

SERIE DOCUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA

ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LOS SERVIU

Gerente Estudios: Javier Hurtado C.
Coordinadora Económica: Marcela Ruiz-Tagle O.

SERIE DOCUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA

ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LOS SERVIU

Sergio Granados A.
Jorge Rodríguez C.
Andrés Polanco C.

*Estudio encargado por la Cámara Chilena de la Construcción
con el objetivo de contribuir al desarrollo de Políticas Públicas.*

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. BREVE MARCO CONCEPTUAL PARA EL ANÁLISIS	6
III. RESUMEN DE LA NORMATIVA LEGAL QUE RIGE A LOS SERVIU	11
1. Definición legal	11
2. Normativa aplicable	12
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS CAPACIDADES ACTUALES DE LOS SERVIU	22
1. Estructura orgánica	22
2. Presupuestos	26
3. Recursos humanos	33
V. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LOS SERVIU	44
1. Líneas programáticas	44
2. Organización del SERVIU Metropolitano	54
3. Indicadores de gestión de los SERVIU	61
4. Descripción de procesos de aprobación de proyectos de pavimentación	65
VI. ANÁLISIS DE BRECHAS ENTRE LA ESTRUCTURA LEGAL DE LOS SERVIU Y SUS CAPACIDADES, Y LAS ACTIVIDADES QUE REALIZAN	71
1. Atribuciones legales de los SERVIU	71
2. Estructura orgánica de los SERVIU	74
3. Presupuestos de los SERVIU	76
4. Recursos humanos de los SERVIU	76
5. Infraestructura de los SERVIU	80
6. Soporte informático de los SERVIU	80
7. Relación público-privada	81

VII. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LOS SERVIU	82
VIII. RECOMENDACIONES	86
1. Recomendaciones de carácter general	87
2. Recomendaciones para un esquema centralizado	92
3. Recomendaciones para un esquema descentralizado	93
ANEXOS	
ANEXO 1. DETALLE DE LA NORMATIVA LEGAL ACTUAL QUE RIGE A LOS SERVIU	96
ANEXO 2. ORGANIGRAMAS DE LOS SERVIU	124
ANEXO 3. ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS DE LOS SERVIU, PERÍODO 2002-2012	138
ANEXO 4. MARCO DE POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO	142
ANEXO 5. FUNCIONES ASIGNADAS A LA SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO EN EL SERVIU DE LA REGIÓN METROPOLITANA	152
ANEXO 6. FUNCIONES ASIGNADAS A LA SUBDIRECCIÓN DE OPERACIONES HABITACIONALES EN EL SERVIU DE LA REGIÓN METROPOLITANA	156
ANEXO 7. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL Y DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR	162

I. INTRODUCCIÓN

Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) son instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene directamente el MINVU o a través de sus Secretarías Ministeriales. No obstante, tanto sus presupuestos como sus inversiones requieren autorización previa del MINVU para su posterior aprobación de conformidad a las normas del decreto ley Orgánico de Administración Financiera del Estado.

Los SERVIU están encargados, en su jurisdicción, de materializar los planes que les encomiende el Ministerio, para lo cual podrán adquirir los terrenos, formar loteos y preparar subdivisiones prediales, proyectar y ejecutar las urbanizaciones de los mismos, proyectar y ejecutar las remodelaciones y la edificación de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y su respectivo equipamiento comunitario y toda otra función de preparación o ejecución que permita dar cumplimiento a las obras contempladas en los planes y programas, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados.

Corresponde también a los SERVIU la asignación y transferencia de las viviendas que construyan, de conformidad a los reglamentos y normas aprobados por el MINVU y a las instrucciones que se les impartan a través de las Secretarías Ministeriales respectivas. Del mismo modo, acorde a sus funciones históricas, les corresponde efectuar la recaudación correspondiente a los créditos hipotecarios que el Estado, a través de los SERVIU, otorgaba para completar el financiamiento necesario para la adquisición de viviendas, función que acorde a las políticas actuales, no se encuentra vigente.

Dadas sus obligaciones, es fundamental evaluar la coherencia entre la normativa actual que sustenta el funcionamiento de los SERVIU, y su expresión práctica en las actividades que desarrollan y, consecuentemente, plantear propuestas orientadas a su optimización institucional y normativa.

En este contexto, el objetivo del presente informe es analizar la coherencia entre la normativa actual que sustenta el funcionamiento de los SERVIU, con su expresión práctica en las actividades que desarrollan en un marco de relación de agente-principal con el Gobierno Central y, consecuentemente, plantear propuestas orientadas a su optimización institucional y normativa.

Para cumplir este objetivo el estudio sigue un enfoque metodológico que considera los siguientes elementos:

- Breve marco conceptual para el análisis del rol de los SERVIU en el contexto de la estructura administrativa del Estado chileno.
- Análisis de la brecha existente entre la estructura definida por la normativa legal que se dictó para la creación de los SERVIU (responsabilidades, funciones, capacidades —dotación, recursos— e interrelaciones con el resto del aparato público) y la estructura que se desprende de las actividades que los SERVIU desarrollan en el marco de los diferentes programas públicos.
- Análisis de Fortalezas y Debilidades de los SERVIU en función de su estructura legal actual.
- Planteamiento de recomendaciones de optimización institucional y normativa de los SERVIU bajo dos escenarios alternativos: i) Esquema centralizado; y ii) Esquema descentralizado.

II. BREVE MARCO CONCEPTUAL PARA EL ANÁLISIS

El análisis de cualquier institución pública en Chile debe considerar las características del contexto institucional general del sector público en nuestro país. Sin pretender realizar un análisis exhaustivo sobre la materia, para los fines del presente estudio, es pertinente considerar que el sector público en Chile resalta en especial por:

- **Un régimen fuertemente presidencialista.**

El Poder Ejecutivo tiene iniciativas legales exclusivas en diversas áreas de política y posee las facultades para poner urgencias legislativas y para vetar leyes. En efecto, estudios comparados confirman que el sistema político chileno es uno de los más presidencialistas de América Latina¹. La política fiscal también refleja este presidencialismo en Chile, teniendo el Poder Ejecutivo un fuerte control sobre el presupuesto y sobre todas las políticas que implican gasto público o tributación².

- **Un muy fuerte centralismo.**

Acorde a Marcel (2013), Chile es uno de los países más concentrados y fiscalmente más centralizados de la OCDE. Esto implica que muchas políticas son definidas de manera uniforme desde el nivel central. Agrega que esta concentración, centralismo y uniformidad, limitan el potencial de crecimiento del país y alimentan la desigualdad. La fuerte tradición de centralismo, y la distribución de poder que ella ha consolidado a lo largo de los años, hace que exista una fuerte resistencia a la descentralización en los grandes ministerios centrales.

- **Una institucionalidad presupuestaria fuerte que convive con una mucho más débil institucionalidad de planificación.**

Como concluyen Granados, Larraín y Rodríguez (2010), hoy conviven en Chile por un lado una institucionalidad presupuestaria fuerte y una institucionalidad de evaluación que se acerca a estándares internacionales y, por otro lado, una institucionalidad de

1. Para mayores antecedentes sobre esta característica, ver Aninat et al. (2008) y Payne et al. (2002), quienes clasifican a los presidentes de América Latina respecto de sus poderes legislativos, donde se destaca Chile, además de Perú y Ecuador, como aquellos más poderosos.

2. Este aspecto se desarrolla en detalle en Granados, Larraín y Rodríguez (2010).

planificación bastante débil y en algunos casos incluso inexistente. Si bien esta combinación desbalanceada de instrumentos de gestión ha resultado en una gran estabilidad fiscal, indispensable para el desarrollo, también ha resultado en falta de planificación estratégica de largo plazo.

En este contexto institucional altamente presidencialista, centralizado y con primacía de los instrumentos presupuestarios, se plantea la disyuntiva sobre cuánta autonomía y cuántos recursos entregar a los distintos organismos públicos. Las respuestas a estas preguntas se construyen dentro de la lógica del esquema imperante, es decir, es el centro de poder del Gobierno Central el que tiene el principal poder de decisión sobre estas materias³.

Para entender esta lógica de decisión, es útil considerar lo que Marcel y Rivera (2009) identifican como el “círculo vicioso de las finanzas públicas”. Éste surge cuando Estados sin recursos no pueden dar prestaciones adecuadas en cuanto a cobertura y calidad a los ciudadanos, los que por esa razón tienen baja disposición a tributar, limitando al Estado en su posibilidad de legitimarse.

El problema del círculo vicioso de las finanzas públicas puede aplicarse al Estado como un todo, y también a organismos públicos en particular, como podrían ser los SERVIU. En este último caso, organismos públicos con recursos limitados y bajas capacidades institucionales no pueden legitimarse ante la ciudadanía ni ante el Gobierno Central, por lo que este último es reacio a entregarles mayores recursos para que administren, limitando así su capacidad de desarrollo.

A nivel de un Estado nacional el círculo vicioso es difícilmente reversible si es que el propio Estado no invierte fuertemente en mejorar su imagen ante los ciudadanos en términos de transparencia, eficiencia y rendición de cuentas, para poder persuadirlos de que es beneficioso para la sociedad que el Estado cuente con recursos suficientes. Siguiendo con la analogía, para que el Gobierno Central esté dispuesto a avanzar en entregar mayores recursos a un organismo público en particular, necesariamente ello debe ir en paralelo con una mayor rendición de cuentas, transparencia y responsabilidad política por los resultados de parte de dicho organismo público, de manera que la institución que tiene el poder para asignar los recursos

3. El análisis que sigue en esta sección se basa en Granados y Rodríguez (2013).

(típicamente la Presidencia y el Ministerio de Hacienda) perciba que dichas transferencias pueden generar un mejor uso de los recursos públicos.

Esto implica que debe existir un conjunto coherente de funciones, competencias y responsabilidad por los resultados en la definición del marco institucional de los distintos organismos públicos. Ciertamente, para cumplir estas funciones también debe existir consistencia entre ellas y los recursos que maneja la institución.

Desde el punto de vista teórico, este conjunto de medidas coherentes puede enmarcarse en distintos enfoques conceptuales. Al respecto, Marcel (2008) identifica dos grandes enfoques, con distintas implicancias para los instrumentos de descentralización fiscal.

- El primero es el **enfoque de principal-agente**, donde el principal es el centro de control del Gobierno Central (que en el caso del Estado chileno podría definirse como la Presidencia de la República más el Ministerio de Hacienda y, de manera un poco más amplia, los ministerios políticos y los niveles centrales de los ministerios sectoriales, como el MINVU). Por su parte, los organismos públicos (como los SERVIU) son agentes del principal en la ejecución de sus lineamientos de políticas públicas nacionales.

Esta lógica implica que los instrumentos de financiamiento preponderante sean las transferencias condicionadas (es decir, presupuestos asignados para fines específicos predefinidos, sobre los cuales el organismo público que actúa como agente tiene muy poco o ningún poder de decisión). Desde el punto de vista del principal, este mecanismo le ayuda a asegurar que los organismos públicos que actúan como agentes inviertan en programas y proyectos consistentes con las orientaciones emanadas desde el nivel central.

- El segundo, es el **enfoque de elección pública local**, en el cual el marco de prioridades de políticas públicas viene dado por las preferencias de la comunidad lo más cercano al territorio posible, el que es representado por autoridades locales elegidas democráticamente y por instancias de participación ciudadana, y que conlleva mayor autonomía y responsabilidad de los gobiernos sub-nacionales y de las agencias públicas ejecutoras a nivel local.

Este enfoque implica utilizar instrumentos de financiamiento que reflejan la mayor autonomía de los gobiernos sub-nacionales y de los organismos ejecutores a nivel local, tales como impuestos de beneficio local, coparticipación tributaria, cobro por servicios, transferencias no condicionadas y endeudamiento.

Marcel (2008) sostiene que estos dos enfoques pueden coexistir, pero para que el sistema de financiamiento contribuya a los objetivos buscados, es fundamental que las responsabilidades asignadas a los organismos públicos sean consecuentes con dichos enfoques, diferencian-

do claramente los mecanismos de financiamiento consistentes con cada uno de ellos.⁴ Además, para una adecuada coexistencia de estos dos enfoques se requiere una gran claridad respecto de los roles y competencias de cada nivel de gobierno y de cada organismo público. En Chile precisamente coexisten los dos enfoques identificados, aunque no exento de los problemas de consistencia advertidos, tanto a nivel de gobiernos regionales y de gobiernos municipales, como a nivel de organismos públicos con presencia regional (como los SERVIU). Con todo, se observa que el enfoque predominante es el de principal-agente.

Al respecto, cabe hacer notar que en muchos ámbitos de la política pública en Chile existen ciertas superposiciones en materia de funciones y responsabilidades entre los distintos niveles de gobierno. A modo de ejemplo, la Tabla 1 presenta la distribución de responsabilidades entre diferentes niveles de gobierno en Chile, observándose que muchas de ellas son definidas como compartidas entre el nivel central, el regional y el municipal. Si bien esto podría interpretarse como una oportunidad para una adecuada coordinación, en la práctica dicha coordinación difícilmente ocurre, primando la característica ya identificada del centralismo de la institucionalidad pública chilena.

TABLA 1. Distribución de responsabilidades entre diferentes niveles de gobierno en Chile

	Gobierno Central	SEREMI	Gobierno Regional	Municipalidad
Desarrollo regional	CO	CO	CO	-
Agua potable	CO	CO	CO	CO
Alcantarillado	CO	CO	CO	CO
Recolección de basura	-	-	-	EX
Electricidad	CO	CO	CO	CO
Transporte público	CO	CO	CO	-
Caminos	CO	CO	CO	-
Educación	CO	CO	CO	CO
Salud	CO	CO	CO	CO
Vivienda	CO	CO	CO	CO
Recreación	CO	CO	CO	CO
Seguridad ciudadana	CO	-	CO	-
Urbanismo	CO	CO	CO	CO
Asistencia social	CO	CO	CO	CO

Fuente: Elaboración propia.

EX: responsabilidad exclusiva. CO: responsabilidad compartida.

En este contexto, el presente estudio se ha propuesto plantear recomendaciones de optimización institucional y normativa de los SERVIU bajo dos escenarios alternativos: i) Esquema centralizado (es decir, el predominante en la estructura actual del Estado de Chile); y ii) Esquema descentralizado (que en términos institucionales implica reformas de un mayor grado de profundidad).

4. Por ejemplo, Marcel (2008) señala que las transferencias condicionadas (pertinentes para el enfoque principal-agente) para financiar inversiones con externalidades a nivel nacional o de proyectos sin economías de escala, pueden coexistir con transferencias no condicionadas y con impuestos de beneficio local (pertinentes para el enfoque de elección pública local) para la provisión de servicios locales o de infraestructura pública de beneficio local.

BIBLIOGRAFÍA

- Aninat, C., J. Londregan, P. Navia y J. Vial (2008). "Political Institutions, Policymaking Processes, and Policy Outcomes in Chile". En *Policy Making in Latin America*, E. Stein y M. Tommasi (ed.), BID, Washington, D.C.
- Granados S. y J. Rodríguez (2013). "Propuestas para Avanzar en Descentralización Fiscal en Chile", Documento de Trabajo N°7, Serie Estudios Territoriales, Programa Cohesión Territorial para el Desarrollo, Rimisp.
- Granados, S., F. Larraín y J. Rodríguez (2010). "Planificación y Presupuesto como Herramientas de Política Pública", en *Un Mejor Estado para Chile*, Consorcio para la Reforma del Estado.
- Marcel, M. (2013). "Construyendo el Desarrollo desde cada Territorio", presentación en Seminario "Chile Descentralizado y Desarrollado", Santiago, Chile.
- Marcel, M. y E. Rivera (2009). "Economía Política de las Finanzas Públicas y Políticas Sociales en América Latina" en *A Medio Camino*, F. Henrique Cardoso y A. Foxley, editores, Colección Cieplan, Uqbar editores.
- Marcel, M. (2008). "Modelos Alternativos de Descentralización y la Experiencia Chilena", documento de trabajo, Cieplan.
- Payne, M., D. Zovatto y F. Carrillo (2002). *Democracies in Development*. BID. Washington, D.C.

III. RESUMEN DE LA NORMATIVA LEGAL QUE RIGE A LOS SERVIU

Como comentario general sobre la normativa legal actual que rige a los SERVIU, cabe señalar que ésta se encuentra distribuida en una serie de cuerpos legales. Las principales se identifican y analizan en este capítulo (y en el Anexo 1 con mayor detalle), teniendo en cuenta que existen otras disposiciones de distinto orden jerárquico que por razones de síntesis no hemos expuesto, pero que emanan de la normativa que hemos citado o se relacionan con ella.

Del análisis de los cuerpos normativos analizados se observa su coherencia en cuanto a reconocer el rol de los SERVIU como ejecutores, en el territorio, de las políticas del Ministerio del ramo. Esto hace referencia tanto a las políticas de Vivienda como a las de Urbanismo.

Tal papel ha sido establecido de una manera amplia por el Estado, de forma que **se les concede a los SERVIU una gran flexibilidad en sus funciones, así como una autonomía** tal, que en términos normativos les permite adaptarse a cualquier cambio de política sectorial que impulse la autoridad de turno. Por tanto, la normativa ha sido diseñada con el objeto que los SERVIU se constituyan en la herramienta institucional de implementación de la política de vivienda y urbanismo.

Otro elemento que destaca en la normativa de los SERVIU es su carácter **marcadamente territorial**, de manera tal que exista un SERVIU en cada Región. Consistentemente, cuando se han creado nuevas Regiones por ley, también se han creado sus respectivos SERVIU.

1. DEFINICIÓN LEGAL

Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), de acuerdo con la definición que de ellos hace el artículo 1º del D.S. Nº 355 (V. y U.) de 1976, que aprobó el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, *“son Instituciones Autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU), con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco, y de duración indefinida.*

Hay un SERVIU en cada una de las Regiones que señala el decreto 575, de 1974, modificado por el artículo 8º del decreto ley 1.317, de 1976.

Los SERVIU son sucesores legales de las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas, y, por tanto, tienen todas las facultades y obligaciones de dichas Corporaciones en el ámbito de su jurisdicción, en todo lo que no sea contrario o incompatible con el decreto ley N°1.305, de 1976.

No obstante lo expresado, la autonomía de los SERVIU está restringida por lo dispuesto en el decreto ley N°1.305, de 1976, en materia de presupuestos y personal, y por las instrucciones que con carácter de obligatorias les impartan expresamente el Ministro, el Subsecretario y el Secretario Ministerial respectivo."

2. NORMATIVA APLICABLE

Al integrar los SERVIU la estructura orgánica del MINVU, les es aplicable una variada normativa, entre la que cabe destacar la siguiente:

2.1. Ley N°16.391 (publicada en el Diario Oficial del 16 de diciembre de 1965), que creó el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En esta ley (que es anterior a la creación de los SERVIU) están sentadas las bases normativas según las cuales deben desarrollar su labor los órganos del Estado a cargo de las materias de Vivienda y Urbanismo. Dentro de los organismos que cumplen un rol ejecutor de la política de dicho Ministerio, se encontraban las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas, de todas las cuales los SERVIU son sus sucesores legales, por lo que también deben enmarcar su accionar al tenor de esta normativa.

2.2. Decreto Ley N°1.305 (publicado en el Diario Oficial del 19 de febrero de 1976, y rectificado en publicación del Diario Oficial del 4 de marzo de 1976), que reestructura y regionaliza el MINVU.

En virtud de esta legislación se fusionaron las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas que contemplaba la Ley N°16.391, estableciéndose como su sucesor legal un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización por Región, y determinándose que le corresponderá a dichos Servicios la ejecución de los planes que haya aprobado el MINVU.

En su Título III se regula en particular el funcionamiento de los SERVIU. Es así como en el inciso primero del artículo 25, éstos son definidos como "instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del MINVU, con personalidad jurídica, con patrimonio dis-

tinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene directamente el Ministerio o a través de sus Secretarías Ministeriales".

Se consagra así en la definición legal su rol de organismo ejecutor de las políticas públicas sectoriales. Ello es ratificado en el artículo 27, que establece que "los SERVIU estarán encargados, en su jurisdicción, de materializar los planes que les encomiende el Ministerio, para lo cual podrán adquirir los terrenos, formar loteos y preparar subdivisiones prediales, proyectar y ejecutar las urbanizaciones de los mismos, proyectar y ejecutar las remodelaciones y la edificación de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y su respectivo equipamiento comunitario y toda otra función de preparación o ejecución que permita dar cumplimiento a las obras contempladas en los planes y programas, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados."

2.3. Decreto Supremo N°397 (V. y U., publicado en el Diario Oficial del 8 de febrero de 1977), que contiene el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI).

Mediante este cuerpo normativo se consagran y regulan dichos organismos, que son encabezados por los Secretarios Ministeriales de Vivienda y Urbanismo. Ellos son los representantes del Ministerio en las respectivas Regiones, debiendo actuar como colaboradores directos de los Intendentes en lo relativo a vivienda, urbanismo y equipamiento. Lo anterior se ratifica en el artículo 15 del D.S. N°355, de 1976, (que aprueba el Reglamento Orgánico de los SERVIU, al que nos referiremos en el numeral siguiente), que establece que el Director del SERVIU se relacionará con el MINVU y con el Intendente a través de la Secretaría Ministerial respectiva.

La normativa antedicha separa nítidamente las funciones de las SEREMI (como organismo a cargo de un rol más político en cuanto representante del Ministerio y de la planificación, programación, evaluación, control y promoción de las políticas sectoriales) de las correspondientes a los SERVIU (cuyo rol es de ejecutor), estableciendo una relación de supervigilancia por parte de los SEREMI sobre los SERVIU, la que se puede ejercer por los Secretarios Regionales Ministeriales o por las distintas Unidades de cada SEREMI.

Así, pueden señalarse como ejemplos de funciones y atribuciones de los SEREMI, el velar por el estricto cumplimiento por parte del SERVIU de los planes, programas, normas e instrucciones impartidas por el Ministro y por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y, especialmente, porque sus inversiones se ajusten a los presupuestos aprobados para ellos; impartir instrucciones obligatorias, cuando proceda, al SERVIU de su Región, velando por su cumplimiento y por el de aquellas que hubieren impartido directamente el Ministro o el Subsecretario; y estudiar con el Director del SERVIU el anteproyecto de presupuesto y balance anual del sector.

2.4. Decreto Supremo N°355, de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización (publicado en el Diario Oficial del 4 de febrero de 1977).

Este es el cuerpo normativo que regula específicamente la función de los SERVIU. En él se contiene la definición legal de los mismos, citada en el numeral 1 de este capítulo, en la que se resalta su rol ejecutor de las políticas públicas definidas por el MINVU.

Asimismo, dispone que haya un SERVIU en cada una de las Regiones que señala el Decreto Ley N°575, de 1974, modificado por el artículo 8° del Decreto Ley N°1.317, de 1976. De esta forma, hoy existe un SERVIU en cada una de las Regiones en que nuestro país se encuentra dividido administrativamente (esto implica que se han creado SERVIU en las nuevas Regiones que se han creado por ley).

El rol ejecutor de los SERVIU se consagra expresamente en el inciso primero del artículo 2°: *“El SERVIU será en su jurisdicción, el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y, como tal, no tendrá facultades de planificación.”*

Principales funciones de los SERVIU

El Título I del D.S. N°355 contempla las funciones de los SERVIU, con una gran flexibilidad en cuanto a su participación como ejecutores de las políticas estatales. Ello resulta especialmente relevante si se toma en consideración que la política pública de Vivienda y Urbanismo se ha ido modificando en cada Gobierno, en períodos relativamente breves de tiempo, de forma que la flexibilidad de las funciones que la ley les fija a los SERVIU ha permitido la adaptación de sus procedimientos, tareas y responsabilidades a los nuevos lineamientos que en cada oportunidad ha fijado la autoridad central.

El artículo 3° dispone que el SERVIU estará encargado de:

- Adquirir terrenos.
- Efectuar subdivisiones prediales.
- Formar loteos.
- Proyectar y ejecutar urbanizaciones.
- Proyectar y llevar a cabo remodelaciones.
- Construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura.

- Y en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio.

Los artículos 4º, 5º y 6º desarrollan en forma amplia y detallada los distintos actos y contratos que los SERVIU pueden realizar en el cumplimiento de sus funciones, entre los que cabe señalar la construcción de viviendas económicas. Sin embargo, actualmente la política pública de vivienda ha entregado esta labor al sector privado, tal como se establece en los distintos Reglamentos de Sistemas de Subsidio Habitacional a que nos referiremos más adelante.

Estructura administrativa de los SERVIU

El artículo 12 del D.S. N°355 dispone que el SERVIU estará constituido por un Director, que será el Jefe Superior del Servicio, un Consejo Asesor y las Unidades Técnicas de Construcciones y Urbanización, de Operaciones Habitacionales, de Finanzas, Jurídica, de Administración, de Programación Física y Control, y de Contraloría Interna Regional.

Se ratifica en la normativa la flexibilidad con que se ha dotado a los SERVIU para cumplir su labor, al disponerse en el artículo 13 que cada SERVIU tendrá la estructura orgánica que apruebe por resolución el MINVU, de tal modo que las Unidades podrán, según la Región que corresponda, tener carácter de Subdirecciones, Departamentos, Sub-departamentos, Asesorías, Secciones u Oficinas.

Al **Director del SERVIU** le corresponde la superior conducción y administración del Servicio. Es un funcionario de la confianza exclusiva del Presidente de la República y representa legal, judicial y extrajudicialmente al Servicio. Se relaciona con el MINVU y con el Intendente a través de la Secretaría Ministerial respectiva. Actualmente es un cargo adscrito al Sistema de Alta Dirección Pública contemplado en la Ley N°19.882.

Le corresponde el ejercicio y cumplimiento de distintas facultades y deberes contempladas en los artículos 17 y 18 del D.S. N°355. Por ejemplo, cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que atañen al Servicio; presentar al Ministerio, a través de la Secretaría Ministerial correspondiente, el balance anual del Servicio; proponer al Ministro, a través de la Secretaría Ministerial respectiva, la creación o supresión de Delegaciones Provinciales y Oficinas locales dentro de la jurisdicción que corresponda al Servicio; cumplir y hacer cumplir, bajo responsabilidad personal, las instrucciones que le impartan el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Ministerial que corresponda, sea dejando de hacer aquello que la instrucción repara, sea actuando en la forma precisa y determinada que se le señale en caso de omisión, o acatando las normas de complementación que se le dieran respecto de la forma en que estuviere actuando; proveer cargos en la calidad jurídica de contrata y disponer la prórroga de estos contratos, debiendo ajustarse para ello al marco presupuestario y a la dotación máxima

establecidos en la Ley de Presupuestos del Sector Público; ordenar cometidos funcionarios y comisiones de servicios; ordenar la instrucción de las investigaciones sumarias o sumarios cuando corresponda y sobreseer o sancionar en ellos con las medidas administrativas del caso, con excepción de la destitución, cuya aplicación es privativa de la autoridad facultada para hacer el nombramiento.

El artículo 19 ratifica la flexibilidad de las funciones encomendadas al Director, al disponer que la enunciación de facultades, deberes y obligaciones del Director, contenida en los artículos precedentes, no tiene carácter de taxativa, correspondiéndole, en general, de la manera más amplia, promover, desarrollar y resolver sobre todas las actividades y materias cuyo conocimiento compete al Servicio, disponiendo la celebración y suscribiendo todos los actos y contratos que, directa o indirectamente, deriven de las funciones que le son propias, con la sola exclusión del ejercicio de facultades que correspondan al MINVU o a la Secretaría Ministerial respectiva, las cuales sólo podrá utilizar en virtud de delegación expresa.

El **Consejo Asesor** será presidido y convocado por el Director, y lo integrarán por derecho propio los jefes de las Unidades Técnicas de Construcciones y Urbanización, de Operaciones Habitacionales, de Finanzas, Jurídica, de Administración, de Programación Física y Control, y de Contraloría Interna Regional, pudiendo el Director citar a otros funcionarios o invitar a las personas que estime conveniente, en razón de las materias a tratar.

La **Unidad Técnica de Construcciones y Urbanización** es la encargada de efectuar los estudios para la adquisición de terrenos, de su urbanización o remodelación, y de proyectar y construir, efectuando para ello los estudios catastrales, de arquitectura, de ingeniería y de costos inherentes a las obras, fiscalizando su ejecución. Todas las obras deberán estar incluidas en los planes y programas aprobados por el Ministerio y contar con financiamiento específico para su ejecución.

La **Unidad de Operaciones Habitacionales** tiene a su cargo efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios, con estricta sujeción a la prioridad obtenida por los interesados, radicar y erradicar pobladores; vender, arrendar o ceder en comodato los inmuebles construidos o urbanizados por el Servicio o confiados a su administración; conceder préstamos y fijar los dividendos o rentas que se adeuden como consecuencia de lo anterior.

La **Unidad de Finanzas** es la llamada a velar por el cumplimiento de la planificación y gestión financiera del Servicio, llevando un registro contable ordenado y comprobado de todas y cada una de las operaciones que realice, cualquiera sea su origen, dentro de una clasificación adecuada, capaz de adaptarse a las necesidades de verificación e información expedita.

A la **Unidad Jurídica** le corresponde velar por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes que atañen al SERVIU.

La **Unidad de Administración** es la encargada de velar por las relaciones del Servicio con su personal, cautelando que cumpla correctamente sus deberes y preservando, al mismo tiempo, sus derechos, su bienestar, recreación y capacitación. Deberá, además, mantener un servicio de adquisiciones y aprovisionamiento que asegure el oportuno abastecimiento de bienes muebles necesarios al funcionamiento del Servicio, atender el ingreso y egreso de correspondencia, archivo general e inventarios. Le corresponderá, además, proponer al Director las normas y procedimientos encaminados a la racionalización y modernización administrativa.

La **Unidad de Programación Física y Control** tiene como funciones y atribuciones, entre otras, aportar los antecedentes que le sean solicitados por la Secretaría Ministerial, para la formulación del pre-programa y el anteproyecto de presupuesto regionales; controlar el desarrollo de la programación aprobada por el Ministerio, en las siguientes etapas previas a la ejecución: i) Estudio de terrenos, ii) Proyecto de trazado y loteo, iii) Diseño de las obras, iv) Aprobaciones de las Municipalidades y los servicios pertinentes, v) Preparación de antecedentes para la propuesta; evaluar la ejecución de las obras y el desarrollo de la labor indirecta, verificando si se ejecutan dentro de los plazos y condiciones establecidas en el programa; realizar un balance físico de la labor cumplida por el Servicio durante el año; evaluar la labor del Servicio en materia de asignación de las viviendas; mantener información actualizada de toda la labor realizada por el Servicio; y en general, llevar a cabo cualquier otro trabajo que le encomiende el Director.

A la **Contraloría Interna Regional** le corresponde asesorar al Director del SERVIU en el control preventivo de los actos y procedimientos administrativos, debiendo instar además por su debida y oportuna dictación; proponer al Director del SERVIU nuevos procedimientos administrativos, que complementen, mejoren o modernicen los existentes; constituir una instancia de consulta y de permanente interlocución con la Contraloría General de la República o con la respectiva Contraloría Regional y mantener una nómina y control de los reparos formulados por éstas, con exclusión de los relativos a materias presupuestarias, informáticas, contables y financieras, informando al Director del SERVIU acerca de las acciones que adopten las unidades competentes para subsanarlos; y velar por la observancia y cumplimiento de las disposiciones legales sobre probidad administrativa.

El nombramiento de los Jefes Superiores del Servicio a cargo de las Unidades antedichas se debe realizar de conformidad con las disposiciones del Estatuto Administrativo (D.F.L. N°29 de 2004, publicado en el Diario Oficial del 16 de marzo de 2005, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.834). Esto es, mediante sistema de concurso público. La escala de remuneraciones, cargos y personal respectivo no están regulados en el D.S. N°355, sino que se sujetan a las disposiciones del Estatuto Administrativo y a la Ley de Presupuestos.

Adicionalmente, existe en los SERVIU la **Unidad de Difusión e Informaciones**, a cargo de informar a los ciudadanos sobre la organización, competencia y funcionamiento del órga-

no, servicio o empresa en el que se adscribe esa repartición; los requisitos, formalidades y plazos de las presentaciones o solicitudes a ellos dirigidas; la documentación que debe acompañarse a éstas; los procedimientos y su tramitación y las demás indicaciones necesarias a fin de que el público tenga acceso expedito y oportuno a sus diversidades; recibir y estudiar las sugerencias y reclamos que los ciudadanos presenten ante ellas, que tengan por objeto mejorar el funcionamiento del órgano, servicio o empresa al que pertenece dicha oficina; abrir y gestionar espacios de atención diversos, que difundan las políticas y programas y actividades del MINVU, entre los diferentes agentes vinculados al sector vivienda, tales como, municipios, gobiernos regionales, organizaciones sociales, sector privado (Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social -EGIS-, Prestadores de Asistencia Técnica -PSAT-, Agencias Habitacionales), técnicos, profesionales y, muy especialmente, los usuarios de los programas.

2.5. Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N°458, publicado en el Diario Oficial del 13 de abril de 1976).

Este cuerpo normativo (en adelante también LGUC) contienen las disposiciones relativas a planificación urbana, urbanización y construcción, estableciendo los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

La LGUC contempla la participación de los SERVIU en:

- Los SERVIU, directamente o a través de terceros, podrán hacerse parte en las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, que regula las responsabilidades por fallas o defectos en la construcción (inciso 2º del artículo 25).
- En casos especiales de proyectos de los SERVIU, éstos podrán proponer al MINVU a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aun que no se haya emitido dicho informe (artículo 50).

