, y estuvo dentro de los dieciséis ganadores del Concurso, destacándose por casi no haber presentado observaciones, salvo las ya mencionadas en el módulo legal.

La metodología de trabajo, fue del tipo activo- participativa, con una duración de un mes, en donde se realizaron talleres para el modulo social y técnico, con el fin de re-elaborar el Plan de Habilitación Social y el proyecto técnico de Vivienda.

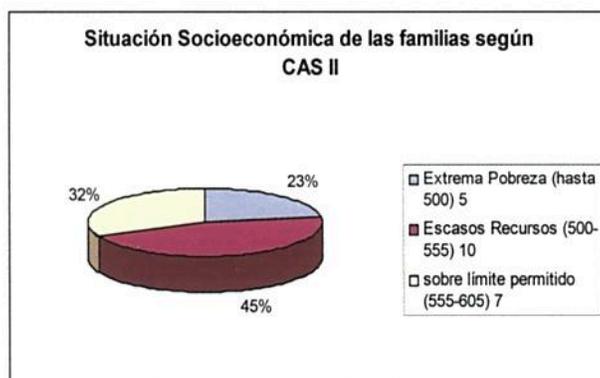
**PROYECTO LA ÑIPA: Comité Nueva Generación, 22 postulantes.**

**FOCALIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS:**

**Indicadores de Vulnerabilidad:**

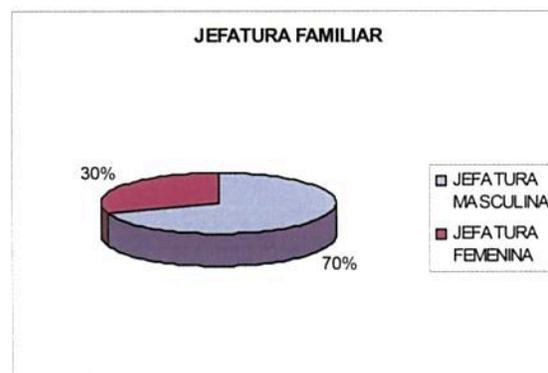
- **PROMEDIO GRUPAL CAS II: 534,43 Puntos.**

Condición de las Familias	NETO	PORCENTAJE %
Extrema Pobreza (hasta 500)	5	22.7
Escasos Recursos (500-555)	10	45.4
Sobre límite permitido (555-605)	7	31.8
Total Postulantes	22	100%

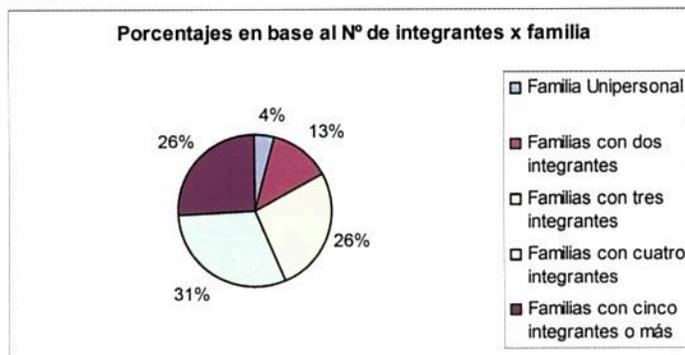


- **JEFATURA FAMILIAR:**

JEFATURA FAMILIAR	%
JEFATURA MASCULINA	69,50%
JEFATURA FEMENINA	30,40%



• **PORCENTAJE EN BASE AL NUMERO DE INTEGRANTES POR FAMILIA:**



**Estructura Plan de Habilitación Social**

**HISTORIA GRUPAL:**

El Comité de Vivienda “Nueva Generación” es un grupo centrado en tareas, que surge en el año 2000 con 28 socios como una necesidad de adquirir una vivienda que cumpliera con condiciones mínimas de habitabilidad, dado el alto número de hacinamiento y allegamiento existente en el sector.

El sector en donde se encuentran emplazados los terrenos de los postulantes, fue otorgado por la Ilustre Municipalidad de Petorca, a los padres de los postulantes, el año 1987, en donde las familias producto de un temporal fueron erradicadas de la localidad de Hierro Viejo a la Ñipa. Dichas familias de origen se albergaron en viviendas provisorias donadas por el Arzobispado de San Felipe.

**DIAGNOSTICO GRUPAL:**

Las Problemáticas detectadas por el Comité “Nueva Generación” son: el “Aumento del deterioro de las vías estructurantes y secundarias de la localidad de la Ñipa”, cuyas causas residen en la despreocupación de la autoridad comunal anterior por dar solución al problema de la pavimentación en La Ñipa; priorización del sector urbano de Petorca por parte del municipio y no de localidades rurales como La Ñipa; falta de profesionales que asesoren a la comunidad de La Ñipa en la postulación a programa de pavimentos participativos; además, existe un bajo nivel de compromiso por parte del comité de pavimentación para elaborar proyectos participativos de pavimentación; baja capacidad de ahorro por parte de las familias del comité de pavimentación; falta de compromiso de la comunidad para integrarse al proyecto par-

ticipativo de pavimentación; desconocimiento en la elaboración de proyectos por parte de la comunidad; y por otro lado, nos encontramos con causas de índole ambiental, tales como el alto nivel de las lluvias en periodo invernal; alta presencia de calles de ripio y falta de sistemas de evacuación de aguas lluvias.

Estos problemas provocan un aumento de la contaminación por partículas de polvo en suspensión, Disminución de la calidad de vida de la comunidad de la Ñipa; aumento de accidentes infantiles por la presencia de baches; dificultad para transitar por el sector en periodo invernal por la presencia de barro.

### ***Estructura técnica del Proyecto:***

## **PROYECTO DE VIVIENDA DE ALBAÑILERIA DE LADRILLO TIPO ESPECIFICACIONES TECNICAS VIVIENDA DE 50 M2**

### **2.1. Instalación de faenas**

Deberá considerar todos los recintos, equipamientos, servicios, sistemas de comunicación y sus consumos, etc., que estime necesarios para la adecuada ejecución de las obras, cumpliendo con las disposiciones legales y normativas vigentes para este tipo de obras.

#### **2.1.1. Limpieza y despeje de terreno**

Previo al trazado, se efectuar la limpieza y emparejamiento del terreno para cada una de las soluciones en el área de emplazamiento de la construcción en el terreno que le corresponda lo que incluye el retiro de la capa vegetal y en general la eliminación de cualquier obstáculo que imposibilite la buena ejecución de las obra..

#### **2.1.2. Construcciones provisionarias**

Todas las instalaciones de faenas que fueren necesarias serán diseñadas, construidas, operadas, mantenidas y retiradas por el propio contratista bajo su responsabilidad, a su cargo y costo.

#### **2.1.3. Servicios provisionarios**

El contratista deberá considerar las instalaciones provisionarias de agua potable, alcantarillado y electricidad, autorizados por los servicios respectivos en cada uno de los casos que deba atender.

#### **2.1.4. Letrero de obra**

El contratista deberá ejecutar y emplazar un letrero indicador de obra. La ITO indicará el lugar para la colocación del terreno, este se mantendrá hasta la recepción de la obra.

### **2.1.5. Aseo final**

Al término de las obras, el contratista deberá proceder a limpiar cada uno de los predios de todo material sobrante y escombros. Se incluye desarmar y retirar todas las instalaciones provisionales construidas en terreno, dejando totalmente restituidas las condiciones del lugar.

## **2.2. Obra gruesa**

### **2.2.1. Replanteo trazado y niveles**

El replanteo se ejecutará materializando los puntos de referencia con respecto a los ejes de la vivienda dentro del terreno que le corresponda respetando la medianería de los lotes colindantes.

Para el trazado de cimientos y sobre cimientos se cuidará de definir rigurosamente los ejes respectivos.

Se realizarán los rellenos y/o rebajes necesarios en casos que la zona lo requiera de tal forma de protegerlos de posibles inundaciones debiendo efectuar en caso necesario las obras pertinentes para evacuación de aguas lluvias. Lo anterior se entiende para el área de la casa u otras zonas afectadas por el emplazamiento de esta.

La cota de piso terminada de las casas en ningún caso deberá quedar a menos de 0.20m sobre el nivel del terreno considerando una futura ampliación.

### **2.2.2. Excavaciones**

Serán de las dimensiones necesarias para dar cabida a los cimientos indicados en los planos, Los fondos serán perfectamente horizontales y libres de escombros. La profundidad penetrará a lo menos 0.20m en terreno firme. No obstante se cuidará que las fundaciones queden siempre fundadas en terreno natural y no de relleno. Cualquier refuerzo que sea necesario ejecutar será de cargo del contratista.

### **2.2.3. Emplantillado**

Previo al hormigonado de los cimientos se ejecutará emplantillado de hormigón pobre de 5 cms de espesor.

### **2.2.4. Cimientos**

Se ejecutarán cimientos corridos de hormigón de 170kg/c/m<sup>3</sup> con 20% de bolón desplazador de diámetro medio no superior a 4". Las pasadas de cualquier ducto se deberán contemplar en esta etapa. No se permitirá pasadas posteriores.

Serán de las dimensiones mínimas indicadas en planos. No obstante el contratista deberá verificar las condiciones del terreno en el que se emplazará cada casa y justificar mediante mecánica de suelos y cal-

culo estructural las dimensiones de Cimientos y sobre cimientos. Toda modificación proviene de lo anterior no alterará el precio del contrato.

### **2.2.5. Sobre cimientos**

Serán de hormigón con agregados que los haga hidro-repelentes. Su resistencia mínima será R.28: 170kg./m<sup>2</sup>., se deberá usar vibrador mecánico y estarán armados con 4 fe  $\phi = 10\text{mm}$  y estribos Fe  $\phi = 6\text{mm}$  @ 20cm.

La enfierradura se ejecutará en acero de calidad A44-28H de acuerdo a los detalles de proyecto. No se aceptará el uso de acero ya trabajado o usado, debiendo ser nuevos, de procedencia conocida y con las marcas que indiquen su calidad y resistencia.

En caso de usarse fierros en rollos, éste se estirará en obra por medio de de maquinas estiradoras, de la misma manera para el doblado y conformado de las diferentes barras de acero de refuerzo solamente se usarán medios mecánicos de doblado en frío.

En cuanto a los traslajos de las barras, se harán de acuerdo a los requisitos indicados en las normas respectivas y no podrán tener una longitud menor a los 40 veces el diámetro.

### **2.2.6. Rellenos interiores**

Al interior de los recintos y entre los cimientos se colocará relleno apisonado y mojado, que se ejecutará por capas sucesivas con material proveniente de las excavaciones, libre de desechos y escombros. Sobre este relleno se colocará una capa de ripio de 0.08m de espesor, tamaño medio máximo  $\frac{3}{4}$ " compactada.

### **2.2.7. Extracción de escombros**

Esta partida considera el retiro y limpieza de todo material sobrante de las obras, se debe considerar transporte a botadero autorizado por la municipalidad.

### **2.2.8. Moldajes sobre cimientos y cadenas**

Los moldajes deberán ser estancos y lisos, confeccionados en madera de 1" de espesor como mínimo, en tableros de dimensiones adecuadas al elemento a hormigonar. Las alzaprimas, puntales y refuerzos serán los necesarios para asegurar la indeformabilidad de los moldajes.

No se aceptaran desvíos de los moldajes colocados en la línea vertical superiores a 1 cm.

Antes de proceder a la colocación, estos se impregnaran con un desmoldante para maderas.

La faena de descimbre deberá ejecutarse con el cuidado necesario para evitar daños a la superficie del hormigón.

El moldaje deberá ser recibido por la ITO antes de proceder a la concretadura. El retiro de los moldajes y el alzaprimado no se podrá efectuar sin la aprobación del profesional responsable de la obra. En ningún caso podrá ser antes de 3 días.

#### **2.2.9. Albañilería armada**

Los muros serán de ladrillos cerámicos hechos a maquina del tipo titán o similar (29x 14 x 7.1), serán a la vista y llevarán una cantería rehundida de 1 cm. de profundidad por 2 cms. De alto. Se colocarán de soga y se unirán con mortero cemento y arena de proporción 1:3. Se limpiará de inmediato cualquier salpicadura de mortero sobre las caras visibles del ladrillo para no afectar la terminación.

La albañilería se regará abundantemente al menos dos veces cada 24 hrs. durante los primeros seis días.

#### **Enfierradura pilar Integrado**

Los elementos estructurales verticales esquineros, se compondrán de 3 fierros redondos de calidad A44-28H de diámetro 8mm dispuestos en las perforaciones de los dos ladrillos esquineros perpendiculares entre sí, los cuales se empotrarán a las fundaciones y a la cadena superior.

Las perforaciones de los ladrillos se rellenaran con mortero de pega de dosificación 1: 3

Entre estos elementos se colocarán fierros verticales de diámetro 8 mm. Dispuestos de la misma forma que los pilares integrados, esquineros, distribuidos según figura en plano de estructura.

#### **2.2.10. Radieres**

Será de hormigón de resistencia mínima R.28: 170Kg/cm<sup>2</sup> de 0.07 m de espesor.

El afinado de piso se ejecutará en fresco conjuntamente con el radier y su terminación será a grano perdido.

#### **2.2.11. Cadena superior**

En cadena superior se utilizará acero de calidad A44-28H, la armadura longitudinal comprende 4 barras de fierro redondo estriado de 10mm., los estribos de fierro redondo liso de 6 mm., espaciados cada 20 cms., amarrados con alambre negro N°18.

El hormigón deberá ser elaborado a maquina para la consolidación se exigirá el uso de vibrador de inmersión mecánico, de un mínimo de 7.000 revoluciones por minuto, previamente entrenado. La resistencia mínima será de R28.:200Kg/cm<sup>2</sup>, para cadenas y vigas en general.

Los insertos para la fijación de las soleras en que se apoyaran las cerchas, serán de 6mm de espesor. Se colocarán una vez vibrado el hormigón y se empotrarán a la base de la cadena mediante un gancho con 5 cms. de retorno.

#### **2.2.12. Estructura de techumbre**

La madera empleada será de primera clase, de acuerdo a lo prescrito en la norma I.N.N.Nº 178 Of. 67, y con la humedad equilibrio de la zona.

Las cerchas serán de pino dimensionado de 1 x 4" con crucetas de pino de 1 x 4 " e irán espaciadas cada 1,10 m entre sí. Las costaneras serán de pino de 2 x 2".

Todas las maderas deberán ceñirse estrictamente a lo estipulado en la norma chilena NCH 174 Of 85" Maderas, Unidades empleadas, dimensiones nominales, tolerancias y especificaciones"

#### **2.2.13. Cubierta y aislación**

Se utilizaran planchas de fierro galvanizado Nº 28 (0.4mm de espesor) colocadas con tornillos galvanizados, con golillas cóncavas y pabilos, los cruces como mínimo serán de 11/2 onda. La colocación de las planchas de cubierta debe iniciarse en sentido contrario al viento predominante con lluvia. Bajo las planchas de cubierta se desplegará papel fieltro para aislar la humedad de condensación.

#### **2.2.14. Caballetes**

Los caballetes serán de fierro galvanizado liso Nº 26( 0.4 mm de espesor) y 33 cms. de desarrollo. Se dejarán las juntas de dilatación correspondientes.

### **2.3. Terminaciones**

#### **2.3.1 Cielo raso**

Estará conformado por un entramado de pino de 2 x 2", colocado en ambos sentidos y se revestirá con planchas de yeso cartón tipo volcánita de 10mm de espesor clavadas al entramado, la junta de planchas deberá ser con borde biselado. Se respetarán las normas relativas a la aislación térmica de cubiertas, establecidas por el MINVU y publicadas en el Diario Oficial del 2 de Septiembre de 1999, que entraron a regir en Marzo del 2000 y todas las otras publicadas en el Diario Oficial hasta la fecha.

### **2.3.2 Tabiquerías**

Las tabiquerías estarán construidas en base a pie derechos, soleras, diagonales y cadenetas en piezas de pino bruto de 2 x 3" clavadas entre sí y a la estructura de techumbre y ancladas al piso y muros mediante espárragos o clavos Hilti. El forro será en planchas de volcánita en el caso del tabiques entre dormitorios.

### **2.3.3 Aleros, frontones y tapacanes**

Bajo aleros, se consulta forro en planchas de fibrocemento liso de 4mm de espesor clavadas a encintado de pino de 2 x 2" y los tapacanes serán de pino cepillado a 3 caras de 1 x 8", colocados en todo el contorno a la casa. Los frontones se ejecutarán con forros de planchas de fibrocemento liso de 4mm, el que irá clavado directamente a la estructura, según se indica en los planos.

### **2.3.4 Alfeizar**

Estos se confeccionaran de mortero hidrófugo, proporción 1 : 4, con pendiente hacia el exterior; incluye cortagoteras.

### **2.3.5 Marcos puertas**

Serán de madera de pino de óptima calidad ejecutados según planos. Para afianzar los marcos a la albañilería se ejecutará mediante pernos tirafondo de 3".

### **2.3.6 Hojas puertas**

Se consideran puertas de 44 mm de espesor y el alto indicado en los planos, con bastidor de olivillo. Deberán ser de terciado especial de 3,5mm pegadas con adhesivo resistente al agua. Las dimensiones serán:

Cocina	: 0.70 x 2.00 m
Baño	: 0.65 x 2.00 m
Acceso	: 0.75x2 m.

### **2.3.7 Quincallería**

En puerta principal se considera cerradura de sobreponer POLI o similar de dos pistones y en puerta exterior secundaria cerradura de pomo con llave, tipo POLI o similar. Las puertas interiores tendrán cerraduras de pomo con picaporte de seguridad en la función acceso. Las bisagras serán de acero protegidas por un tratamiento de zincopasivado o revestimiento epoxy – poliéster termo convertible.

### **2.3.8 Ventanas Aluminio**

Todas las ventanas serán de aluminio, de corredera con excepción de las de la cocina y baño que serán tipo celosía. Aluminio color mate, línea económica.

**Calefón:** Se considera un **calefón de 5 litros** que deberá ser instalado de acuerdo a normas.

## **2.4.2. Agua potable**

### **2.4.2.1. Medidor y conexión a red pública**

Se consulta medidor de 13 mm con su respectivo nicho prefabricado, por cada vivienda.

### **2.4.2.2 Red interior caliente y fría**

Se considera abastecimiento de agua fría a WC, agua fría y caliente en ducha, lavamanos y lavaplatos. Para efectos de agua caliente se contempla la instalación de un calefón de 5 lts. de capacidad.

Toda la distribución interior será en cañería de cobre e irá embutida en tabiquería y radier y bajo tierra en tramo desde el medidor hasta punto de distribución, este ultimo tramo podrá ser podrá ser cañería de polipropileno aprobado por la empresa sanitaria correspondiente.

### **2.4.3 Electricidad**

El contratista deberá presentar proyecto eléctrico y lograr su tramitación de aprobación definitiva para cada casa.

Se consultan ductos de plástico rígido.

La distribución interior deberá quedar entre cielo y cubierta.

Las bajadas a los centros o interruptores quedarán a la vista sobre los muros.

#### **2.4.3.1. Empalme eléctrico incluido en 1.4.3**

#### **2.4.3.2. Red interior**

### **3.- Extensión de redes de Agua Potable y alcantarillado**

El contratista considerará dentro de su presupuesto la extensión de las redes de agua potable y alcantarillado en los en los casos que no cuentan con dichos servicios.

### **4.- El proyecto de cálculo**

El proyecto de cálculo que regirá obligatoriamente a la construcción de las viviendas del comité, será de cargo y responsabilidad de la constructora.

### **5.- Aseo y retiro de escombros**

Una vez terminadas y entregadas cada una de las viviendas estas y los terrenos en que estén emplazadas deberán retirarse los escombros y aplicar un aseo general.

PRESUPUESTO PARA 23 VIVIENDAS DE 50 M2

**ENTIDAD ORGANIZADORA**  
**COMITÉ**  
**NOMBRE DEL PROYECTO**  
**Nº DE FAMILIAS**  
**COMUNA**

**: I. MUNICIPALIDAD DE PETORCA**  
**: "NUEVA GENERACION"**  
**: NUEVA GENERACION DE LA ÑIPA**  
**: 23 FAMILIAS**  
**: PETORCA**

ESPECIFICACIÓN	UN.	CANTIDAD	P.UNIT.	TOTAL
<b>Instalación de faenas</b>				
Limpieza y despeje de terreno	gl	23,00	0,704	16
Construcciones provisionarias	gl	0,00	0	0
Servicios provisionarios	gl			10
Letrero de obra	gl	1,00	6	6
Aseo final	gl	23,00	0,243	6
<b>Obra gruesa</b>				
Replanteo trazado y niveles	ml	680,40	0,025	17
Excavaciones	m3	48,50	0,393	19
Emplantillado	m3	2,81	1,235	65
Cimientos	m3	8,76	1,565	14
Sobrecimiento	m3	1,72	2,366	40
Rellenos interiores	m3	54,81	0,534	29
Extracción de escombros	m3	9,64	0,224	2
moldajes sobrecimientos y cadenas	m2	81,56	0,198	16
albañilería armada	m2	1572,00	0,495	778
radieres	m2	1350,00	0,394	532
cadena superior	m3	64,88	2,366	154
estructura de cubierta	m2	1659,20	0,136	226
aislación	m2	1659,20	0,140	232
cubierta	m2	1659,00	0,231	383
caballetes	ml	199,41	0,188	37
<b>Terminaciones</b>				
cielo raso	m2	1106,30	0,223	247
tabiquerías	m2	690,69	0,554	383
aleros, frontones y tapacanes	m2	658,49	0,213	140
alfeizar	gl	23,00	1,30	30
marcos puertas	unid	3,00	0,354	1
hojas puertas, incluye quincallería	unid	3,00	0,902	3
ventanas aluminio	m2	180,27	1,116	201
vidrios	m2	180,27	0,1	18
gradas	ml	0,00	0,302	0
Quincallería	gl			41
<b>ALCANTARILLADO (como obras complementarias)</b>				
Excavación en zanjas sin agotamiento	m3	134	0,2525	34
Cama de arena	m3	9,9	0,1196	1
Relleno con material de excavación	m3	4	0,1527	1
Suministro e instalación cañería de 200mm PVC T1	ml	252	0,2321	58
<b>AGUA POTABLE (como obras complementarias)</b>				
Excavación	M3	1,3	0,2525	0
Cama de arena	MI	120	0,1196	14
Instalación tubo PVC D= 110 mm.	MI	150,00	0,3121	47
Relleno compactado	M3	1,00	0,1527	0

<b>INSTALACIONES DOMICILIARIAS</b>				
<b>alcantarillado</b>				
U.D. incluye cámara	un.	23,00	4,00	92
red interior	un.	23,00	1,50	35
artefactos sanitarios wc, Lo, Bll, Lp	un.	23,00	5,196	120
<b>agua potable</b>				
medidor ( conexión a red pública)	unid	23,00	8,18	188
red interior caliente y fria, icluye calefont	un	23,00	9,1	209
<b>electricidad</b>				
electrificación pública	gl			28
empalme electrico incluido en part.1.4.3.	un	23,00	3,5	81
red interior	gl	23,00	8,208	189
<b>PROYECTOS</b>				
proyecto de arquitectura	un	23,00	2,00	46
proyecto de ingenieria	un	23,00	2,636	61
proyecto plan de acción social	un.	0	0	0

**4.849**

<b>subtotal general</b>		<b>4.849</b>
10% Gastos Generales Directos		485
2% Costos Financieros		97
2% Gastos Generales Indirectos		97
15% Utilidades		727
<b>subtotal neto</b>	<b>6.255</b>	
19% IVA	1.188	
Credito Especial IVA	772	

**TOTAL 6.670 UF**

El proyecto de La Ñipa, comuna de Petorca, fue aprobado con muy pocas observaciones por parte del SERVIU, y ha ganado el Concurso de Junio 2005 del Fondo Solidario de Vivienda.

## **CAPITULO 3: REGIÓN DE BÍOBÍO**

### **“LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO REGIONAL Y EL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA”**

El presente capítulo se estructura en dos partes:

**I,** Presenta la experiencia de la implementación de la Política de Vivienda, expresada en el FSV y su aplicación desde la perspectiva de la gestión ministerial. Incluye, la presentación resumida de la gestión realizada por parte del Secretario Regional Ministerial de vivienda y del director del Servicio de Vivienda y Urbanismo.

Luego se analiza la vinculación entre la gestión de la Política de Vivienda Social y la estrategia gubernamental de desarrollo regional, enfatizando en el impacto del instrumento de política para la región y ejemplificando a través de situaciones específicas las distintas experiencias desarrolladas.

En esta línea, se destaca la experiencia de la comuna de Lota como ejemplo de integración de programas que permiten enfrentar los desafíos que la región de Bio bio ha decidido asumir a través de su Estrategia de Desarrollo Regional.

**II,** Presenta parte de la experiencia desarrollada a través del proyecto “Gestión Local para Soluciones Habitacionales” (GTZ/ Alianza para las Ciudades), cuya intervención en la región de Bio bio se localiza en una asociación de 8 municipalidades denominada Asociación de Municipalidades para el Desarrollo Económico Local (AMDEL). Cabe señalar que esta asociación de municipios coincide con un microterritorio de planificación de la región.

La gestión del proyecto “Gestión Local para Soluciones Habitacionales” (GTZ/ Alianza para las Ciudades), privilegia en la región el fortalecimiento municipal que permita a los municipios asumir un rol activo en la gestión habitacional y urbana de sus territorios y se concentra muy particularmente en impulsar experiencias demostrativas que promuevan la participación de los beneficiarios de la política pública.

Por tanto se inicia con una breve reseña de la intervención en el territorio de AMDEL, y presenta dos experiencias resumidas:

1. la comuna de Santa Juana y su experiencia en implementación de un plan de desarrollo social para un grupo de familias beneficiarias del FSV, y
2. la experiencia de diseño participativo de un conjunto de soluciones habitacionales en la comuna de San Rosendo.

Con respecto a la experiencia en Santa Juana, a la fecha esta se encuentra aun en desarrollo previéndose poder finalizar la evaluación de esta hacia fines del 2005.

La experiencia de diseño participativo de San Rosendo, se encuentra finaliza y en la actualidad se inician las obras del barrio que alguna vez diseñaron sus habitantes.

## I: “ LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA ”



**Aldo Ramaciotti Fracchia**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
VIII Región

La Reforma de nuestra Política Habitacional, a mediados del año 2001, representó para nosotros una gran oportunidad, pero también importantes desafíos.

**Oportunidad**, porque a partir de ese instante nuestros recursos se focalizarían principalmente en la atención de las familias más pobres y vulnerables. Estas familias no estaban accediendo a la tan anhelada solución habitacional con los programas de vivienda tradicionales a la fecha. Esto, pues el promedio de las viviendas básicas sectoriales era uno de los más altos del país, debido a condiciones topográficas, valor de los terrenos, escasez de suelo urbano, etcétera. Además, porque nuestra región concen-

traba la mayor cantidad de asentamientos precarios, 291 de un total de 972 catastrados en el año 1996, en los que habitaban alrededor de 40.000 familias, de un total de 104.808 a nivel nacional, o sea, un 37% del total a nivel país. A estas cifras había que sumar la existencia de numerosas familias allegadas, cuyo universo no estaba formalmente calculado.

De esta manera, los programas de Vivienda Social Dinámica Sin Deuda y de Fondos Concursables para Proyectos Habitacionales Solidarios, en conjunto con otras iniciativas impulsadas por el Gobierno Regional, como la Estrategia Regional de Desarrollo y el interés manifiesto de nuestras más altas autoridades, lideradas por el Intendente Regional, por coordinar y asociar inversiones y recursos de los distintos sectores que lo integran, para conseguir un desarrollo armónico, sustentable y equitativo entre las 52 comunas (hoy 54) y 4 provincias, fundamentalmente dirigido a mejorar la calidad de vida de los habitantes más necesitados, nos dieron la posibilidad de satisfacer esta gran demanda existente y postergada.

**Desafíos**, porque el creciente aumento de los valores de nuestras viviendas básicas, nos había permitido mejorar la calidad de las viviendas, y estos nuevos programas, que imponían un tope de 300 UF por

solución, nos planteaban el reto de mantener los estándares de calidad, lograr interesar a las empresas constructoras y cumplir las expectativas de nuestros beneficiarios. Pero, además, por el componente participativo de estos programas, particularmente el de Fondos Concursables, que nos impuso la necesidad de adaptar nuestro habitual *modus operandi* a estos nuevos requerimientos, ya que de ahí en adelante las familias destinatarias no sólo conocerían el producto final de nuestra labor, sino que vendrían a incorporarse desde el principio del proyecto, tanto en su diseño y elaboración, ayudados por Entidades Organizadoras, como durante su ejecución y recepción.