Esta disposición se complementa con lo dispuesto en el Artículo 6.1.12 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala que “para los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la LGUC, se entenderá como proyectos de los SERVIU aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del MINVU que corresponde implementar a dichos Servicios.

En casos especiales de los proyectos señalados en el inciso anterior, los SERVIU podrán proponer al MINVU, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarias, las que se tramitarán conforme al procedimiento allí establecido.”

2.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N°47, publicado en el Diario Oficial del 19 de mayo de 1992).

Contiene las disposiciones reglamentarias de la LGUC y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos. En sus disposiciones, se regula la actividad de los SERVIU en los siguientes aspectos:

- Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo definirán los proyectos viales que deban ser ejecutados por los SERVIU, estableciendo, entre otras características: el trazado, los perfiles geométricos, el número de pistas, cruces, enlaces o elementos de canalización de tránsito. Estas características podrán también ser definidas por los municipios o por los particulares, tratándose de vías cuya ejecución les compete o están facultados para ejecutar, respectivamente, debiendo en todo caso, estar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y contar con la aprobación del SERVIU que corresponda, o del Departamento de Pavimentación de la municipalidad de Santiago, en su caso (Artículo 2.3.8).
- La pavimentación de las vías de tránsito público y sus obras complementarias vinculadas a la urbanización de un terreno serán de cargo del urbanizador, conforme al artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, y se ejecutarán según las normas y especificaciones técnicas señaladas por ésta, sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley de Pavimentación Comunal. En ese sentido, se señala que las especificaciones de los pavimentos de las calzadas y veredas los determinará el SERVIU o la municipalidad de Santiago en su territorio jurisdiccional (Artículo 3.2.5).
- También refiriéndose a los proyectos de pavimentación de las vías de tránsito público, se dispone que, excepcionalmente y en forma fundamentada, el SERVIU podrá establecer exigencias distintas a las indicadas, cuando así lo autorice expresamente en cada caso la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, atendiendo a características propias de la Región, centro poblado o barrio en que debe desarrollarse el proyecto de pavimentación correspondiente (Artículo 3.2.9).

- Respecto de la recepción de las obras y sus transferencias e inscripciones, se establece que terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador debe presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y distintos antecedentes, entre los cuales se encuentra el Certificado de ejecución de la pavimentación y sus obras complementarias, emitido por el SERVIU o por el Departamento de Pavimentación de la municipalidad de Santiago, según corresponda (Artículo 3.4.1).

2.7. Decreto Supremo N°1, de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (publicado en el Diario Oficial del 6 de junio de 2011).

En el artículo 1º de este Reglamento, el subsidio habitacional es definido como "una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga para financiar la adquisición o construcción en sitio propio, de una vivienda económica. El subsidio habitacional se complementará con otros subsidios indirectos que se otorgan al beneficiario, como el subsidio implícito y a la originación; el subsidio destinado al pago de la prima del seguro de desempleo o de incapacidad temporal, cuando corresponda, y el subsidio para Asesoría Social o Asistencia Técnica." Este sistema está focalizado a la atención de sectores emergentes y medios, con capacidad de endeudamiento, pertenecientes al 2º y 3º quintil de ingresos, que deseen adquirir o construir una vivienda nueva o usada.

Se consagra un rol preponderante al SERVIU, ya no como constructor de las viviendas que se adquirirán con aplicación del subsidio habitacional, sino como ente revisor de los postulantes, receptor de las postulaciones, revisor y aprobador de los proyectos habitacionales, y pagador de los subsidios.

2.8. Decreto Supremo N°49, de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (publicado en el Diario Oficial de 26 de abril de 2012).

Este programa está destinado a dar una solución habitacional definitiva preferentemente a las familias del 1º quintil de vulnerabilidad, ajustado mediante el procedimiento de obtención del Puntaje de Carencia Habitacional establecido por resolución del MINVU. Tratándose de postulaciones colectivas, el proyecto podrá incluir como máximo un 30% de familias pertenecientes hasta el 3º quintil de vulnerabilidad. El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorga mediante este sistema de atención un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda, cuyo precio no podrá exceder de 800 UF, y no pudiendo el beneficiario optar a un crédito hipotecario para la adquisición o construcción de la vivienda.

En coherencia con la actual política de vivienda, en este Programa el SERVIU cumple un rol similar al indicado en el D.S. N°1, revisando a los postulantes, recibiendo las postulaciones, revisando y aprobando los proyectos habitacionales, y pagando los subsidios.

2.9. Decreto Supremo N°255, de 2006 (publicado en el Diario Oficial del 25 de enero de 2007), que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

Este es un programa de subsidio destinado a contribuir al financiamiento de las obras de equipamiento comunitario y/o mejoramiento del entorno, de mejoramiento de la vivienda o de ampliación de la vivienda, que cumplan con las condiciones señaladas en el Reglamento. Los SERVIU tienen a su cargo la implementación y desarrollo de este Programa en términos similares a los dos sistemas anteriormente descritos.

2.10. Decreto Supremo N°63, de 1997 (publicado en el Diario Oficial del 13 de agosto de 1997), Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada.

Este Registro reúne a los constructores habilitados para construir viviendas a favor de los beneficiarios de los sistemas de subsidio habitacional. En él se establece la facultad del SERVIU para inspeccionar las obras respectivas. Para inscribirse, los interesados deberán entregar, entre otros antecedentes, certificados de experiencia emitidos por el SERVIU para 1a, 2a, y 3a categoría (para lo cual se requiere haber contratado y construido viviendas, en las que se hayan aplicado o cobrado subsidios habitacionales por un monto mínimo de 60.000, 15.000, y 2.500 UF, respectivamente). Asimismo, se establece un régimen de sanciones, como consecuencia de reclamo fundado interpuesto por los afectados o por irregularidades comprobadas por el SERVIU. Se ratifica así el rol de fiscalización y control entregada por la normativa vigente a estos Servicios.

2.11. Decreto Supremo N°132, de 2003, Reglamento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido (publicado en el Diario Oficial del 30 de agosto de 2003)

Este reglamento complementa las normas necesarias para el funcionamiento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, creado por la Ley N°19.865, conforme al cual los SERVIU y las municipalidades podrán convenir con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación consistente en otorgarles derechos sobre bienes muebles o inmuebles y/o la explotación de uno o más inmuebles u obras.

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS CAPACIDADES ACTUALES DE LOS SERVIU

1. ESTRUCTURA ORGÁNICA

La estructura orgánica de los distintos SERVIU es similar hasta el tercer nivel jerárquico (jefe de departamento), presentando algunas diferencias dependiendo de los niveles de inversión, territorio y dotación de cada Servicio. La Figura 1 ilustra esta organización, identificándose la existencia de las Unidades de Contraloría Interna, Difusión e Informaciones, Departamento Técnico, Departamento de Operaciones Habitacionales, Departamento de Programación, Departamento de Finanzas, Departamento de Administración, Departamento Jurídico, y Delegaciones Provinciales. Las funciones de cada una de estas unidades se encuentran descritas en la sección de normativa legal de este reporte.

La única gran excepción a esta estructura general la constituye el SERVIU Metropolitano, que por su cobertura territorial, niveles de inversión y dotación, se estructura en Sub-direcciones, lo que está consignado expresamente en el D.S. N°355 de Vivienda y Urbanismo. La estructura de este SERVIU se analiza con mayor detalle en el capítulo V de este informe.

Por otra parte, cada SERVIU debe hacerse cargo de operacionalizar los programas de Vivienda y Urbanismo que le corresponda implementar en el territorio de su jurisdicción. Para ello, cada SERVIU tiene autonomía para organizar su gestión de la forma que estime más conveniente, por lo que en esta materia no hay estándares comunes, salvo lo consignado en el D.S. N°355 antes citado.

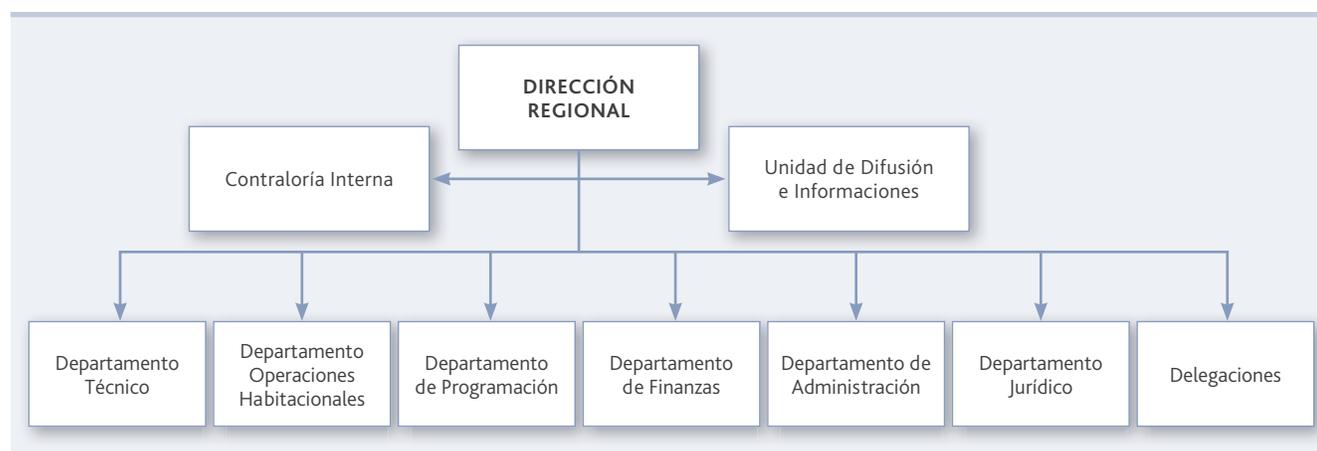
Para brindar una mejor cobertura, los SERVIU han creado oficinas provinciales (llamadas "delegaciones"), permitiendo acercar la atención a usuarios en el territorio. Considerando esta posibilidad, a grandes rasgos se pueden distinguir tres tipos de SERVIU, dependiendo de su dimensión: el Metropolitano, el de mayor magnitud que, como se mencionó, se estructura en sub-direcciones; los de Valparaíso y de Biobío, de tamaño también significativo pero menor que el Metropolitano, que cuentan con delegaciones; y el resto, de menor tamaño, que en general sólo consideran las subdivisiones organizacionales principales.

En cuanto a las delegaciones provinciales, a ellas les corresponde:

- Autorizar y/o solicitar a las instituciones financieras el desbloqueo y giro de libretas de ahorro para la vivienda a titulares no beneficiados, o que renuncien al subsidio a contratistas y/o vendedores de viviendas y, el traspaso de los ahorros previos a las cuentas del SERVIU, cuando corresponda.
- Disponer medidas de mantención y cuidado de las viviendas que han sido abandonadas o restituidas al Servicio por sus asignatarios.
- Dictar las resoluciones para asignación de viviendas, previa visación del Departamento Jurídico.
- Dictar resoluciones que otorguen créditos hipotecarios complementarios, previa visación del Departamento Jurídico.
- Autorizar cambios de asignación a favor del cónyuge o del grupo familiar, previo informe social favorable, siempre y cuando no se haya otorgado el título de dominio.
- Autorizar cambios de nombre a favor del cónyuge o del grupo familiar originario de la asignación, cuando por fallecimiento, abandono de hogar o impedimento físico o psíquico sea procedente y siempre que no se haya otorgado el título de dominio previa visación del Departamento Jurídico.
- Dictar resoluciones que acojan favorablemente la solicitud de aplicación del seguro de desgravamen e incendio, previo informe de procedencia de aplicación del mismo por parte del Jefe del Departamento Jurídico.
- Suscribir certificados de no expropiación que sean solicitados directamente ante esa delegación a través de la página web del Servicio, de predios ubicados en la Región. Asimismo, suscribir certificados de loteos no declarados en situación irregular emitidos por esa delegación.
- Visar cobros por conceptos de consumos básicos originados en los conjuntos habitacionales de su jurisdicción.
- Suscribir escrituras de alzamientos de prohibición, constituidas por la aplicación del subsidio habitacional transcurrido el plazo de cinco años, y alzamientos parciales de las mismas por subdivisión.
- Certificar ante organismos públicos o privados la condición de beneficiarios, asignatarios o contratistas no inscritos a los interesados que lo requieran.
- Autorizar cambio de sitio a beneficiarios de subsidio de acuerdo a las condiciones reglamentarias.
- Autorizar y recepcionar roturas y reposiciones de pavimentos por cuenta de particulares, de conformidad a las disposiciones del DS 411/48 del MOP.

- Difundir, coordinar y asesorar a instituciones públicas, privadas y particulares sobre los programas ministeriales.
- Efectuar tasaciones, inspecciones y estados de avance de obras correspondientes a subsidios habitacionales que no cuenten con asistencia técnica.
- Asignar subsidios del Programa Fondo Solidario de Vivienda, modalidad adquisición de viviendas, dictando y suscribiendo las respectivas resoluciones de selección y asignación, con respecto a postulantes de sus respectivas áreas jurisdiccionales.

FIGURA 1. Estructura orgánica común de los SERVIU, hasta el tercer nivel jerárquico



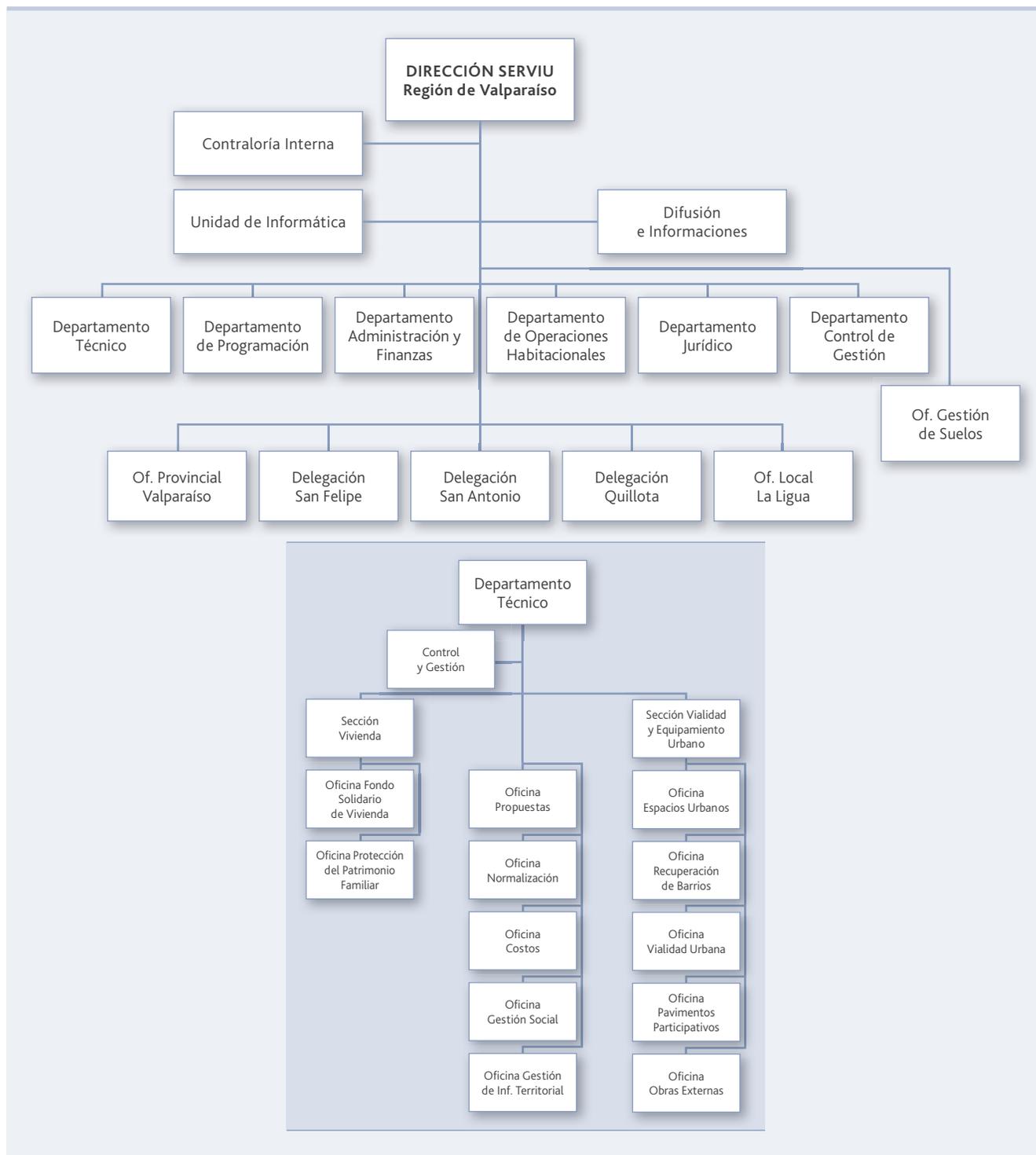
Fuente: Elaboración propia.

Dentro de la estructura de los SERVIU se pueden diferenciar aquellas áreas operativas que interactúan con los usuarios externos, que son, además de la Dirección Regional propiamente tal, los departamentos de Operaciones Habitacionales, Técnico, Finanzas y el área de Difusión e Informaciones. En tanto, los departamentos que brindan apoyo a los usuarios internos son los de Administración, Jurídico, Contraloría Interna y Programación.

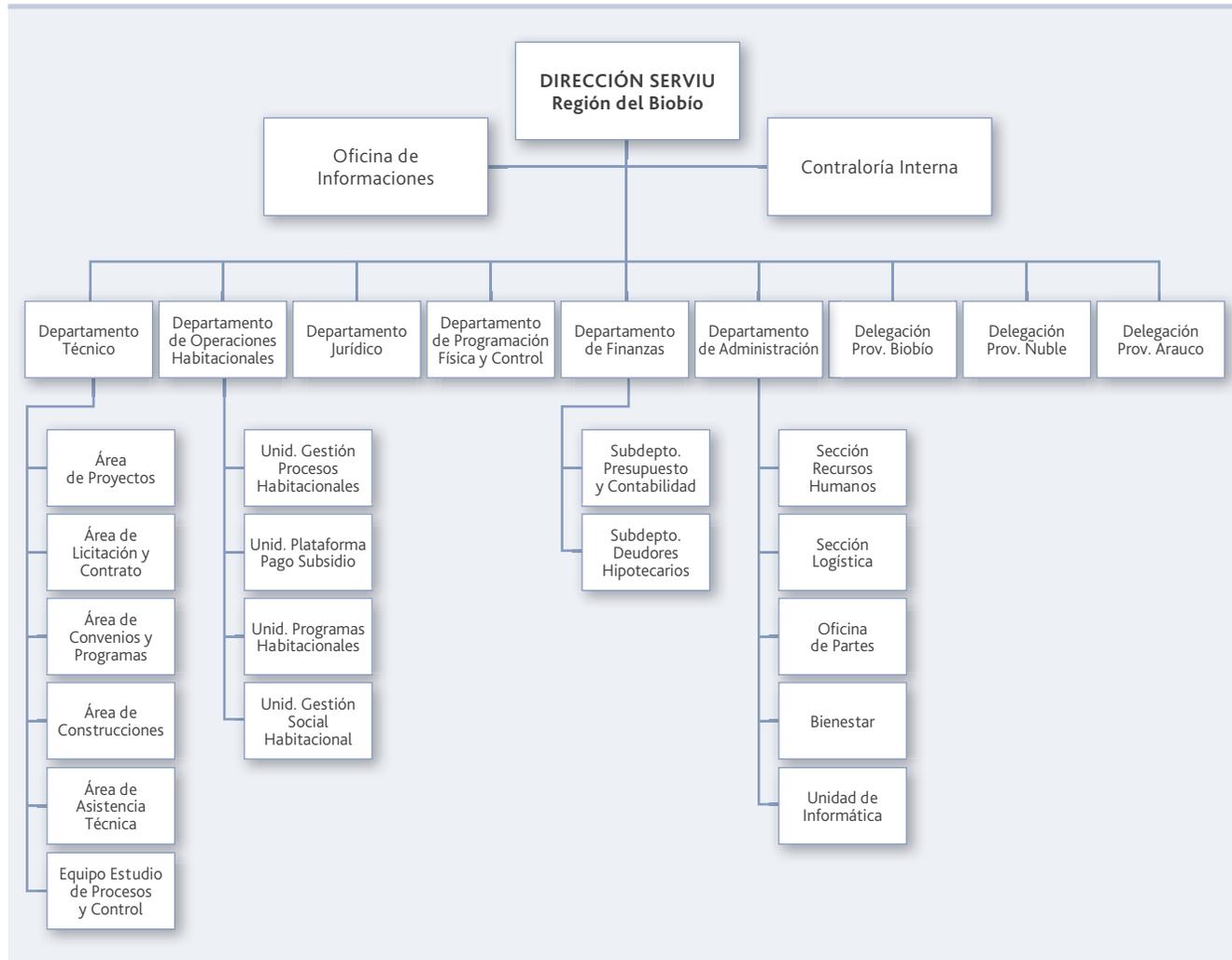
Según la estructura que cada SERVIU da a su orgánica, para lo cual, como se ha señalado, tienen autonomía, aparecen matices. Por ejemplo, algunos Servicios integran al departamento de administración con el de finanzas, crean unidades desagregadas como por ejemplo informática, o de programas especiales, como Barrios o Campamentos, entre otros. Lo anterior dice relación en general con el énfasis de gestión que determine el jefe de servicio en particular.

A continuación, las Figuras 2 y 3 muestran, a modo de ejemplo, los organigramas vigentes de los SERVIU de las Regiones de Valparaíso y de Biobío. En ellos se puede visualizar el nivel de desagregación, compartiendo en esencia estructuras principales similares, pero con diferencias en los niveles intermedios. En el Anexo 2 se presentan los organigramas de todos los SERVIU, según lo reportado por ellos en sus Balances de Gestión Integral (BGI) del año 20115.

FIGURA 2. Estructura orgánica SERVIU de Valparaíso



Fuente: BGI 2011.

FIGURA 3. Estructura orgánica SERVIU de Biobío

Fuente: BGI 2011.

2. PRESUPUESTOS

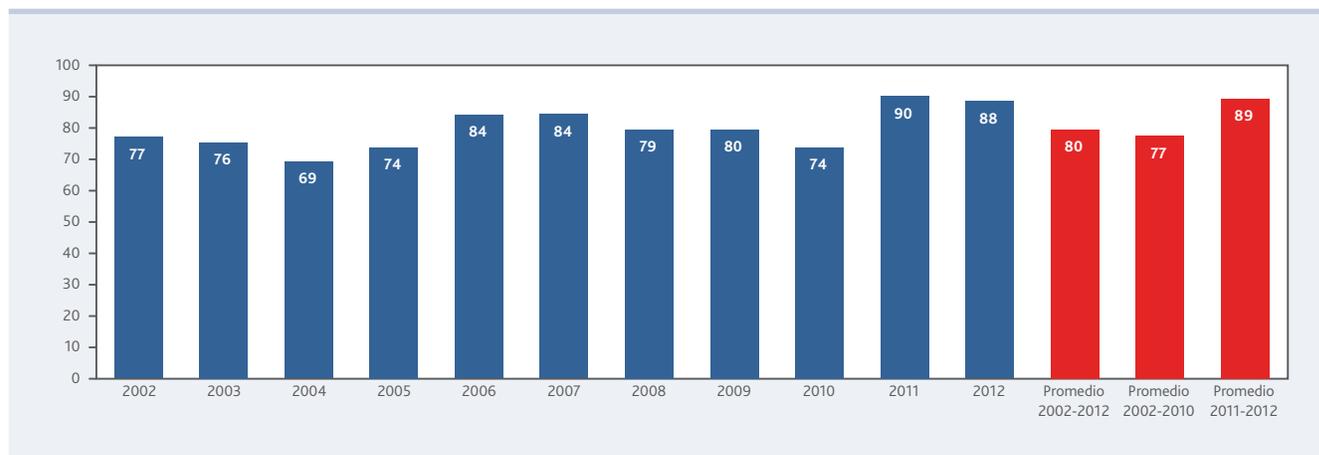
La Ley de Presupuestos considera, de manera individualizada, el financiamiento anual para cada SERVIU. En cada presupuesto se consignan los recursos de inversión y de transferencias de capital, mediante los cuales se implementan las políticas de Vivienda y Urbanismo. Además se establecen los recursos para los ítems destinados al financiamiento del personal y gasto corriente (bienes y servicios) de operación.

A modo de información complementaria, en el Anexo 3 se adjunta una base de datos con los presupuestos anuales de cada SERVIU para el período 2002-2012, identificando presupuesto total, gasto en personal, inversión, transferencias de capital, resto del gasto, ejecución del presupuesto total y crecimiento del presupuesto respecto del año anterior. En la presente sección se analizan las principales tendencias presupuestarias de los SERVIU para el período en cuestión.

A manera de contexto, el Gráfico 1 muestra que los presupuestos de los SERVIU sumados, representan en promedio en torno al 80% del presupuesto del MINVU. Esto demuestra que los SERVIU son los vehículos principales para la ejecución de las políticas ministeriales. Cabe notar que en 2011 y 2012 este porcentaje ha estado en torno al 89%, influido por la actividad asociada a la reconstrucción post terremoto de febrero de 2010. Por tanto, se podría considerar que la tendencia sin considerar la actividad de reconstrucción está más cercana al 77%, que equivale al promedio del período 2002-2010.

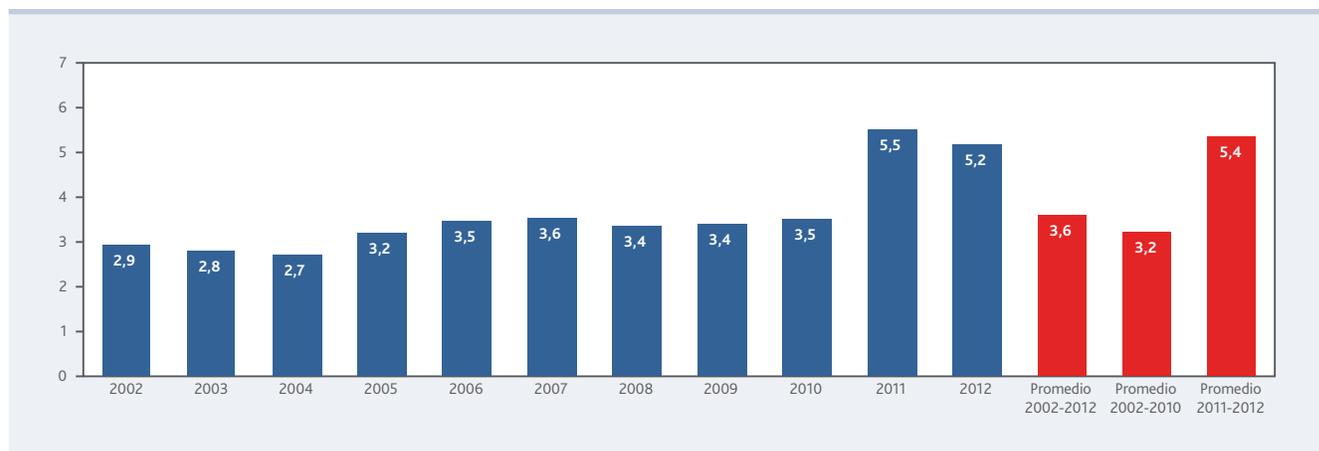
Por su parte, el Gráfico 2 muestra que en promedio los presupuestos de los SERVIU sumados, han representado en torno al 3,6% del presupuesto total del Gobierno Central en el período 2002-2012, observándose también un mayor peso relativo en los años 2011 y 2012 (5,4%), como ya se mencionó, asociado al proceso de reconstrucción.

GRÁFICO 1. Presupuesto SERVIUS como % de presupuesto MINVU

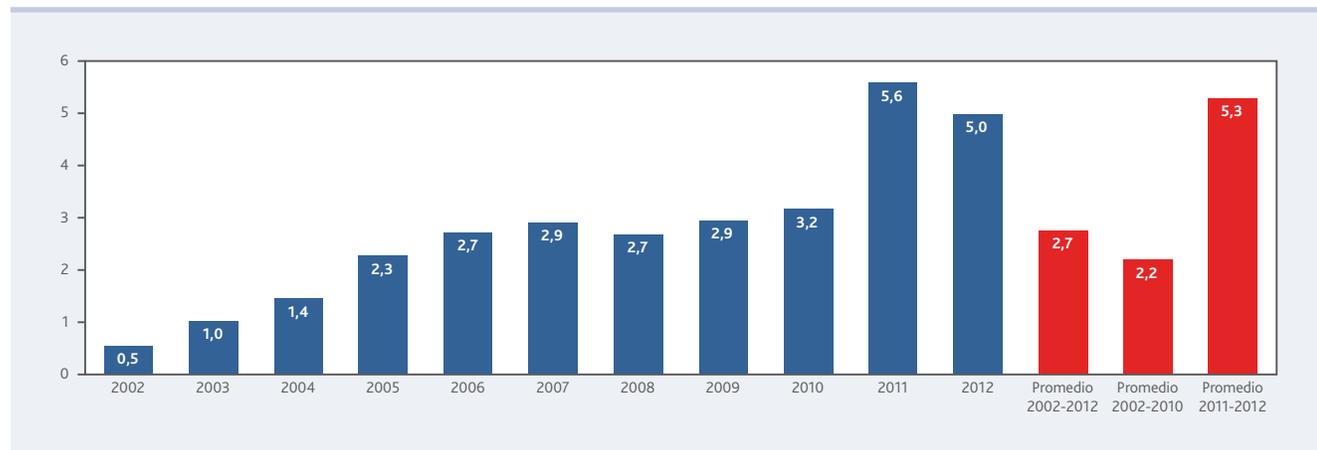


Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

GRÁFICO 2. Presupuesto SERVIUS como % de presupuesto Gobierno Central



Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

GRÁFICO 3. Relación transferencias a privados versus inversión, en presupuesto SERVIUS

Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

Dentro de los presupuestos de los SERVIU, la suma de inversión más transferencias de capital representa por lejos la mayor proporción (un promedio de 95% en el período 2002-2012). Sin embargo, la relación entre los recursos para inversión y los para transferencias de capital han evolucionado de manera significativa en los últimos diez años. Es así como en 2002 las transferencias de capital representaban la mitad de los recursos de inversión, mientras que en 2012 la relación es de 5 a 1 en su favor (Gráfico 3).

Esto es señal de un profundo cambio en la forma de ejecución de las políticas de Vivienda y Urbanismo, pasando desde un énfasis en proyectos de inversión de los propios SERVIU (que incluían fundamentalmente inversión en el programa Viviendas Básicas —hoy ya extinguido—, equipamiento comunitario y adquisiciones de terrenos), a un esquema de transferencias de capital a terceros.

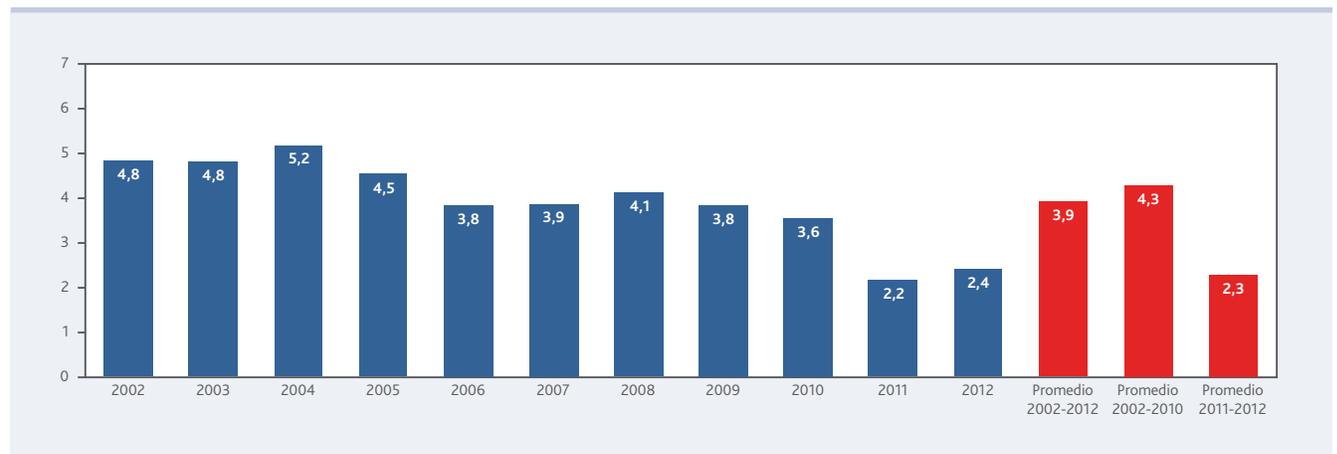
Ciertamente este cambio de enfoque influye en los requerimientos de personal, procedimientos y estructura interna de los SERVIU, pues es muy diferente pasar de ser una organización ejecutora directa, que construye e invierte, a otra que debe gestionar y fiscalizar a terceros que ejecutan por su mandato. Nuevamente cabe advertir que en los años 2011 y 2012 ha existido un énfasis especial en las transferencias de capital en el marco del proceso de reconstrucción, pero de todas maneras la relación de transferencias de capital a inversión inmediatamente antes de la reconstrucción ya era en torno de 3 a 1.

El tercer componente en importancia dentro del presupuesto de los SERVIU, luego de las transferencias de capital y de la inversión, es el gasto en personal, pero a una larga distancia. El Gráfico 4 muestra que, en promedio, en el período 2002-2012 el gasto en personal ha representado un 3,9% del presupuesto total de los SERVIU. Cabe advertir que el peso relativo del gasto en personal en la práctica es algo mayor que este porcentaje, por cuanto los presupuestos de los programas consignados en transferencias de capital autorizan la contratación de personal adicional, siendo esto especialmente relevante en el proceso de reconstrucción. Esto explica también en parte la caída del peso relativo del gasto en personal que se observa en los últimos dos años. Además, nuevamente se

observa una particularidad para los años 2011 y 2012, en los que influidos por los altos presupuestos para transferencia de capital del plan de reconstrucción, el peso relativo del gasto en personal ha estado por debajo de la tendencia de años anteriores.

Como referencia, cabe notar que para todo el Gobierno Central el gasto en personal representa un 19,3% del gasto total en el período 2002-2012, porcentaje que se ha mantenido relativamente estable en los últimos diez años. Esto muestra que los SERVIU, dado que sus presupuestos son intensivos en transferencias de capital y en inversiones, tienen un mucho menor peso relativo del gasto en personal que el Gobierno Central en su conjunto.

GRÁFICO 4. Gasto en personal como % de presupuesto SERVIUS



Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

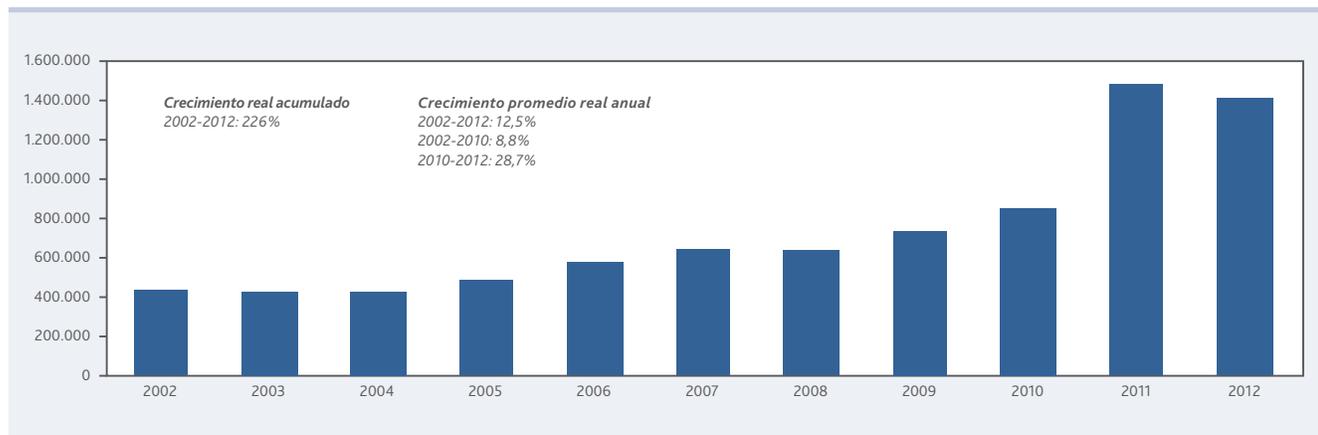
Desde 2002 los presupuestos de los SERVIU han mostrado un crecimiento sostenido, de forma consistente con la prioridad de disminuir radicalmente el déficit de viviendas en los sectores más vulnerables de la población. Este crecimiento se acrecentó significativamente desde 2010 en adelante, debido al proceso de reconstrucción. Es así como para el conjunto del período 2002-2012 se verifica un crecimiento promedio real anual de 12,5% (Gráfico 5). Este promedio se puede descomponer en un crecimiento promedio de 8,8% entre 2002 y 2010, y de 28,7% entre 2010 y 2012. Consecuentemente, es esperable que una vez que se concluya el proceso de reconstrucción, la tasa de crecimiento vuelva a tasas más similares a las observadas en el período 2002-2010.

Con todo, estas tasas de crecimiento son bastante mayores que las observadas para el conjunto del gasto del Gobierno Central, las que llegan a un 7,0% promedio real anual entre 2002 y 2012. Incluso son mayores que las tasas de crecimiento del gasto público en salud y en educación, que en igual período alcanzan a 9,8% y 7,5% promedio real anual, respectivamente. Esto demuestra que el gasto en Vivienda y Urbanismo ejecutado a través de los SERVIU ha sido prioritario en la última década, incluso sin considerar el efecto de la reconstrucción.

Asimismo, el crecimiento presupuestario en el período 2002-2012 no ha sido parejo en todos los SERVIU. Como muestra el Gráfico 6, en un extremo algunos han crecido a un promedio real anual de 5%, como aquellos de las Regiones de Coquimbo y Aysén; mientras que en el otro extremo algunos han crecido a un promedio real anual mayor a 20%, como los SERVIU de las Regiones del Maule y de O'Higgins, en las que ciertamente ha influido el alto crecimiento de los últimos años asociado a la reconstrucción. Considerando el período 2008-2012, para observar lo ocurrido por la creación de nuevos SERVIU asociados a la creación de nuevas Regiones, se destaca justamente el crecimiento de los presupuestos de los Servicios de las Regiones de Arica y Parinacota y de Los Ríos, lo que se relaciona con su proceso de instalación. En dicho período también se verifica un importante crecimiento en el presupuesto del SERVIU de la Región de Tarapacá.

Gráfico 5. Presupuesto SERVIUS

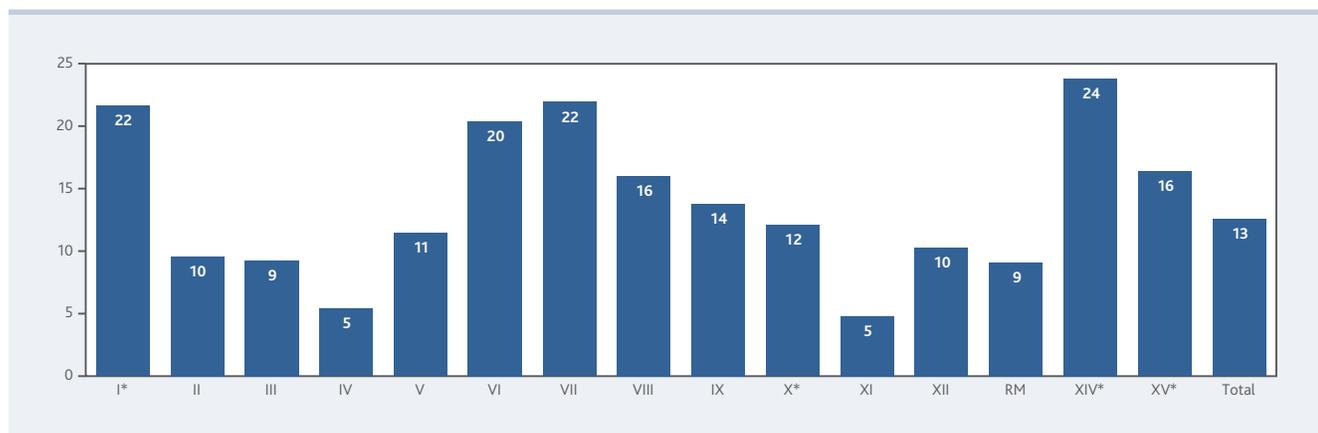
(En millones de \$ de 2012)



Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

Gráfico 6. Crecimiento presupuestos SERVIUS, promedio real anual por región

(2002-2012, en %)



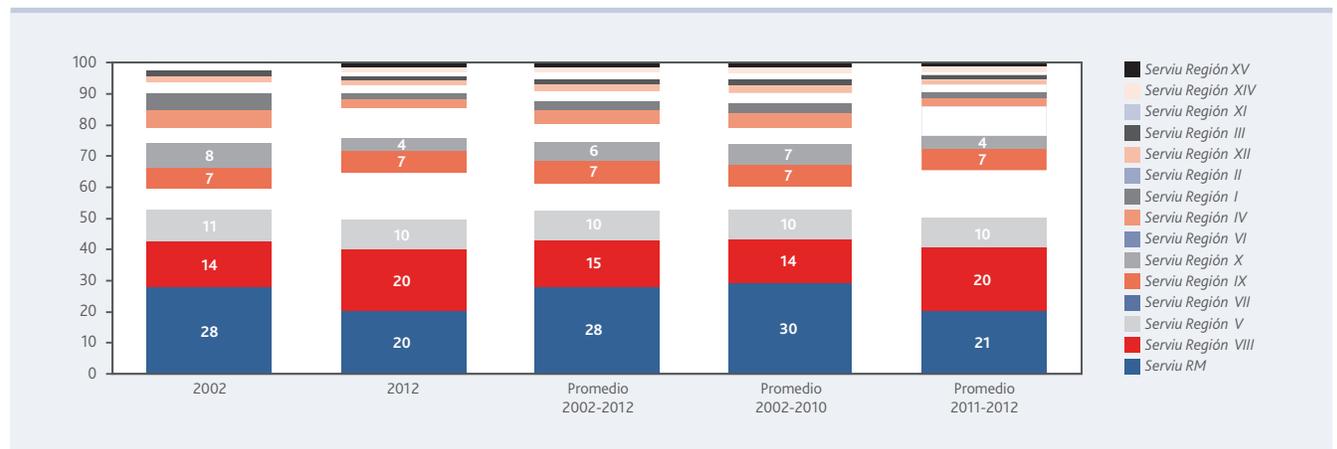
Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

* Considera período 2008-2012 para controlar por creación de nuevos SERVIU.

Así como el crecimiento presupuestario no ha sido parejo en todos los SERVIU, la actual distribución de recursos tampoco es homogénea entre ellos. Esto se explica por las diferencias en la cantidad de población existente en los territorios de su respectiva jurisdicción, y por tanto de la demanda que enfrentan los SERVIU, donde razonablemente los que atienden a una mayor población concentran una mayor cantidad de presupuesto. Así, como muestra el Gráfico 7, el SERVIU de la Región Metropolitana ha concentrado en promedio en el período 2002-2012 un 28,3% de los recursos de los SERVIU. Cabe notar que en 2012 su peso relativo fue menor (20,4%), debido a la priorización que han recibido las Regiones donde se concentra una mayor actividad de reconstrucción, particularmente las Regiones de Biobío, Maule y O'Higgins. Cabría esperar que una vez terminado el proceso de reconstrucción los pesos relativos de los presupuestos de los SERVIU vuelvan a parecerse al promedio de la década anterior, donde las Regiones Metropolitana, de Biobío y de Valparaíso en conjunto concentran en torno al 54% del presupuesto total de todos los SERVIU.

GRÁFICO 7. Distribución presupuestos SERVIUS

(En %)



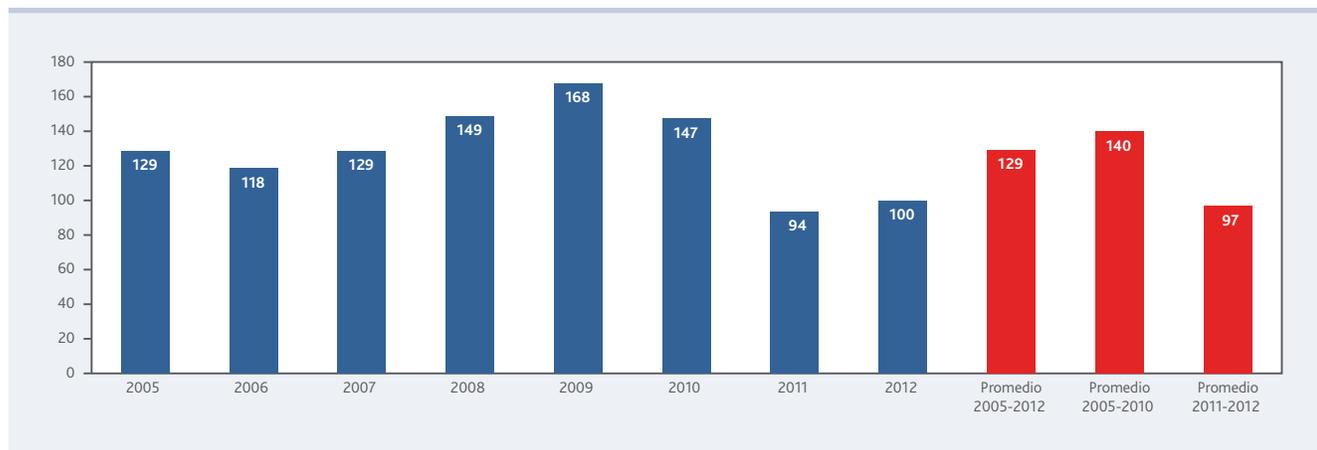
Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

Finalmente, en materia de presupuesto es relevante analizar la diferencia existente entre los presupuestos iniciales de los SERVIU (es decir, los aprobados en la ley de presupuestos de cada año), y los presupuestos efectivamente ejecutados por cada uno de ellos. A este respecto llama la atención que en promedio en el período 2002-2012, el conjunto de los SERVIU ejecutó el equivalente al 129% de sus presupuestos iniciales aprobados (Gráfico 8). Esto significa que ha existido la tendencia a suplementar los presupuestos de los SERVIU durante el año. Esta tendencia fue muy significativa en el período 2005-2010 (ejecución de 140%), aunque en el período 2011-2012 ya no se observa (ejecución de 97%).

Si se compara esta situación con el comportamiento del Gobierno Central como un todo, en el período 2005-2012 se verifica una ejecución promedio de 102% del presupuesto originalmente aprobado, lo que es muy diferente a lo observado para los SERVIU. En todo caso, a nivel del Gobierno Central como un todo también hay un cambio de tendencia entre 2005-2010 (ejecución promedio de 104%) y 2011-2012 (ejecución promedio de 97%).

GRÁFICO 8. Ejecución SERVIUS sobre presupuesto inicial

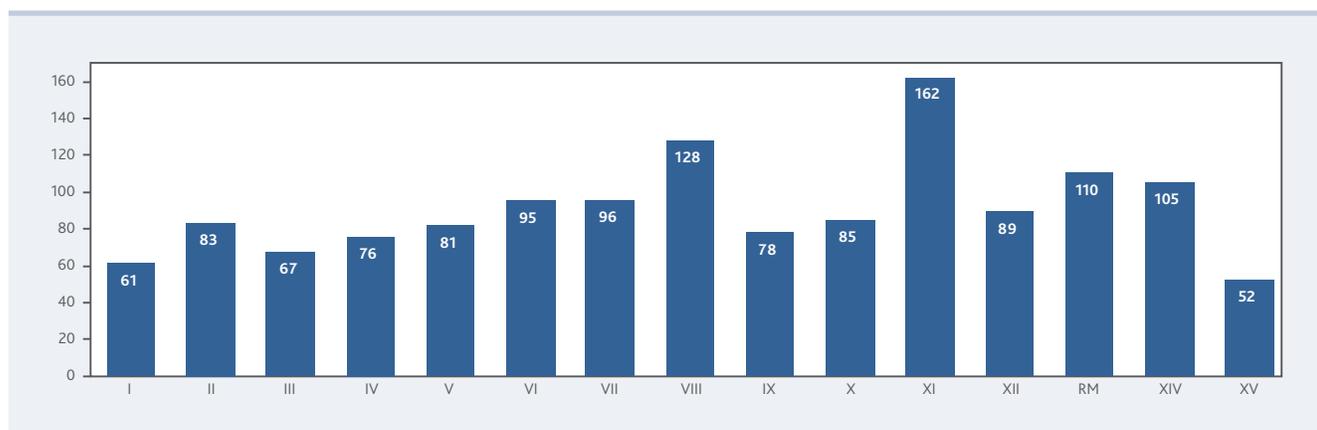
(En %)



Fuente: Leyes de presupuesto e informes de ejecución presupuestaria de cada año.

GRÁFICO 9. Ejecución SERVIUS sobre presupuesto inicial 2012

(En %)



Fuente: Ley de presupuesto e informe de ejecución presupuestaria de 2012.

Con todo, cabe señalar que la ejecución sobre presupuesto inicial no es pareja todos los años, ni tampoco es pareja entre los distintos SERVIU. Por ejemplo, el año 2009 el conjunto de los SERVIU ejecutó el equivalente a un 168% de su presupuesto inicial, debido principalmente al Plan de Estímulo Fiscal extraordinario implementado ese año (y que también generó arrastres para el siguiente) para hacer frente a la crisis económica internacional, el que contempló un fuerte componente de mayor inversión por sobre la aprobada inicialmente en la ley de presupuestos. En contraste, el año 2012, los SERVIU considerados como conjunto, ejecutaron prácticamente la misma cifra de su presupuesto inicial (ejecución de 100%).

Sin embargo, el mismo año 2012, como muestra el Gráfico 9, se observa que once SERVIU ejecutaron menos del 100% de su presupuesto inicial (donde, en el extremo, el SERVIU de la Región de Arica y Parinacota ejecutó solo el 52%); a la vez que los restantes cuatro SERVIU ejecutaron más

de un 100% (donde, en el extremo, el SERVIU de la Región de Aysén ejecutó el 162%). Esto significa que si bien a nivel de conjunto los SERVIU ejecutaron la totalidad de su presupuesto inicial aprobado, durante el año hubo una reasignación desde unos SERVIU a otros. Esto puede haberse debido al comportamiento de la demanda en cada territorio, y/o a las capacidades de gestión diferenciadas de los cada uno de ellos.

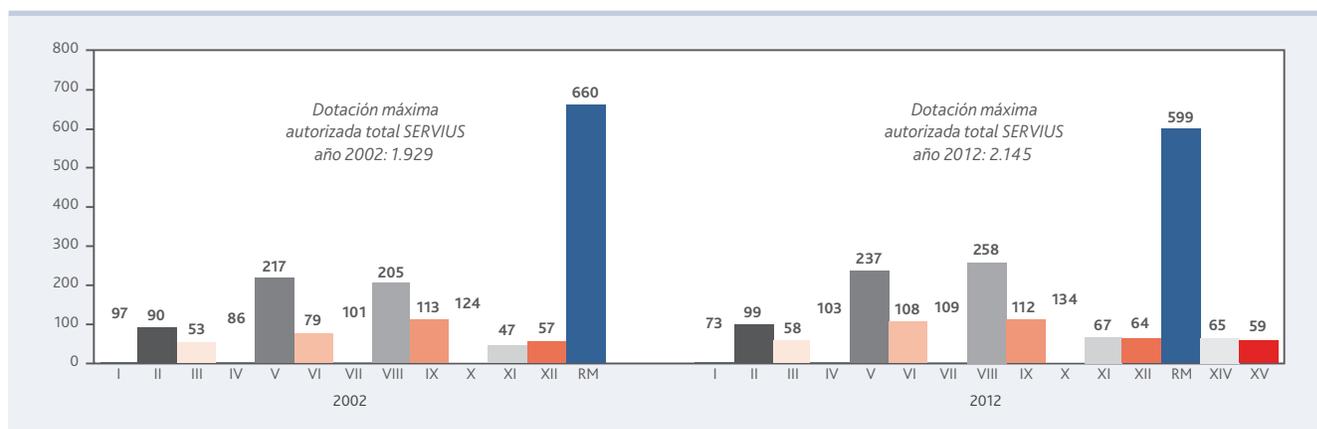
3. RECURSOS HUMANOS

La ley de presupuestos de cada año, además de establecer los recursos de cada SERVIU, fija su dotación anual de funcionarios. Esta dotación, llamada "dotación autorizada", considera los funcionarios de planta y de contrata, los que tienen responsabilidad administrativa, lo que en esencia implica que asumen responsabilidad de sus actuaciones como funcionarios públicos.

Analizando en términos cuantitativos los recursos humanos con los que cuentan los SERVIU, en primer lugar, el Gráfico 10 muestra que su dotación máxima autorizada pasó de 1.929 funcionarios en 2002, a 2.145 en 2012. Considerando la distribución de esta dotación en el año 2012, se observa que el 28% corresponde al SERVIU de la Región Metropolitana, el que en conjunto con los SERVIU de las Regiones del Biobío y de Valparaíso concentran poco más de la mitad de la dotación autorizada total.

GRÁFICO 10. Dotación máxima autorizada SERVIUS

(En número)

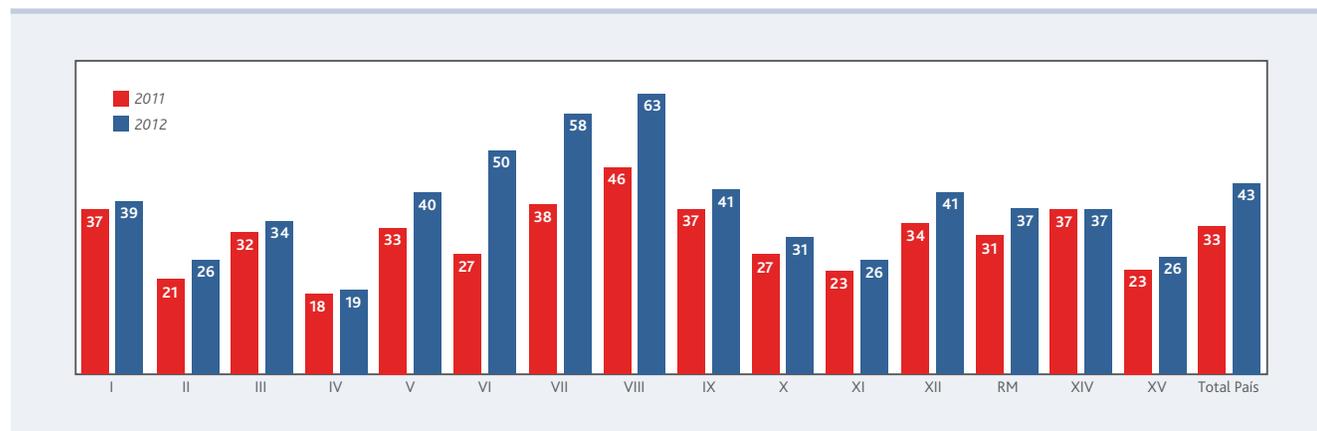


Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.

Adicionalmente, mediante glosas presupuestarias, la ley autoriza cada año la posibilidad de destinar recursos de subtítulos diferentes al de "gasto en personal" (subtítulo 21) para la contratación de profesionales de apoyo, bajo el sistema de contrato a suma alzada ("honorarios"), los que no tienen responsabilidad administrativa (salvo que la misma glosa presupuestaria excepcionalmente lo especifique). En general la función de estos profesionales es la de apoyar las labores de supervisión de obras y aspectos administrativos relacionados a ellas.

GRÁFICO 11. Personas a honorarios respecto de personal total

(En %)



Fuente: Leyes de presupuesto y Balances de Gestión Integral (BGI) de cada año.

Como medida adicional, para reforzar las funciones para la implementación de la política habitacional, el MINVU ha destinado desde el año 2006 recursos para el financiamiento de profesionales técnicos y sociales, bajo el Plan de Aseguramiento de la Calidad, reforzando las actividades vinculadas a la evaluación, supervisión y habilitación social de programas tales como el Fondo Solidario y Patrimonio Familiar, sumándose desde el año 2011 las obras urbanas. Sólo para aquellas labores vinculadas a la supervisión de obras la modalidad de contrato se realiza bajo la figura de Agente Público, que implica que dichas personas tienen responsabilidad administrativa (como si fuesen de planta o contrata).

En los últimos años ha existido una cantidad significativa de personal contratado a honorarios en los SERVIU. Las autoridades han justificado esta situación para reforzar la ejecución de las actividades asociadas al proceso de reconstrucción post terremoto de febrero de 2010. En particular, las autoridades han justificado la contratación a honorarios por ser estos contratos por definición temporales, lo que sería consistente con la condición extraordinaria del proceso de reconstrucción. Es decir, las autoridades explícitamente han optado por reforzar a los SERVIU de manera temporal, para ejecutar la también temporal actividad de reconstrucción.

Es así como el Gráfico 11 muestra que en 2011, considerando el conjunto de los SERVIU, el personal a honorarios representó un 33% del personal total (considerando dotación y honorarios), porcentaje que subió a 43% en 2012. En términos de cantidad de personas, esto implica que en 2011 había 1.034 profesionales en calidad de honorarios en los SERVIU, mientras que en 2012 esa cifra aumentó a 1.605. Estas cifras muestran un mayor peso relativo del personal a honorarios en los SERVIU que el que se observa para el conjunto del Gobierno Central. En efecto, en 2011 el personal a honorarios en todo el Gobierno Central representó un 10,9% del personal total (considerando dotación y honorarios), a la vez que en el período 2006-2011 promedio un 12,3%.

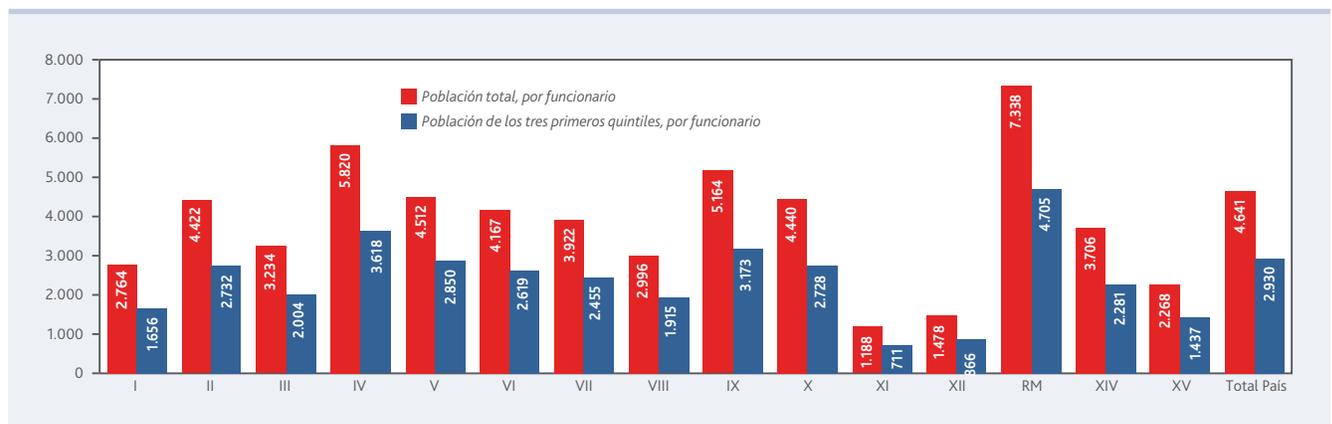
El mismo Gráfico 11 muestra claramente que existe un mayor peso relativo de los funcionarios a honorarios en las Regiones con mayor actividad de reconstrucción. Así, en el año 2012 en las Regiones de O'Higgins, Maule y Biobío, el personal a honorarios representa respectivamente un 50%, un 58% y un 63% del personal total.

Considerando la suma de la dotación autorizada más el personal contratado a honorarios, es posible construir un indicador de "habitantes por funcionario" en los territorios de la jurisdicción de cada SERVIU, lo que se muestra en el Gráfico 12. Se observa que a pesar de concentrar la mayor cantidad de funcionarios, el indicador de habitantes por funcionario de todas maneras es mayor en el SERVIU de la Región Metropolitana, con un valor superior a 7.300. En el otro extremo del indicador se ubican los SERVIU de las dos Regiones menos pobladas, Aysén y Magallanes, donde el indicador toma un valor menor a 1.500. El promedio país es de 4.641 habitantes por cada funcionario de los SERVIU, con sólo tres Regiones que superan dicho promedio (la ya mencionada Región Metropolitana, y las Regiones de Coquimbo y de la Araucanía). Estas situaciones muestran que no hay una relación exactamente lineal entre la cantidad de población regional y la cantidad de funcionarios del SERVIU respectivo.

En el mismo Gráfico 12 se muestra el indicador de habitantes de los tres primeros quintiles por funcionario, que de alguna manera representa más la población objetivo con la que trabajan los SERVIU. Si bien obviamente todos los indicadores se ajustan a la baja con respecto al indicador que considera a la población total, las diferencias entre los distintos SERVIU se mantienen.

GRÁFICO 12. Habitantes por funcionario SERVIU, 2012

(En número)

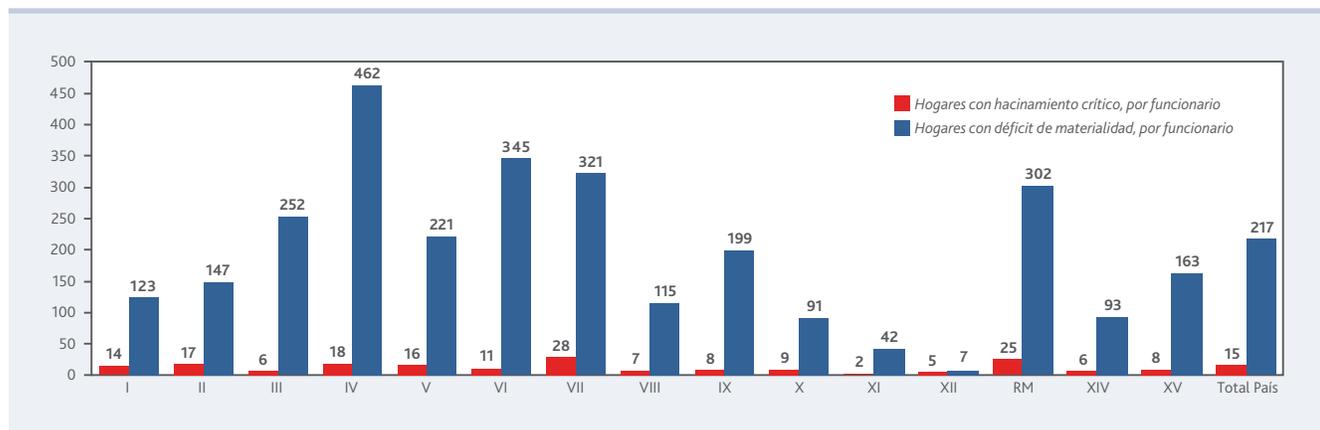


Fuente: Ley de presupuestos de 2012, Balances de Gestión Integral (BGI) 2012 y CASEN 2011.
Nota: Considera dotación autorizada más honorarios.

En el Gráfico 13 se presentan dos indicadores adicionales para comparar la disponibilidad de funcionarios por SERVIU en función de aproximaciones cuantitativas a la demanda potencial que enfrentan: un indicador de hogares con hacinamiento crítico, por funcionario; y otro de hogares con déficit de materialidad, por funcionario. En estos casos nuevamente se observa una distribución de funcionarios entre los SERVIU que no permite igualar sus resultados en los indicadores considerados. El promedio país es de 216 hogares con déficit de materialidad por funcionario, con seis SERVIU con tasas superiores a esa, destacándose en especial el de Coquimbo, con una tasa de 462. En el caso del indicador de hogares con hacinamiento crítico, el promedio país es de 15 por funcionario, con cinco SERVIU con indicadores por encima de esa cifra. Estas situaciones muestran que no hay una relación exactamente lineal entre la cantidad de hogares con problemas habitacionales y la cantidad de funcionarios del SERVIU respectivo.

GRÁFICO 13. Hogares con déficit de vivienda, por funcionario SERVIU, 2012

(En número)

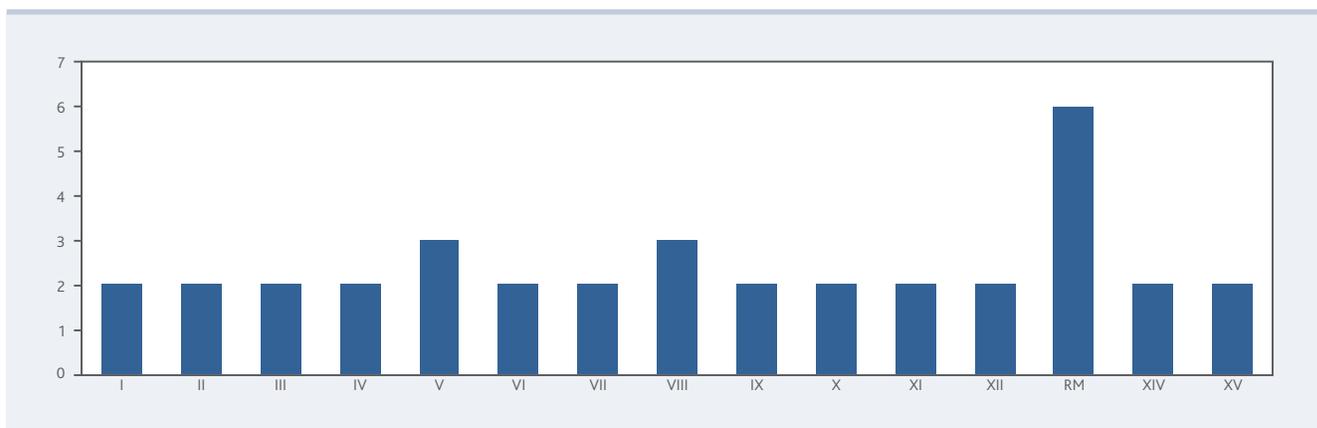


Fuente: Ley de Presupuestos de 2012, Balances de Gestión Integral (BGI) 2012 y CASEN 2011.
Nota: Considera dotación autorizada más honorarios.

En la ley de presupuestos de cada año también se especifica el máximo de “asignaciones por funciones críticas” (definidas en el artículo septuagésimo tercero de la Ley N°19.882⁶) que puede asignar cada SERVIU. Estas asignaciones permiten en la práctica aumentar la remuneración de quienes las reciben, por lo tanto, desde el punto de vista de los servicios públicos su uso puede interpretarse como una posibilidad para contar con profesionales más calificados. Como muestra el Gráfico 14, para 2012 la ley de presupuestos considera sólo 36 asignaciones por funciones críticas para el conjunto de los SERVIU, siendo lo estándar asignarle sólo 2 a cada uno, con las excepciones de los SERVIU de las Regiones Metropolitana con 6, y de Valparaíso y de Biobío, con 3 cada una.