**Carlos Ugarte Méndez**  
Director Servicio de Vivienda y  
Urbanización Región del Bío  
Bío

Hoy, podemos decir con orgullo y humildad que todos estos desafíos los hemos ido logrando con el tiempo.

A través de este programa hemos conseguido atender 9.973 familias de entre las más pobres de la Región, en un total de 168 proyectos habitacionales. Familias que hoy ven felizmente concluido su sueño de la casa propia, pero que, además, por el hecho de no asumir deuda alguna hacia el futuro, pues carecen de las condiciones para hacerlo, pueden concentrar sus esfuerzos en mejorar su calidad de vida con la atención de otras urgencias: salud, alimentación, vestuario, educación para sus hijos, en general, dar satisfacción a otras necesidades básicas, tantas veces postergadas por la vivienda.

Por lo anterior, desde el comienzo de estos programas nos dimos a la tarea de difundirlo ampliamente entre los municipios, las entidades organizadoras, las empresas constructoras, los grupos de familias organizados en Comités de Allegados, lo que, indudablemente, ha rendido sus frutos, pues hoy, además, de las numerosas familias atendidas, hemos llegado a 47 comunas, muchas de las cuales, por varios años, no habían obtenido solución habitacional para sus habitantes.

Todo ello, ha significado un gran esfuerzo, que nuestros equipos de trabajo han sabido asumir, pues por la dispersión geográfica de la región, muchas veces se ha requerido asistir a reuniones a lugares muy apartados y de difícil acceso. También, atendido el éxito del programa, se ha requerido evaluar e informar numerosos proyectos, más allá de los horarios normales de trabajo.

Sin este esfuerzo y dedicación, no habrían sido posibles los efectivos y eficientes resultados obtenidos.

Por ello, quienes lideramos el sector vivienda en la Región, estamos agradecidos y satisfechos con los resultados obtenidos:

**Hoy estamos a la vanguardia del Programa de Fondos Concur-sables para Proyectos Habitacionales Solidarios en el país.**

Somos la región que más soluciones habitacionales ha conseguido, pero no sólo eso, además de los logros cuantitativos, también hemos conseguido el compromiso de las Entidades Organizadoras y de las propias Empresas Constructoras, por construir viviendas dignas, con equipamientos adecuados y que se insertan armónicamente dentro de la trama urbana o contexto rural en que se emplazan.

Relevancia especial adquieren entonces los proyectos asociados mul-tidisciplinarios que asumen las características propias de su entorno, como lo es por ejemplo, el carácter patrimonial que distingue a la comuna de Lota.

Hacia adelante, vemos con optimismo que, a través de estos progra-mas, lograremos superar el déficit habitacional de las familias más carenciadas de nuestra Región, en el corto o mediano plazo.

Para lograr este objetivo, estamos dispuestos a seguir trabajando mancomunadamente, intentando mantener la credibilidad en el sis-tema, pese a la creciente y progresiva demanda, e incorporando cada vez más a los actores públicos y privados, para llegar a la totalidad de las comunas, con nuevos proyectos habitacionales y servicios que permitan mejorar las condiciones de vida, sustentabilidad y habitabi-lidad de las familias más indefensas de nuestra Región.

## CONTEXTO PARA LA GESTIÓN DE POLÍTICAS DE VIVIENDA: LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO REGIONAL Y EL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA.

El territorio de la Región de Biobío, distribuido en una superficie de 36.800 km<sup>2</sup>, está constituido por 4 provincias, y 54 comunas, con la ciudad de Concepción como capital regional.

### Según los Datos del censo del año 2002.

La Provincia de Concepción representa el 49,04% de la población regional y la de Arauco tan sólo el 8,45 %.

PROVINCIA	POBLACIÓN
CONCEPCIÓN	912.889
ARAUCO	157.255
BIO BIO	353.315
ÑUBLE	438.103
<b>TOTAL</b>	<b>1.861.562</b>

La Población Urbana Regional alcanza a 1.528.306 hbtes., lo que representa un 82 % de la población Total, correspondiéndole tan sólo un 18% a la población rural (333.256 hbtes.).

### Estrategia De Desarrollo Regional

La región ha innovado en una Política de Desarrollo Integral del Territorio, a través la conformación **de territorios de planificación**, es decir, *agrupaciones de comunas, en función de parámetros de orden institucional, físicos, económicos, que se distinguen por potencialidades y debilidades afines*, en los que se procura implementar una gestión pública territorial destinada a **focalizar y/o coordinar inversiones y acciones** públicas y privadas.



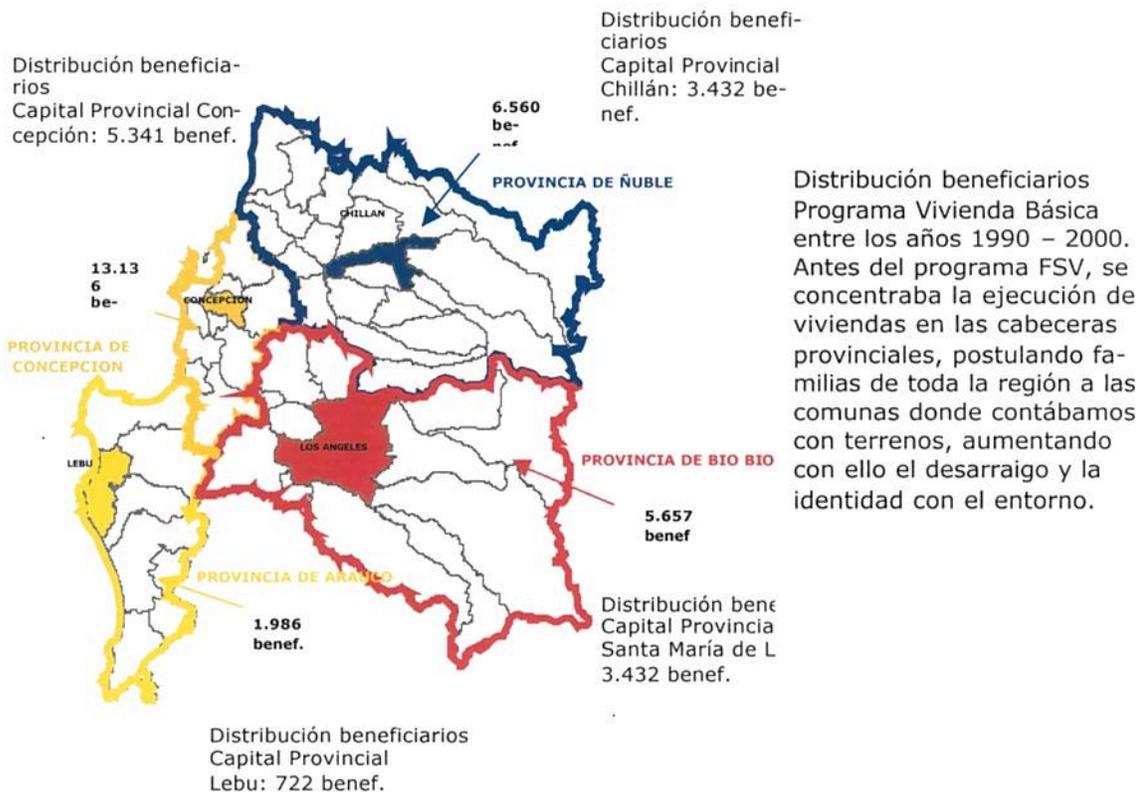
El objetivo es producir un quiebre en los desequilibrios como pobreza-indigencia; desarrollo económico; equipamiento; infraestructura y vivienda; preservación de los recursos ambientales; áreas de riesgo y patrimonio histórico cultural, entre otros, existentes en la región, mitigándolos y revirtiéndolos, y a su vez potenciando las iniciativas asociadas que permitan un mayor desarrollo y crecimiento.

## Participación Del Ministerio De Vivienda En La Estrategia Regional De Desarrollo.

Algunos de los lineamientos en que participa activamente el sector en la región son El Fortalecimiento del Mundo Rural mejorando los niveles de equidad y sustentabilidad; Mejorar La Calidad de Vida y convivencia entre las Personas; Promover La Participación y La Integración Social. Con éstos lineamientos, y a través del **Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV)**, se ha logrado enfrentar el desafío regional llegando a los sectores más alejados de la región con la anhelada vivienda y urbanización, con una gran participación social de nuestros beneficiarios, que definen su proyecto con el apoyo de entidades organizadoras privadas y empresas constructoras.

Los resultados de la gestión se pueden graficar de acuerdo al siguiente análisis:

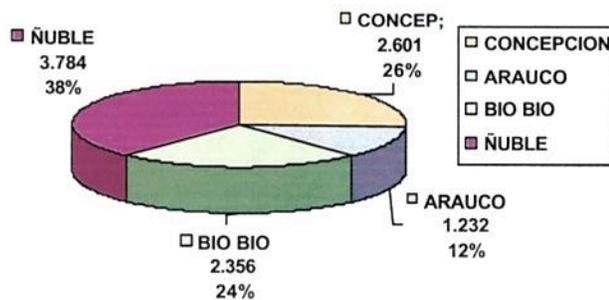
- Antes de la Estrategia Regional de Desarrollo y del Programa FSV.



• **Después de la Estrategia Regional de Desarrollo y del Programa FCPHS**

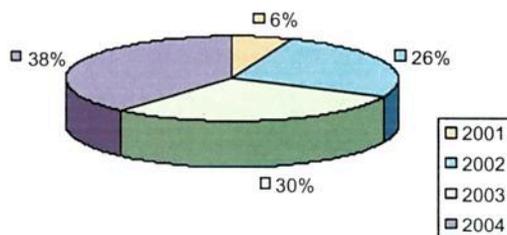
1.- La cobertura en la región se encuentra expresada en la atención actual de 47 comunas de las 54, es decir un 77% de cobertura.

**Sólo 7 comunas no han sido atendidas con el programa FCPHS**

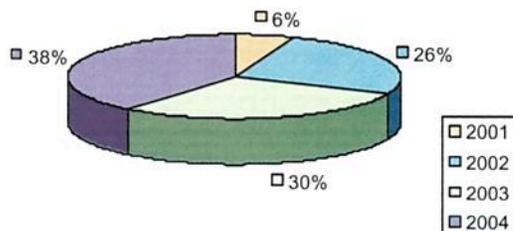


2.- La distribución provincial de los beneficiarios atendidos, se concentra mayormente en la provincia de Ñuble y Concepción.

Distribución beneficiarios Programa FCPHS 2001 – 2004.



**Recursos destinados por año sólo de subsidio de éste programa**



AÑO	PROY.	BENEFICIARIOS
2001	16	587
2002	34	2.587
2003	64	2.968
2004	54	3.831
<b>TOTAL BENEFICIARIOS</b>	<b>168</b>	<b>9.973</b>

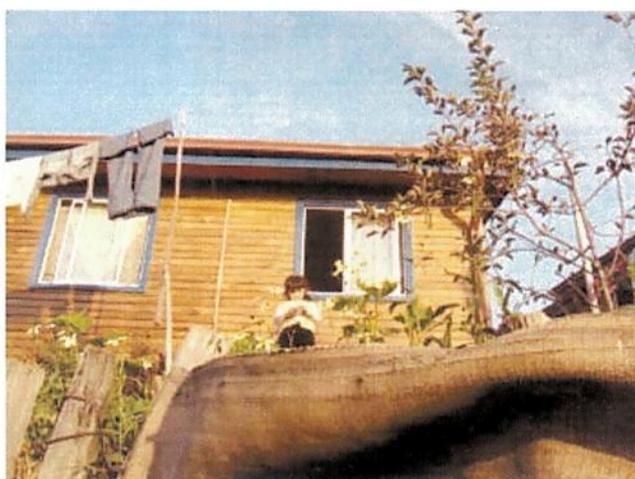
AÑO	PRESUPUESTO ANUAL
2001	156.307 UF
2002	697.092 UF
2003	800.836 UF
2004	1.056.412 UF
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>2.710.647 UF</b>

**Comportamiento Del Programa FSV y de Sus Actores.**

A partir de los lineamientos de la ERD señalados, y desde el primer Programa Piloto de FSV en el año 2.001, el quehacer institucional sectorial se ha revolucionado, permitiendo un acercamiento real con nuestros beneficiarios, pues ahora son ellos los que participan en forma activa desde la definición de su proyecto habitacional, hasta la concreción y recepción de sus viviendas.

Nuestra lógica de atención se ha modificado a partir de este programa, pues ahora no sólo conocemos a nuestros beneficiarios, sino que debemos considerar sus propuestas y aspiraciones, legitimando su opinión, más allá de la mera atención cuantitativa.

La empresa privada también se ha sumado a esta nueva forma de hacer, realizando eventos participativos para dar a conocer sus propuestas técnicas, logrando una mayor satisfacción de sus clientes, pero, además, incluso existen casos en que las empresas constructoras han incorporado la contratación de mano de obra



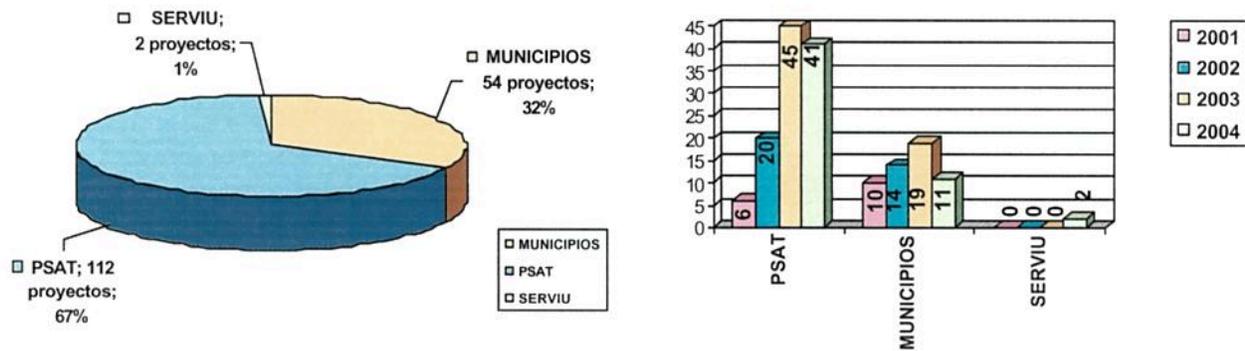
Construcción en sitio residente, Población España, comuna de Lota.

de entre los propios beneficiarios para la ejecución de sus viviendas.

Son las empresas las que elaboran los diseños, conjuntamente con las Entidades Organizadoras, disponen los terrenos, pagan los permisos y derechos municipales correspondientes, en pos de su legítimo derecho de obtener su propio beneficio económico a través de la construcción de estas viviendas.