GRÁFICO 14. Distribución funciones críticas SERVIUS 2012, por región

(En número)



Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.
Nota: Total funciones críticas es de 36.

A partir de las Estadísticas de Recursos Humanos del Sector Público 2002-2011 publicadas por la DIPRES, es posible analizar con cierto detalle la composición de la dotación de los SERVIU. Lamentablemente esta información no cubre al personal a honorarios, que como se ha señalado, tiene un peso significativo. De todas maneras esta información es útil por cuanto describe al personal que se puede considerar como más permanente de los SERVIU (planta y a contrata, aunque los contratos de estos últimos tienen una duración anual, pero en la práctica la gran parte de ellos se renueva periódicamente).

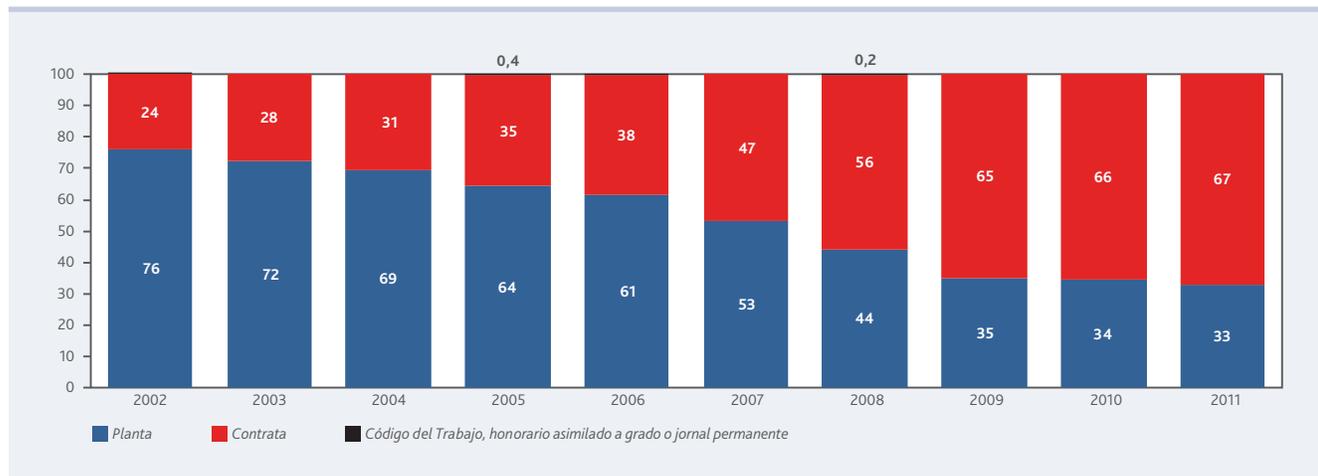
6. Estas asignaciones pueden beneficiar al personal de planta y a contrata, pertenecientes o asimilados a las plantas de directivos, de profesionales de fiscalizadores, de los órganos y servicios públicos regidos por el Título II de la ley N°18.575, que no correspondan a altos directivos públicos y que desempeñen funciones calificadas como críticas, definidas como aquellas que sean relevantes o estratégicas para la gestión del respectivo ministerio o institución por la responsabilidad que implica su desempeño y por la incidencia en los productos o servicios que éstos deben proporcionar.

Utilizando la información señalada, el Gráfico 15 muestra la composición de la dotación del conjunto de los SERVIU por calidad jurídica (excluyendo, como se explicó, el personal a honorarios autorizado por glosas). La evolución 2002-2011 muestra claramente una tendencia a disminuir el peso relativo del personal de planta y aumentar el personal a contrata. Es así como el personal de planta pasó de representar el 75,9% en 2002 a sólo un 32,9% en 2011. En contraste, el personal a contrata pasó del 24,0% al 67,1% en igual período. Si a esta evolución se le suma lo observado con anterioridad respecto a la alta importancia del personal a honorarios, se concluye que el personal de planta ha perdido aún más peso relativo en la última década.

Es interesante contrastar estas cifras con las del Gobierno Central como un todo. Al respecto, para 2011 se verifica que el 57,4% de la dotación total del Gobierno Central (excluyendo el personal a honorarios autorizado por glosas) tiene calidad jurídica de contrata, mientras que el 40,7% es de planta. Esto implica que en el conjunto de los SERVIU existe un mayor peso relativo del personal a contrata que en el resto del sector público.

GRÁFICO 15. Composición dotación SERVIUS por calidad jurídica

(En %)



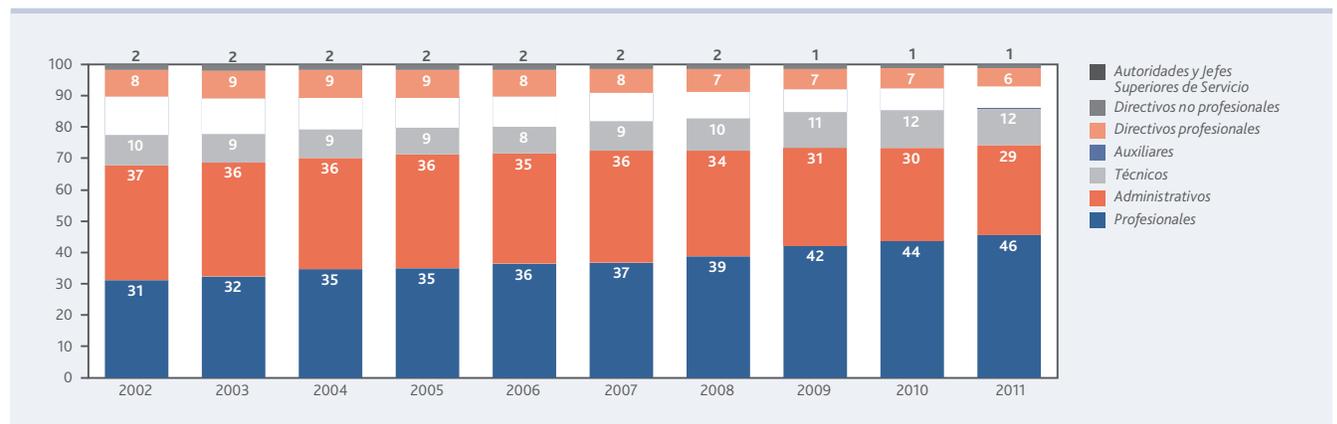
Fuente: Estadísticas de Recursos Humanos del Sector Público 2002-2011, DIPRES.

Otra forma de clasificar a la dotación es por estamento, lo que se presenta para el caso del conjunto de los SERVIU en el Gráfico 16. Se aprecia que el estamento de profesionales ha ganado peso relativo entre el año 2002 y el año 2011, pasando de representar el 31% de la dotación al 46% de la misma.⁷ En contraste, ha perdido peso relativo el estamento de administrativos, que pasó de 37% a 29% en igual período. En menor medida también ha perdido peso relativo el estamento de auxiliares, pasando de 12% a 7%. Esto es señal de una clara tendencia a contar con más profesionales en la dotación de los SERVIU. Esta tendencia puede ser aún más fuerte si se consideran las personas contratadas a honorarios, que tienen también un alto porcentaje de profesionales.

Comparando estas cifras con las del conjunto del Gobierno Central, se observa que en 2011 en los SERVIU hay un mayor peso relativo de profesionales (46% versus 40%) y de administrativos (29% versus 19%), y un menor peso relativo de técnicos (12% versus 27%) y de auxiliares (7% versus 10%).

GRÁFICO 16. Composición dotación SERVIUS por estamento

(En %)



Fuente: Estadísticas de Recursos Humanos del Sector Público 2002-2011, DIPRES.

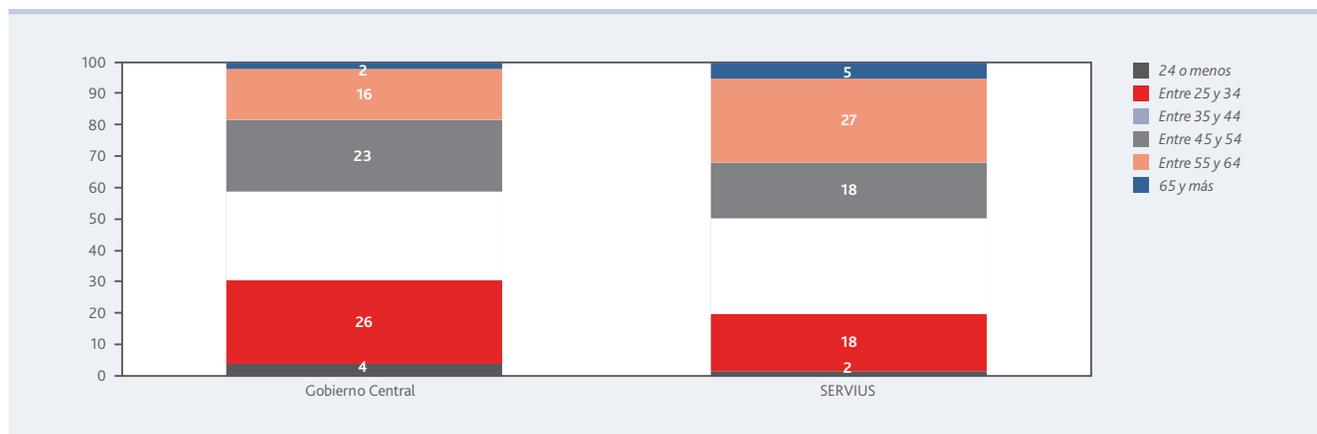
Nota: El peso relativo del estamento "Autoridades y jefes superiores de servicio" es prácticamente de 0% cada año, razón por la cual no se alcanza a apreciar en el gráfico.

7. El Informe de Estadísticas de Recursos Humanos del Sector Público 2002-2011 de la DIPRES no distingue por profesiones específicas dentro del estamento de profesionales.

La dotación de los SERVIU también se puede analizar según su composición por edad, como lo muestra el Gráfico 17 para el año 2011, que compara la situación del conjunto de los SERVIU con la situación promedio de todo el Gobierno Central. Se observa que en los SERVIU existe una mayor proporción de personal de 45 años y más, en especial de 55 años y más, que en el resto del sector público. En particular, en los SERVIU cerca de la mitad de la dotación tiene 45 o más años, mientras que en el Gobierno Central como un todo, dicho porcentaje es cercano a 41%.

GRÁFICO 17. Composición dotación por edad, en 2011

(En %)

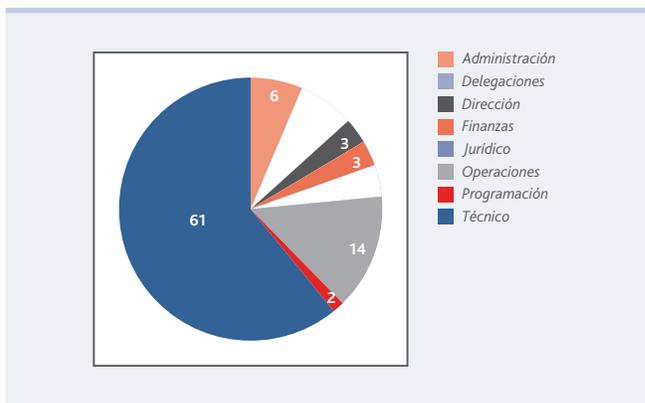


Fuente: Estadísticas de Recursos Humanos del Sector Público 2002-2011, DIPRES y Balances de Gestión Integral (BGI) 2011.

Una forma complementaria de analizar la dotación de los SERVIU es por el departamento al cual se adscribe el personal. Esta información no se encuentra sistematizada para el conjunto de los SERVIU, razón por la cual a continuación se presenta para los ejemplos de Biobío y Valparaíso, en los Gráficos 18 y 19, respectivamente. En ambos casos es el Departamento Técnico el que concentra la mayor dotación, con porcentajes de 61% y 45%, respectivamente. En el caso del SERVIU de Valparaíso, el personal adscrito a la Dirección del Servicio tiene un peso relativo importante, con un 18% del total, cosa que no se observa en el SERVIU de Biobío, donde representa solo el 3%. En este último caso, el segundo mayor peso relativo corresponde al Departamento de Operaciones, con un 14%.

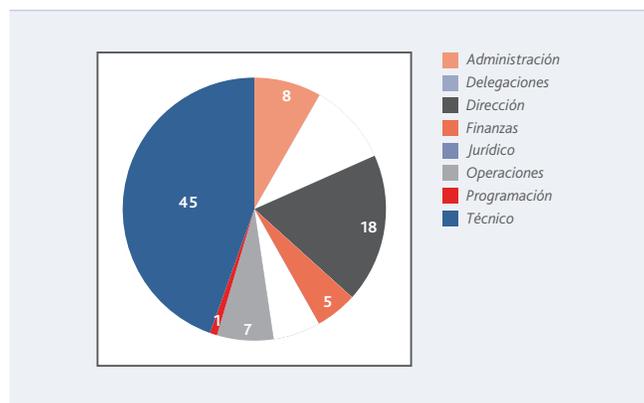
Cabe notar que según información publicada en la página web de estos SERVIU, un porcentaje muy bajo del personal se dedica de manera exclusiva a materias relacionadas con pavimentos de terceros. En el caso del SERVIU de Biobío se registran 6 profesionales más 1 administrativo (lo que representa menos del 1% de su personal total), mientras que en el caso del SERVIU de Valparaíso se registran 7 profesionales y 3 técnicos (lo que representa el 2% de su personal total).

GRÁFICO 18. Distribución de personal del SERVIU Biobío
(Por departamento, en %)



Fuente: página web del SERVIU Biobío, septiembre 2013.

GRÁFICO 19. Distribución de personal del SERVIU Valparaíso
(Por departamento, en %)

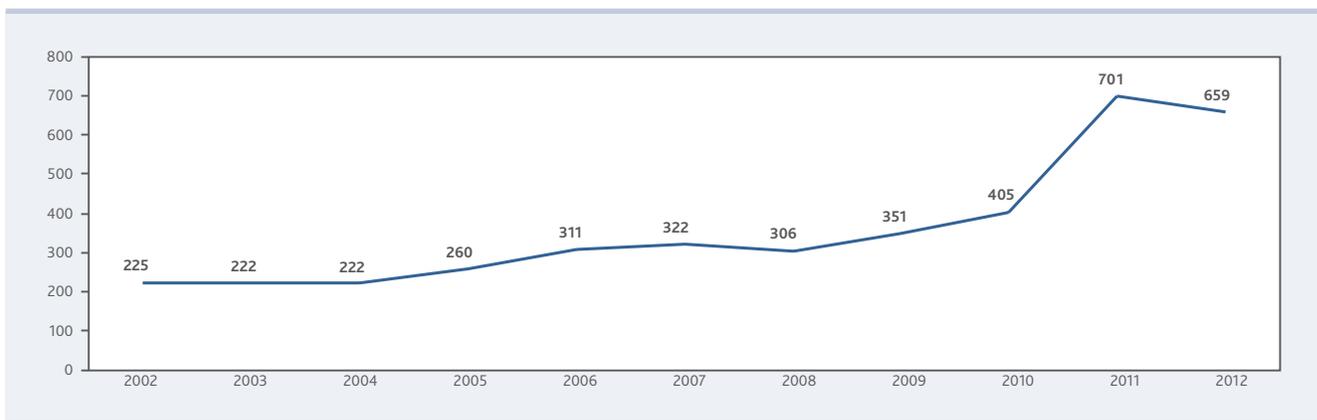


Fuente: página web del SERVIU Valparaíso, septiembre 2013.

Considerando la dotación autorizada (que como se ha señalado deja fuera el personal a honorarios autorizado por glosas), es posible construir indicadores que relacionen el presupuesto de los SERVIU con la cantidad de funcionarios. Para ello se construyó el indicador "presupuesto por funcionario", que se presenta en el Gráfico 20. Al respecto se observa que entre 2002 y 2012 ha aumentado de manera importante la cantidad de recursos anuales presupuestados por funcionario de los SERVIU, pasando de \$225 millones a \$659 millones (ambas cifras en moneda de 2012). Con todo, esta cifra debe ser analizada con la precaución de que no incluye el personal a honorarios. Para el año 2012, si se incluye el personal a honorarios, el indicador se ajusta \$377 millones por funcionario, lo que de todas maneras es una cifra un 68% superior a la estimada para diez años atrás. Además, se recuerda que los presupuestos de los SERVIU de los años 2011 y 2012 incluyen un componente importante asociado a la reconstrucción.

GRÁFICO 20. Razón presupuesto SERVIUS a dotación

(En millones de \$ de 2012 por funcionario)



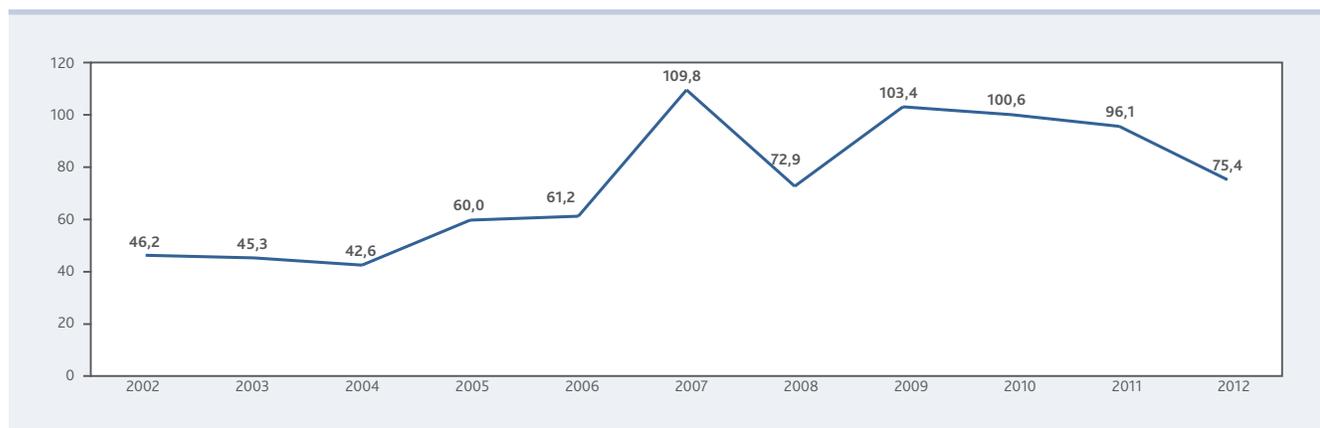
Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.
Nota: Considera dotación autorizada.

Dado que el indicador anterior incluye de manera implícita el efecto de aumento de valor de los subsidios que ha ocurrido en el período 2002-2012 (considerando todos los tipos de subsidios, el valor promedio en 2002 era de UF 131, mientras que en 2012 era de UF 288), un indicador complementario, que aísla ese efecto, es el de "subsidios otorgados por funcionario", que se presenta en el Gráfico 21. Al respecto se observa que si bien ha habido un aumento del valor de este indicador entre 2002 y 2012, no ha sido una tendencia tan sistemática como la observada para el indicador de "presupuesto por funcionario". Así, en el sub-período 2002-2004 se entregaron en torno a 45 subsidios por funcionario, para luego aumentar a alrededor de 60 en los años 2005-2006 y saltar a 110 en 2007. Pero a continuación de eso se observa una caída brusca en 2008 a un valor de 73 subsidios por funcionario, lo que luego aumenta influido por el Plan de Estímulo Fiscal de 2009 y por la reconstrucción de 2010 y 2011, para situarse nuevamente en torno a 75 en 2012.

Otro indicador interesante es el de gasto en personal de los SERVIU respecto de la cantidad de funcionarios ("gasto en personal por funcionario"), que se presenta en el Gráfico 22). Al respecto se observa un aumento sostenido entre 2002 y 2012, pasando de \$10,9 millones anuales a \$15,9 millones anuales (ambas cifras en pesos de 2012). Como referencia, el mismo indicador para el conjunto del Gobierno Central en 2012, con una dotación máxima autorizada de 182.000, resulta en \$27,5 millones por funcionario, sin incluir el personal a honorarios.

GRÁFICO 21. Razón subsidios otorgados a dotación

(Cantidad de subsidios por funcionario)

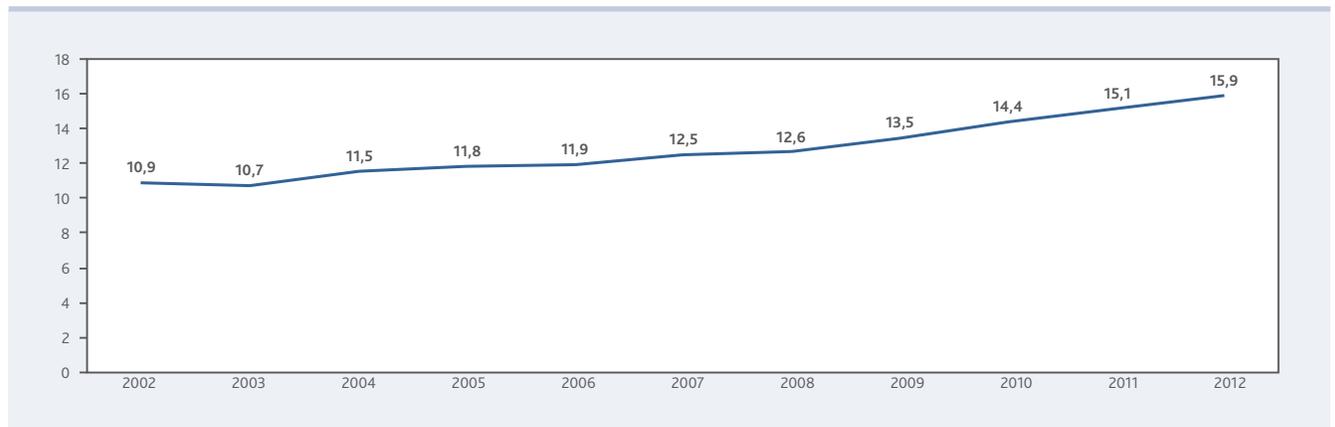


Fuente: Leyes de presupuesto de cada año y MINVU.

Nota: Considera dotación autorizada.

GRÁFICO 22. Gasto en personal SERVIUS, promedio anual

(Millones de \$ de 2012 por funcionario)



Fuente: Leyes de presupuesto de cada año.
Nota: Considera dotación autorizada.

Finalmente, considerando el cambio de política de vivienda ocurrido desde inicios de la década pasada, que puede resumirse en que los SERVIU dejaron de tener un rol directo en la ejecución de los proyectos construyendo las viviendas, y pasaron a cumplir un papel de pagador de los subsidios habitacionales, y de fiscalizador y coordinador de los distintos actores del proceso, es relevante considerar que ello ha tenido efectos en los recursos humanos de los SERVIU.

Como se mencionó en la sección referida a los presupuestos de los SERVIU, este cambio de política se refleja en un fuerte aumento del peso relativo de las transferencias de capital a terceros, en desmedro del peso relativo de la inversión directa. Ante esta nueva realidad, el personal destinado a la inspección de obras habitacionales se redestinó principalmente a asumir las tareas de fiscalización de obras urbanas, tales como vialidades, parques urbanos, espacios públicos, pavimentos participativos y pavimentos en obras de terceros (loteos privados).

Para lo anterior se implementó en los SERVIU un plan de aseguramiento de la calidad, que permitió dotarlos de más profesionales de apoyo, supliendo así la falta de personal específico para las nuevas tareas y la dificultad de reconvertir a un número importante de técnicos para las mismas. Esto también se complementó con la redestinación de parte del personal del área urbana hacia los programas habitacionales que ejecutan terceros. Por otra parte, muchos de los puestos que ocupaban funcionarios que en este período se acogieron a jubilación y que por ello quedaron vacantes, no fueron cubiertos en la planta, sino que a través de la modalidad de contrata.

Cabe hacer notar que, con el tiempo, también se ha producido un fenómeno consistente en que parte del personal de los SERVIU que trabajaba en las líneas habitacionales donde estos Servicios eran ejecutores, y que estaba contratado por largos períodos bajo la modalidad a honorarios, pasó a trabajar en las empresas e instituciones ejecutoras de la nueva política habitacional o bien en las empresas que ejecutan los programas urbanos.

V. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LOS SERVIU

1. LÍNEAS PROGRAMÁTICAS

La actividad específica desarrollada por las diferentes unidades organizacionales con que cuentan los SERVIU se ordena en base al Marco de Política de largo plazo determinado por los reglamentos y actos jurídicos respectivos (que se presenta en el Anexo 4), y por las decisiones de asignación de recursos presupuestarios definida por la autoridad ministerial para cada período determinado, todo esto fundado en los objetivos programáticos del Gobierno y ajustado ante los distintos fenómenos naturales coyunturales que demandan acciones específicas en materia de Vivienda y Urbanismo, como por ejemplo el terremoto de febrero de 2010.

En particular, durante el período de gobierno 2010-2014, este Marco de Política se caracteriza por las siguientes acciones relevantes, que han sido identificadas a partir de los Balances de Gestión Integral (BGI) 2012:

1.1. Programa de Reconstrucción referido al terremoto de febrero de 2010

El MINVU ha focalizado su gestión principalmente en terminar la reconstrucción habitacional y urbana en todo el territorio afectado por el terremoto de febrero de 2010. Paralelamente, el MINVU se ha propuesto la reconstrucción de conjuntos de condominios sociales, así como la reubicación del 100% de las familias que se encuentran en aldeas. Asimismo, también ha priorizado el ámbito de la recuperación patrimonial.

Cabe notar que la ejecución de obras urbanas es una tarea que sobrepasa la reconstrucción de los daños del terremoto, pues considera una cartera que incluye obras de mitigación y mejoramiento de las ciudades afectadas. Para esto efectos el presupuesto permite ejecutar proyectos de los Planes de Reconstrucción Estratégico Sustentable (PRES) y de las obras incorporadas en los Planes de Regeneración Urbana (PRU).

1.2. Programa de Vivienda, que constituye la actividad regular del MINVU, cuyo objetivo se orienta a disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo, en especial de los sectores vulnerables, grupos emergentes y medios.

- **Implementación del Programa Habitacional.** El programa de subsidios habitacionales permite a los beneficiarios obtener recursos del Estado para la compra o construcción de una vivienda, a través del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional para clase media y emergente y el programa de Leasing, y a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que incluye recursos para la atención de campamentos. Adicionalmente se incluyen recursos para el Programa de Protección del Patrimonio Familiar para obras en condominios sociales, y para subsidios de reacondicionamiento térmico para familias que residen entre las Regiones de O'Higgins y Magallanes. También se destinan recursos a la modalidad de ampliación de viviendas, para los postulantes de los distintos llamados que deseen recibir a un adulto mayor con dependencia económica y/o física. Finalmente, en esta materia se definen recursos para la ejecución de proyectos que permitan avanzar en el programa de Saneamiento de Poblaciones.
- **Desarrollo de Planes Especiales.** Actualmente el MINVU está ejecutando cuatro Planes Especiales: Plan Polimetales de Arica, Plan Tocopilla, Plan de apoyo a las familias afectadas por el incendio en Valparaíso, y Plan de atención de emergencias en Punta Arenas, San Pedro de Atacama, Camiña, Huara y Pozo Almonte.
- **Viviendas desocupadas y abandonadas.** El MINVU también ha asumido la tarea de fiscalizar en terreno el uso de las viviendas entregadas, a fin de asegurar el oportuno y mejor uso de los inmuebles y de detectar y perseguir situaciones irregulares que afectan la política habitacional vigente.

1.3. Campamentos, barrios y condominios sociales

El objetivo de esta línea de trabajo es mejorar la calidad de vida de los habitantes de sectores que presentan problemas de deterioro urbano y vulnerabilidad social. Incluye:

- **Campamentos.** Continuar con el proceso de cierre de campamentos, para cumplir la meta de erradicación de campamentos mediante la entrega de un subsidio habitacional o el desarrollo de un proyecto de urbanización.
- **Programa de recuperación de barrios.** Terminar la intervención en los barrios definidos en el plan de Gobierno, incluyendo el término de 183 contratos de barrios de los 200 que integran el programa iniciado en 2006, concluyendo las obras de espacios públicos, áreas verdes, plazas, multicanchas, iluminación, pavimentación y equipamiento urbano.

- **Mejoramiento de condominios sociales.** Durante el año 2013 se realizarán los llamados que permitan asignar parte de los recursos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, al mejoramiento de condominios sociales; y, paralelamente, terminar el Catastro Nacional de Condominios Sociales, que permitirá tener una base de información actualizada de los requerimientos respecto de la calidad de estas edificaciones y, por tanto, de las demandas futuras del programa.
- **Nuevo programa Block: Segunda Oportunidad.** Se considera realizar un programa piloto para entregar una segunda oportunidad a aquellas familias que hoy habitan condominios sociales de alta vulnerabilidad y sin estándares mínimos de construcción. Se iniciará la intervención con la adquisición de mil unidades de departamentos, identificados en las Regiones de Valparaíso, O'Higgins y Metropolitana.

1.4. Ciudad

- **Nueva institucionalidad en el ámbito de la ciudad.** A partir de 2011, el MINVU ha trabajado en la revisión de su institucionalidad para atender los desafíos en materia urbana, por lo que se está trabajando en formalizar los cambios definidos potenciando la estructura regional que soporta el quehacer en materias de ejecución y gestión de obras e infraestructura urbana, para enfrentar los retos del crecimiento sostenido de la inversión en ciudades.
- **Inversión urbana.** Ejecutará la cartera de proyectos correspondientes al Programa de Espacios Públicos (que incluye, por ejemplo, plazas en distintas ciudades del país, iniciativas de infraestructura sanitaria, proyectos urbanos integrales, y proyectos de vialidad urbana), la que se incrementa con los proyectos del Programa Recuperación de Barrios. También incluye el Programa de Pavimentación Participativa, para ejecutar obras de pavimentación y repavimentación en calles, pasajes y veredas en diferentes comunas del país. El MINVU también aportará al cumplimiento de la meta de nacional de parques urbanos y a ejecutar proyectos del Legado Bicentenario.

1.5. Gestión de calidad y modernización

En esta materia, los retos se centran en el mejoramiento de los estándares de atención y seguimiento de procesos y productos.

- **Estandarización del modelo de atención a usuarios.** Uno de los principales desafíos es la estandarización del modelo de atención a los usuarios que desean recibir información para optar a algún programa sectorial. En este sentido, se considerará la adecuación de la infraestructura de atención, los protocolos de respuesta y plataformas informáticas y los canales telefónicos de contacto.

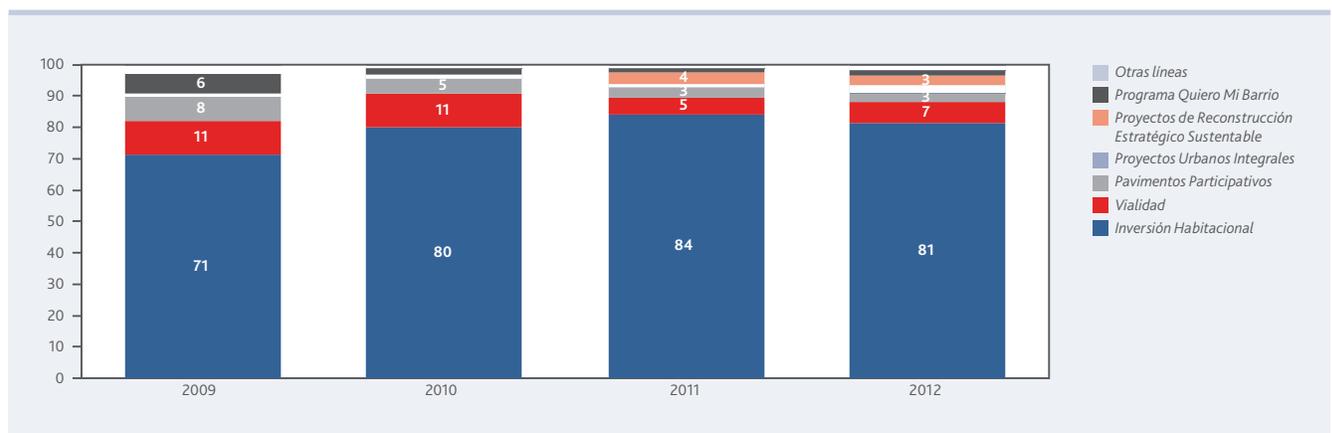
- Plan de Gestión de Calidad.** Los énfasis de este plan son el incremento en el uso de sistemas de información, para llevar en línea el avance de las obras; el mejoramiento de los procesos de evaluación de proyectos; la ampliación de las áreas de supervisión respecto de la calidad de la construcción, incorporando las áreas de calidad de materiales y medición en obra; el mejoramiento de la gestión de proveedores; y la mejora en la calidad de atención a usuarios, incorporando la percepción de usuarios y especialmente de los beneficiarios de los programas a través de la medición de índices de percepción y satisfacción en las diferentes etapas de la cadena (postulación, ejecución y post entrega).

Considerando estas líneas de acción, el Gráfico 23 muestra su peso relativo en términos presupuestarios, para el conjunto de los SERVIU, para el período 2009-2012. Se observa claramente que la inversión habitacional es la línea presupuestaria más significativa, alcanzado en la actualidad más del 80%. Se recuerda que esto incluye la actividad de reconstrucción. Con todo, el año 2009, antes del terremoto, la inversión habitacional de todas maneras era por amplio margen la más relevante, alcanzando el 71%. Le sigue en importancia la actividad asociada a vialidad, que antes de la reconstrucción alcanzaba el 11%, pero que luego disminuyó a niveles entre el 5% y 7%. Algo similar ha sucedido con los pavimentos participativos, que actualmente tienen un peso relativo de 3%, pero que antes del terremoto llegaban al 8%.