Con satisfacción hemos visto cómo se unen estas empresas privadas, con entes públicos (municipios y nuestro propio sector), así como con los beneficiarios organizados, a través del objetivo común de la materialización de las viviendas, cada uno obteniendo sus propias ganancias.

### Distribución Entidades Organizadoras Por Proyecto Seleccionado 2001- 2002 – 2003 – 2004



Este programa se sustenta en la acción mancomunada del sector público y privado.

Los Municipios han patrocinado a 54 proyectos : 3.938 familias.  
Los Privados han patrocinado a 114 proyectos : 6.035 familias.

Asimismo, los municipios se han comprometido activamente en estos proyectos, no sólo realizando las gestiones propias de una Entidad Organizadora (rol que habitualmente han cumplido), sino que realizando aportes adicionales que les han permitido lograr mejores puntajes para la selección en el Concurso.

Estos aportes se traducen en semillas para las áreas verdes, horas de profesionales que participan en el diseño de proyectos, y hasta aportes directos en obras como movimientos de tierra y dinero para completar los ahorros de aquellas familias de más escasos recursos.



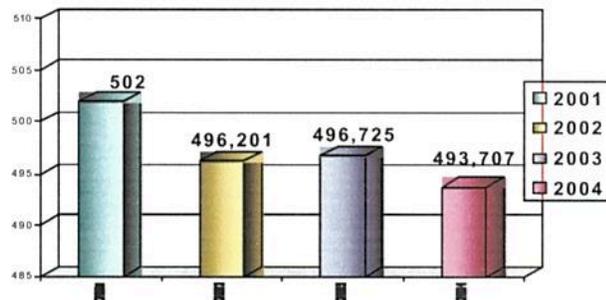
Conj. de viviendas Las Palmas de Huepil (129 viviendas).



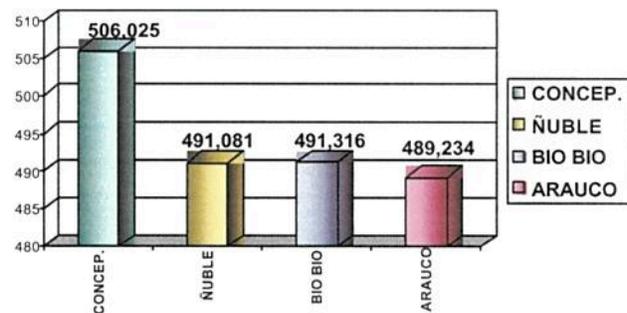
Comité Las Palmas de Huepil, Sede Social.

Comité Las Palmas de Huepil, comuna de Tucapel, con la participación de la I. Municipalidad de Tucapel como E. Organizadora.

Por otra parte, los municipios han jugado un activo e importante rol en la caracterización de las familias, definiendo a través de la ficha CAS II, su nivel de pobreza y vulnerabilidad, entendiendo que este Programa es una herramienta eficaz para dar solución habitacional a la demanda histórica de su comuna. Pero además, es un instrumento que les facilita configurar la red social, y para ello han comprometido su apoyo desde la formación de los grupos organizados (Comités de Allegados), considerando sus características e intereses comunes. De esta manera, se ha logrado el doble propósito de dar satisfacción a una necesidad colectiva y anhelada (que antes no estaban en condiciones de abordar), pero, además, se ha poten-



Promedio CAS Regional de 497,158 puntos. Es decir la focalización del programa es todo un éxito.

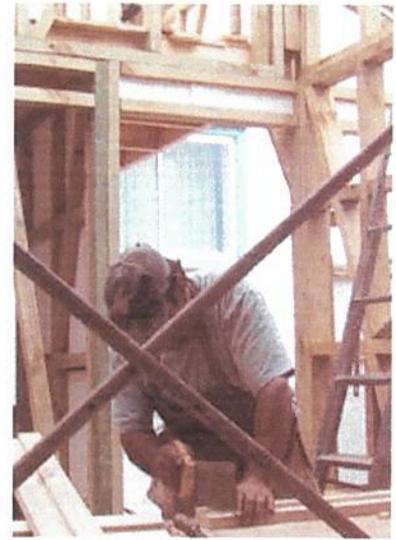


CAS Provincial.

ciado la creación de líderes vecinales positivos, que se transforman en colaboradores permanentes del municipio.

Lo más destacable, e incluso impresionante, ha sido ver cómo estos nuevos líderes vecinales han sido capaces de asociar a sus grupos, manteniéndolos unidos y entusiastas por varios meses; interactuar con entes privados y públicos; obtener recursos de terceros (ONGs, Fundaciones y privados); lo que les ha permitido la conquista de uno de sus principales objetivos: obtener mayor puntaje y ver así concluido su sueño de toda una vida.

Por otro lado, como son las familias las que generan el proyecto, escogen el lugar donde lo materializarán cercano a su red social y sanguínea, seleccionan a su futuro vecino mejorando así las condiciones de seguridad y de pertenencia con su entorno.



Construcción de una vivienda en Población España, comuna de Lota.

Promedio de Metros 2 construido por tipo de proyecto anualmente					
Tipo de Proyecto	2.0 01	2.0 02	2.0 03	2.0 04	Total general
CNT	38	38	38	32	37
CSR	45	45	47	45	46
AMVU	41				41
<b>Total general</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>

**CNT:** construcción nuevos terrenos

**CSR:** construcción sitio residente

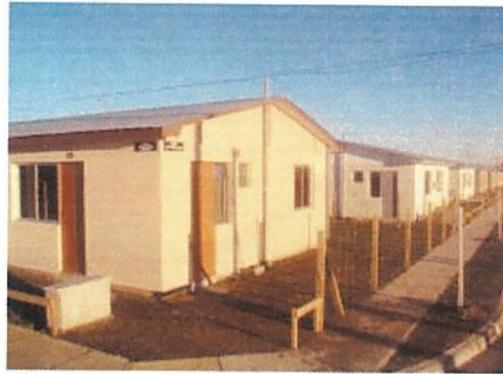
**AMVU:** adquisición y mejoramiento de vivienda usada.

Otras de las ventajas del FCPHS es que las familias pueden postular a distintos tipos de proyectos, como por ejemplo, construcción en nuevos terrenos, compra de vivienda usada o nueva y reconforta que existe la presentación de proyectos para la ejecución de viviendas en el mismo sitio donde la familia es allegada, manteniendo la cercanía con el grupo de la familia original, *fortaleciendo así los lazos de arraigo y sanguíneo.*

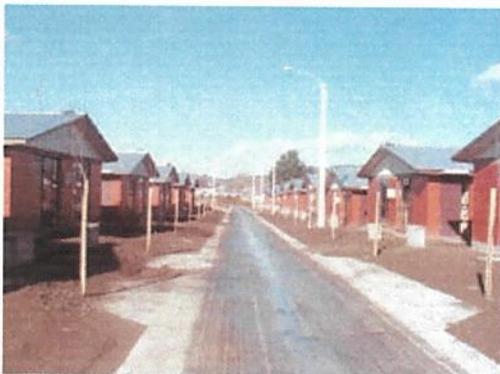


Comité Tres Esquinas, comuna de Bulnes, construcción es sitio propio.

Todo lo anterior, ha permitido superar el tipo de solución final, logrando, con aún escasos recursos, mejores viviendas, más dignas, que consideran su entorno y el lugar en que se emplazan, con equipamientos útiles y que responden a reales necesidades de los futuros vecinos, en definitiva, más armónicas y que responden a los requerimientos del entorno propio de cada comunidad. Así, vemos que se han materializado distintas soluciones, dependiendo de si éstas están situadas en la pre-cordillera, en la zona rural productiva, en las zonas costeras o en las áreas urbanas consolidadas, excediendo con creces nuestra propia proyección inicial.

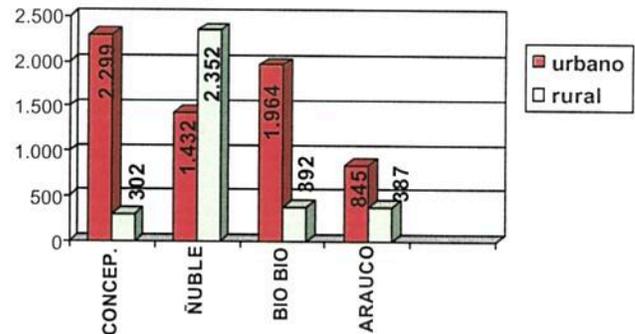
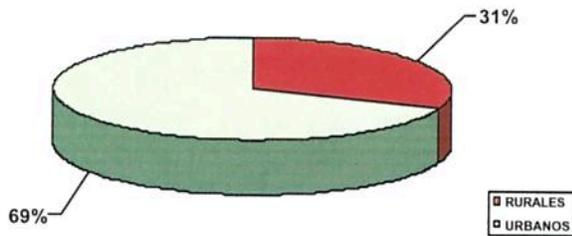


Conjunto Habitacional Río Viejo, comuna de Chillán.



Construcción en sitio residente, Población España, comuna de Lota.

### Porcentaje Subsidios Aplicados En Áreas Urbanas Y Rurales Años 2001 – 2002 – 2003- 2004



Del total de subsidios otorgados, un 34% se ha aplicado en áreas rurales y un 66% en áreas urbanas.

	SUBSIDIOS APLICADOS EN AREAS RURALES	SUBSIDIOS APLICADOS EN AREAS URBANAS
CONCEP.	12%	88%
ÑUBLE	61%	39%
BIO BIO	17%	83%
ARAUCO	31%	69%

#### Desafíos:

No obstante el éxito que el Programa FCPHS ha tenido en la Región, se nos presentan hacia el futuro importantes desafíos, que podemos resumir en los siguientes:

- Poder atender la creciente demanda, producto de la amplia difusión dada a este Programa, logrando que se mantenga la organización de los beneficiarios, el entusiasmo, y la credibilidad en el sistema, dado que la postulación actual en la región sobrepasa los recursos asignados. Para estos efectos, se propone asignar un puntaje creciente y progresivo a los grupos que postulan más de una vez.
- Lograr que el 100% de las comunas se incorporen a la postulación a este programa, aumentado, por ejemplo, los puntajes para las comunas que postulan por primera vez.
- Potenciar el plan de acción social, que requiere el programa, vinculando los servicios públicos, que forman parte de la red solidaria nacional, de tal manera de asociar la vivienda a un fomento productivo y a mejores servicios, que permitan dar mayor sustentabilidad a las familias en el tiempo.
- Lograr mayor asociación entre Entidades Organizadoras privadas y municipios, de tal forma de mejorar la gestión y tiempos de realización de proyectos, toda vez que existen equipos municipales que no cuentan con los profesionales del área neces-

ria, o no dan abasto al desafío que los proyectos requieren, permitiendo el Programa la Asociación de entidades organizadoras municipales y privadas.

**EJEMPLO DE TRABAJO EN COMBINACIÓN DE PROGRAMAS MINISTERIALES: EL CASO DE LOTA:** La Seremi de Vivienda ha considerado fundamental relevar la experiencia realizada en la comuna de Lota como un ejemplo de integración de programas que da cuenta de la viabilización de la estrategia de trabajo que han emprendido para dar respuesta a los desafíos regionales.

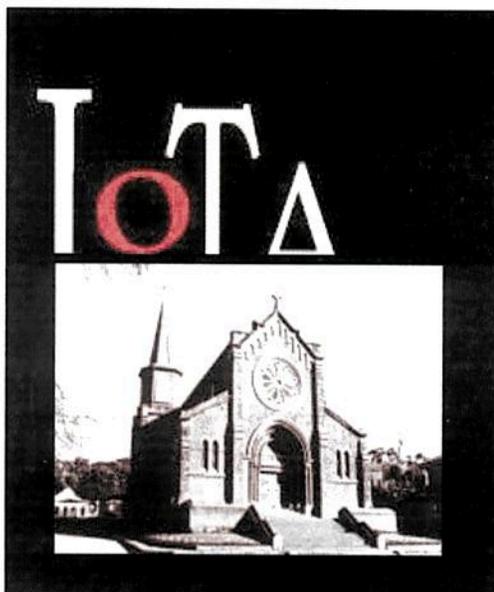
### **PROGRAMA DE RECUPERACIÓN PATRIMONIAL INTEGRADO COMUNA DE LOTA HACIA UN DESARROLLO SUSTENTABLE**

La experiencia en el *hacer social*, particularmente en el tema de la vivienda y el urbanismo, nos demuestra, a través del tiempo, avances importantes en estos temas. Paradojalmente, la Región del Bio Bío hoy confronta ejemplos de intervenciones de este tipo, que teniendo un objetivo en común, dan cuenta de modelos de intervención contrapuestos, y que reflejan por tanto el valor, al momento de intervenir el tejido social y urbano de nuestras ciudades, de aquello que *le es propio* al espacio y a aquel que lo habita, nos referimos a la identidad en todas sus formas y expresiones.

En este sentido, los ejemplos de intervenciones en la Intercomuna de Concepción realizados durante la década de los 80, plena dictadura militar, dan cuenta de importantes erradicaciones de campamentos, inconsultos en aspectos de orden cualitativo, generando, junto con la construcción de nuevos asentamientos, una construcción en espiral de alta segregación socio-espacial.

Estas experiencias son las que anteceden a una relación cada vez más integrada en la actualidad entre el mundo social, y en donde experiencias como la actuación en recuperación patrimonial realizada en la Comuna de Lota, permiten constatar el ejercicio sostenido, sin duda aún insuficiente, en orden a democratizar nuestras ciudades.

La Comuna de Lota, ubicada a 30 Km. de Concepción, bordeando la Costa del Pacífico, sufre el año 1997, el cierre de sus minas de carbón.



Es así como el modelo económico hasta ese momento para el pueblo desaparece, dejando un escenario sociológico violentado y quebrantado en su raíz, provocando dispersión e inseguridad.

En forma paralela al fenómeno descrito, desde al año 1994 el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo en la Región del Bio Bío, ha impulsado una serie de acciones tendientes a la recuperación patrimonial arquitectónica, particularmente en el sector de Lota Alto, lugar de emplazamiento del campamento minero. Estas acciones han sido orientadas bajo *un modelo de gestión integrado*, no tan

sólo como una forma de incidir en el espacio, sino más bien visualizar y proyectar, un modelo sustentable de desarrollo social y económico para el área intervenida.

Sólo a través de una relación de suma sensibilidad y respeto con el medio y su gente, se estará en condiciones de generar un sentido de pertenencia y arraigo con lo obrado, lo que sin lugar a dudas constituye el soporte necesario para navegar en el mundo globalizado de hoy, sin perder aquello que nos distingue y define como pueblo.

En la lógica descrita, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, ha trabajado en forma sostenida y en coordinación con otras organizaciones, para impulsar una serie de proyectos asociados al tema de recuperación patrimonial. Este trabajo se ha traducido en la recuperación de 11 pabellones mineros (viviendas colectivas en dos y tres pisos), cuyo resultado final se origina a partir del trabajo de socialización del proyecto con los beneficiarios. En éste se convino, entre otros, aumentar las superficies originales que tenían las viviendas, a través de la reorganización interna de los edificios, permitiendo con esto trasladar los baños al interior de las viviendas, así como generar un espacio cocina. Lo anterior sin perder de vista aquellos aspectos volumétricos y de composición, que permitan a las nuevas generaciones introducirse en el conocimiento de esta particular expresión de arquitectura minera.

También se recuperaron 4 Hornos de Pan, uno de ellos junto a un lavadero, como una forma de poner en valor actividades de orden comunitario, mejorando las condiciones higiénicas y de habitabilidad

de éstos. De esta forma se logró incidir directamente en una actividad económica relevante, realizada por las mujeres lotinas, en donde la comercialización del pan se constituye en una importante fuente de ingresos económicos, como paleo alternativo a los altos niveles de cesantía que se viven en forma posterior al cierre de la mina.

Fundamental es no olvidar que la gran particularidad y valor de este trabajo, gravita en la relación y trabajo conjunto con los habitantes del lugar, cuyas expectativas de presente y futuro han sido articuladas con su pasado; apostando a través de las intervenciones realizadas, a un mejoramiento de sus condiciones integrales de habitabilidad.



PABELLÓN N° 51, ESTADO ORIGINAL



PABELLÓN N° 51, RECUPERADO



HORNO DE PAN Y LAVADERO

Hoy, junto a importantes instituciones públicas y privadas, nos encontramos ad portas de concretar la recuperación de uno de los edificios más emblemáticos de Lota, el denominado Pabellón N° 83, construido en 1913, en donde a diferencia de los anteriores edificios recuperados, se replanteó su funcionalidad original, de vivienda colectiva, para readecuarlo como Centro Comunitario. Este proyecto es la primera Corporación Cultural de Lota.

En este proyecto, se implementó la primera Escuela Taller de la Región en Recuperación Patrimonial, incorporando jóvenes lotinos cesantes y fuera del sistema educativo, en los trabajos de recuperación.

Esto permitió dejar instalada una importante mano de obra en carpintería de primera, propia de estos edificios, para futuras intervenciones, así como incidir directamente en aspectos tales como la calificación laboral.

Se suma a esto acciones asociadas de planificación territorial, como una forma de sostener a través de instrumentos legales y normativos el actual proceso de intervención que se lleva a cabo. En este ámbito es importante destacar el actual Estudio de Áreas de Conservación Histórica, primero en la región, que lleva adelante el MINVU en conjunto con la Municipalidad de Lota, lo que permitirá orientar y normar las futuras intervenciones en Lota, en una lógica de respeto de su historia construida.

Recientemente, este Ministerio ha propuesto al Gobierno Regional ampliado, iniciar las gestiones tendientes a la obtención por parte de UNESCO, de la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad para Lota, imaginando una ciudad que a partir de lo obrado, nos permite dar el gran salto, de pensar una ciudad en el centro sur de nuestro país como emblema patrimonial del mundo.

Sin embargo, procesos y experiencias de esta naturaleza, supone también desafíos, que no sólo descansan en políticas de Estado, sino que en la definición de los perfiles y formación de nuestros futuros profesionales.

Experiencias de esta naturaleza nos invita a reflexionar en cómo proyectos de integración amplia, pueden convertirse en realidad. Se trata en definitiva de cómo somos capaces de que nuestros sueños se crucen con aspectos sociales, políticos, económicos, comerciales, religiosos etc., muchas veces ajenos a la ciudad misma, limitaciones y coacciones que están ahí y que a través de su conocimiento nos permiten dar con las premisas del ambiente necesario para alcanzar y concretar nuestros anhelos de país, en donde todos tengan la oportunidad de *re-crear* en una perspectiva justa, solidaria y democrática, nuestras ciudades.

La experiencia descrita, impulsada por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Región del Bio Bío, ha sido un importante trabajo asociativo, en donde han participado:

Empresa Nacional del Carbón (ENACAR S.A.), Junta de Andalucía de España, Municipalidad de Lota, Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS), Programa para la Superación de la Pobreza Urbana PPU (Comunidad Europea), Fundación Centro de Educación y Promoción de Acción Solidaria (CEPAS), Fondo Nacional para el Desarrollo de la Artes (FONDART), Centro de Formación Técnica de Lota (Universidad de Concepción) (CFT), Unidad de Gestión Territorial Zona del Carbón (UGT), Profesionales del ámbito privado, Empresas locales (Forestal Arauco, El Romeral), Ex trabajadores Mineros y comunidad toda.

## II.- EXPERIENCIA DE LA COMUNA DE SAN ROSENDO: “TRABAJANDO EN TORNO AL DISEÑO DEL BARRIO”.



**Experiencia de diseño participativo:**

**El derecho a vivir como soñamos.**

En la intervención en la comuna de San Rosendo, el Proyecto Gestión Local para Soluciones Habitacionales, Cities Alliance- GTZ, visualiza los siguientes objetivos generales:

- 1.- Apoyar al MINVU y Chilebarrio en otorgar soluciones habitacionales a un total de 100 familias pobres a través de la radicación de las 65 familias antiguas del Campamento denominado “ 25 de Octubre” y la postulación de 35 familias nuevas al Fondo Solidario.
- 2.- Apoyar al MINVU regional para concluir un proceso iniciado hace 4 años y que se mantiene inconcluso:

El año 2004 se retoma el proceso. Se logra la expropiación de los terrenos requeridos a través del Serviu regional y mediante financiamiento del programa Chile Barrio y se realiza un acto político publico de re- lanzamiento del proyecto de radicación de la población 25 Octubre, en este se firma un acuerdo operativo entre actores relevantes y se define el cronograma general de la iniciativa.

- 3.- Desarrollar una experiencia de diseño participativo con la comunidad con respecto a su futura vivienda y barrio.
- 4.- A través del diseño propuesto lograr la recuperación Borde Fluvial de San Rosendo, integración de la trama urbana al Río y revalorización del patrimonio ferroviario de la ciudad con el fin de gatillar iniciativas de desarrollo económico local.

### **1.-El desarrollo de la experiencia:**

En términos generales, la intervención en la comuna de San Rosendo apunta al diseño participativo del loteo y las viviendas del proyecto de radicación del campamento de la población 25 de octubre. Ello se desarrolló a través de la realización de 5 talleres de trabajo, en una secuencia progresiva de decisiones por parte de los actores involucrados que a continuación se desarrollan brevemente:

<b>TALLER Nº 1</b>	<b>PROCESO PARTICIPATIVO EN TORNO A RADICACIÓN POBL. 25 OCTUBRE / CHILE BARRIO</b>	<b>PROGRAMA DE LA ACTIVIDAD</b>  <b>LA VISION DEL MUNICIPIO</b> como marco de conversación
------------------------	--	---

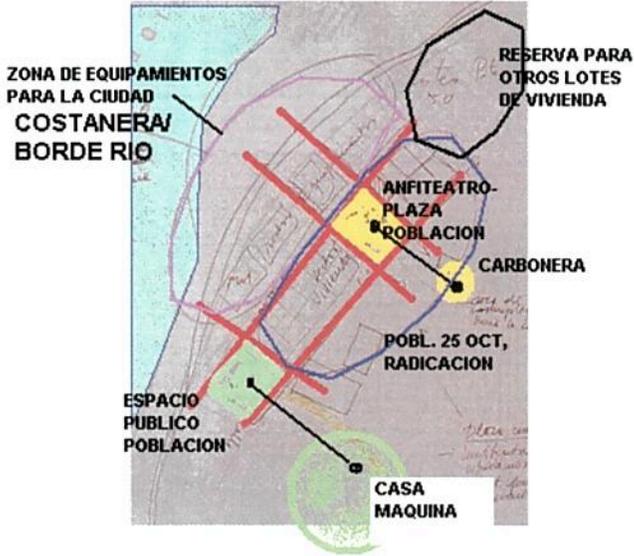
El primero de los talleres se centró en la búsqueda de la visión del municipio sobre la zona de trabajo de forma de constituir un primer marco sobre el que ofrecer el territorio y su configuración a la conversación participativa con los vecinos. Se busca establecer la opinión del municipio con respecto a cualidades positivas y negativas de la población 25 de octubre, seleccionándose como ámbitos de interés : patrimonio y cultura, social, turismo y productivo, infraestructura y medioambiente.

El equipo municipal aclara los conceptos de su propuesta y la traduce gráficamente a un plano del sector de intervención.

**¿Qué diseño futuro queremos para la 25 de Octubre?**



**DETALLE EXPLICATIVO DE LA PROPUESTA**



**ZONA DE EQUIPAMIENTOS PARA LA CIUDAD COSTANERA/ BORDE RIO**

**RESERVA PARA OTROS LOTES DE VIVIENDA**

**ANFITEATRO- PLAZA POBLACION**

**CARBONERA**

**POBL. 25 OCT, RADICACION**

**ESPACIO PUBLICO POBLACION**

**CASA MAQUINA**

<b>TALLER Nº 2</b>	<b>PROCESO PARTICIPATIVO</b>	<b>PROGRAMA DE LA ACTIVIDAD</b>
	EN TORNOS A RADICACIÓN POBL. 25 OCTUBRE / CHILE BARRIO	

El equipo a cargo del desarrollo del taller estuvo compuesto por profesionales del Programa Chile Barrio, Servicio País San Rosendo y representantes del Proyecto Cities Alliance - Gtz. Con respecto a la convocatoria y asistencia de las familias involucradas en el proyecto de radicación de la población 25 de Octubre de San Rosendo, asistieron 39 personas de un total de 65 familias.

El Objetivo del taller es levantar imágenes relativas al loteo o barrio nuevo que debe ser diseñado para la comunidad de la 25 de Octubre.

Para ello como primera medida se decide contextualizar a la comunidad. Se les dan a conocer algunos aspectos técnicos referentes a la futura urbanización, consideraciones administrativas y legales y técnicas que operan como restricciones a las decisiones que ellos pudieran tomar respecto al loteo que constituirá la estructura de su barrio en el futuro.

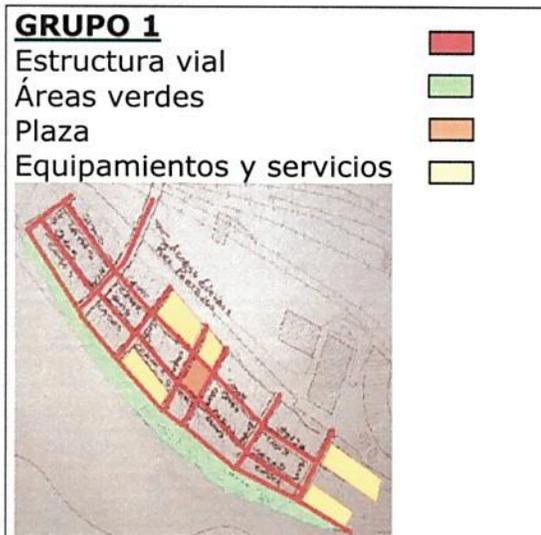


Para enfrentar la siguiente tarea se divide a la concurrencia en 4 grupos de trabajo. A cada grupo se le entrega un plano en blanco de la actual población y lápices de colores. La idea es que grupalmente diseñen su futuro barrio.

Se presenta un ejemplo de respuesta de los resultados del trabajo en grupo



### ¿Cómo debiera ser su futuro barrio?



<b>TALLER Nº 3</b>	<b>PROCESO PARTICIPATIVO EN TORNOS A RADICACIÓN POBL. 25 OCTUBRE / CHILE BARRIO</b>	<b>PROGRAMA DE LA ACTIVIDAD</b>
		<b>LA COMUNIDAD DISEÑA SU VIVIENDA</b>



Se desea conocer la condición de las viviendas actuales de la 25 de Octubre, sus virtudes y características particulares



Se les pide contestar las siguientes preguntas:

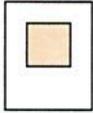
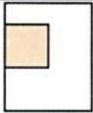
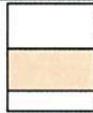
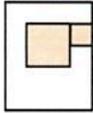
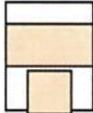
**¿Cómo es la vivienda actual de la 25 de Octubre?**

**¿Qué la hace particular?**

Mediante la metodología de visualización con tarjetas se levantan las ideas de los participantes.

Como Segunda actividad de Taller es necesario entregar algunos conceptos básicos relativos a tipos de agrupamiento posibles de la vivienda según lo establece en términos generales la Ley u Ordenanza General de Vivienda y Urbanismo. Asimismo, la idea es intentar transferir el concepto de que la superficie, la materialidad y el costo asociado al sistema de construcción son tres aspectos que van relacionados y se influyen mutuamente.

**Tipos de Agrupamiento posible:**

Puros			
	<b>AISLADO</b>	<b>PAREADO</b>	<b>CONTINUO</b>
Mixtos			
	<b>AISLADO Y PAREADO</b>		<b>CONTINUO Y AISLADO</b>

**Relación costo/ materialidad / superficie:**

Se consideran máximo 180 UF / superficie por solución :

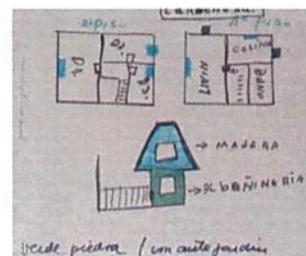
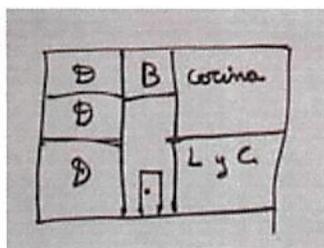
1 PISO	poyos H.A. + madera / <b>50 m2</b> de vivienda	radier + madera / <b>45 m2</b>
1 ½ Ó 2 PISOS	radier + madera + ma- dera / <b>45 m2</b>	radier + albañilería + ma- dera / <b>40 m2</b>

Posteriormente se les solicita que en forma individual contesten a la pregunta:

**¿ Cómo les gustaría que fuera su casa nueva?**

Se utiliza el dibujo en planta y elevación de la futura vivienda como método para dar la respuesta.