Por lo tanto, se podría considerar que una vez finalizada la actividad de reconstrucción, a grandes rasgos la inversión habitacional de los SERVIU debiese volver a representar en torno a un 70% de sus presupuestos, vialidad en torno a un 10%, y pavimentos participativos en torno a un 8%.

GRÁFICO 23. Composición presupuestos SERVIU por línea programática

(En %)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) de cada año.

Dado que la inversión habitacional abarca por amplio margen la mayor parte del presupuesto de los SERVIU, es pertinente descomponerla para visualizar cuáles programas específicos tienen mayor peso relativo en términos de recursos.

Esta información se presenta para la Ley de Presupuestos del año 2013 en la Tabla 2 (en miles de pesos de 2013), Tabla 3 (peso relativo de cada programa dentro de cada SERVIU) y Tabla 4 (distribución relativa de cada programa entre los distintos SERVIU).

En base a esta información, se observan los siguientes hechos:

- El programa de mayor peso relativo en términos presupuestarios es el Programa de Subsidio Habitacional del Fondo Solidario de Vivienda, con un peso de 48% a nivel de todos los SERVIU. Le siguen en importancia el Sistema Integrado de Subsidio y el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, con un peso relativo de 18% cada uno.
- Lo anterior es válido en términos agregados y para una gran cantidad de SERVIU de manera individual, pero hay excepciones. Por ejemplo, en el SERVIU de Aysén el mayor peso relativo lo tiene el Fondo Solidario de Elección de Vivienda; en el SERVIU de Magallanes, el mayor peso relativo lo tiene el Subsidio del Programa de Protección del Patrimonio Familiar; y en el SERVIU de la Región Metropolitana el mayor peso relativo lo tiene el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional. Por lo tanto, es pertinente estudiar la realidad de cada SERVIU y no sacar sólo conclusiones para su comportamiento agregado.
- De los programas listados algunos sólo tienen una presencia muy residual, como los Subsidios Rurales, el Subsidio Leasing, el Subsidio de Aislamiento Térmico y el Subsidio Habitacional Extraordinario.
- Al mismo tiempo, hay actividades que desarrollan los SERVIU, algunas no tienen una línea presupuestaria independiente que permita identificar su peso relativo. Entre ellas se cuentan: las transferencias desde municipalidades para pavimentos participativos; las transferencias desde municipalidades para el programa de rehabilitación de espacios públicos; recursos para aldeas y campamentos; recursos para recuperación de barrios; y recursos para condominios sociales.
- En cuanto a la distribución relativa de cada programa entre los distintos SERVIU, se observa que algunos de ellos se concentran fuertemente en la Región Metropolitana, como el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Sin embargo, el principal programa, de los Subsidios del Fondo Solidario de Vivienda, tiene presencia importante en varias Regiones del país (principalmente entre las Regiones de Coquimbo a la de la Araucanía, con un fuerte peso relativo de las Regiones del Maule y del Biobío, influido por la actividad de reconstrucción).

TABLA 2. Programas de transferencias al sector privado de los SERVIU, 2013

(Miles de pesos de 2013)

	SERVIU							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Subsidios Rurales	-	-	5.449	-	-	260.264	118.467	-
Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	10.518.048	12.887.616	6.992.592	14.820.784	64.085.031	61.672.274	101.602.619	96.992.388
Sistema Subsidio Habitacional	2.445	67.988	208.528	150.342	1.684.263	4.380.451	19.759.075	5.446.559
Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	1.250.258	1.989.254	751.407	2.825.133	7.740.175	7.725.250	8.671.214	22.991.554
Subsidios Leasing	8.141	28.257	14.252	109.765	131.615	16.334	13.525	86.961
Subsidio de Aislamiento Térmico	15.716	111.761	47.685	75.858	58.861	60.956	56.346	160.797
Subsidio Habitacional Extraordinario	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistema Integrado de Subsidio	4.617.687	3.663.528	2.273.126	11.143.253	10.772.788	8.173.599	13.984.406	16.048.583
Fondo Solidario de Elección de Vivienda	4.148.058	6.120.035	3.609.486	6.190.793	18.738.465	10.749.877	9.744.282	19.138.429
TOTAL	20.560.353	24.868.439	13.902.525	35.315.928	103.211.198	93.039.005	153.949.934	160.865.271
	SERVIU							
	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	-	-	-	-	17.438	-	-	401.618
Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	- 46.060.634	- 22.315.238	1.312.808	869.118	54.069.880	2.376.858	3.386.205	- 499.962.093
Sistema Subsidio Habitacional	47.359	9.686	20.886	-	2.582.820	80.189	-	34.440.591
Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	11.553.369	5.542.790	1.638.417	3.912.755	31.891.924	4.494.144	980.424	113.958.068
Subsidios Leasing	9.726	20.662	-	1.005	956.768	-	-	1.397.011
Subsidio de Aislamiento Térmico	67.732	108.362	-	-	32.759	66.871	-	863.704
Subsidio Habitacional Extraordinario	-	-	-	-	195.582	-	-	195.582
Sistema Integrado de Subsidio	11.734.724	11.197.829	1.385.302	3.191.896	85.291.849	4.119.419	1.642.771	189.240.760
Fondo Solidario de Elección de Vivienda	12.787.373	- 10.343.276	3.428.434	2.620.146	70.904.409	5.546.817	4.680.506	188.750.386
TOTAL	82.260.917	49.537.843	7.785.847	10.594.920	245.943.429	16.684.298	10.689.906	1.029.209.813

Fuente: Ley de Presupuestos 2013.

TABLA 3. Programas de transferencias al sector privado de los SERVIU, 2013

(Distribución relativa dentro de cada SERVIU, en %)

	SERVIU															
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	51,2	51,8	50,3	42,0	62,1	66,3	66,0	60,3	56,0	45,0	16,9	8,2	22,0	14,2	31,7	48,6
Sistema Subsidio Habitacional	0,0	0,3	1,5	0,4	1,6	4,7	12,8	3,4	0,1	0,0	0,3	0,0	1,1	0,5	0,0	3,3
Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	6,1	8,0	5,4	8,0	7,5	8,3	5,6	14,3	14,0	11,2	21,0	36,9	13,0	26,9	9,2	11,1
Subsidios Leasing	0,0	0,1	0,1	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1
Subsidio de Aislamiento Térmico	0,1	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,1
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Sistema Integrado de Subsidio	22,5	14,7	16,4	31,6	10,4	8,8	9,1	10,0	14,3	22,6	17,8	30,1	34,7	24,7	15,4	18,4
Fondo Solidario de Elección de Vivienda	20,2	24,6	26,0	17,5	18,2	11,6	6,3	11,9	15,5	20,9	44,0	24,7	28,8	33,2	43,8	18,3
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Ley de presupuestos 2013.

TABLA 4. Programas de Transferencias al Sector Privado de los SERVIU, 2013

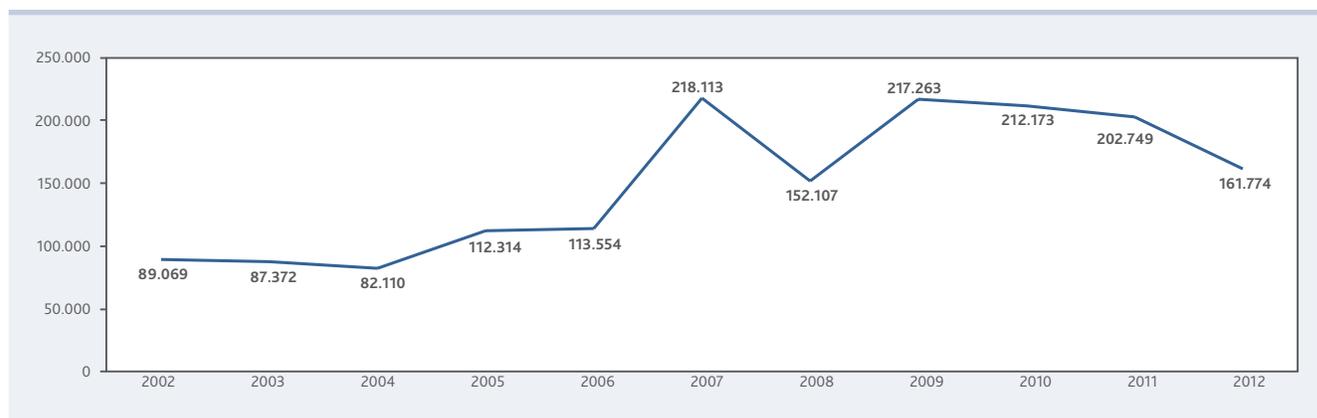
(Distribución relativa entre los SERVIU, en %)

	SERVIU															
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	64,8	29,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	100
Subsidios Fondo Solidario de Vivienda	2,1	2,6	1,4	3,0	12,8	12,3	20,3	19,4	9,2	4,5	0,3	0,2	10,8	0,5	0,7	100
Sistema Subsidio Habitacional	0,0	0,2	0,6	0,4	4,9	12,7	57,4	15,8	0,1	0,0	0,1	0,0	7,5	0,2	0,0	100
Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar	1,1	1,7	0,7	2,5	6,8	6,8	7,6	20,2	10,1	4,9	1,4	3,4	28,0	3,9	0,9	100
Subsidios Leasing	0,6	2,0	1,0	7,9	9,4	1,2	1,0	6,2	0,7	1,5	0,0	0,1	68,5	0,0	0,0	100
Subsidio de Aislamiento Térmico	1,8	12,9	5,5	8,8	6,8	7,1	6,5	18,6	7,8	12,5	0,0	0,0	3,8	7,7	0,0	100
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100
Sistema Integrado de Subsidio	2,4	1,9	1,2	5,9	5,7	4,3	7,4	8,5	6,2	5,9	0,7	1,7	45,1	2,2	0,9	100
Fondo Solidario de Elección de Vivienda	2,2	3,2	1,9	3,3	9,9	5,7	5,2	10,1	6,8	5,5	1,8	1,4	37,6	2,9	2,5	100
TOTAL	2,0	2,4	1,4	3,4	10,0	9,0	15,0	15,6	8,0	4,8	0,8	1,0	23,9	1,6	1,0	100

Fuente: Ley de Presupuestos 2013.

GRÁFICO 24. Subsidios otorgados por año por el conjunto de los SERVIUS

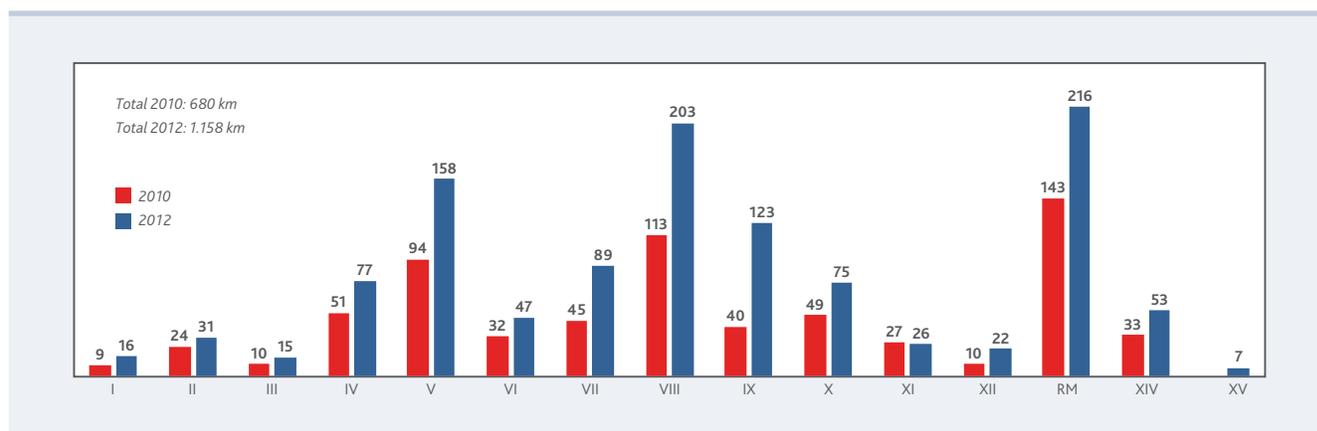
(En número)



Fuente: MINVU.

GRÁFICO 25. Pavimentos participativos ejecutados, por SERVIU

(En kilómetros lineales)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) 2012.

Otra forma de medir la actividad de los SERVIU en materia habitacional es por la cantidad de subsidios otorgados. Al respecto, como muestra el Gráfico 24, éstos pasaron de poco más de 89 mil en 2002, a casi 162 mil en 2012, con máximos en torno a 218 mil en los años 2007 y 2009. En promedio, en el período 2002-2012 el SERVIU de la Región Metropolitana ha entregado el 27% de los subsidios, seguido por los SERVIU de Biobío con 17%, del Maule con 12%, de Valparaíso con 9% y de la Araucanía con 8%.

En el caso de los pavimentos participativos, cabe notar que si bien en términos relativos perdieron participación entre 2010 y 2012 (como muestra el Gráfico 23, pasaron de representar el 4,6% del presupuesto de los SERVIU a representar solo el 2,9%), en términos absolutos su nivel de actividad ha aumentado. Es así como en 2010 se pavimentaron un total de 680 kilómetros lineales, mientras que en 2012 esa cifra aumentó a 1.158 km. Como muestra el Gráfico 25, esta actividad en términos absolutos aumentó en todos los SERVIU, salvo en el de Aysén, aunque el aumento fue especialmente significativo en los SERVIU de Valparaíso, Biobío y de la Región Metropolitana.

En cuanto a la actividad de los SERVIU asociada a proyectos viales, de pavimentación y de mejoramiento urbano, la Tabla 5 muestra que en 2012 se ejecutaron 569 proyectos, cuyo costo total asciende a \$627.561 millones (\$ de 2012). La cantidad de proyectos por SERVIU, su costo total y su costo promedio, varía de manera importante. Como en otros indicadores de actividad presentados en este estudio, los mayores recursos se concentran en los SERVIU de las Regiones Metropolitana (29%), Biobío (18%) y Valparaíso (9%). En términos de número de proyectos, el SERVIU de Biobío concentra el 31%, lo que está influido por proyectos asociados a la reconstrucción. Otro elemento a destacar es que el costo promedio por proyecto es significativamente mayor en el SERVIU de la Región Metropolitana: \$4.140 millones, frente a un costo promedio para el conjunto de los SERVIU que llega a \$1.103 millones.

Como muestra la Tabla 6, la gran mayoría de los proyectos que estaban en ejecución en 2012 se habían iniciado ese mismo año (56%), o en el año anterior (38%). El 6% restante de los proyectos se inició entre 2005 y 2010. A la vez, como muestra la Tabla 7, el 48% de los proyectos que estaban en ejecución en 2012 correspondían al sector de transportes, el 18% a vivienda, mientras que el 31% era multisectorial.

TABLA 5. Proyectos viales, de pavimentación y de mejoramiento urbano 2012, por SERVIU (Millones de \$ de 2012)

	Cantidad de proyectos en ejecución en 2012	Costo total	Costo promedio	Fecha de inicio
Serviu Region I	13	17.488	1.345	entre 2009 y 2012
Serviu Region II	17	33.135	1.949	entre 2008 y 2012
Serviu Region III	11	5.323	484	entre 2011 y 2012
Serviu Region IV	13	14.440	1.111	entre 2006 y 2012
Serviu Region V	26	58.822	2.262	entre 2009 y 2012
Serviu Region VI	32	41.582	1.299	entre 2010 y 2012
Serviu Region VII	45	34.693	771	entre 2009 y 2012
Serviu Region VIII	176	110.645	629	entre 2005 y 2012
Serviu Region IX	23	41.254	1.794	entre 2011 y 2012
Serviu Region X	50	11.228	225	entre 2010 y 2012
Serviu Region XI	62	16.658	269	entre 2011 y 2012
Serviu Region XII	19	25.844	1.360	entre 2011 y 2012
Serviu RM	44	182.179	4.140	entre 2007 y 2012
Serviu Region XIV	22	26.412	1.201	entre 2011 y 2012
Serviu Region XV	16	7.858	491	entre 2010 y 2012
TOTAL SERVIUS	569	627.561	1.103	entre 2005 y 2012

Fuente: MINVU.

TABLA 6. Proyectos viales, de pavimentación y de mejoramiento urbano 2012, por año de inicio

(Millones de \$ de 2012)

Fecha de inicio	Cantidad de proyectos en ejecución en 2012	Costo total
2005	1	4.297
2006	1	788
2007	2	77.877
2008	2	13.988
2009	8	59.904
2010	20	65.963
2011	216	209.904
2012	319	194.839
Total	569	627.561

Fuente: MINVU.

TABLA 7. Proyectos viales, de pavimentación y de mejoramiento urbano 2012, por sector

(Millones de \$ de 2012)

Sector	Cantidad de proyectos en ejecución en 2012	Costo total
Transporte	271	393.167
Multisectorial	174	96.897
Vivienda	104	130.255
Agua Potable y Alcantarillado	18	6.407
Deportes	2	836
Total	569	627.561

Fuente: MINVU.

2. ORGANIZACIÓN DEL SERVIU METROPOLITANO

Para ejemplificar cómo los SERVIU abordan estas actividades en la práctica, a continuación se analiza la realidad del SERVIU de la Región Metropolitana que, como se ha señalado, atendido su presupuesto y líneas de acción, cuenta con una estructura organizacional más compleja que el resto de los SERVIU.

Así, el equipo de trabajo que depende del Director del SERVIU Metropolitano está compuesto por cinco Sub-direcciones, un Departamento y una Unidad:

- **Sub-dirección de Pavimentación y Obras Viales:** encargada de ejecutar proyectos de urbanización y mejoramiento urbano.
- **Sub-dirección de Vivienda y Equipamiento:** encargada de ejecutar proyectos de viviendas sociales y de equipamiento comunitario.
- **Sub-dirección de Operaciones Habitacionales:** a cargo de efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios, con estricta sujeción a la prioridad obtenida por los interesados.
- **Sub-dirección Jurídica:** encargada de velar por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes que atañen al SERVIU.
- **Sub-dirección Administración y Finanzas:** encargada de velar por el cumplimiento de la planificación y gestión administrativa y financiera del Servicio.
- **Departamento Programación Física y Control:** encargado de controlar el desarrollo de la programación aprobada por el MINVU, en las etapas previas a la ejecución de estudio de terrenos, proyecto de trazado y loteo, diseño de las obras, aprobaciones de las municipalidades y de los servicios pertinentes, y preparación de antecedentes para la propuesta.
- **Unidad de Contraloría Interna:** encargada de asesorar al Director del SERVIU en el control preventivo de los actos y procedimientos administrativos, debiendo instar además, por su debida y oportuna dictación. De esta Unidad depende el ministro de fe, quien es el encargado de revisar y autenticar mediante su firma las resoluciones, órdenes de servicio e instrucciones de carácter general que imparta el Servicio.

Adicionalmente, se integran al equipo de trabajo del Director del SERVIU Metropolitano tres Secciones:

- **Sección Comunicación de la Dirección:** cuyas principales funciones son producir y difundir, en la comunidad y en la institución, la información relativa a las políticas, acciones, servicios y productos de la actividad del SERVIU, a través de los medios que se considere pertinentes; coordinar el Equipo Transversal de Comunicaciones del Servicio; recopilar la información y las propuestas sobre aspectos relevantes de la labor de cada Unidad; apoyar el fortalecimiento de la identidad corporativa y el compromiso de los funcionarios con los objetivos y actividades del Servicio, a través de los recursos de la comunicación interna corporativa; proveer a los medios de comunicación, de aquella información relevante del Servicio; y responder la demanda de información de los medios de comunicación.
- **Sección Control de Metas, cuyas principales funciones son:** coordinar las instancias necesarias para desarrollar un trabajo conjunto con los integrantes del Equipo de Calidad, Círculo de Calidad y las áreas del Servicio; mantener la vinculación con la Alta Dirección y especialmente con el Representante de la Dirección que asegure su información respecto a los avances o nudos de los distintos aspectos que forman parte del Sistema de Gestión de Calidad (SGC); elaborar y coordinar la ejecución del Programa Anual de Auditorías de Calidad; administrar los contratos con las empresas consultoras que brindan apoyo a la Coordinación de Calidad y/o empresas de implementación o certificadoras en la Norma ISO 9001; revisar y evaluar la documentación que forma parte del SGC según los requisitos de la Norma ISO 9001 y del SGC; y asegurar la mejora y actualización de la documentación transversal del SGC.
- **Sección Gestión de Calidad, cuyas principales funciones son:** realizar funciones para controlar el cumplimiento de los objetivos de gestión y metas anuales del Programa de Mejoramiento de la Gestión (PMG) del SERVIU; y realizar funciones relacionadas con el cumplimiento y control de las metas del Convenio de Desempeño Colectivo anual del SERVIU.

Las tres sub-direcciones que ocupan un rol ejecutor directo dentro de la estructura del SERVIU Metropolitano son las de Pavimentación y Obras Viales, Vivienda y Equipamiento, y Operaciones Habitacionales. A continuación se describen en más detalle sus actividades.

- **Sub-dirección Pavimentación y Obras Viales**

Debe supervisar, dirigir, coordinar y controlar las acciones técnicas y administrativas que permitan materializar la ejecución de proyectos de pavimentación y obras viales.

Dentro de la Subdirección se encuentra el Departamento de Planta Asfáltica, orientado a reparar calles en mal estado en comunas de la Región Metropolitana. También se encuentra el Departamento de Proyectos de Pavimentación, que debe coordinar y controlar las actividades relativas a la revisión de proyectos de pavimentación y aguas lluvias por cuenta de particulares y de la ejecución de proyectos con inversión pública en el área de pavimentación participativa, vialidad intermedia, vialidad urbana, conservación de pavimentos y sistemas de aguas lluvias. Un tercero es el Departamento de Obras de pavimentación, encargado de la preparación de antecedentes, administración, inspección y fiscalización de los contratos de obras y asesorías que celebre el Servicio, como asimismo aquellos que al Servicio le corresponda atender en virtud de mandatos o convenios suscritos con otros organismos.

En relación a los objetivos del SERVIU Metropolitano, la Subdirección de Pavimentación y Obras Viales es la principal responsable de la provisión del producto estratégico denominado "Programas y Proyectos de Desarrollo Urbano de la Ciudad", que abarca a cada uno de los tres subproductos de "Infraestructura Sanitaria", "Proyectos Integrales de Fiscalización de Obras de Pavimentación" y "Proyectos Integrales de Fiscalización de Obras de Aguas".

- **Sub-dirección Vivienda y Equipamiento**

Es la encargada de supervisar, dirigir, coordinar y controlar las acciones técnicas y administrativas que permiten materializar la ejecución de obras de edificación de viviendas, equipamiento comunitario y habilitación de áreas verdes.

En relación a la provisión de los productos estratégicos, esta Subdirección es la principal responsable de la provisión del subproducto llamado "Proyectos Habitacionales", perteneciente al producto estratégico denominado "Programas y Proyectos de Vivienda".

Las principales funciones de esta Subdirección están establecidas en el Art. 23 del D.S. N°355 del MINVU, de 1976, y son las siguientes:

- Proyectar y construir, por cuenta propia o de terceros "viviendas económicas", campesinas, villorrios agrícolas, áreas verdes y parques industriales, locales comerciales, equipamiento comunitario y edificios escolares o destinados a servicios públicos.
- Ejecutar en las poblaciones que construya o en las ya construidas por sus antecesores legales, las obras de urbanización o equipamiento exigidas por las leyes y los reglamentos vigentes.
- Estudiar, proyectar, reparar y construir edificios públicos con fondos fiscales, destinados a servir a poblaciones, barrios o vecindarios.

- Estudiar, proyectar, reparar, construir y conservar edificios fiscales, semi-fiscales y de administración autónoma que se les encomiende por mandato remunerado.
- Confeccionar planos tipos o modelos de “viviendas económicas”, mínimas, progresivas y sociales, y planos tipos del equipamiento comunitario que corresponda, con sus respectivas especificaciones y cálculos, para que se proporcionen en forma permanente a los interesados que lo soliciten, fijándoles precios accesibles a los grupos de más bajos ingresos.
- Ejecutar los proyectos de viviendas sociales y de equipamiento comunitario.
- Proponer a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo las modificaciones a los Planes Reguladores que se estimen necesarias para los programas que le corresponda ejecutar.
- Supervigilar y autorizar el giro de los préstamos que conceda el Servicio, conforme al avance de obras, cuando proceda.
- Autorizar el pago de honorarios correspondientes a estudios o trabajos técnicos encomendados a terceros, tales como levantamientos topográficos, pozos de reconocimiento, mecánica de suelos, etc.
- Mantener una Biblioteca Técnica del Servicio.
- Obtener, cuando proceda, las autorizaciones y recepciones municipales y de los servicios públicos que sean necesarias a las obras que se ejecuten.

Complementariamente, a la Subdirección Vivienda y Equipamiento se le han asignado funciones a través “órdenes de servicio” y “resoluciones exentas” del Director del Servicio. Un listado de estas funciones se presenta en el Anexo 5.

- **Sub-dirección de Operaciones Habitacionales**

Es la encargada de aplicar políticas tendientes a dar solución a los problemas habitacionales, a través de los sistemas de postulación y asignación de viviendas y de otorgamiento de subsidios de los distintos programas habitacionales que ofrece el MINVU.

Esta unidad está compuesta por tres departamentos. El Departamento de Asignación de Subsidios Habitacionales (antiguamente denominado de Fondos Concursables), que está compuesto por tres secciones: a) Sección Soporte Técnico Operacional, responsable de todo lo relativo a sistemas y plataforma de postulación; b) Sección Habilidadación Social, ocupada de velar por el fiel cumplimiento de los Planes de Habilidadación Social, y c) Sección

Programas Especiales, a cargo de este tipo de programas. A su vez, cuenta con tres Sub-departamentos, divididos según la línea o tipo de subsidio habitacional del cual se encuentra encargado, a saber: a) Sub-departamento de Subsidios de Adquisición de Viviendas, b) Sub-departamento de Subsidios para Proyectos de Construcción, y c) Sub-departamento de Subsidios para Mejoramiento de Viviendas y Entornos.

El segundo es el Departamento de Sistema Integral de Atención Ciudadana, compuesto por dos Secciones, una responsable de la Atención a los medios escritos y otra encargada de la Atención presencial y, por tanto, responsable tanto de las delegaciones provinciales como de la oficina de informaciones, reclamos y sugerencias (OIRS) de Santiago, Talagante, Melipilla, Maipo y Cordillera.

Finalmente, el tercero se denomina Departamento de Aplicación Subsidios Habitacionales que, como su nombre lo indica, es el responsable de visar el pago de dichos beneficios. Este Departamento está compuesto de un Sub-departamento de Autorización de Pagos de Subsidios de Construcción, una Sección de Autorización de Pagos de Subsidios de Adquisición y una Oficina de Soporte y Control de Aplicación de Subsidios.

En relación con la provisión de los Objetivos del SERVIU Metropolitano, la Sub-dirección de Operaciones Habitacionales es la principal responsable de la provisión del producto llamado "Subsidios Habitacionales", perteneciente al producto estratégico denominado "Programas y Proyectos de Vivienda".

Las principales funciones de la Sub-dirección de Operaciones Habitacionales están establecidas en los artículos 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del D.S. N°355 del MINVU, de 1976, y son las siguientes:

- Efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios, con estricta sujeción a la prioridad obtenida por los interesados, radicar y erradicar pobladores, vender, arrendar o ceder en comodato los inmuebles construidos o urbanizados por el Servicio o confiados a su administración, conceder préstamos y fijar dividendos o rentas que se adeuden como consecuencia de lo anterior.
- Atender el sistema de postulación a créditos para Cooperativas de Vivienda.
- Distribuir, antes del término de las obras y de acuerdo al programa entregado por la Secretaría Ministerial Metropolitana, los inmuebles de todo tipo que forman cada conjunto habitacional que se construya, singularizando los inmuebles que habrán de asignarse a postulantes, las reservas, ventas, comodatos, arriendos y en general, cualquier otro tipo de compromiso contraído por el Servicio con entes públicos o privados.

- Inscribir como postulantes a quienes se interesen en adquirir viviendas a través del Servicio y cumplan con los requisitos reglamentarios, calificándolos en su oportunidad con la prioridad que corresponda, formando con ellos las nóminas de prelación provisorias y las definitivas.
- Publicar oportunamente las nóminas a que se refiere la función precedente, asignando las viviendas disponibles con estricta sujeción al orden con que aparezcan los postulantes en las definitivas, y establecer nóminas complementarias cuando fuere procedente.
- Vender las viviendas en los precios determinados en las Tablas de Valores, aplicando las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre otorgamiento de Títulos de Dominio, Constitución y Alzamiento de Gravámenes y Prohibiciones, forma de pago, seguros, reajustabilidad y servicio de deudas.
- Reservar, de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes, viviendas de cada población, con el fin de atender, previa aprobación del Secretario Ministerial Metropolitano, situaciones o políticas habitacionales especiales.
- Vender locales comerciales utilizando el sistema de propuesta o subasta pública. En caso de no haber interesados, podrá resolverse su venta por cotización privada o por venta directa, o su arrendamiento, en ese orden, según lo determinen las circunstancias. Con autorización del MINVU, podrá también entregar estos locales en comodato a instituciones o asociaciones públicas o privadas de beneficencia, de protección a la infancia o a la ancianidad, u otras que no persigan fines de lucro.
- Materializar los compromisos a que se refieren las funciones precedentes y otorgar los títulos de dominio que corresponda.
- Dejar sin efecto asignaciones o resolver administrativamente promesas de compraventa, cuando el beneficiario incurriere en el incumplimiento de obligaciones reglamentarias o contractuales.
- Reasignar inmuebles que por cualquier causa vuelvan al dominio del Servicio.
- Promover la participación de los interesados en la solución de sus problemas habitacionales, asesorándolos para su organización en Cooperativas de Viviendas y para el posterior funcionamiento de éstas.
- Efectuar la recopilación de antecedentes, tabulaciones y análisis de datos en relación a los estudios socioeconómicos que se le encomienden, relacionados con expropiaciones, erradicaciones, demanda habitacional u otros.

- Asignar los sitios y otorgar los Títulos de Dominio en aquellos loteos o subdivisiones ejecutados por el Ministerio de Tierras y Colonización y que de acuerdo a lo dispuesto en el D.S. N°176, del Ministerio de Interior, del 19 de febrero de 1976, se traspasen al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Preparar y proporcionar folletos informativos respecto de los sistemas de operación de los préstamos u otros beneficios que otorgue el SERVIU.
- Intervenir en el otorgamiento, conforme a las políticas habitacionales y financieras ministeriales, de los siguientes tipos de préstamos que podrán operar cuando se cuente con financiamiento suficiente: para la construcción o adquisición de "viviendas económicas"; para la reparación, reconstrucción, habilitación o saneamiento de viviendas; para la adquisición de viviendas o elementos prefabricados o de construcción que reúnan los requisitos de calidad determinados por la Secretaría Ministerial Metropolitana; para la ejecución de proyectos de urbanización; para la ejecución de obras de pavimentación; Para la construcción de "viviendas económicas", conforme a lo dispuesto por el Artículo 71 del DFL N°2, de 1959; para la construcción de "viviendas económicas" de Cooperativas; A Instituciones fiscales, semifiscales o empresas autónomas y en general a personas naturales o jurídicas, para la construcción, ampliación o terminación de obras de equipamiento comunitario.
- Proponer al Director, cuando la Ley o el Reglamento no lo hubiere señalado, las condiciones, plazos, intereses y demás modalidades de los mutuos que correspondan a los préstamos citados en la función precedente.
- Realizar todos los trámites giros y demás gestiones inherentes a la concesión de los beneficios que prescriben las leyes para los titulares de cuentas de ahorro para la vivienda.
- Calificar, previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes las garantías que se ofrezcan al Servicio, en relación a los préstamos que otorgue, recomendando, una vez constituidas, los anticipos en dinero a los mutuarios y el giro o aplicación de las cuotas de ahorro para la vivienda que ellos hubiesen depositado.

Complementariamente, a la Subdirección de Operaciones Habitacionales se le han asignado funciones mediante "órdenes de servicio" y "resoluciones exentas" del Director del Servicio. Un listado de dichas funciones se presenta en el Anexo 6.

3. INDICADORES DE GESTIÓN DE LOS SERVIU

Una forma complementaria de analizar las actividades que realizan los SERVIU consiste en revisar sus indicadores de gestión, considerados en sus respectivos BGI. A este respecto, los Gráficos 24, 25, 26 y 27 muestran cuatro indicadores relevantes para el período 2010-2012.

El Gráfico 26 muestra el porcentaje de subsidios del Programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV) pagados en un 100% durante el período de vigencia del total de subsidios otorgados en el año $t-2$.⁸ En general se observan altas tasas de cumplimiento, con ocho casos mayores al 90%, seis casos entre 80% y 90%, y sólo un caso con 78%, que corresponde al SERVIU de la Región Metropolitana, que es precisamente el que mayor cantidad de subsidios otorga.

Cabe hacer notar que cálculos complementarios muestran mayores diferencias entre subsidios otorgados y pagados. Es así como la Tabla 8 presenta, para los distintos programas de subsidios, la cantidad otorgada y pagada entre 2010 y 2013. Para los subsidios otorgados en 2010, que totalizan 81.545, a la fecha se ha pagado el 85,9%. Para los otorgados en 2011, que totalizan 105.917, a la fecha se ha pagado el 50,0%. Y para los otorgados en 2012, que totalizan 102.384, a la fecha se ha pagado el 38,8%.

GRÁFICO 26. Porcentaje de subsidios FSV pagados en un 100% durante el período de vigencia del total de subsidios otorgados en el año $t-2$, por SERVIU

(Promedio 2010-2012, en %)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) 2012.

8. La definición exacta del indicador es: número de subsidios del Fondo Solidario Concursable pagados en 100% desde el año $t-2$ hasta el año t , dividido por el número total de subsidios Fondo Solidario Concursable otorgados en el año $t-2$.

TABLA 8. Cantidad de subsidios otorgados y pagados por los SERVIU entre 2010 y 2013, por tipo de subsidio

Programa	2010						
	Otorgados 2010	Pagados					
		2010	2011	2012	2013	Acumulado	Acumulado
FSV I	25.689	2.825	11.818	6.666	1.067	22.376	87,1%
FSV II	4.918	832	1.541	1.170	148	3.691	75,1%
FSV III	3.135	-	1.858	833	105	2.796	89,2%
DS 40	21.086	1.634	8.345	3.985	524	14.488	68,7%
DS 01 T1	-	-	-	-	-	-	-
DS 01 T2	-	-	-	-	-	-	-
DS 49	-	-	-	-	-	-	-
PPPF	26.717	652	21.125	3.750	1.151	26.678	99,9%
SUMA	81.545	5.943	44.687	16.404	2.995	70.029	85,9%

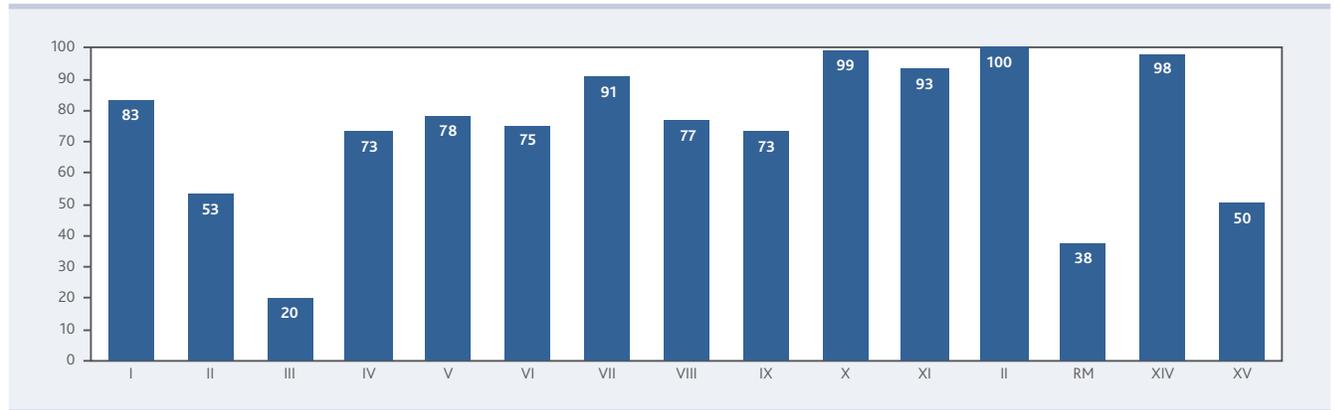
Programa	2011					
	Otorgados 2011	Pagados				
		2011	2012	2013	Acumulado	Acumulado
FSV I	30.007	4.636	10.404	3.687	18.727	62,4%
FSV II	8	3	2	-	5	62,5%
FSV III	955	93	589	109	791	82,8%
DS 40	-	-	-	-	-	-
DS 01 T1	17.556	123	31	2.716	2.870	16,3%
DS 01 T2	15.445	92	57	2.406	2.555	16,5%
DS 49	-	-	-	-	-	-
PPPF	41.946	4.768	18.292	4.904	27.964	66,7%
SUMA	105.917	9.715	29.375	13.822	52.912	50,0%

Programa	2012				
	Otorgados 2012	Pagados			
		2012	2013	Acumulado	Acumulado
FSV I	888	124	221	345	38,9%
FSV II	-	-	-	-	-
FSV III	-	-	-	-	-
DS 40	-	-	-	-	-
DS 01 T1	22.970	1.162	3.927	5.089	22,2%
DS 01 T2	17.931	479	2.793	3.272	18,2%
DS 49	26.946	1.126	2.045	3.171	11,8%
PPPF	33.649	6.906	20.973	27.879	82,9%
SUMA	102.384	9.797	29.959	39.756	38,8%

Fuente: MINVU.

GRÁFICO 27. Porcentaje de viviendas terminadas respecto del total de subsidios otorgados del Programa FSV I, en el año $t-2$, por SERVIU

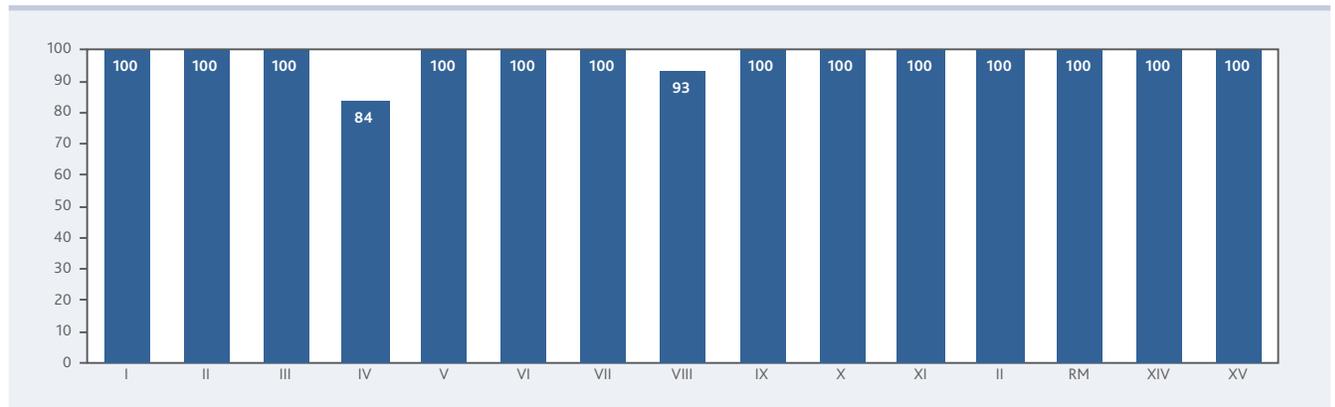
(Promedio 2010-2012, en %)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) 2012.

GRÁFICO 28. Porcentaje de proyectos urbanos terminados y entregados el año t respecto del total de proyectos urbanos comprometidos para el año t , por SERVIU

(Promedio 2010-2012, en %)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) 2012.

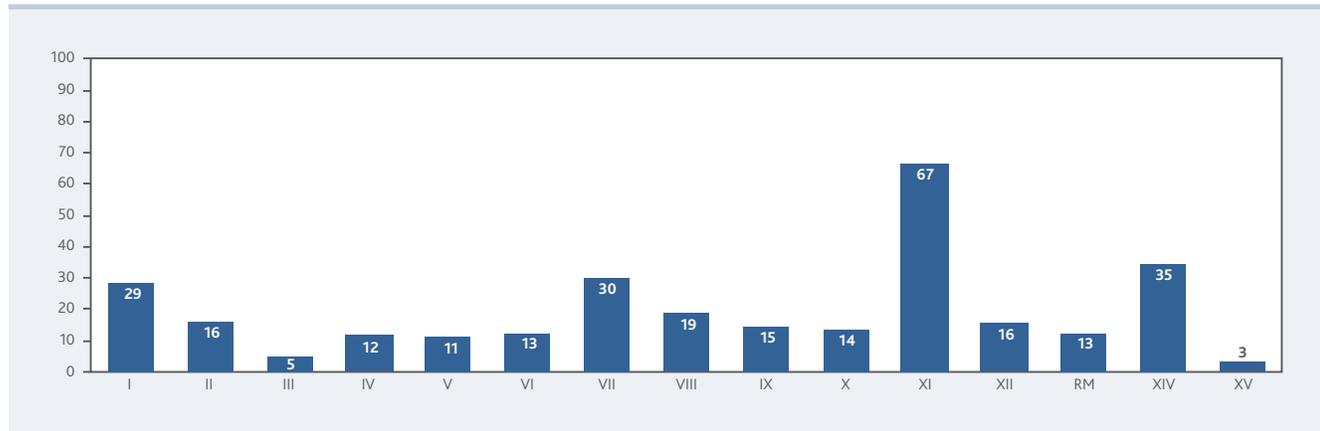
El Gráfico 27 muestra el porcentaje de viviendas terminadas respecto del total de subsidios otorgados del Programa FSV I, en el año $t-2$.⁹ En este indicador se verifican tasas de cumplimiento menores a las del indicador anterior, y mucha más heterogeneidad entre los distintos SERVIU. Es así como en cinco casos hay cumplimientos mayores al 90%, pero a la vez hay cuatro casos con cumplimientos menores al 55%, con casos especialmente bajos en los SERVIU de la Región Metropolitana (38%) y de Atacama (20%).

El Gráfico 28 presenta el porcentaje de proyectos urbanos terminados y entregados el año t respecto del total de proyectos urbanos comprometidos para el año t . En este caso el cumplimiento es de

9. La definición exacta del indicador es: número de viviendas terminadas al año t , dividido por el número total de Subsidios Otorgados del Programa FSV I, en el año $t-2$.

GRÁFICO 29. Porcentaje de km lineales de pavimentos participativos ejecutados al año t , en relación al déficit regional estimado de pavimentos, por SERVIU

(Promedio 2010-2012, en %)



Fuente: Balance de Gestión Integral (BGI) 2012.

100% en todos los SERVIU, con sólo dos excepciones: Biobío con 93% y Coquimbo con 84%, los que de todas maneras representan porcentajes altos. En todo caso, se debe hacer presente que este indicador sólo da cuenta del cumplimiento de los proyectos comprometidos, pero no entrega información respecto de alguna medida del déficit de proyectos urbanos en cada Región.

Finalmente, el Gráfico 29 presenta el porcentaje de kilómetros lineales de pavimentos participativos ejecutados al año t , en relación al déficit regional estimado de pavimentos¹⁰. Al ser este un indicador construido respecto del avance en comparación a una estimación de un stock de déficit (y no respecto de la actividad comprometida, como los tres anteriores), las tasas de cumplimiento son más bien bajas: en todos los casos, salvo en el SERVIU de Aysén, son menores al 35%. Sin embargo este indicador muestra bastante heterogeneidad entre los distintos SERVIU, pues por un lado el ya mencionado SERVIU de Aysén alcanza un 67%, y por el otro, el SERVIU de Atacama alcanza un 5% y el SERVIU de Arica y Parinacota alcanza sólo un 3%.

Se resalta que este último es indicador interesante y útil, pues hace referencia al avance en el cierre de brechas respecto del déficit de pavimentación en cada Región. Lo relevante es que este déficit sea estimado de manera objetiva para que no se preste a eventuales manipulaciones o induzca a tomas de decisiones erróneas. Asimismo, sería pertinente construir y monitorear indicadores que hagan referencia al cierre de brechas en cada Región en materia habitacional y de proyectos urbanos.

10. El déficit regional de kilómetros pavimentados se determina de conformidad con las disposiciones del Decreto Supremo N°114, de 1994, del MINVU, que regula el Programa de Pavimentación Participativa. Para su cuantificación, el Programa estimó en 1994 un déficit de pavimentación en las distintas regiones del país, generado a partir de información catastral proporcionada por las SEREMI y las municipalidades. En general esta información estuvo referida a las áreas urbanas de las grandes ciudades, ciudades intermedias y algunos pueblos, realizándose extrapolaciones para completar el déficit de todo el país. A partir de entonces la estimación del déficit se ha actualizado anualmente restándole los kilómetros que ha pavimentado el Programa, y sumándole nuevas necesidades a partir de los desarrollos urbanos de cada región.

4. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS DE APROBACIÓN DE PROYECTOS DE PAVIMENTACIÓN¹¹

En el ejercicio de la facultad de fiscalización que compete a los SERVIU, les corresponde aprobar los proyectos de pavimentación, informar técnicamente las solicitudes de rotura de pavimentos que se presenten a las municipalidades, y supervigilar las obras correspondientes. Este informe es también obligatorio cuando se trate de una obra a ejecutar por la propia municipalidad. Conjuntamente con las solicitudes de rotura, se debe presentar un programa de ejecución de la obra donde se indiquen los plazos y demás antecedentes de la reposición de los pavimentos rotos.

La aprobación de los proyectos de pavimentación se condiciona a la previa entrega de una garantía, que caucione su correcta ejecución y conservación. Los SERVIU deben inspeccionar, certificar y recepcionar las obras de pavimentación conforme al proyecto aprobado y las normas aplicables.

En este marco normativo se da la interacción entre los SERVIU y los actores públicos y privados que desarrollan proyectos de pavimentación.

Del estudio de las experiencias prácticas de empresas del sector, se ha constatado que en materia de tramitación de proyectos de pavimentación, cada SERVIU actúa de forma autónoma y descentralizada, acorde con las facultades que les otorga la normativa. Esto determina que no exista una instancia unificada que permita hacer un seguimiento de cada proyecto ingresado. La principal excepción es el SERVIU Metropolitano, que cuenta con la plataforma implementada por la Subdirección de Pavimentación, en la cual se pueden efectuar trámites, revisar el estado de los proyectos, revisar estadísticas¹², e incluso obtener información geo-referenciada. Otra excepción la constituye el SERVIU de Valparaíso, que dispone de información y pautas de presentación con formularios estandarizados, pero no de un sistema único que permita visualizar el estado de tramitación de los proyectos, ya que estos son ingresados directamente en la Sección de Vialidad y Equipamiento Urbano, oficina de Obras Externas. En el resto de los SERVIU no existe información en línea para la tramitación de los proyectos de pavimentación.

Es así como, en general, los proyectos son ingresados por los desarrolladores de los mismos, y se registran en planillas o libros de ingreso, siendo asignados por la jefatura a los funcionarios revisores en forma ad hoc. No existen plazos preestablecidos para la revisión de los proyectos por parte de los SERVIU, quedando éstos sujetos a las disponibilidades y tiempos de cada revisor, sometidos por tanto a situaciones estacionales que pueden afectar los tiempos de revisión, cuando los profesionales revisores pueden ser destinados a apoyar otras tareas¹³.

11. En el Anexo 7 se presentan flujogramas que describen otros procesos que desarrollan los SERVIU. En particular, se presentan el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y el Programa de Protección al Patrimonio Familiar.

12. Actualmente tiene información publicada sólo hasta el año 2007.

13. A modo de ejemplo, al requerir un registro informático o planilla en el SERVIU de Valparaíso respecto del estado de avance en la revisión de un proyecto, la respuesta fue "en cuanto al plazo de revisión, eso lo maneja cada revisor según sus prioridades que le asigna la jefatura".

4.1. Actores Involucrados

- **Proyectistas:** los proyectos de pavimentación y aguas lluvias deben ser patrocinados (suscritos) por un ingeniero civil, quien asume y mantiene la responsabilidad legal respecto de la elaboración del mismo, en conformidad a lo establecido en el artículo 18 del D.F.L. N°458, Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 1.2.4. del D.S. N°47/92, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- **SERVIU:** Servicio encargado de aprobar los proyectos de pavimentación que deseen ser ejecutados por los municipios o particulares.
- **Dirección de Obras Municipales:** entidad encargada de validar, a través del Director de Obras Municipales, las exigencias de pavimentación de los proyectos que se presenten en su jurisdicción respecto de las exigencias mínimas establecidas por el SERVIU respectivo, en forma previa al ingreso del proyecto.
- **Dirección de Tránsito Municipal:** entidad encargada de visar los planos de señalización y demarcación, en caso que formen parte del proyecto.
- **Seremi de Vivienda y Urbanismo:** en caso de proyectos ubicados en área rural, debe adjuntar resolución que acredita el cumplimiento de lo establecido en el artículo 55 de la LGUC.
- **Seremi de Transporte y Telecomunicación:** le corresponde definir las condiciones que afectan al proyecto de pavimentación, a solicitud del SERVIU respectivo, cuando el proyecto por sus particularidades requiera visación de las exigencias de pavimentación, ya sea porque afecta la red vial básica o porque su cantidad de estacionamientos supere el umbral que defina la norma¹⁴.
- **Dirección de Obras Hidráulicas:** se requiere su pronunciamiento tratándose de proyectos de pavimentación y aguas lluvias que consideren colectores de diámetro igual o superior a 400 mm y de un largo igual o superior a 400 metros.
- **Dirección General de Aguas:** se requiere su pronunciamiento en el caso de proyectos de pavimentación y aguas lluvias que modifican los cauces naturales o artificiales, con motivo de la construcción de obras públicas, urbanizaciones, edificaciones y otras obras en general.

14. En términos generales, todos los proyectos habitacionales con 250 o más estacionamientos y los proyectos de uso comercial (no habitacional) con 150 o más estacionamientos, requieren un Estudio de Impacto al Sistema de Transporte Urbano (EISTU). A su vez, los proyectos cuyo número de estacionamientos se encuentra bajo el umbral del EISTU, pero que se emplazan o afectan vías de la Red Vial Básica (según el D.S N°83/85 MTT), requieren al menos un Análisis Vial Básico. Este tipo de estudio aprueba el diseño geométrico de los accesos y determina las medidas de mitigación que el proyecto requiere, lo cual es vital para la definición del proyecto de pavimentación.

4.2. Un ejemplo: proceso en el SERVIU de Valparaíso

Conforme a los procedimientos indicados por el SERVIU de Valparaíso en su página web, los proyectos de pavimentación y de aguas lluvias deben ser patrocinados (suscritos) por un ingeniero civil, quien asume y mantiene la responsabilidad legal respecto de la elaboración de los mismos, debiendo dichos proyectos ser presentados en forma simultánea, constituyendo un sólo expediente a ser tramitado.

Además, para determinados programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Programa de Pavimentos Participativos, Programa de Vialidad Urbana, y Programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios -hoy Programa de Subsidio Habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N°49, V. y U., de 2012-), el profesional patrocinante del proyecto de pavimentación debe contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del MINVU, lo que deberá acreditarse con el certificado respectivo.

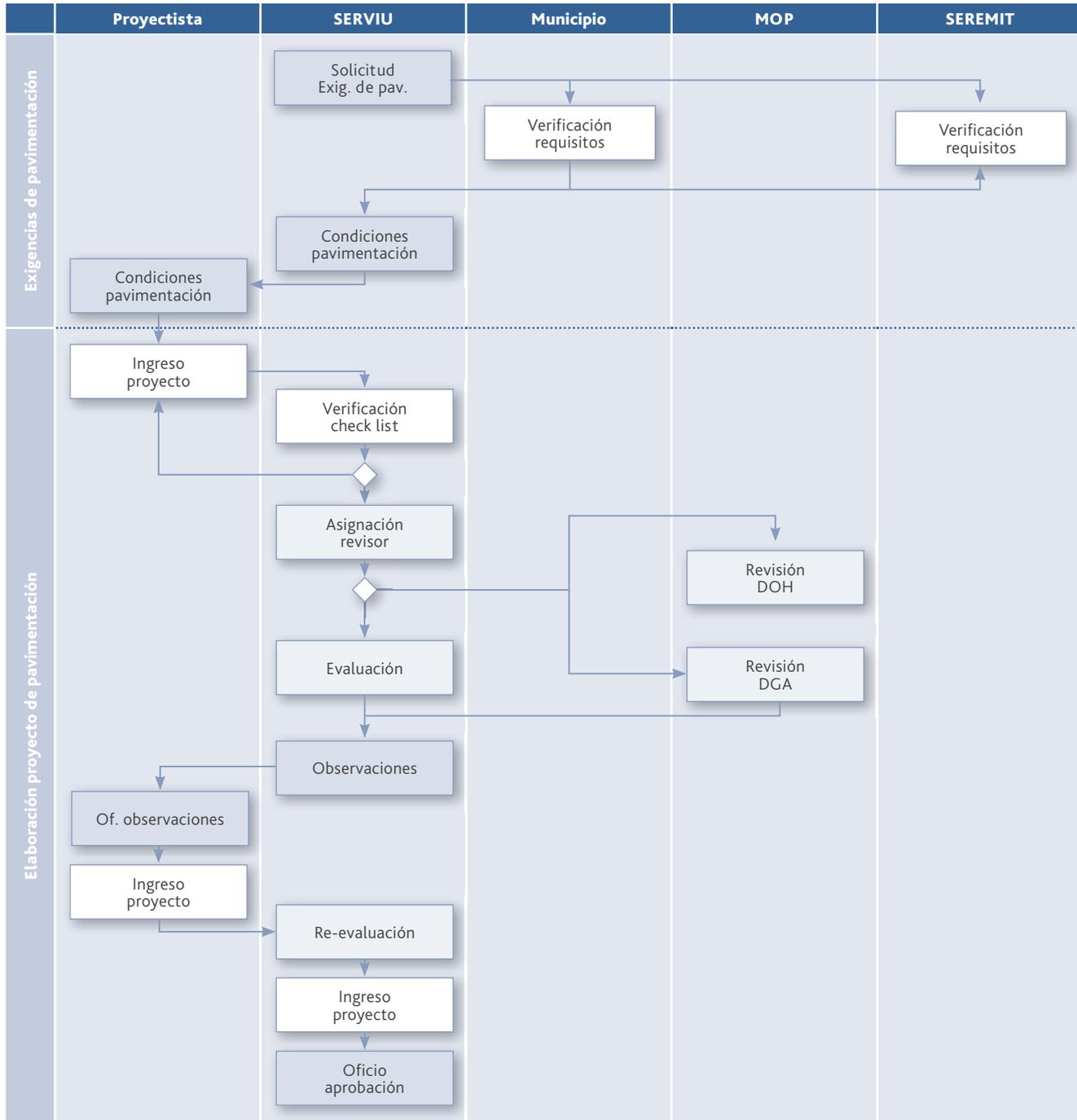
Por su parte, el D.S. N°135/78, que aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Consultores del MINVU, establece en su artículo 2º que "cada vez que el MINVU y los SERVIU llamen a propuestas o soliciten cotizaciones para contratar la realización de estudios, deberán exigir que los consultores que opten a dichos contratos se encuentren inscritos en el Registro. Este Registro será único y excluye la existencia de registros particulares y/o similares en cada una de dichas instituciones."

En cuanto a los proyectos privados sólo les será aplicable lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Esta última señala en su artículo 1.2.10 que "sólo podrán ser proyectistas y constructores de las obras de urbanización, instalaciones domiciliarias y demás especialidades respecto de las obras que regula la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las personas que legalmente estén autorizadas para ello. Éstos serán responsables respectivamente de sus correspondientes proyectos y obras y, cuando corresponda, deberán registrarlos, aprobarlos y/o recepcionarlos ante los servicios o instituciones respectivas."

En tanto, la ejecución de los trabajos de pavimentación debe ser efectuada por personas inscritas en el Registro Nacional de Contratistas del MINVU, en la especialidad y categoría que corresponda al tipo y monto de la obra por ejecutar, conforme lo dispone el artículo 10 de la Ley N°8.946.

La Figura 4 a continuación resumen el proceso que sigue un proyecto de pavimentación en el SERVIU de Valparaíso, considerando las siguientes etapas:

FIGURA 4. Resumen del proceso de un proyecto de pavimentación en el SERVIU de Valparaíso



Fuente: elaboración propia en base a información del SERVIU de Valparaíso.

4.3. Ingreso del proyecto

Los proyectos deben ser ingresados para su revisión y aprobación en la Oficina de Recepción de Proyectos de Pavimentación, del Departamento Técnico del SERVIU. A continuación, el funcionario encargado de esta Oficina verifica que el proyecto presentado contenga todos los antecedentes correspondientes, según la pauta de requisitos establecida al efecto por el SERVIU.

Dentro de los distintos antecedentes que deben ser presentados en el expediente respectivo se encuentra la "exigencia de pavimentación", que es un certificado que da cuenta de que tanto el SERVIU como el municipio correspondiente validan los alcances propios del proyecto y determinan las condiciones mínimas para su desarrollo. El proyectista debe obtener de la Dirección de Obras de la Municipalidad en cuya jurisdicción se emplaza el proyecto, un pronunciamiento respecto de las exigencias mínimas establecidas por el SERVIU para el respectivo proyecto. Dicho pronunciamiento es requisito para ingresarlo al SERVIU. La tramitación de la "exigencia de pavimentación" debe efectuarse en la Oficina de Recepción de Proyectos de Pavimentación, adjuntando los documentos de respaldo que permitan su tramitación. En el caso de proyectos emplazados en el área rural, debe presentarse la resolución de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo que certifique el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 55 del D.F.L. N°458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Una vez ingresado el proyecto, el SERVIU le asigna una identificación interna, que será única para él y que está compuesta por un número correlativo por año más el código de la comuna, lo que facilita cualquier consulta posterior por parte del ingeniero proyectista.

En caso de ser rechazado el ingreso del proyecto, éste es devuelto al proyectista o su representante, acompañado de la lista de chequeo firmada y timbrada por el encargado de la Oficina de Recepción, señalando los documentos o antecedentes faltantes. Esta lista debe ser acompañada al reingresar el proyecto. De ser aceptado el ingreso del proyecto, se procede a asignarle un número de parte, que acredita su ingreso oficial al Servicio, quedando el proyecto identificado en la carátula de la carpeta y la carta de ingreso. Acorde a lo establecido por el SERVIU de Valparaíso, los proyectos ingresados oficialmente son asignados a un profesional revisor dentro de las 48 horas desde su ingreso.

- **Revisión del proyecto**

Previamente a la verificación en terreno del proyecto, se revisan sus aspectos técnicos y administrativos, con el objeto de tener un conocimiento general del mismo, lo que se estima que permite informar de mejor manera las observaciones, si las hubiere, tanto directamente sobre los planos y memoria del proyecto, como en los correspondientes oficios de observación. Por lo tanto, la documentación contenida en el primer ingreso debe adjuntarse en el segundo ingreso para la revisión de las observaciones formuladas. En el caso que el proyecto sea observado, el SERVIU devuelve al proyectista el expediente ingresado, adjuntando el oficio con las observaciones del caso.

- **Reingreso del proyecto**

Corregidas las observaciones, se reingresa el proyecto en la misma Oficina donde se realizó el ingreso original, adjuntando los antecedentes observados para efectos de su comparación por parte del revisor, debiendo incluirse además una minuta que indique detalladamente si el proyectista acoge o no las observaciones, y en este último caso, señalando su justificación. Subsanadas todas las observaciones, el proyecto está en condiciones de ser aprobado.

- **Aprobación del proyecto**

La visación técnica del proyecto se comunica al consultor mediante un oficio de informe favorable firmado por el Jefe del Departamento Técnico del SERVIU.

- **Vigencia del proyecto**

El oficio que informa como favorable el proyecto tiene una vigencia de un año contado desde su fecha de emisión. Para los proyectos del Programa de Pavimentos Participativos, Programas de la SUBDERE y aquellos financiados por el Gobierno Regional, la vigencia técnica es de cinco años desde la fecha de visación.

Si habiendo transcurrido los plazos indicados las obras no se han ejecutado, o no se han iniciado oficialmente, este informe pierde vigencia y el proyectista debe solicitar la actualización del proyecto y del presupuesto oficial, informando al SERVIU, previa verificación en terreno por parte de un profesional del SERVIU, respecto de si las características topográficas, de catastro y del entorno, no se han modificado. En caso que éstas sí hayan sufrido modificaciones, el proyectista debe ingresar un nuevo proyecto de pavimentación con las modificaciones pertinentes. En ambos casos se debe pagar la diferencia de derechos de inspección y aportes por revisión de proyectos que resulte con motivo de la actualización o modificación del proyecto. En el caso que habiéndose pagado los derechos de inspección, no se solicitare la inspección de las obras respectivas en un plazo de tres años a contar de la fecha del informe u oficio aprobatorio del proyecto, éste perderá su vigencia técnica y se deberá presentar un nuevo proyecto con las modificaciones correspondientes.

VI. ANÁLISIS DE BRECHAS ENTRE LA ESTRUCTURA LEGAL DE LOS SERVIU Y SUS CAPACIDADES, Y LAS ACTIVIDADES QUE REALIZAN

El análisis de brechas entre la estructura legal de los SERVIU y sus capacidades, y las actividades que realizan, debe considerar las siguientes dimensiones:

- Atribuciones legales
- Estructura orgánica
- Presupuestos
- Recursos humanos
- Infraestructura
- Soporte informático
- Relación público–privada

1. ATRIBUCIONES LEGALES DE LOS SERVIU

Desde lo expuesto en los capítulos precedentes respecto de la normativa que rige a los SERVIU, y a la luz de la forma en que estos organismos desarrollan hoy su labor, la determinación de la existencia de eventuales brechas normativas se debe efectuar teniendo en cuenta, a nuestro juicio, los siguientes elementos:

- **Las distintas disposiciones legales que regulan la actuación de los SERVIU se caracterizan por su flexibilidad y amplitud.**

En otras palabras, el accionar institucional no encuentra mayores limitaciones en las disposiciones regulatorias, sino más bien en las decisiones de política pública adoptadas por el nivel central. Así lo reconoce expresamente el D.S. N°355, en su artículo 2°, al consagrar el rol ejecutor de estos organismos de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el MINVU. De esta manera, hoy los SERVIU cuentan con un amplio abanico de funciones y atribuciones que pueden utilizar, o no, según lo decida la autoridad central de turno en el marco de las definiciones que se adopten a dicho nivel. Ello supone un importante atributo de estos organismos

para efectos de la implementación de tales políticas, teniendo en consideración que, por tratarse de entes públicos sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, sólo les está permitido realizar aquello que expresamente les sea señalado. De este modo, el marco normativo en que se deben mover los SERVIU les facilita su rol ejecutor.

Por lo expuesto, la detección de brechas en los atributos legales de estos organismos no resulta una tarea fácil, ya que las funciones y actuaciones se realizan según lo defina el MINVU de acuerdo a las definiciones y prioridades que fija el gobierno de turno.

Un buen ejemplo de lo expresado se encuentra en la actual Política de Vivienda: durante largos años (desde la creación del MINVU hasta el año 2002) el Estado entregó a los SERVIU los roles de entes constructores de las viviendas destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de los segmentos más vulnerables de la sociedad (lo que hoy equivaldría al Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N°49 de 2012) y de organizadores de la demanda asociada a dichas viviendas. Ello pudo ser posible mediante la aplicación de las disposiciones pertinentes de los sistemas de subsidio habitacional de la época (los que el SERVIU debía ejecutar por mandato legal) conjugadas con lo dispuesto en el D.S. N°355, que en sus artículos 3 y 4 contemplan expresamente la facultad institucional de adquirir terrenos, efectuar subdivisiones prediales, formar loteos, proyectar y ejecutar urbanizaciones, proyectar y llevar a cabo remodelaciones, construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura, expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, etc.

En el año 2002 el MINVU redefinió los roles antedichos de una forma que hoy aún perdura: se decidió que el sector privado asumiría tanto la construcción de las viviendas -debiendo cumplir los SERVIU un rol de ente técnico supervisor-, como la organización de la demanda, por lo que dichos Servicios quedaron a cargo de los procesos de selección de postulantes y entrega y pago de los subsidios habitacionales.

Es decir, las facultades del SERVIU como organismo constructor de viviendas y comprador de terrenos que consagra la normativa no han sido derogadas, simplemente hoy no se aplican porque las definiciones de política pública de Vivienda y Urbanismo, expresadas en otros cuerpos reglamentarios, han orientado el trabajo institucional en una dirección diferente.

Lo anterior se traduce en que, en definitiva, existe un abanico amplio de posibilidades de actuación de estos organismos, a la espera de una decisión del nivel central. De ahí que si la autoridad ministerial en el futuro determinara que el Estado debe retomar un rol activo, ya sea como constructor de viviendas, como comprador de terrenos para desarrollo de conjuntos habitacionales, o como organizador de la demanda, los SERVIU ya cuentan con las herramientas normativas que les permitirían ejecutar tales roles.

- **Al analizar las posibles brechas entre la normativa y la actuación de los SERVIU, se debe cuidar el riesgo de la exaltación de la autonomía institucional.**

Como se señaló en el punto precedente, la amplitud de los términos en que se encuentran consagrados los marcos legales de actuación de los SERVIU como organismos ejecutores de políticas públicas representa una evidente ventaja para la implementación de las mismas, en especial teniendo en cuenta la actual duración de los períodos de gobierno, que exige a cada administración una especial eficiencia para mostrar frutos durante su respectivo período. Sin embargo, lo anterior, unido a la consagración del carácter autónomo y descentralizado, puede terminar constituyéndose en una brecha entre la normativa y la práctica, que hemos querido denominar la "exaltación de la autonomía institucional".

Por tal entendemos la puesta en práctica por los SERVIU de las políticas definidas a nivel central, de acuerdo con criterios y procedimientos adoptados por cada Servicio, los que pueden alejarse o entrar en abierta contradicción con los lineamientos, criterios y definiciones establecidos por la autoridad central. En otras palabras, el rol ejecutor de los SERVIU se puede transformar, bajo la justificación de la implementación de las políticas sectoriales, en un rol de *creador* de disposiciones o procedimientos que pueden llegar a contradecir los criterios, orientaciones y normas definidas por el MINVU para todo el país.