Además se les pide indicar, materialidad, numero de pisos y color de la futura vivienda.



Producto de la actividad se recogen 33 propuestas de vivienda ( plantas y elevaciones ).

<b>TALLER Nº 4</b>	<b>PROCESO PARTICIPATIVO EN TORNOS A RADICACIÓN POBL. 25 OCTUBRE / CHILE BARRIO</b>	<b>PROGRAMA DE LA ACTIVIDAD</b>
		<b>LA COMUNIDAD perfecciona el diseño de SU VIVIENDA</b>

Se aplica una ficha- encuesta a cada participante del taller de tal forma de uniformar las posibilidades de respuesta:

**NOMBRE Y APELLIDO:**

**DIRECCIÓN:**

PLANTA		MATERIAL		PISOS		COLORES	
		Radier Madera	Radier Albañilería	1	1 ½	Azul	Terracota

El siguiente es el resultado de la aplicación de **46** fichas encuestas , que en concreto resume ambos talleres ( 15 y 18 de octubre ) y que da cuenta de **la demanda de tipología de vivienda** de la comunidad:

TIPOLOGIA	AGRUPAMIENTO	VOTACION	PORCENTAJE
 <b>45 M2</b>	<b>VIVIENDA AISLADA CON EVENTUAL ADOSAMIENTO</b>	20	43,4 %
 <b>40 M2</b>	<b>VIVIENDA AISLADA</b>	26	56,6 %
	MADERA	4	15 %
<b>VIVIENDA AISLADA CON EVENTUAL</b>	ALBAÑILERIA	16	75 %
	1 PISO	11	55 %
	1 ½ PISOS	9	45 %

ADOSAMIENTO	COLOR AZUL	7	35 %
	COLOR TERRACOTA	13	65 %
	MADERA	6	23 %
<b>VIVIENDA AISLADA</b>	ALBAÑILERIA	20	77 %
	1 PISO	3	12 %
	1 ½ PISOS	23	88 %
	COLOR AZUL	6	23 %
	COLOR TERRACOTA	20	77 %

<b>TALLER Nº 5</b>	<b>PROCESO PARTICIPATIVO</b>	<b>PROGRAMA DE LA ACTIVIDAD</b>
	EN TORNO A RADICACIÓN POBL. 25 OCTUBRE / CHILE BARRIO	

### Propuesta resumen

#### Loteo 25 de Octubre

Se elabora una propuesta de loteo como resumen del trabajo de los grupos de vecinos

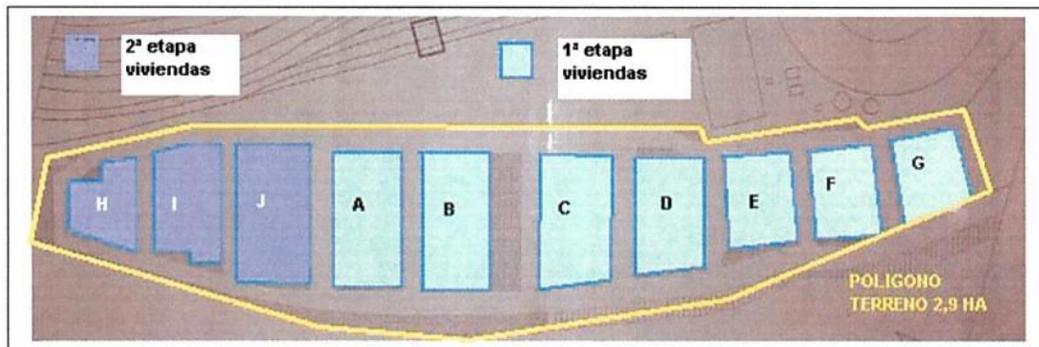
#### LOTEO Y VIVIENDA

El loteo se define para 105 lotes, en dos etapas

1ª Etapa: Considera 68 lotes de 150 m<sup>2</sup> para beneficiarios Chile Barrio.

Lote: 10 x 15 mts.

2ª Etapa: Considera 37 lotes de 112 m<sup>2</sup> para otros beneficiarios a definir con municipio. Lote: 7,5 x 15 mts.

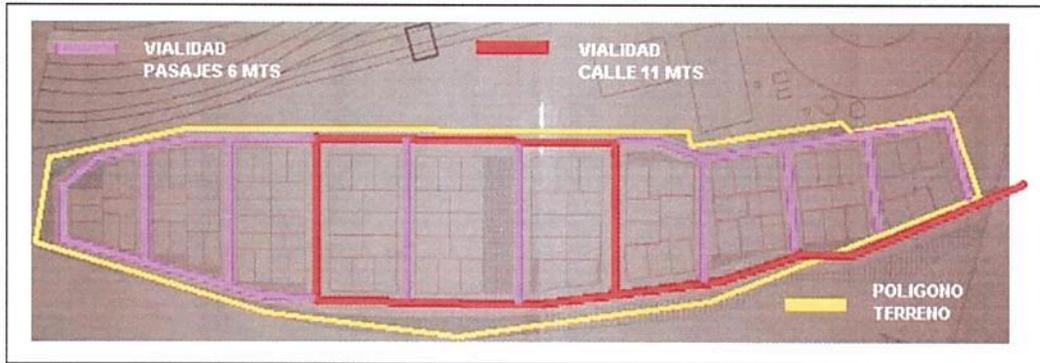


#### CIRCULACIONES - VIALIDAD

La estructura vial que se propone debería estar compuesta por dos tipos de vías: **Calle:** 11 mts entre líneas oficiales, de uso vehicular. Tiene la finalidad de ofrecer acceso vehicular desde el sector Bañero y permitir la circunvalación interna del centro del barrio.

**Pasajes:** 6 mts entre líneas oficiales, de uso principalmente peatonal.

Da acceso a los lotes y une transversalmente ciudad, vía tren y borde río.



### AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS

Principalmente se definen dos grandes paños de áreas verdes y espacios públicos:

#### **El Borde Río- Costanera:**

Espacio público urbano de San Rosendo. Considera un paseo y equipamientos recreativos para la comunidad y el turismo.

#### **La Plaza del Barrio:**

Espacio público del barrio. Considera la posibilidad de instalar ferias libres o artesanales, así como equipamiento comunitario ( sede ).



### LOTEO Y PATRIMONIO

De las propuestas de la comunidad se recogen los dos elementos principales del patrimonio local:

#### **El Borde Río y el paisaje:**

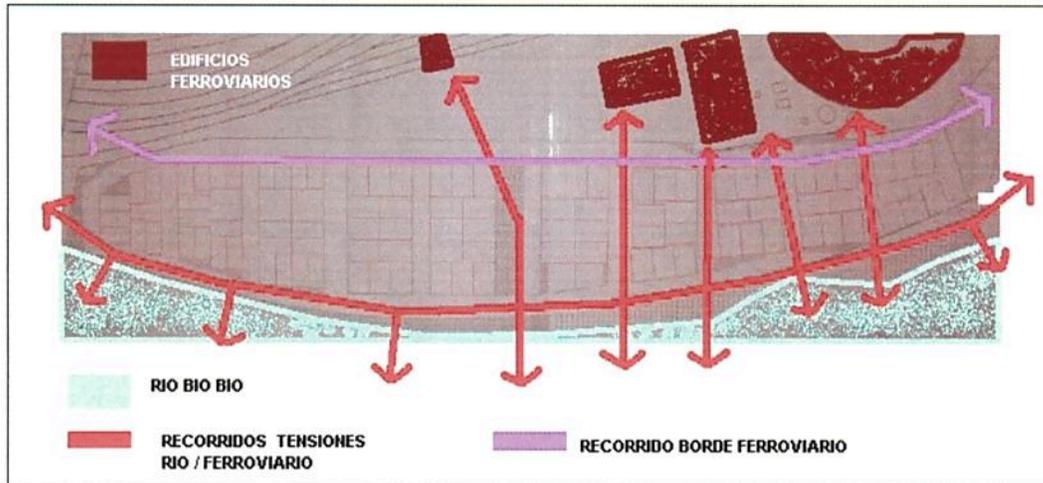
Se propone la Costanera como espacio de recorrido, reconocimiento y contemplación del paisaje.

#### **El Tren y su historia:**

Se plantea un recorrido de borde por el frente del barrio que colinda con el recinto estación y vías férreas.

Se proponen pasajes transversales que unen funcional y espacialmente la ciudad con el río.

Como remate de dichos pasajes se proponen algunos de los edificios hito del tema ferroviario (carbonera, casa de maquinas) , lo que permite realzar su presencia urbana , perspectivas y condición escénica.



Al cabo de 5 talleres con la comunidad y el municipio local se tiene elaborada una propuesta o demanda de parte de los pobladores hacia el servicio publico que lleva a cabo la intervención ( Chile Barrio, Serviu y Minvu).

## **II.- EXPERIENCIA DE LA COMUNA DE SANTA JUANA: "TRABAJANDO EL ASPECTO SOCIAL COMUNITARIO DEL FONDO SOLIDARIO".**

Tras un proceso extremadamente corto, el municipio de Santa Juana, como entidad organizadora de un comité de vivienda denominado Un Sueño Cumplido, consigue la adjudicación de los subsidios del Fondo Solidario.

A partir ese momento el Proyecto *Cities Alliance – Gtz*, en coordinación con el municipio local, ha iniciado la ejecución de un Plan de Acción Social comprometido con el Comité al momento de la postulación al F.S.V.

El objetivo tras esta intervención es elaborar (desde la experiencia practica) un modelo de Plan de Acción, a través de módulos de diferente duración y complejidad, que sea traspasable a otros municipios que deseen aplicarlo de manera integral o parcialmente en el trabajo con otros comités de vivienda.

De acuerdo al texto del Reglamento del Fondo Solidario, D.S. Nº 155/2001, el Plan de Acción Social, es uno de los requisitos integrantes del proyecto que la entidad organizadora postula al fondo Solidario de Vivienda.

El Plan de Acción Social define las acciones que la entidad organizadora viene realizando y realizará con los integrantes del grupo postulado, en pro de lograr su habilitación social, combatir sus condiciones de pobreza y/o marginación social y mejorar su calidad de vida en forma integral.

Este Plan debe considerarse como un proceso formativo y participativo que involucre claramente acciones en los siguientes ámbitos de trabajo:

1. Situación de la vivienda y su entorno.
2. Situación de la salud.
3. Situación de educación.
4. Situación social y calidad de vida.
5. Situación económica y productiva.

En lo relativo a su estructura, en el Plan deberán reconocerse las siguientes partes o capítulos:

1. Diagnóstico.
2. Formulación de Objetivos e Imagen Objetivo.
3. Definición de Actividades.
4. Recursos.
5. Seguimiento y Evaluación.

Por lo anteriormente visto, se postuló que el diseño y la ejecución del Plan de Acción Social para un grupo determinado de familias, no debía ser enfrentado en forma exclusiva por un departamento o unidad municipal, sino involucrar a todo el municipio en su proceso.

Independiente de ello, fue definir un grupo o equipo estructurado, de funcionarios responsables, que se hiciera cargo de la administración y gestión del Plan.

En esta experiencia modelo, fue la Dirección de Desarrollo Comunitario, la unidad municipal que lideró el equipo permanente de trabajo, incorporando también, a funcionarios de la Dirección de Obras Municipales y de la Unidad de Fomento Productivo.

### **1.- El desarrollo de la experiencia: Primera etapa, Diagnóstico Comunitario Participativo.**

Al momento de postular al *FONDO CONCURSABLE PARA PROYECTOS HABITACIONALES SOLIDARIOS* el equipo municipal presentó un Plan de Acción Social que acompañó la tramitación del concurso y que era parte de la oferta técnica de la municipalidad como entidad organizadora.

Existía el acuerdo previo con el municipio que la ejecución de dicho Plan de Acción Social estaría a cargo de profesionales del Proyecto Cities Alliance- GTZ.

La primera acción de dicho Plan consistió en la aplicación de un diagnóstico comunitario a las familias que conforman el Comité. Esto, para conocer el estado o nivel de desarrollo en el que se encontraban en ese momento con respecto a la formación de grupos, crear confianza entre el grupo y ajustar el programa originalmente ideado para el Plan de Acción Social de duración aproximada de 15 meses.

Tras prácticamente un mes de intervención con el grupo de familias, el equipo de profesionales a cargo de la implementación del Plan de Acción Social, logró levantar un diagnóstico comunitario de las familias. De acuerdo a lo planeado, con este diagnóstico se ajustó el pro-

grama de temas del Plan para estructurar el Plan definitivo que se ha estado trabajando durante los meses siguientes con el grupo.

A continuación se presenta la sistematización de la etapa de diagnóstico que el equipo de trabajo vivió junto a la comunidad.

Como se dijo anteriormente, este diagnóstico es parte del Plan de Acción Social tipo o básico que queremos obtener como resultado de nuestra intervención en Santa Juana.

Nuestra etapa diagnóstica estuvo estructurada en los siguientes 7 pasos:

<b>Pasos</b>	<b>Contenidos</b>	<b>Objetivos Generales</b>
Paso 1	¿Cuáles son nuestras fortalezas grupales?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Iniciar el diagnóstico socio-comunitario del grupo de familias beneficiarias.</li> <li>2. Conocer características protectoras y de riesgo a nivel de grupo y comunidad, compartidas por las distintas familias beneficiarias del proyecto.</li> </ol>
Paso 2	Conociendo nuestras redes socio-comunitarias.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conocer las principales redes sociales de apoyo utilizadas por el grupo de familias beneficiarias.</li> <li>2. Conocer dentro del grupo de familias el nivel de percepción de efectividad y apoyo de las redes utilizadas.</li> </ol>

Paso 3	Cuales son las necesidades de nuestra organización comunitaria	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Definir en conjunto con los dirigentes, a forma de bosquejo general un plan de desarrollo comunitario local, basado en las principales necesidades a nivel de organización comunitaria.</li> </ol>
Paso 4	A prepararse dirigentes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orientar y facilitar a los dirigentes en los preparativos de la reunión que tendrán con las familias beneficiadas.</li> <li>2. Facilitar y dar espacio a los dirigentes del grupo comunidad, para que lleven a la practica actividades de organización y planificación como grupo de lideres.</li> </ol>
Paso 5	Nuestro plan de desarrollo comunitario.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desarrollar una asamblea del comité en pleno para tratar la propuesta de Plan de desarrollo comunitario elaborada por la directiva.</li> <li>2. Definir de manera definitiva con el grupo comunitario los temas y actividades que conformarán el plan de desarrollo comunitario.</li> </ol>
Paso 6	En búsqueda de redes comunitarias	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lograr la potenciación y facilitación del trabajo comunitario en el sector y la participación social del grupo de familias.</li> </ol>

Paso 7	Evaluación y elaboración del diagnóstico	1. Elaborar un diagnóstico comunitario familiar del comité de estudio de acuerdo a la información previamente levantada.
--------	--	--

## PASO 1

### ¿Cuáles son nuestras fortalezas grupales?

#### Ingreso al recinto de los asistentes:

Saludo y entrega de una picha con su nombre y registro en la hoja de asistencia al taller de cada participante.

#### Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:



Saludos y bienvenida a los participantes de la reunión por parte de la autoridad local y/o encargado de la actividad.

Se contextualiza la actividad y se nombran en términos generales los objetivos de la reunión.

Se aclara que la presente reunión es parte de un conjunto de reuniones cuyo objetivo principal es poder establecer un diagnóstico comunitario de las familias que integran el grupo.

A continuación son presentados los moderadores o monitores encargados de la actividad propiamente tal.

#### Presentación del programa de la actividad:



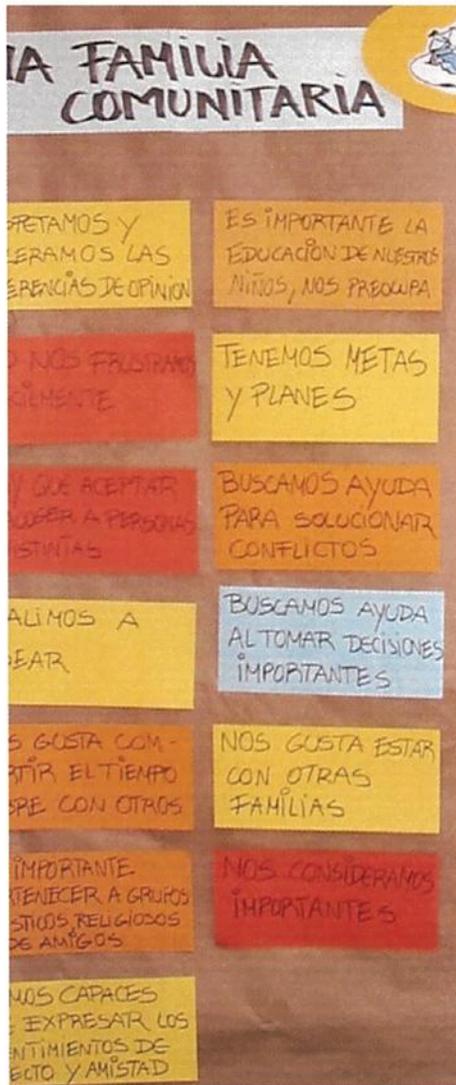
El monitor(es) o encargado(s) de ejecutar la actividad, introducen los objetivos de la jornada, definen el resultado esperado y presentan el programa de la jornada.

Dependiendo de la metodología de trabajo propuesta para el desarrollo de la actividad, deberán aclarar también los aspectos básicos de la forma de trabajo a realizar.

En esta etapa se pueden dar

	<p>además indicaciones generales relativas a orden de la sala, horarios de pausas, reglas de conducta, etc.</p>
<p><b>Presentación de los participantes, dinámica de presentación:</b></p>	<p>Se elige una dinámica de presentación y rompe hielo para permitir que cada participante se presente ante los demás. La elección de la dinámica deberá estar orientada básicamente por los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de conocimiento previo de los participantes entre si.</li> <li>• El contenido teórico o emotivo de la dinámica debe reforzar los objetivos de la actividad planeada</li> <li>• Características del recinto donde se aplicará la dinámica.</li> </ul>
<p><b>Entrega de contenidos/ Primera Actividad, introducción a los conceptos teóricos:</b></p>	<p>El monitor /a puede utilizar la introducción descrita anteriormente o integrar nuevos conceptos y contenidos. Se recomienda la utilización de metodología expositiva visual que facilite la comprensión de los participantes.</p>
<p><b>Entrega de contenidos/ Segunda Actividad, trabajo grupal:</b></p>	<p>Se divide el grupo total en forma dinámica en dos o tres subgrupos dependiendo de la cantidad de participantes. Se sugiere conformar grupos de hasta 10 personas. Cada grupo recibe los siguientes materiales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un papelógrafo en blanco con el título: "Grupo de Familias Comunitarias"</li> <li>• Un papelógrafo en blanco con el título: "Grupo de Familias No Comunitarias"</li> </ul>





- Tarjetas con características grupales relacionadas con la comunicación, afectividad, interrelaciones y estilos de vida o su vez la negación respectiva de estas características. (ej.: tenemos metas y planes, no expresamos nuestros sentimientos,...)
- Se les da las siguientes instrucciones: "Deben elegir y seleccionar aquellas tarjetas cuyas expresiones los representen, ya sea como familias individuales o como grupo. Las tarjetas cuyas expresiones no sean representativas del grupo se descartan y las tarjetas que representan las características del grupo, deben ser seleccionadas y divididas en los papelógrafos usando el criterio de ordenar las características familiares bajo el título que corresponda.
- Para ayudar en la tarea se pueden plantear las siguientes preguntas:

¿La característica familiar expresada por la tarjeta es propia de una familia comunitaria?

¿Las familias que actúan según lo expresa la tarjeta formarán una familia comunitaria?

¿La característica familiar expresada por la tarjeta les facilitará el trabajo de formar un grupo comunitario entre ustedes?

	<p>Finalmente el grupo elige un representante, encargado de exponer el trabajo en un plenario y fundamentarlo.</p>
<p><b>Entrega de contenidos/ Tercera Actividad, exposición en plenario:</b></p>	<p>Una vez concluida la actividad grupal y elegidos el representante se reordena la sala para formar un medio círculo. Se hace pasar a los voceros de cada grupo y en orden, se les permite exponer los resultados del trabajo de cada grupo. El monitor puede preguntar a cada representante de grupo como se sintieron con la actividad, como se organizaron y que dificultades encontraron durante el desarrollo. El monitor agradece a cada representante de grupo su exposición, destacando aspectos interesantes del plenario.</p>
<p><b>Etapas de resumen y conclusiones del trabajo:</b></p>	<p>Tras las exposiciones de cada grupo, el monitor debe realizar un resumen de los aspectos pedagógicos y de contenido mas importantes levantados en la actividad. Se abrirá espacio para la discusión plenaria y recoger las opiniones de los participantes.</p>
<p><b>Cierre o Clausura / Evaluación de la Actividad:</b></p>	<p>El monitor aplicará una evaluación simple de lo sucedido durante la actividad. Es posible evaluar tanto aspectos metodológicos, como aspectos externos como las características del espacio físico (acústica, ventilación, luz, etc.).</p> <p>Las evaluaciones pueden ser privadas o publicas, individuales o grupales. Se sugiere recoger los resultados de la evaluación, resumirlos en términos generales para la plenaria y acordar la resolución de pro-</p>

---

	blemas o correcciones en el programa o metodología.
<b>Cierre o Clausura / Tarea para la casa:</b>	<p>Una forma de generalizar los contenidos del taller a la realidad cotidiana de las familias, es la entrega el encargo de una tarea relativa al tema tratado para ser revisado al inicio del siguiente encuentro.</p> <p>También es posible hacerlos meditar sobre un tema relacionado a la actividad realizada y que además introduzca la temática del taller o reunión siguiente.</p> <p>Es importante que la tarea sea concreta y simple, con un lenguaje acorde al grupo. Debe aclararse cuando se espera la entrega de dicha tarea .</p> <p>Se sugiere aclarar que el hacer a tarea va en beneficio de cada uno, que es voluntaria y que no lleva calificación.</p>
<b>Cierre o Clausura / Próximos pasos y despedida:</b>	<p>Finalmente se aclaran y reiteran los pasos a seguir en el proceso iniciado ( próximas fechas de reunión, avisos de utilidad pública, acuerdos productos del desarrollo del taller o la evaluación, etc...) , se agradece la atención y participación despidiendo la actividad.</p>

## PASO 2

### **Conociendo nuestras redes socio-comunitarias.**

#### **Ingreso al recinto de los asistentes:**

Saludo y registro en la hoja de asistencia al taller de cada participante.

#### **Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:**

A continuación el monitor(a), explica que la actividad actual se enmarca dentro del proceso de levantar un diagnóstico familiar comunitario del grupo. Da la bienvenida al taller e invita a participar.

#### **Presentación del programa de la actividad:**

Se informa sobre el tema del taller: formación y funcionamiento de redes comunitarias..

#### **Presentación de los participantes, dinámica de presentación:**

Materiales: un ovillo de lana.  
Sillas dispuestas en círculo.

#### **Dinámica: tejiendo redes.**



La monitora aclara la dinámica. Una persona del círculo fija el extremo del ovillo a su dedo con un nudo y luego elija a alguien del círculo y lanza el ovillo de lana. El lanzador le hace una pregunta al elegido, el cual una vez que responde, se fija al dedo una porción de lana y elige a su vez a otro destinatario del ovillo mientras le hace una pregunta. Al haber recibido todos los del círculo una vez el ovillo de lana. La imagen resultante es la de una tela de araña formada por los hilos que unen a cada integrante del círculo entre sí y con el otro.

Para desarmar la red, se hace el camino inverso, desde el último integrante que respondió a la pregunta hecha hasta llegar a la monitora que inició la dinámica. En el proceso de de-



**Entrega de contenidos/  
Actividad grupal:  
Diagnostico de redes**

La actividad consiste en definir la las instituciones que los miembros del comité reconocen en funcionando en su entorno y el tipo de relación que ellos tienen con ellas.

**1º** se le pide a los integrantes del grupo que listen todas las instituciones formales y funcionales que reconocen en su entorno.

**2º** se predefinen los tipos de relación que pueden existir entre las instituciones y un grupo de personas:

Estas son:

Buena, conflictiva, interrumpida y neutra.

**3º** se le pide al grupo que acuerde ordenar las instituciones en grado de creciente de importancia para el grupo y esto en el sentido del reloj. El grupo debe situar su propio grupo o comunidad en el centro del reloj.



**4º** se le pide al grupo que defina el tipo de relación que establece con cada una de las instituciones ordenadas previamente.

**5º** un representante del grupo expone a la plenaria los resultados de su trabajo.

**Etapas de resumen y conclusiones del trabajo:**

Tras las exposiciones de cada grupo, el monitor debe realizar un resumen de los aspectos pedagógicos y de contenido mas importantes levantados en la actividad.

Se abrirá espacio para la discusión plenaria y recoger las opiniones de los participantes.

**Cierre o Clausura /  
Evaluación de la Actividad:**

El monitor aplicará una evaluación simple de lo sucedido durante la actividad.

**Cierre o Clausura /  
Tarea para la casa:**

Se distribuye una hoja con la pregunta que deberá ser respondida por la familia en casa. Texto: "Ustedes van a formar una nueva comunidad:

---

Marca con una X que temas te parecen importantes a tratar con tu grupo de vecinos para poder lograr acuerdos de solución y enfrentamientos claros:

1. Limpieza del barrio.
2. Seguridad del sector.
3. Apoyo escolar a los niños.
4. Operativos en caso de emergencias.
5. Elección de dirigentes.
6. Formación de comités.
7. Postulación a proyectos.
8. Formación de junta de Vecinos.
9. Formación de Grupos de jóvenes.
10. Planear actividades comunitarias a nivel de barrio.
11. Participar en talleres grupales.”

---

**Cierre o Clausura /  
Próximos pasos y despedida:**

Se despide a los asistentes, agradeciendo el alto nivel de participación en la actividad. Se convoca solo a los dirigentes para la reunión siguiente en el municipio.

### PASO 3

#### **Ingreso al recinto de los asistentes:**

#### **¿Cuáles son las necesidades de nuestra organización comunitaria?**

Saludo y registro en la hoja de asistencia al taller de cada uno de los dirigentes participantes.

#### **Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:**

A continuación el monitor(a), explica que la actividad actual se enmarca dentro del proceso de levantar un diagnóstico familiar comunitario del grupo. Da la bienvenida al taller al grupo de dirigentes del Comité y los invita a participar.

#### **Presentación del programa de la actividad:**

Los dirigentes que son la cara visible de la comunidad completa serán los encargados de compartir con las otras familias lo planificado en esta reunión y así lograrán una plan definitiva.



#### **Entrega de contenidos/ Primera Actividad, introducción a los conceptos teóricos:**

#### **CONCEPTOS CLAVES:**

El monitor /a da a conocer que es muy importante que comiencen a proyectar un Plan de Desarrollo Comunitario. Antes que reciban sus viviendas por ello hay que organizarse como una comunidad, en cuanto a temas de convivencia tendrán que movilizarse activamente en la formación de la identidad de su futuro barrio.

- Autogestión
- Participación comunitaria
- Planificación
- Empoderamiento
- Plan de desarrollo local
- Metas comunes
- Pro actividad

Se comienza definiendo qué es un plan de desarrollo comunitario. Este, como una forma de organización comunitaria planificada por ellos mismos como comunidad, a través de su autogestión, para tener apoyo de las



redes existentes en la comuna.

### **Entrega de contenidos/ Actividad grupal:**

La actividad consiste en que los dirigentes ordenen y estructuren una serie de actividades comunitarias factibles de realizar en el comité, en torno al tema de vivir en comunidad, de tal forma de levantar una propuesta para la asamblea sobre un Plan de Desarrollo Comunitario.



### **1º.-Priorización de temas del Plan de Desarrollo Comunitario:**

Ya sea que se definan en conjunto, o que el monitor proponga los temas, los dirigentes deberán pronunciarse sobre la importancia de éstos para la vida en comunidad y en el futuro barrio. Deberán además priorizarlos para ser desarrollados en el tiempo, hasta la entrega de sus viviendas definitivas o mas allá.

#### **Temas :**

- Limpieza del barrio.
- Seguridad del sector.
- Apoyo escolar .
- Operativos en caso de emergencias.
- Elección de dirigentes.
- Formación de comités.
- Postulación a proyectos.
- Formación de junta de vecinos.
- Formación de grupo de jóvenes.
- Planear actividades comunitarias a nivel de Barrio.
- Participar en talleres grupales.



**2º Definición y propuesta de un plan de desarrollo comunitario:**

Los participantes evalúan cada tema , su prioridad y urgencia y los ordenan en un plan de acción para el año venidero.

Por mes se define un tema a tratar.