Esto tiene la ventaja potencial de poder adaptar la política a la realidad regional, en la medida que existan diferencias que lo ameriten. Pero tiene la desventaja de generar incertidumbre para los distintos actores participantes de la política sectorial, que deben cumplir normas diferentes según lo que determinen los distintos SERVIU, y/o a través del tiempo. Esto último es constatado por el sector privado en distintos aspectos de su relación con los SERVIU: desde la forma y criterios en que se revisan y aprueban los proyectos habitacionales (existiendo casos en que se han llegado a contradecir disposiciones expresas emanadas de las autoridades centrales del MINVU), hasta los criterios de revisión y aprobación de las obras de construcción.

Esta situación requiere alcanzar un equilibrio, en que las políticas puedan adaptarse a las realidades regionales cuando existan razones objetivas para ello, pero que esa adaptación no genere incertidumbre ni desorden en los procedimientos ni en la gestión. En definitiva, se requiere enfatizar el rol ejecutor de los SERVIU, y clarificar cuándo, haciendo uso de sus atribuciones, pueden adaptar las políticas nacionales de Vivienda y Urbanismo definidas desde el MINVU.

2. ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LOS SERVIU

En el marco de la flexibilidad que la ley les confiere, los SERVIU han desarrollado adecuaciones a su estructura organizacional para abordar de mejor forma los desafíos planteados por la implementación de las políticas del ministerio. Sin embargo, en muchos casos ello se ha hecho sin el respaldo de estudios que determine sus necesidades de recursos y cambios organizacionales. Se observa que surgen entonces estructuras paralelas, duplicidad de funciones y cierta falta de claridad de roles y responsables, afectando la toma de decisiones y, por ende, potencialmente la eficiencia del Servicio. Al respecto, el Recuadro 1 describe el caso del SERVIU Metropolitano y su adaptación a los cambios de política habitacional ocurridos en 2010.

Esto se evidencia en mayor medida con ocasión de la implementación de programas como Recuperación de Barrios, Aldeas y Campamentos y Reconstrucción. Cada SERVIU, bajo su autonomía, ha generado adecuaciones según sus requerimientos, para cumplir con los objetivos y metas ministeriales. Así se observan equipos de trabajo con la designación de coordinadores regionales por materias específicas, muchas veces con dependencia directa del Director Regional, asumiendo las labores de relación con jefaturas intermedias, alterando planificaciones establecidas por jefes de departamento, afectando funciones habituales y, por ende, a los usuarios externos de la institución.

En resumen, se destaca que los SERVIU tienen autonomía y flexibilidad para darse su estructura organizacional interna, lo que es una fortaleza. Sin embargo, en muchas ocasiones no usan esa flexibilidad de manera eficaz ni eficiente, pues existe la tendencia a crear organizaciones paralelas en vez de reformar sus estructuras en sí mismas.

Finalmente es pertinente señalar que atendido a que la estructura organizacional de los SERVIU depende directamente del MINVU, se podría pensar que ésta se adaptaría velozmente a los cambios de prioridades de dicho Ministerio. Sin embargo, en la práctica su capacidad de reacción es bastante inelástica, porque tanto a nivel país como en el propio SERVIU Metropolitano, los cambios estructurales de mayor importancia se han suscitado en periodos de entre 9 y 7 años. Esto se puede apreciar en la propia normativa (Res. Exenta N°3733, del MINVU, de 1992; Res. Exenta N°2380, del MINVU, de 2003; Res. Exenta N°1379, del MINVU, de 2010; Res. Exenta N°1486, del MINVU, de 2010; y Res. Exenta N°7833, del MINVU, de 2010).

RECUADRO 1. Adaptación de la estructura del SERVIU Metropolitano al cambio de política habitacional de 2010

Como se ha señalado, la normativa vigente le encomienda a los SERVIU el rol de ejecutores de las políticas públicas de vivienda y urbanismo, para lo cual los dota de autonomía para organizarse. Es en ese contexto que sus estructuras organizacionales se han ido construyendo en el tiempo, con el objeto de dar soporte a la política habitacional fijada desde el nivel central por el MINVU, la cual ha variado según los lineamientos del gobierno de turno.

Un ejemplo de adaptación reactiva a los cambios de política, y los problemas de gestión que ello puede ocasionar, lo constituye el caso del SERVIU Metropolitano ante la puesta en marcha de una nueva política habitacional y del programa de reconstrucción post terremoto de 2010.

En un lapso de dos años (entre 2010 y 2012), la política habitacional experimentó una importante modificación, al reemplazarse los sistemas de subsidios habitacionales que tradicionalmente habían atendido las necesidades de los segmentos medios y vulnerables de la población (D.S. N°40, Sistema de Subsidio Habitacional; y D.S. N°174, Programa del Fondo Solidario de Vivienda), por nuevos instrumentos con un enfoque diferente (D.S. N°1, Sistema Integrado de Subsidio Habitacional; y D.S. N°49, Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda). Este cambio implicó un mayor protagonismo de los SERVIU, pues se les encomendó la revisión y aprobación de los proyectos habitacionales en forma previa a la postulación de los interesados, ya fuere en forma individual o colectiva.

Esto implicó transformar prácticamente toda la estructura departamental de la Sub-dirección de Operaciones Habitacionales. Lo que a priori, a nivel de diseño, parecía armónico, en la práctica generó duplicidades de funciones entre sub-departamentos, secciones y unidades, e incluso entredichos entre ellos.

Para ilustrar lo señalado, a continuación se detalla parte del proceso que debe seguir un proyecto habitacional adscrito al Programa del Fondo Solidario de Vivienda, Título I, de tipología "Construcción en nuevos terrenos", para poder materializarse:

- **Ingreso del proyecto al SERVIU:** a través del Sub-departamento Subsidios para Proyectos de Construcción, dependiente del Departamento de Asignación de Subsidios Habitacionales, ambos pertenecientes a la Sub-dirección de Operaciones Habitacionales. Esta primera revisión está originalmente concebida como un filtro de los antecedentes básicos del proyecto. Sin embargo, en la práctica no sólo se analiza la forma sino que también el fondo de la múltiple documentación presentada, por lo que una revisión básica se extiende a aspectos y detalles que luego volverán a ser revisados por las áreas especializadas dentro del SERVIU. El resultado es un mayor tiempo de tramitación y riesgos de criterios contrapuestos dentro del mismo Servicio.
- **Seguimiento del Proyecto:** a cargo de un responsable perteneciente a la Sección Ejecutivos de Proyectos, dependiente directamente de la Sub-dirección de Operaciones Habitacionales; pero también, en forma paralela, debido a la magnitud del proyecto, a cargo de un responsable perteneciente a la sección de Programas Especiales dependiente del Departamento de Asignación de Subsidios Habitacionales. Además, para los efectos de control e ingreso a los sistemas de seguimiento, el proyecto se canaliza a través de la Sección Soporte Técnico y Operacional, y en lo referente al Plan de Habilitación Social, a través de la Sección Habilitación Social. Estas dos áreas son independientes entre sí, aunque dependen directamente del Departamento de Asignación de Subsidios Habitacionales.
- **Revisión técnica formal del proyecto:** Al obtenerse el visto bueno de todas las áreas antes señaladas, se procede a la revisión técnica formal del proyecto, gestión que depende de la Sub-dirección Técnica (que en SERVIU Metropolitano recibe el nombre de Subdirección de Vivienda y Equipamiento). En esta etapa el proyecto es revisado por el Departamento de Estudios y por el Departamento de Obras de Edificación. Además, en lo concerniente a la asistencia técnica, se le asigna un supervisor que pertenece a la Sección Gestión de Asistencia Técnica, que depende directamente de la Subdirección de Vivienda y Equipamiento y que, por tanto, no se vincula con ninguno de los dos departamentos antes mencionados. En paralelo a la revisión técnica, los antecedentes del proyecto ingresan al Departamento Jurídico, dependiente de la Sub-dirección Jurídica, para el análisis de todos sus aspectos legales. Esto no obsta a que posteriormente, incluso mucho tiempo después, al momento de proceder a la adjudicación de las viviendas, el proyecto sea sometido a una segunda revisión legal, ésta vez, realizada por la Oficina de Títulos, dependiente del mismo Departamento Jurídico, que supuestamente a esas alturas ya ha revisado todos los aspectos legales del proyecto.

3. PRESUPUESTOS DE LOS SERVIU

Como se muestra en el capítulo 4 de este reporte, los presupuestos de los SERVIU han aumentado de manera importante en la última década, especialmente en los últimos dos años al considerarse recursos para el proceso de reconstrucción post terremoto de febrero de 2010.

Sin embargo, este aumento de recursos no permite por sí solo concluir que no existan brechas en materia presupuestaria.

En primer lugar, llama la atención que en promedio en el período 2002-2012, el conjunto de los SERVIU ejecutó el equivalente al 129% de sus presupuestos iniciales aprobados. Esto muestra que existe como práctica habitual el suplementar los presupuestos de los SERVIU durante el año. Esto por un lado tiene la ventaja de poder ajustar los presupuestos de cada SERVIU según el nivel de actividad que vayan demostrando durante el año. Pero por otro lado, desde el punto de vista de los propios SERVIU se podría argumentar que el no conocer con certeza el total de los recursos con que cuentan podría dificultarles su planificación.

Un segundo punto de atención en materia presupuestaria es lo que podría suceder con los recursos de los SERVIU una vez que se concluya el proceso de reconstrucción. Considerando la naturaleza extraordinaria de este proceso, una vez concluida la reconstrucción se debería volver a las tasas de crecimiento presupuestario previas al terremoto de 2010. En dicho período las tasas de aumento de recursos de los SERVIU eran positivas, pero ciertamente eran menores a las que en el período 200-2012 han incluido la actividad de reconstrucción.

Un tercer y último punto a tener en cuenta en materia presupuestaria dice relación con los rezagos en la ejecución física de las obras, que no necesariamente se refleja al analizar sólo la información financiera. Lamentablemente no hay información pública suficiente para analizar la diferencia entre "ejecución presupuestaria" y "ejecución física", lo que puede afectar los indicadores de gestión de los SERVIU. Por lo tanto, contar con esta información sería un avance en materia de transparencia y control de gestión.

4. RECURSOS HUMANOS DE LOS SERVIU

Los SERVIU requieren contar con funcionarios de experiencia, formados en el tiempo en base a la práctica, con manejo de normativa técnica, y comprometidos con la función pública, a fin de abordar exitosamente los cambios constantes en los programas del MINVU. En ese contexto, como en toda institución, se puede producir una brecha derivada de la calificación, capacidad, desempeño y aptitudes de los funcionarios del Servicio, respecto de lo que requiere en la práctica.

Estas brechas pueden diferir en magnitud en los distintos SERVIU, como se puede desprender de indicadores referenciales como el de habitantes por funcionario, o el de hogares con problemas habitacionales por funcionario, que se presentaron en el capítulo 4, los que no muestran un comportamiento homogéneo.

En tal sentido, el punto de partida para analizar las brechas de personal es la Ley de Presupuestos de cada año, que contempla el financiamiento anual regionalizado para cada SERVIU, incluyendo el presupuesto para gasto en personal. Asimismo, el presupuesto de cada año fija también la dotación máxima anual de funcionarios de cada Servicio, la que considera a los funcionarios de planta y contrata. Complementariamente, las glosas presupuestarias de los distintos ítems programáticos consignan la posibilidad de destinar recursos para la contratación de profesionales de, mediante la modalidad de honorarios. Por último, la Ley de Presupuestos fija también para cada SERVIU la cantidad de asignaciones por funciones críticas que le corresponden.

Es así como en cada SERVIU existe personal de planta, a contrata y a honorarios. La discusión sobre la conveniencia, pros y contras, de cada una de estas modalidades contractuales es transversal a todo el sector público y aplica también a los SERVIU.

Por una parte, los funcionarios de planta tienen estabilidad laboral, por lo que pueden acumular mayor experiencia y formar equipos más consolidados en el tiempo, aunque, a la vez, pueden tener incentivos de desempeño inferiores, al no correr riesgo de desempleo. En el otro extremo, el personal a contrata y a honorarios tiene contratos de corta duración (los funcionarios a contrata prestan sus servicios por períodos de un año, y los a honorarios puede tener contratos incluso por pocos meses), aunque en los hechos muchos de ellos son renovados periódicamente y se puede observar funcionarios con varios años de antigüedad en estas modalidades contractuales. Sin desmedro de lo anterior, los equipos de trabajo conformados mediante personal a contrata y a honorarios pueden ser menos estables. Además, salvo excepciones expresas, el personal a honorarios no tiene responsabilidad administrativa, como sí la tiene el resto de los funcionarios. Como contrapartida, la modalidad de honorarios permite en ocasiones pagar salarios más altos de los que permite la escala que aplica a los funcionarios de planta, por lo que potencialmente se puede atraer con ellos a personal más calificado (aunque en la práctica se observa en los SERVIU contratos a honorarios de montos que resultan más atractivos para profesionales con pocos años de experiencia). Por último, un elemento adicional a considerar en materia de personal es que la carga de trabajo en los SERVIU tiene un componente estacional, lo que se resuelve de mejor manera con contratos a honorarios acotados a los períodos de mayor actividad.

Al analizar las cifras de gasto en personal y de dotación presentadas en el capítulo 4 de este reporte, se verifica que ha existido un esfuerzo a nivel presupuestario por disponer en los SERVIU de un mayor número de equipos de trabajo que cautelen por la correcta ejecución de los presupuestos de inversiones y de transferencias de capital. Con todo, en los últimos años las autoridades explícitamente han optado por reforzar a los SERVIU de manera temporal, para ejecutar la también temporal actividad de reconstrucción, mediante un aumento importante de personal a honorarios. Esto presenta los desafíos ya mencionados respecto de este tipo de contratos. Pero además, deja abierta la pregunta respecto de si el personal a honorarios está realizando hoy exclusivamente tareas temporales asociadas a la reconstrucción. De lo contrario, una vez terminada la reconstrucción ese personal supuestamente temporal, o al menos parte de él, seguirá siendo necesario, por lo que deberá evaluarse su permanencia.

También debe considerarse que en los últimos años ha aumentado el valor de recursos presupuestarios del conjunto de los SERVIU "por funcionario". Esto puede tener distintas lecturas. Por una parte, podría interpretarse como señal de aumento de eficiencia, ya que cada funcionario gestiona hoy en promedio más recursos que hace diez años atrás. Pero podría tenerse una lectura en el sentido contrario, si se estima que ha aumentado fuertemente el presupuesto de los SERVIU, pero su personal ha aumentado a una tasa menos que proporcional, lo que podría poner en riesgo una buena gestión.

Un posible argumento a favor de la primera interpretación (mayor eficiencia), dice relación con que la composición de la actividad de los SERVIU ha pasado de un fuerte componente ejecutor de inversión, a un mayor peso relativo de las transferencias de capital a terceros. Sin embargo, a priori esto no es señal de una menor necesidad de personal, aunque sí de labores diferentes. Esto conlleva la dificultad adicional de que una parte del recurso humano de mayor antigüedad no es fácilmente reconvertible hacia las nuevas necesidades.

En concreto, hoy existe una marcada separación en materia de inversión y equipos de trabajo de obras urbanas y vivienda, siendo en esta última línea donde se han experimentado los mayores cambios desde un SERVIU ejecutor hasta un SERVIU que traspasa recursos a agentes externos. En general son los equipos técnicos los que han crecido de manera más significativa durante los últimos años, especialmente los referidos a la revisión de proyectos. Este crecimiento ha sido principalmente mediante personal a contrata y a honorarios. La diversidad de proyectos, las alternativas de soluciones, y los múltiples actores involucrados, obligan a gastar mucho tiempo en esta labor y, por lo mismo, estos equipos han debido organizarse para ser lo más eficientes posible. En ocasiones, es tanta la carga de proyectos a evaluar que se recurre a "préstamos" internos desde otras unidades de modo de suplir el déficit. Si bien esto permite disponer de apoyo a las dotaciones estables, las responsabilidades se diluyen.

Para analizar brechas en materia de recursos humanos en los SERVIU también es útil analizar ciertos indicadores de gestión que son monitoreados periódicamente en sus respectivos BGI. En particular, consideramos relevante analizar la rotación de personal y las horas extra por funcionario.

Respecto de la rotación de personal, el Gráfico 30 muestra el porcentaje de egresos del servicio respecto de la dotación efectiva, considerando egresos por todo tipo de causas de egreso y sin considerar el personal a honorarios. Se observa que existe bastante heterogeneidad en este indicador entre los distintos SERVIU, con porcentajes que van desde 2,3% de rotación en el SERVIU de Atacama, al 11,1% en el SERVIU de Los Ríos. La tasa de rotación promedio simple para el conjunto de los SERVIU en el período 2009-2012 fue de 6,8%, siendo más alta en el año 2010, cuando alcanzó 8,7%. Al comparar estas tasas de rotación con las del Gobierno Central como un todo, se constata que la del conjunto de los SERVIU es levemente más baja, ya que en el período 2009-2011 el porcentaje de egresos respecto de la dotación efectiva (sin incluir personal a honorarios) en todo el Gobierno Central fue de 7,4%. Sin embargo, considerando esa referencia, hay algunos SERVIU en particular donde la rotación podría considerarse alta, pues en cinco de ellos es mayor al 8%.

En cuanto a las horas extraordinarias, el Gráfico 31 muestra el promedio mensual por funcionario para cada SERVIU para el período 2009-2012. Nuevamente en este indicador se observa heterogeneidad de resultados. En un extremo, en el SERVIU de Biobío se constata un promedio de 10,4 horas extraordinarias al mes por funcionario, mientras que en el otro extremo, en el SERVIU de Valparaíso se utilizan sólo 1,2. Más en general, el promedio simple de todos los SERVIU es de 4,0 horas extraordinarias al mes por funcionario, con cinco servicios por sobre ese promedio. Cabe notar que entre los SERVIU con mayor uso de horas extraordinarias no se encuentran exactamente los mismos que han concentrado la actividad de reconstrucción, salvo el de Biobío y en menor medida el de la Región Metropolitana.

GRÁFICO 30. Porcentaje de egresos del servicio respecto de la dotación efectiva, por SERVIU

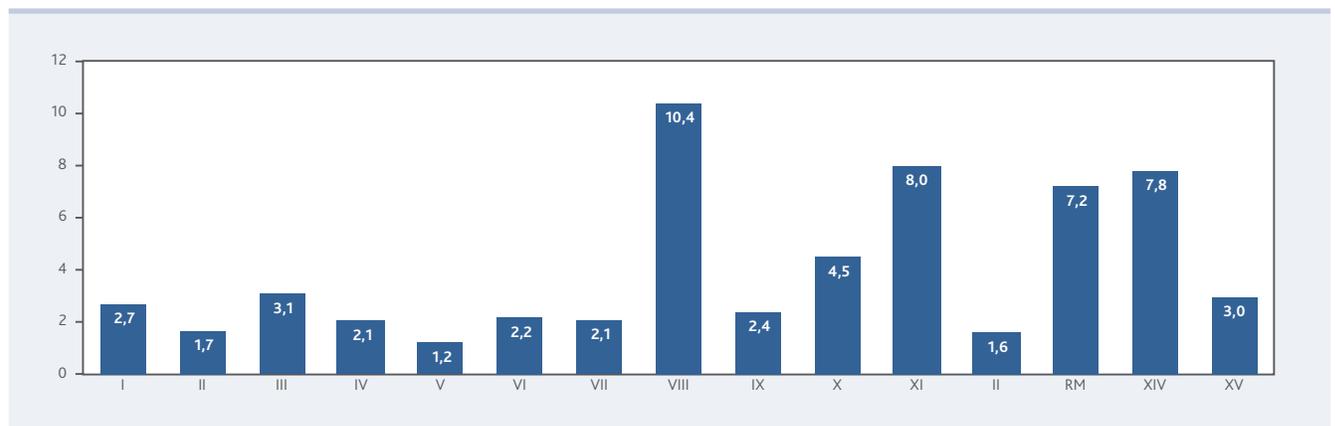
(Promedio 2009-2012, en %)



Fuente: Balances de Gestión Integral (BGI) 2009 a 2012.

GRÁFICO 31. Promedio mensual de horas extra por funcionario, por SERVIU

(Promedio 2009-2012, en %)



Fuente: Balances de Gestión Integral (BGI) 2009 a 2012.

En conclusión, la percepción general de los actores que interactúan con los SERVIU es que éstos cuentan con una cantidad importante de funcionarios de experiencia, formados en el tiempo en base a la práctica, con manejo de la normativa técnica y comprometidos con la función pública. Más aún, se considera que el aporte del grupo humano que conforma las dotaciones de los SERVIU ha demostrado, a lo largo de los años, su capacidad para adaptarse mayoritariamente a los constantes cambios de los programas habitacionales y urbanos.

Sin embargo, a pesar de esta conclusión general, se verifican situaciones heterogéneas entre los distintos SERVIU cuando se analizan indicadores específicos. Es así como en algunos de ellos existe más rotación que en otros, mayor uso de horas extraordinarias, o mayor proporción de personal a honorarios. Asimismo, cuando se cruzan los indicadores de actividad con los de personal, no se observa un patrón claro que permita concluir a cabalidad que las dotaciones de personal actual son estrictamente consistentes con el nivel de actividad de cada SERVIU.

5. INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVIU

Los SERVIU cuentan con dependencias que les permiten brindar atención a los distintos usuarios que concurren a diario para requerir atención e información, distribuidas en forma territorial a través de las delegaciones provinciales, las que prestan servicios principalmente en los temas de mayor demanda de las personas que dicen relación con materias habitacionales o subsidios.

Si bien esta descentralización es bien evaluada por los usuarios, es del caso indicar que ha faltado una política de conservación y mantención que evite el deterioro y obsolescencia de los espacios destinados al desarrollo de las labores de los equipos de trabajo y usuarios, que además permitan mejorar las relaciones funcionales, evitar la dispersión de los equipos, y mejorar el control de archivos e información vital de proyectos. No obstante haber existido iniciativas sobre la materia, ellas no han tenido la continuidad necesaria. Asimismo, se debe advertir que no existe un diagnóstico cuantitativo que se haya hecho público respecto de las necesidades de infraestructura de cada SERVIU.

6. SOPORTE INFORMÁTICO DE LOS SERVIU

Es posible señalar que la base del control de la gestión de una institución se sustenta en las áreas de apoyo a la misma. De ahí que los equipos de apoyo informático de los SERVIU son vitales para el desarrollo de herramientas de control y seguimiento.

En los SERVIU ello se constata a partir del hecho de que muchas de las iniciativas o sistemas tienen su origen a partir de desarrollos regionales, o bien, que han servido de base para futuros desarrollos de plataformas transversales, por lo que existe una valiosa experiencia en esta materia.

El soporte informático para el sistema de subsidios habitacionales posee un carácter especialmente relevante, considerando la evolución de estos sistemas durante los últimos años y la cantidad de procesos que se ven involucrados en ellos.

Al respecto, el desafío fundamental de los SERVIU es avanzar hacia un sistema integrado que se centre no sólo en el apoyo a los procesos operativos, sino que apunte también a consolidar la comunicación entre todos los actores del sistema y a la generación de datos que permitan evaluarlo.

7. RELACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Como se ha señalado, hoy la aplicación de la política de Vivienda y Urbanismo está entregada tanto a los SERVIU (a través de los procesos de postulación, selección, inspección de obras y pago de subsidios, y contratación de obras viales, supervisión y pago de las mismas), como al sector privado (encargado de la organización de la demanda, generación de proyectos habitacionales, venta de viviendas, de urbanización, contratista del Estado en ejecución de obras, etc.).

En este contexto, resulta entonces que uno de los aspectos más importantes para el éxito de las políticas ministeriales consiste en la interacción y comunicación fluida y constante entre los SERVIU y los agentes que tienen a su cargo la operación de los programas y planes correspondientes, vale decir: EGIS (hoy Entidades Patrocinantes), consultores, contratistas y otras reparticiones públicas.

De ahí la importancia de que los SERVIU cuenten con la capacidad de relacionarse mediante la retroalimentación, capacitación y trabajo mutuo. De no enfrentarse bien este tema, puede surgir una brecha entre lo que pretende la normativa vigente, y los resultados concretos que puedan exhibir los distintos Servicios.

La experiencia en esta materia indica que cuando la relación público-privada se ha abordado adecuadamente, ha sido fruto de un trabajo a nivel regional bien articulado con organizaciones gremiales como la Cámara Chilena de la Construcción, entre otras. Ello permite mejorar y optimizar los procesos, aunar criterios en base a la experiencia y trabajo de terreno, precisar el sentido y alcance de las normas aplicables o bien proponer modificaciones a las mismas, establecer metodologías de capacitación, definir sistemas de resolución de conflictos, y focalizar de mejor manera la inversión, entre otros beneficios. Todo ello redundará en una mejor implementación de las políticas públicas en Vivienda y Urbanismo.

Es importante entonces mantener y profundizar este trabajo público-privado. Lo anterior incluye mantener los procesos de inducción o capacitación hacia las empresas que desarrollan los diversos programas ministeriales, ya que en la medida que estos actores dominan de mejor manera la normativa y los instructivos de presentación, se optimizan los tiempos de revisión y una asignación más efectiva y focalizada de los recursos.

VII. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LOS SERVIU

Considerando el análisis presentado en los capítulos precedentes, se identifican las siguientes fortalezas y debilidades de los SERVIU en términos generales, no obstante que cada SERVIU en particular tenga sus fortalezas y debilidades específicas¹⁵. Las fortalezas y debilidades se presentan en un orden priorizado en base al juicio de los consultores.

1. FORTALEZAS

- **La existencia de un marco normativo amplio y flexible**, consagrado en la ley, decretos, resoluciones y circulares, que posibilita la adaptación de la organización y actuación de los SERVIU frente a distintos cambios en las políticas ministeriales del sector. Ello ha resultado de especial relevancia en los últimos 10 años, en que el rol del Estado como constructor de viviendas sociales se terminó y se entregó al sector privado, con las consecuentes modificaciones sustanciales a las políticas públicas sectoriales, ante las cuales los SERVIU han podido adaptarse para seguir ejerciendo su rol de ejecutor de la política ministerial.
- **La amplia presencia territorial de los SERVIU**, mediante las delegaciones provinciales, la que facilita un mayor contacto con los usuarios y con los distintos actores del sistema, incluyendo al sector privado. Este despliegue territorial permite que cada SERVIU adapte su labor, gestione sus recursos, establezca procedimientos y sistemas de atención y de vinculación con el sector público, privado y personas atendidas, de una manera más acorde con las distintas realidades regionales. Esta presencia territorial se aprovecha mediante la interacción permanente de los equipos evaluadores de los SERVIU con los desarrolladores privados, para la resolución de nudos o conflictos que puedan presentarse.
- **La disponibilidad de recursos humanos en los SERVIU con conocimiento de las políticas públicas de vivienda y urbanismo**, del marco normativo y de los procedimientos del sector público, incluyendo una tendencia a la profesionalización de los funcionarios, con un claro aumento del peso relativo del estamento de profesionales, y una caída del peso relativo del estamento de administrativos, y en menor medida, del de estamento de auxiliares.

- **La constante priorización del sector de Vivienda y Urbanismo en términos presupuestarios** que se ha verificado en la última década, lo que ha permitido a los SERVIU contar con recursos crecientes para ejecutar la política ministerial.
- **La singularización de los presupuestos de cada SERVIU en la Ley de Presupuestos del sector público de cada año**, lo que les permite planificar su gestión y también permite el monitoreo financiero de la misma. Cabe notar que esta singularización de presupuestos a nivel de servicios regionales son más bien la excepción dentro del marco de la ley de presupuestos.
- **El rol de los SERVIU como instrumentos activos de la política fiscal**, por su relevancia en materia de inversión pública y por su flexibilidad de gestión para acelerar su ejecución, en caso de ser necesario y según lo determine la autoridad central.

2. DEBILIDADES

- **Dificultades de coordinación entre el MINVU y los SERVIU** para que éstos puedan ejecutar de manera expedita en sus respectivas Regiones, las políticas determinadas a nivel central. Ello se manifiesta, por ejemplo, en que habiéndose definido una determinada línea de acción desde el MINVU, luego es instruida a los SERVIU para su puesta en marcha, sin una preparación o socialización previa. De este modo, cada SERVIU procede a adaptar su organización y a definir procedimientos para implementar la política, lo cual genera criterios, sistemas, procedimientos o documentación que pueden llegar a ser distintos en cada Región, teniendo en la práctica que adaptarse los demás actores del sector.
- **Uso excesivo de la autonomía de parte de los SERVIU en la interpretación de la normativa y en la definición de procedimientos para la aplicación de la misma.** Esto surge en parte por la falta de instrucciones del SERVIU, descrita en el punto anterior, lo que se traduce en exigencias no establecidas expresamente en la normativa, variaciones de criterio entre los SERVIU de cada Región, e incluso, entre distintos revisores del mismo Servicio (lo que hemos llamado “exaltación de la autonomía institucional”). Esto ocurre tanto en lo relativo a la aprobación de los proyectos de pavimentación que los privados deben someter a su estudio, como a la aprobación de los proyectos habitacionales adscritos a alguno de los sistemas de subsidio habitacional contemplados por la política pública. Esta situación dificulta la gestión de los actores privados cuando por tener presencia en varias Regiones, les corresponde interactuar con más de un SERVIU.
- Si bien los servicios han desarrollado adecuaciones a su estructura organizacional para abordar de mejor forma los desafíos planteados por los distintos cambios en las políticas

del Ministerio, esto en general se ha efectuado sin estudios que determinen de manera objetiva las necesidades de recursos y cambios organizacionales que permitan optimizar los recursos humanos y técnicos. Por tanto, existe una **falta de estudios que permitan establecer los requerimientos reales de los SERVIU en materia de recursos humanos, infraestructura y equipamiento**, para potenciar aquellas áreas débiles de su labor, con el objetivo de adaptarse de mejor forma a los lineamientos institucionales.

- **A consecuencia de lo anterior, existen ejemplos de Servicios en los que han surgido estructuras paralelas, duplicidad de funciones, falta de claridad de roles y responsables, afectando la toma de decisiones y por ende la eficiencia** (el Recuadro 1 muestra el ejemplo de los ocurrido en el SERVIU Metropolitano ante el cambio de política habitacional de 2010). Esta situación se facilita mediante la utilización del expediente de la contratación de personal bajo las modalidades de a contrata y a honorarios. En ese sentido, se verifica también una tendencia a aumentar el peso relativo de los funcionarios a honorarios, lo que si bien da flexibilidad, puede atentar contra la formación de equipos estables y contra el ejercicio de las responsabilidades administrativas que correspondan. Esta situación se ve reforzada por los aumentos relativamente moderados —en comparación con los aumentos de presupuesto— ocurridos en las dotaciones máximas autorizadas para la suma del personal de planta y a contrata en la última década.
- **Las adaptaciones de los SERVIU a los cambio de política, no obstante contar con la debida flexibilidad para hacerlo, se hace compleja y toma períodos relativamente largos**, debido a que el diseñador de la política a nivel central usualmente no incorpora adecuadamente la dimensión operativa, que le corresponde a los SERVIU. Esto implica que se adapten de manera reactiva a los cambios de política, en vez de materializar cambios planificados de manera ex ante.
- **En la estructura organizacional de los SERVIU no están debidamente relevadas sus funciones relacionadas con infraestructura urbana**, lo que potencialmente debilita su capacidad como ejecutores de las políticas ministeriales de urbanismo. En particular, no existen en los organigramas de los SERVIU unidades de alto nivel jerárquico responsables de urbanismo, por lo que las funciones a desempeñar en cuanto a infraestructura urbana (que van desde la licitación, inspección y certificación de obras) quedan relegadas detrás de las funciones asociadas a la política habitacional. Esta puede ser una debilidad creciente si se considera que hoy existen mayores demandas ciudadanas por mejoras de barrios, vialidad, equipamiento urbano y espacios públicos. Si a eso se agregan los proyectos de vías segregadas del transporte público traspasados desde el MOP a los SERVIU, podría producirse en los SERVIU un cuello de botella para una mayor actividad en materia de urbanismo.

- **Sobrecarga de la labor de los SERVIU cuando ejecutan proyectos de desarrollo urbano en convenio con otras instituciones públicas, sin un suficiente reforzamiento en materia de sus recursos humanos especializados, produciéndose una ralentización en su ejecución.** Esta debilidad surge debido a que los SERVIU firman convenios con otras instituciones, tales como el Ministerio de Obras Públicas (MOP), el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT) y los Gobiernos Regionales (GORE), para ejecutar sus proyectos, debiendo negociar en cada caso un eventual reforzamiento de sus recursos humanos para cumplir con las tareas encomendadas, lo que no siempre se materializa en la cantidad y perfiles requeridos. Esto sucede tanto para los proyectos de gran magnitud, especialmente en el caso del MOP, como para los proyectos de dimensiones menores, que corresponde principalmente a los GORE.
- **Falta de autonomía en la formulación y gestión del presupuesto de funcionamiento** por parte de los propios SERVIU para realizar una gestión más eficiente, a lo que se suma una excesiva dependencia del nivel central respecto del presupuesto total a ejecutar. Esto último se refleja en que existe una tendencia a suplementar desde el nivel central de manera significativa los presupuestos de los Servicios durante el año, lo que dificulta su planificación y eventualmente los pagos a terceros, al no conocer desde un comienzo el total de recursos con que cuentan para implementar las políticas ministeriales.
- **En la asignación de los presupuestos para cada SERVIU no se observa una relación directa con la demanda potencial de prestaciones que éstos enfrentan,** por ejemplo medida por la población objetivo de cada Región o por indicadores que hacen referencia a déficits habitacionales o de pavimentación en cada territorio.
- **Existe cierta primacía de la información de ejecución financiera de los SERVIU por sobre la de ejecución física,** debido a alta disponibilidad de información pública de la primera y escasa de la segunda. Esto se refleja también en el tipo de indicadores de gestión que son monitoreados, por ejemplo, en los BGI.
- **No existen de manera permanente ni formalizada, procesos formativos ni de inducción de los recursos humanos en los SERVIU,** necesarios para nivelar o mejorar el desempeño y competencias del personal. Las carencias en este aspecto han pretendido ser resueltas mediante el mecanismo de contratación de personal distinto al de planta, como muestra la tendencia a aumentar el personal a honorarios.