**Etapas de resumen y conclusiones del trabajo:**

Tras el trabajo del grupo, el monitor debe realizar un resumen de los aspectos pedagógicos y de contenido mas importantes de la actividad, así como de los acuerdos para el Plan de Acción elaborado por los dirigentes.

Se aclara que el resultado de la sesión es una propuesta que deberán ser llevada a la asamblea para su validación.

**Cierre o Clausura / Evaluación de la Actividad:**

El monitor aplicará una evaluación simple de lo sucedido durante la actividad.

**Cierre o Clausura / Próximos pasos y despedida:**

Se despide a los asistentes, agradeciendo el alto nivel de participación en la actividad.

Los dirigentes tendrán que exponer en 15 días a las otras familias el plan de desarrollo comunitario y así todos juntos darán prioridad a los temas que consideren de mayor importancia para lograr un nivel de funcionamiento comunitario organizado seguro y eficiente.

<b>PASO 4</b>	<b>A prepararse dirigentes</b>
<b>Ingreso al recinto de los asistentes:</b>	Saludo y registro en la hoja de asistencia al taller de cada participante.
<b>Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:</b>	Se da la bienvenida a los dirigentes del Comité Sueño Cumplido. El monitor /a da a entender que es muy importante que se realice esta reunión de ayuda a los dirigentes, para orientarlos de manera que se les haga más fácil presentar a las otras familias lo desarrollado en la reunión anterior de dirigentes donde se planifico un plan de desarrollo comunitario en forma tentativa.
<b>Presentación del programa de la actividad:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entregar confianza a los dirigentes en su rol.</li> </ul>
<b>Definición de los objetivos de la actividad.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entregar herramientas a los dirigentes para que estructuren una futura reunión de asamblea.</li> </ul>
<b>Entrega de contenidos/ Desarrollo de la actividad</b>	Pasos a seguir: <u>Preparación previa a la asamblea:</u>
<p>La monitora entrega por escrito a los dirigentes, los pasos a seguir, para que de esta manera sea más fácil realizar la actividad de presentar el plan de desarrollo comunitario a las familias beneficiadas. Es decir, se les ayuda a preparar una asamblea, para presentar la propuesta que han elaborado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definir como van a presentar la información, ya sea a través de pápeles grafos o moderación con tarjetas o simplemente de manera oral.</li> <li>- Preparar material necesario para la presentación.</li> <li>- Decidir los roles dentro de la actividad: quién pasará la lista, quién contará los objetivos de la reunión, quién entregará los contenidos, quién maneja los paneles.</li> <li>- Definir como citarán a las familias y si entregaran o</li> </ul>

	<p>no invitaciones por escrito.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definir cualquier detalle pendiente.</li> <li>- Dejar todo lo anterior por escrito en cuaderno de acta.</li> <li>- Definir el lugar y el horario mas adecuado.</li> </ul> <p><u>Desarrollo de la asamblea:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visualizar el desarrollo de la actividad y prever posibles problemas o distractores para darles solución en esta etapa de planificación.</li> <li>- Prever metodología como recoger los acuerdos de la plenaria y sus comentarios</li> </ul> <p><u>Etapas posteriores a la asamblea:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acordar una reunión de los dirigentes para evaluar la asamblea y sus resultados.</li> </ul>
<p>Discusión por parte de los dirigentes:</p>	<p>El monitor /a dará espacio para que los participantes puedan discutir y organizar las actividades.</p> <p>Además de permitir la autogestión y autonomía en cuanto a las decisiones tomadas.</p>
<p><b>Etapas de resumen y conclusiones del trabajo:</b></p>	<p>Se toman acuerdos entre los dirigentes para la división del trabajo de preparación de la asamblea.</p> <p>Asimismo, se acuerda el orden de intervención durante la asamblea por parte de los dirigentes.</p> <p>Finalmente se acuerda la fecha de la asamblea.</p>
<p><b>Cierre o Clausura / Evaluación de la Actividad:</b></p>	<p>El monitor aplica una evaluación simple de lo sucedido durante la</p>

	actividad.
<b>Cierre o Clausura / Próximos pasos y despedida:</b>	Se despide a los asistentes, agradeciendo su participación en la actividad.
Ingreso al recinto de los asistentes:	Saludo y registro en la hoja de asistencia al taller de cada participante.

## PASO 5

### **Nuestro plan de desarrollo comunitario.**

#### **Presentación ante la Asamblea.**

#### **Ingreso al recinto de los asistentes:**

Saludo de una de los dirigentes y registro en la hoja de asistencia a la asamblea de cada participante.

#### **Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:**

Saludo por parte de la directiva del Comité a los asistentes a la asamblea.

#### **Presentación del programa de la actividad:**



La presidenta del Comité un Sueño Cumplido da la bienvenida y cuenta que el objetivo de la reunión es informarle a todas las familias lo ocurrido en la reunión anterior entre los monitores y los dirigentes ya que en esta reunión se planificaron las actividades que se pueden realizar en lo que queda de este año 2004 y todo el año 2005 para organizarse como comunidad y barrio. Además prepararse para que a futuro cuando tengan sus casas y estén viviendo juntos no se les haga tan difícil la convivencia en comunidad.

#### **Entrega de contenidos/ Desarrollo de la asamblea:**

De acuerdo a la división de funciones planificada por los dirigentes del Comité se inicia el programa de la actividad.



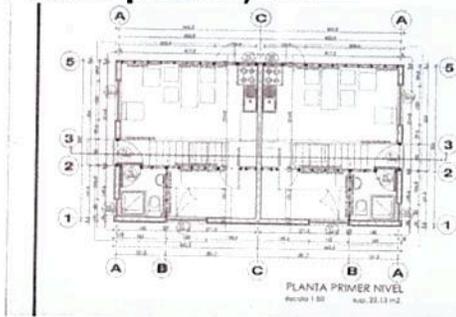
### **1.-ENTREGA DE INFORMACIÓN ACERCA DE LAS CASAS.**

La dirigente explica las características de las viviendas, usando para ello el apoyo visual de papelógrafo.

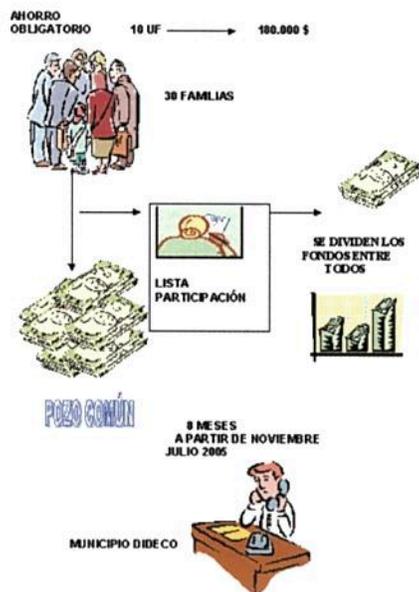
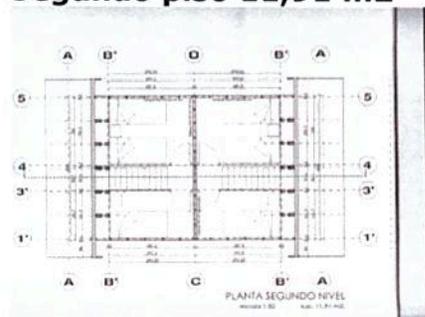
Se presentan los esquemas de la casa del proyecto Sueño Cumplido, tanto en primer como en segundo piso.

Adicionalmente se distribuyen fotocopias de los planos ( plantas ) de la vivienda que será construida para el Comité.

**Primer piso 22,13 m<sup>2</sup>**



**Segundo piso 11,91 m<sup>2</sup>**



**2.- PLAN DE AHORRO FAMILIAR :**

La dirigente a cargo de desarrollar esta parte de la actividad vuelve a recordar a la asamblea la obligación de completar un ahorro de 10 UF por familia para recibir definitivamente la vivienda.

Se informa del plazo y la fecha límite para tener todo el dinero. Para explicar el proceso del plan de ahorro se tiene el apoyo visual de un esquema.

**3.- PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN DE ACCION PARA LOS MESES VENIDEROS:**

La dirigente a cargo de desarrollar esta parte de la actividad, EXPONE EL Plan propuesto por la directiva y recoge la impresión de la asamblea.

Se toman acuerdos nuevos y/o se valida la propuesta presentada enriqueciéndola con aportes del grupo.

Finalmente el dirigente resumen los eventuales cambios y resume los acuerdos tomados.



Actividad	Mes año 2004	Actividades transversales (mas de una vez al año)
Actividades para reunir 180.000\$	Noviembre	Bingo- Rifa-Proyecto pro-empleo –Beneficios-Campaña venta de frutas-pedr donaciones-comité.
Actividad	Mes año 2005	Actividades transversales ( mas de una vez al año)
Junta de vecinos Apoyo escolar Juntar ropa y útiles	Febrero Marzo Y Abril	Postulación a proyectos Actividades comunitarias: Rifas Bingos
Seguridad Emergencia Limpieza	Mayo y Junio	Operativos Participación talleres grupales
Formación de grupos	Julio Y Agosto	Actividades como: Vacaciones Paseos etc.
Actividades comunitarias	Septiembre Noviembre Y Diciembre	Celebración 18 de septiembre Celebración Navidad

**Cierre o Clausura /  
Evaluación de la Actividad:**

La directiva ofrece la palabra a la asamblea para recoger sus opiniones sobre el desarrollo de la actividad.

**Cierre o Clausura /  
Próximos pasos y despedida:**

Los dirigentes despiden a los participantes del Comité y los citan para una futura reunión.

## PASO 6

### **Saludos y bienvenida, el inicio de la actividad:**

### **En búsqueda de redes comunitarias**

La presente se refiere a una actividad del grupo dirigente y el equipo a cargo de la ejecución del Plan de Acción Social para el Comité:

Los asistentes serán todos los representantes de unidades municipales, servicios públicos y ONGs funcionando en la comuna y que puedan unirse y colaborar con el Comité.

### **Presentación del programa de la actividad:**

A continuación el monitor(a), explica que la actividad actual se enmarca dentro del proceso de levantar un diagnóstico familiar comunitario del grupo. Da la bienvenida a la reunión e invita a participar.

Se informa sobre el tema del taller: La formación y funcionamiento de redes comunitarias.

### **Entrega de contenidos/ Desarrollo de la Actividad:**

En particular a esta reunión asistieron los siguientes representantes de unidades, servicios u otras instituciones relevantes para el Plan dentro de la comuna:

- Asistente Social de la DIDECO.
- Encargado del Info centro.
- Representantes del Hospital de Santa Juana.

Representante de SECPLAC.

Tras explicar los alcances del Plan de Acción Social que se desea elaborar y aplicar al grupo de familias del Comité, se buscan acuerdos de gestión y coordinaciones con programas y acciones en marcha para dar contenido al futuro Plan.

---

**Acuerdos:**

1. Con los representantes del Hospital de Santa Juana, se acuerda un plan de trabajo para el año 2005, que será realizado en conjunto con el equipo del plan de acción social, y que abarca objetivos de prevención y promoción dirigidos a diversos temas de salud general y salud mental.
2. Se le enviará a Asistente Social la lista de edades de la población del sistema de familias, para que pueda realizar la formación de grupos etareos.
3. Asimismo, se acuerda la postulación al programa de salud para la gente, que es parte del plan comunal de Salud que deberá ser entregado en Diciembre de este año y que permitirá el financiamiento de algunas de las actividades anteriormente planificadas y otras relacionadas con la salud de las familias.
4. Con el encargado del Info centro, se acuerda realizar durante el año 2005 talleres de alfabetización digital destinados a población de familias, así como nuevas alianzas de trabajo futuro, en el área de desarrollo juvenil.

---

**Etapas de resumen y conclusiones del trabajo:**

Tras el resumen de los acuerdos se define que el grupo de elaboración del Plan de Acción Social para el Comité tome con-

---

---

tacto con otras instituciones que pudiesen aportar a la iniciativa.

Ej.:Fosis, Fonadis, Prodemu y Prodeni

---

**Cierre o Clausura /  
Próximos pasos y despedida:**

Se despide a los asistentes, agradeciendo su participación en la actividad.

## **PASO 7**

Este paso, se refiere a la elaboración concreta de un documento de diagnóstico comunitario, siguiendo la pauta establecida para ello.

Esta tarea estuvo a cargo del equipo municipal a cargo del Plan y los resultados del paso no fueron informados al comité, en cuanto diagnóstico.

## **Evaluación y elaboración del diagnóstico.**

Producto del diagnóstico, considerando los acuerdos establecidos entre los componentes de las redes locales y según las condiciones del Fondo, se elaboró una propuesta de Plan de Acción Social .



# **Una Respuesta a la Diversidad: En el Fondo Todo es Posible**

## **Proyecto Gestión Local para Soluciones Habitacionales**

Cities Alliance  
GTZ Chile  
NUHABITAT  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
División de Política Habitacional  
Fondo Solidario de Vivienda  
Serviu Metropolitano  
Serviu Región de Valparaíso  
Seremi de Vivienda de Biobío  
Serviu Región de Biobío  
Asociación Chilena de Municipalidades  
Asociación de Municipios para el Desarrollo Económico Local  
Asociación de Municipalidades Región de Valparaíso  
Municipalidad de Santa Juana  
Municipalidad de San Rosendo  
Municipalidad de Cabildo  
Municipalidad de Petorca  
Municipalidad de Conchalí  
Escuela de Arquitectura. Universidad de las Américas

Mark Hildebrand / Jörg Haas / Lutz Drewski / Maria Ignacia Jiménez / Alberto Paranhos / Sonia Tschorne / Jaime Silva / Marcelo Carvallo / Nicolás López / Roberto Varela / Victor Dumas / Carla Bardi / Alejandra Vío / Lorena Tapia / Claudia Pinto / Ricardo Trincado / Solange Hevia / M. Antonieta Del Valle / Susana Cubillos / Hugo Marchant / Andrés Rojas / Ramón Marín / Raúl Aylwin / Francisco Pinto / Erika Pérez / Verónica Suazo / Patricio Rosales / M. Eugenia Gómez / Jessica Zúñiga / Pamela Novoa / Aldo Ramaciotti / Carlos Ugarte / Juan Paulo Sanzana / Jaime Arevalo / Maria Perales / Liliana Machuca / Claudia Veglia / Valerie Vigouroux / Rodrigo Melo / Eduardo Olazabal / Antonio Corrales / Jimena Zambrano / Eva Zúñiga / Patricia Castro / Susana Moya / Fabiola Ríos / Ximena Delgado / Katharina Heller / Claudia Bello / Karem García /