VIII. RECOMENDACIONES

A partir del análisis realizado en los capítulos precedentes, a continuación se presentan recomendaciones para mejorar la gestión de los SERVIU, las que se presentan de manera esquemática en la Figura 5.¹⁶ En primer lugar se presentan recomendaciones de carácter general, las que consideramos pueden ser implementadas en el corto plazo sin necesidad de cambios legales. Estas recomendaciones se presentan en un orden priorizado, acorde al juicio de los consultores. Luego se presentan recomendaciones de optimización institucional y normativa de los SERVIU, bajo dos escenarios alternativos: a) esquema centralizado y b) esquema descentralizado. En estos casos, especialmente en el segundo, se requieren cambios a la legislación vigente.

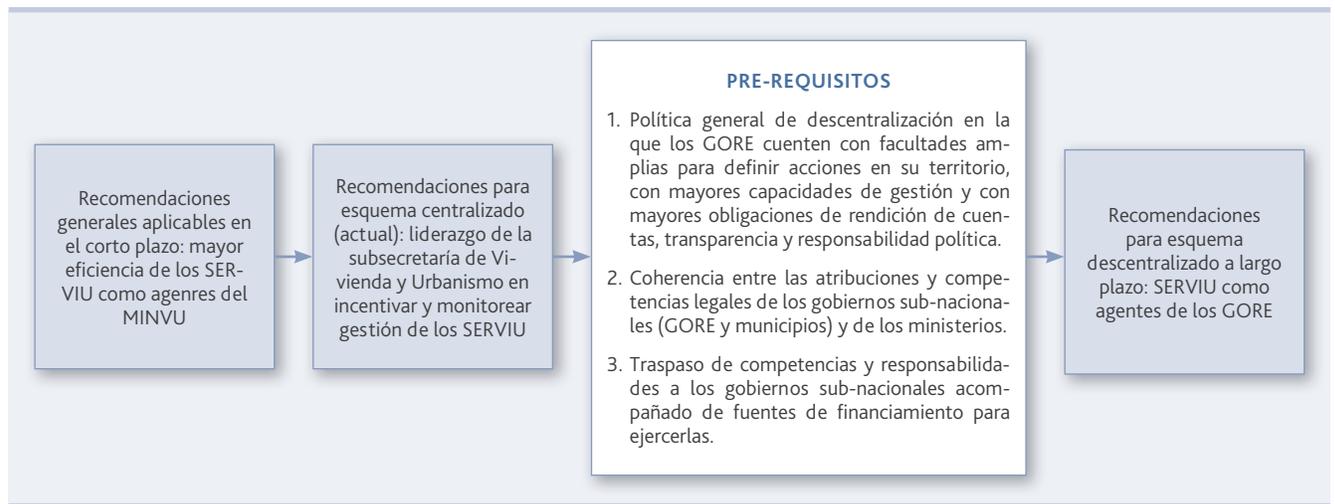
Acorde a los modelos analizados en el capítulo II donde se presentó el marco conceptual, el esquema centralizado mantiene la lógica actual de principal-agente, donde el principal es el MINVU como diseñador de política, y el agente es el SERVIU, como ejecutor de la misma. El esquema descentralizado también mantiene la lógica de principal-agente, pero el principal pasa a ser el Gobierno Regional (GORE) respectivo, y el agente sigue siendo el SERVIU, manteniendo su rol ejecutor, pero en este caso, dependiente de las decisiones del GORE. Este segundo esquema requiere de cambios legales significativos, y representa una innovación importante respecto de la organización tradicional del sector público chileno.¹⁷ A pesar de este desafío, a juicio de los consultores existe una base institucional en los SERVIU que permite avanzar hacia un esquema descentralizado en el mediano plazo, siempre que ello se enmarque en un proceso más amplio de descentralización de la administración pública en nuestro país, como se explica más adelante.

Sin desmedro de lo anterior, cabe señalar que las realidades de los SERVIU no son homogéneas, por lo que es recomendable realizar estudios ad hoc en profundidad en cada uno de ellos, para determinar sus necesidades de personal, infraestructura, equipamiento, y soporte informático¹⁸.

16. Para realizar estas recomendaciones también se han considerado las conclusiones de la "Evaluación Comprehensiva del Gasto del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano y Parque Metropolitano de Santiago", realizada por Estudios y Consultorías Focus en 2009; y de la "Evaluación del Programa de Pavimentación Participativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", realizada por M. Gaymer, V. Fernández y M. Weinstein en 2007, ambos estudios por encargo de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda. Asimismo, se ha considerado la opinión de funcionarios y ex funcionarios del MINVU, de distintos SERVIU y de la Dirección de Presupuestos, recabada a través de entrevistas confidenciales.

17. Cabe mencionar que existe un ante proyecto de ley sobre la materia, en el marco de la creación de un nuevo Ministerio de ciudad, vivienda y territorio. Este documento ha sido analizado por los consultores, pero al constituir sólo un borrador, no se cita ni describe su contenido en el presente informe.

18. Complementariamente, pueden estudiarse también prácticas internacionales respecto de la forma más eficiente en que los distintos gobiernos organizan su gestión en materia de políticas públicas de vivienda y urbanismo.

FIGURA 5. Esquema de recomendaciones


1. RECOMENDACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- **Fortalecer el rol de los SERVIU como organismo ejecutor de los programas que desarrolla el MINVU** en el marco de una política que privilegia la participación del sector privado como proveedor de soluciones, a través de:
 - **Optimizar los procesos de cada área de los SERVIU** que sirve a los diferentes programas, tanto para mejorar los tiempos de revisión de proyectos, entrega de certificados y firma de escrituras, como los controles en terreno y pago oportuno de obras en ejecución.
 - **Desarrollar instancias para difundir y compartir buenas prácticas entre los diferentes SERVIU**, orientados a disminuir la heterogeneidad de interpretaciones a la normativa, procedimientos, documentos (formularios, instructivos) y criterios con que actualmente se analizan los proyectos en cada Región. Por ejemplo, mediante la creación de mesas de trabajo macro-zonales periódicas, que incluyan a las organizaciones de proveedores privados y a las DDU y eventualmente a las DOM respectivas.
 - **Implementar de forma permanente en el tiempo, programas de inducción, capacitación y perfeccionamiento técnico continuo de los funcionarios de los SERVIU**, con una orientación especial a fortalecer los procesos de evaluación de proyectos y la fiscalización de obras, así como también a lograr una mejor relación con los proveedores privados, ya sean organizadores de demanda o empresas constructoras. En ese sentido, se podrían desarrollar jornadas de trabajo a lo menos semestrales, con participación de especialistas, profesionales y técnicos del ámbito académico y del sector privado.

- **Establecer convenios o acuerdos de capacitación o formación técnica con Universidades, Centros de Formación Técnica,** organizaciones gremiales y otros organismos públicos o privados, destinados a promover programas de capacitación a los funcionarios en las distintas áreas en que éstos se desenvuelven.
- **Establecer encuentros o talleres de trabajo con los actores del sector privado,** destinados al análisis, estudio y evaluación de las políticas de vivienda aplicadas en el territorio, y la revisión de los procedimientos, sistemas y estructuras mediante las cuales se implementan dichas políticas, con el propósito de llegar a acuerdos concretos para su implementación en cada Región.
- **Crear en la estructura organizacional de cada SERVIU una unidad a cargo de las tareas de urbanismo, al menos con rango de departamento** (tercer nivel jerárquico, al mismo nivel del Departamento de Operaciones Habitacionales), para hacer frente a la creciente actividad que se vislumbra en materia de mejoras de barrios, vialidad, equipamiento urbano y espacios públicos, a lo que se suman los proyectos de vías segregadas del transporte público traspasados desde el MOP.
- **Aumentar la delegación de actividades asociadas a las obras de pavimentación de aceras y calzadas de las áreas urbanas, por parte de los SERVIU a los municipios que cuenten con capacidad ejecutora para hacerlo,** esto es, con equipos técnicos capaces de licitar y administrar contratos de obras y en algunos casos, ejecutar obras en forma directa. Paralelamente, desarrollar un programa orientado a crear y fortalecer estas capacidades en los municipios restantes, para a futuro también poder delegarles las actividades en cuestión. Mejorar las capacidades de los municipios tendría un efecto multiplicador sobre el territorio que contribuiría a hacer más efectiva la acción de los GORE en el uso de las responsabilidades que le asigna la Ley N°20.035 de 2005 en materia de construcción y conservación de pavimentos urbanos. Sin desmedro de lo anterior, en aquellas Regiones con menores capacidades y desarrollo relativo, los SERVIU deben continuar como organismo responsable de las acciones de pavimentación, para evitar que la delegación de competencias se traduzca en brechas de servicios entre territorios.
- **Implementar herramientas y establecer compromisos orientados a mejorar la eficiencia y el servicio en materias de vialidad urbana,** creando una plataforma informática que permita tanto a los propios Servicios como a los usuarios de los mismos, verificar los plazos efectivos de las distintas etapas de un proyecto de pavimentación y los distintos trámites que se asocian a éste, como por ejemplo las exigencias de pavimentación, revisión, observaciones y aprobación; regulando a través de instrumentos normativos (mediante resoluciones y circulares del nivel central) los plazos asociados a la revisión de los proyectos de pavimentación y aguas lluvias por parte de los servicios que intervienen en las diversas etapas del proceso. Para ello se puede implementar el sistema de ventanilla única, teniendo el SERVIU tal carácter, utilizando una operatoria que hoy se aplica en

materias ambientales y de impacto vial; estandarizando los criterios de revisión que muchas veces difieren entre un SERVIU y otro, mediante circulares, resoluciones y otras actividades lideradas por la División Técnica del MINVU, sin perder de vista las particularidades geográficas de cada zona; y desarrollando planes de inversión asociados al catastro de vías que permita priorizar la inversión, según el plan anual que desarrollen los SERVIU a consideración de los GORE, con la participación de los municipios. Lo anterior debiese complementarse con sistemas de monitoreo técnico, a cargo del área respectiva del SERVIU, que permitan determinar la vida útil de los pavimentos, mantener inventarios actualizados de la infraestructura vial, del estado y condición del pavimento, predecir su comportamiento, evaluar su desgaste y planificar las futuras intervenciones y el financiamiento requerido.

- **Implementar sistemas de información y de control de gestión en los SERVIU, de manera tal que permitan el monitoreo periódico de su actividad en términos de eficiencia y de eficacia, no sólo en materia financiera** (donde hoy hay mayor desarrollo) **si no que también en materia de avance de obras físicas** (donde la información actual es más escasa). Hoy, un acercamiento a esta necesidad lo constituyen los indicadores de desempeño que se incluyen en el Balance de Gestión Integral (BGI), como un instrumento orientado a establecer cierta medición de la gestión anual de los servicios públicos. Se puede aprovechar este mismo instrumento, incorporando indicadores referidos a la eficiencia de procesos relevantes, tales como:
 - El plazo efectivo incurrido en las revisiones de proyectos versus los plazos permitidos.
 - El inicio y término de obras efectivo versus lo programado.
 - El costo contratado versus el costo efectivo de los proyectos.
 - La proporción de aumentos de obras sobre los presupuestos iniciales.
 - Los plazos de control de terreno del avance de obras en ejecución versus los plazos contratados.

Este tipo de indicadores permitiría comprometer por parte de los SERVIU un determinado nivel de respuesta a sus proveedores y beneficiarios, tomando en cuenta que los servicios públicos no presentan la misma flexibilidad que los organismos privados para efectuar correcciones a sus programas de trabajo. Así por ejemplo, se podrían regular los plazos de revisión frente a requerimientos de los desarrolladores inmobiliarios en materia de proyectos de pavimentación, de forma equivalente a los plazos que imponen los D.S.N°49 y D.S.N°01 con relación a la aprobación y revisión de proyectos habitacionales. Lo anterior debiera quedar respaldado también en plataformas informáticas accesibles tanto por el propio Servicio y por el MINVU, como por los usuarios, proveedores y demás agentes externos que participan en la actividad del sector.

Esta es una materia en que existe gran acumulación de experiencia, tanto pública como privada, pudiendo generarse acciones participativas con inclusión de profesionales, técnicos, contratistas y organismos especializados, universidades o empresas consultoras, de forma tal de construir un conjunto de compromisos para objetivar la medición de las actividades de los SERVIU en función de aumentar su eficiencia y eficacia.

- **Implementar sistemas de información y de control de gestión en los SERVIU, de manera tal que permitan el monitoreo periódico del cierre de brechas territoriales en materia de vivienda y urbanismo.** Actualmente, dentro de los indicadores que se monitorean en el BGI, el referido al porcentaje de kilómetros lineales de pavimentos participativos ejecutados en relación al déficit regional estimado de pavimentos, cumple con este enfoque. Sin embargo, en otras materias de actividad de los SERVIU, tanto de vivienda como de infraestructura urbana, los indicadores considerados no hacen referencia a alguna medida de déficit regional, si no que sólo a una medida de avance respecto de las actividades comprometidas por cada SERVIU. Por lo tanto, se hace necesario considerar también indicadores que hagan referencia al cierre de brechas en cada Región en materia habitacional (por ejemplo, en déficit de materialidad y hacinamiento), y de proyectos urbanos (por ejemplo, en materia de redes de servicios, colectores de aguas lluvias y canalizaciones de riego, así como en materia de veredas y calzadas). Además, se sugiere distinguir indicadores que abarquen tres etapas de los proyectos de inversión urbana para su adecuado planeamiento y control de gestión: conservación, recuperación y reemplazo. En todos estos casos, es relevante que los déficits regionales sean estimados de manera objetiva, para que los indicadores no se presten a manipulaciones o interpretaciones diversas.
- **Entregar a los SERVIU mayor autonomía para el manejo de sus profesionales y técnicos permanentes,** de forma de mejorar su capacidad de respuesta a las variaciones significativas que ocurren en sus niveles de actividad, ya sea por contingencias naturales o económicas. Aun cuando en la última década los SERVIU han disminuido de manera importante la proporción de personal de planta en su dotación total, no son ajenos a la normativa laboral y administrativa de los servicios públicos, la que tiende a ser más bien rígida, y resulta en mantener parte importante de su dotación en cargos prácticamente vitalicios. Por una parte esto ayuda a la acumulación de experiencia y de conocimiento específico sobre la normativa del sector, pero a la vez esta rigidez puede ir aparejada de una cierta tendencia a crear o mantener unidades en su estructura que no contribuyen a elevar la eficiencia en su gestión. Una mayor autonomía para el manejo de sus profesionales y técnicos permanentes debe considerar también el hecho de que los SERVIU son ejecutores de proyectos de desarrollo urbano encargados por otras instituciones públicas, tales como el MOP, el MTT y los GORE, por lo que los SERVIU deben ser capaces de adaptarse en su cantidad y perfil de recursos humanos especializados para responder a estas demandas, que pueden ser variables en el tiempo.

A su vez, la autonomía en el manejo de los recursos también implica desafíos. Así por ejemplo, para implementar los programas de reconstrucción en las Regiones afectadas por el terremoto, se ha recurrido ampliamente a la contratación de personal a honorarios, el que en muchos casos no ha contado con la experiencia adecuada, ni con la capacidad para resolver o advertir falencias en los proyectos, generando demoras en los procesos y por tanto en las soluciones. Asimismo, la autonomía para contratar personal en períodos de alta actividad, conlleva el desafío de desprenderse del mismo cuando termine la situación extraordinaria que lo justificó.

Para dotar de mayor autonomía a los SERVIU para el manejo de sus profesionales y técnicos permanentes, se puede considerar la experiencia del Hospital Padre Hurtado, cuyo estatuto de creación (DFL 29 del 19 de diciembre de 2000) facultó a su director para que pudiera, una vez al año, adecuar sus recursos humanos a las necesidades del establecimiento, dentro del marco autorizado en la ley de presupuestos respectiva.

- **Establecer variables objetivas a ser consideradas en la determinación de los crecimientos futuros de las dotaciones, infraestructura y presupuestos de funcionamiento de los SERVIU.** Actualmente se observa una distribución de recursos entre los distintos SERVIU no totalmente consistente con variables como la población de su territorio, la demanda potencial que enfrenta medida por la población de los tres primeros quintiles o por el déficit habitacional regional, o el nivel de urbanización meta regional. Este enfoque ayudaría a nivelar las capacidades de gestión de los SERVIU, lo que a la vez ayudaría a reducir las brechas territoriales en materia de vivienda y urbanismo. Asimismo, en materia de obras de infraestructura urbana y de pavimentación, la planificación de los presupuestos de los SERVIU debiera considerar también su mantención, con el fin de evitar pérdidas por concepto de deterioro de la infraestructura. Esto debiese formar parte de los compromisos de gasto de los SERVIU en el evento que se desarrollen marcos presupuestarios de mediano plazo.
- **Modificar la programación presupuestaria de los SERVIU,** en línea con los niveles de recursos aprobados en la ley de presupuestos de cada año, para así mejorar su planificación de actividades anuales y producir mayor certidumbre en los compromisos de pagos con los proveedores de soluciones. Esto requiere un importante esfuerzo de coordinación del MINVU con los SERVIU, y entre el MINVU y el Ministerio de Hacienda, en lo referido a la programación de caja anual y la puesta en marcha de adecuados sistemas de información financiera y de actividad física, para evitar la tendencia a suplementar de manera importante los presupuestos de los SERVIU durante el año, la que se verifica casi todos los años.
- **Ante eventuales futuros cambios en la política de Vivienda y Urbanismo, considerar desde su etapa de diseño un adecuado plan de implementación de los mismos a través de los SERVIU.** La experiencia de cambios anteriores de política, que no han sido infrecuentes, muestra que los SERVIU han debido adaptarse de manera más bien reactiva, lo que ha generado períodos de lentitud en la ejecución de los cambios, así como algunas duplicidades de funciones en sus estructuras, que en muchos casos subsisten en el tiempo.

2. RECOMENDACIONES PARA UN ESQUEMA CENTRALIZADO

En el contexto de un esquema centralizado, como el que existe en la actualidad, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo debiese asumir un mayor liderazgo para desarrollar un plan de mejoramiento y modernización de procesos que permita lograr un salto cualitativo en la actividad de los SERVIU. Esto incluye hacerse cargo de implementar las recomendaciones de carácter general señaladas anteriormente, comenzando por concretar una mayor coordinación de los instructivos, normas y procedimientos que emiten sus propias divisiones, así como un plan de implementación de éstos en cada SERVIU, que incluya el seguimiento y reforzamiento continuo.

Un equipo de tarea especial debiese conformarse en la Subsecretaría para liderar este proceso, el cual debiese tener a su cargo presupuesto para asignarles a los SERVIU para su fortalecimiento en las materias señaladas en las recomendaciones de carácter general (dentro de ellas, las que requieren presupuesto adicional son principalmente las referidas al desarrollo e instalación de sistemas de información y control de gestión, los programas de inducción y capacitación, y las instancias para compartir y divulgar las mejores prácticas organizacionales).

Asimismo, la Subsecretaría de Vivienda debiese liderar un proceso participativo en el que se consideren los aportes que los profesionales en terreno puedan efectuar a medida que adquieren experiencia, y proveer de las herramientas de soporte informático que apoyen el proceso de decisiones en calidad y oportunidad en los SERVIU, aprovechando economías de escala en esta área.

Principalmente, la Subsecretaría debiese priorizar en el corto plazo las siguientes tres tareas:

- Formular un modelo de gestión para los SERVIU con énfasis en la estandarización de procesos mediante herramientas que permitan aumentar la eficiencia y eficacia en la solución de los problemas de ciudad y territorio.
- Estructurar un sistema de control de gestión orientado a mejorar la gestión de brechas en los ejes fundamentales de la política de ciudad y territorio: habitacional (viviendas y barrios), urbano (vialidad, pavimentos y servicios), espacios públicos (parques).
- Realizar, por sí o a través de terceros, estudios ad hoc para cada SERVIU, a modo de diagnóstico para determinar sus necesidades de personal (tanto en cantidad como en composición), infraestructura, equipamiento, y soporte informático. Luego, desarrollar un plan a cuatro años para cerrar las brechas identificadas en cada SERVIU.

En todas estas tareas la Subsecretaría debe actuar como líder del proceso, monitoreando la gestión de los SERVIU, publicando reportes sobre dicha gestión, y realizando actividades para propiciar e incentivar mejoras.

3. RECOMENDACIONES PARA UN ESQUEMA DESCENTRALIZADO

Un escenario con un SERVIU descentralizado sólo se puede plantear si se cumplen al menos tres condicionantes previas:

- Una política de descentralización efectiva más general, de forma que los Gobiernos Regionales cuenten con facultades amplias para definir acciones en su territorio y con mayores capacidades de gestión, así como con mayores obligaciones de rendición de cuentas, transparencia y responsabilidad política por los resultados de las políticas públicas que implementen.
- Coherencia entre las atribuciones y competencias legales que tengan los gobiernos sub-nacionales (GORE y municipios), y entre éstas y la distribución de responsabilidades entre los distintos niveles de gobierno, dotando de mayores grados de libertad a los gobiernos sub-nacionales para poder elegir las políticas públicas más adecuadas para su territorio.
- Un traspaso de competencias y responsabilidades a los gobiernos sub-nacionales acompañado de fuentes de financiamiento para que las puedan ejercer efectivamente.

Si se cumplen las condicionantes mencionadas, resultaría factible iniciar un proceso progresivo de traspaso de competencias y recursos a los GORE, en el cual el ámbito de Vivienda y Urbanismo podría ser uno de los primeros, por cuanto las características de los SERVIU (organismos con fuerte presencia territorial), y las características de las actividades de Vivienda y Urbanismo (altamente vinculadas a las realidades de cada territorio), le otorgan un punto de partida más sólido.

Para este esquema descentralizado se debe evaluar la transformación de los SERVIU en Servicios Regionales dependientes de cada GORE, permitiendo que éstos cuenten con capacidad de ejecución de proyectos en su respectivo territorio, debiendo coordinarse con los municipios de forma de optimizar las capacidades de ejecución del nivel local. En este caso, los SERVIU serían traspasados a los GORE, con todas sus capacidades y recursos.

Al respecto, cabe señalar que este traspaso requiere de una ley de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, la que, por referirse a la organización básica de la Administración Pública, de conformidad con el artículo 38 de la Constitución Política del Estado deberá ser aprobada con un quórum de Ley Orgánica Constitucional (es decir, con el voto favorable de cuatro séptimas partes de los diputados y senadores en ejercicio), y debiendo ser conocida y aprobada por el Tribunal Constitucional antes de su promulgación.

Por lo tanto, la materialización de este esquema descentralizado requiere lograr acuerdos políticos transversales de gran envergadura. Ello demanda un rol preponderante y proactivo del Poder Ejecutivo en general, y del MINVU en particular, en la promoción del análisis y discusión de esta materia entre los distintos actores involucrados, tanto a nivel público como privado, y en el ámbito nacional y regional.

En este esquema descentralizado sigue prevaleciendo el modelo de principal agente, siendo los GORE el principal, y los SERVIU el agente. A modo ilustrativo, la Tabla 9 da cuenta de las funciones que tendrían los SERVIU en un esquema descentralizado de su actividad, en comparación con el sistema vigente en la actualidad:

TABLA 9. Funciones de los SERVIU en esquema descentralizado

	Situación actual	Esquema descentralizado
Dependencia	Del MINVU, a través del SEREMI respectivo.	Del GORE respectivo.
Funciones actuales	Revisión de los postulantes, receptor de las postulaciones, revisor y aprobador de los proyectos habitacionales, y pagador de los subsidios habitacionales.	A lo anterior, se agregaría la determinación del presupuesto regional del programa de subsidios habitacionales y su distribución por línea de atención.
	- Adquirir terrenos.	Se mantienen.
	- Efectuar subdivisiones prediales.	
	- Formar loteos.	
	- Proyectar y ejecutar urbanizaciones.	
	- Proyectar y llevar a cabo remodelaciones.	
	- Construir viviendas individuales, poblaciones, conjuntos habitacionales y barrios, obras de equipamiento comunitario, formación de áreas verdes y parques industriales, vías y obras de infraestructura.	
- Y en general, cumplir toda otra función de preparación o ejecución que permita materializar las políticas de vivienda y urbanismo y los planes y programas aprobados por el Ministerio.		
	Ejecución de proyectos viales definidos por la SEREMI.	Se mantienen.
	Revisión y aprobación de proyectos de pavimentación, según las disposiciones de la O.G.U.C.	Se mantienen.
Nuevas funciones	-	Ejecución de proyectos del programa de pavimentos participativos.

Fuente: Elaboración propia.

Para la implementación, del esquema descentralizado convendría realizar una transferencia gradual de poder efectivo a los GORE en los siguientes ámbitos:

- Asumir la responsabilidad plena por la ejecución de proyectos del programa de pavimentos participativos.
- Definir una cuota del programa de adjudicaciones de subsidios habitacionales, para decisión regional, sin alterar las definiciones de política ni pautas normativas que corresponden al nivel central en cuanto al diseño de los instrumentos de subsidio.
- Sin perjuicio de su nueva dependencia, los SERVIU debiesen continuar ejecutando los proyectos de vialidad y de desarrollo urbano que respondan a planes formulados y financiados por el nivel central (por ejemplo del MINVU, del MOP, del MTT o de otras instituciones públicas) o por el nivel regional, inclusive con una participación más directa de los GORE.

También sería conveniente aplicar un enfoque paralelo de gradualidad, referido a traspasar primero un conjunto acotado de SERVIU a los GORE, de forma tal de ir aprendiendo de la experiencia e ir corrigiendo posibles falencias. Por ejemplo, a modo de piloto se podría comenzar traspasando dos SERVIU, de Regiones pequeñas, y luego de dos años, traspasar el resto, realizando las correcciones necesarias que se hayan aprendido en el programa piloto. Este proceso gradual debiera ser monitoreado por una instancia en la que participen el MINVU, la SUBDERE y la SEGPRES. En el MINVU sería recomendable que, bajo la dirección de la Subsecretaría, se crease una unidad encargada del diseño y de la gestión operativa de este proceso, así como del seguimiento y monitoreo de su ejecución en las Regiones. La SUBDERE, por su parte, debiera brindar a los Gobiernos Regionales asesoría técnica que les permita asumir el diseño, control, ejecución y seguimiento de las políticas de vivienda y urbanismo de su territorio. A la vez, la SEGPRES debiera realizar el seguimiento de todo el proceso, con una mirada más externa.

Es evidente que una decisión de la magnitud de transferir los SERVIU a los GORE requiere muchas tareas de coordinación, así como precondiciones que hoy no están presentes, pero se considera positivo que en régimen los GORE puedan contar con capacidad ejecutora real en materia de políticas de vivienda y urbanismo, acercando así las soluciones a los problemas y demandas efectivos que se generan en el territorio.

ANEXOS

ANEXO 1. DETALLE DE LA NORMATIVA LEGAL ACTUAL QUE RIGE A LOS SERVIU

1. DEFINICIÓN LEGAL

Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), de acuerdo con la definición que de ellos hace el artículo 1º del D.S. Nº 355 (V. y U.) de 1976, que aprobó el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, *“son Instituciones Autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante MINVU), con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco, y de duración indefinida.*

Hay un Servicio de Vivienda y Urbanización en cada una de las Regiones que señala el decreto 575, de 1974, modificado por el artículo 8º del decreto ley 1.317, de 1976.

Los Servicios de Vivienda y Urbanización son sucesores legales de las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas, y, por tanto, tienen todas las facultades y obligaciones de dichas Corporaciones en el ámbito de su jurisdicción, en todo lo que no sea contrario o incompatible con el decreto ley 1.305, de 1976.

No obstante lo expresado, la autonomía de los Servicios de Vivienda y Urbanización está restringida por lo dispuesto en el decreto ley 1.305, de 1976, en materia de presupuestos y personal, y por las instrucciones que con carácter de obligatorias les impartan expresamente el Ministro, el Subsecretario y el Secretario Ministerial respectivo.”

2. NORMATIVA APLICABLE

Los SERVIU, como se ha dicho, pertenecen a la estructura orgánica del MINVU, lo cual determina que les es aplicable una variada normativa, de la cual es posible señalar la siguiente:

2.1. Ley Nº16.391 (publicada en el Diario Oficial del 16 de Diciembre de 1965), que creó el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En dicho cuerpo legal (anterior a la creación de los SERVIU) están sentadas las bases normativas según las cuales los órganos del Estado a cargo de las materias de Vivienda y Urbanismo deben desarrollar su labor.

Dentro de los organismos a cargo de un rol ejecutor de la política de dicho Ministerio, se encontraban las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas, de todas las cuales los SERVIU son sus sucesores legales. De ahí que actualmente también deben enmarcar su accionar al tenor de esta normativa.

2.2. Decreto Ley N°1.305 (publicado en el Diario Oficial del 19 de Febrero de 1976, y rectificado en publicación del Diario Oficial del 4 de Marzo de 1976), que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En virtud de dicha legislación, se fusionaron las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas que contemplaba la Ley N° 16.391, estableciéndose como su sucesor legal un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización por Región, y determinándose que le corresponderá a los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización la ejecución de los planes que haya aprobado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En su Título III se regula el funcionamiento de los SERVIU. Es así como en el inciso primero del artículo 25, son definidos como “instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad Jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene directamente el Ministerio o a través de sus Secretarías Ministeriales”.

Se consagra así en la definición legal su rol de organismo ejecutor de las políticas públicas sectoriales. Ello es ratificado en el artículo 27, que establece que “Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización estarán encargados, en su jurisdicción, de materializar los planes que les encomiende el Ministerio, para lo cual podrán adquirir los terrenos, formar loteos y preparar subdivisiones prediales, proyectar y ejecutar las urbanizaciones de los mismos, proyectar y ejecutar las remodelaciones y la edificación de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y su respectivo equipamiento comunitario y toda otra función de preparación o ejecución que permita dar cumplimiento a las obras contempladas en los planes y programas, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados.”

2.3. Decreto Supremo N°397, V. y U., (publicado en el Diario Oficial del 8 de Febrero de 1977), que contiene el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

Mediante este cuerpo normativo, se consagran y regulan estos organismos desconcentrados regionalmente del MINVU.

En tal sentido, se establece que los Secretarios Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) serán los representantes del Ministerio en las respectivas Regiones, debiendo actuar como colaboradores directos de los Intendentes en lo relativo a vivienda, urbanismo y equi-

pamiento. Ello se ratifica en el D.S. Nº 355, de 1976, (que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización, al que nos referiremos en el numeral siguiente), en cuyo artículo 15 se establece que el Director del SERVIU se relacionará con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y con el Intendente a través de la Secretaría Ministerial respectiva.

La normativa antedicha separa nítidamente las funciones de las SEREMI (como organismo a cargo de un rol más político en cuanto representante del Ministerio y de la planificación, programación, evaluación, control y promoción de las políticas sectoriales) respecto de los SERVIU (con el rol de ejecutor que les ha sido asignado), estableciendo una relación de supervigilancia por parte de los SEREMI, de que dan cuenta las funciones y atribuciones establecidas en este cuerpo legal. Así, se consagran, entre otras, las siguientes:

- Velar por el estricto cumplimiento por parte del SERVIU de los planes, programas, normas e instrucciones impartidas por el Ministro y por el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y, especialmente, porque sus inversiones se ajusten a los presupuestos aprobados para ellos.
- Impartir instrucciones obligatorias, cuando proceda, al SERVIU de su Región, velando por su cumplimiento y por el de aquellas que hubieren impartido directamente el Ministro o el Subsecretario.
- Estudiar con el Director del SERVIU el anteproyecto de presupuesto y balance anual del sector, excluido en la Región Metropolitana el Ministerio propiamente tal.

Asimismo, se crean distintas Unidades de cada SEREMI, las que también se relacionan con los SERVIU en los términos que se indican a continuación:

- **La Unidad de Planes y Programas de Vivienda y Equipamiento:**

- Velar por el cumplimiento del reglamento en lo relativo a postulaciones y asignaciones de viviendas que deba realizar el SERVIU;
- Informar al Secretario Ministerial sobre las reservas y distribución de vivienda que proponga el SERVIU para entidades públicas o privadas;
- Analizar e informar al Secretario Ministerial el anteproyecto de Presupuesto Corriente y de Capital del SERVIU y la distribución o redistribución de sus partidas; y
- Conocer e informar sobre los ingresos que perciban la Secretaría y el SERVIU.

- **La Unidad de Desarrollo Urbano e Infraestructura,** dentro de las funciones que le fija dicha normativa, debe cautelar el adecuado uso del suelo urbano en concordancia con lo dispuesto en los Planes Reguladores, interviniendo en las siguientes acciones:

- Preparar el programa de adquisición de terrenos para los planes de vivienda y emitir los informes favorables a las expropiaciones que proponga el SERVIU, conforme a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 51º de la ley 16.391.
- Autorizar los planos de loteo preparados por el SERVIU para la regularización de las poblaciones declaradas en situación irregular
- Analizar e informar el Balance anual del SERVIU en la Región.
- Efectuar los estudios de la vialidad urbana contenida en los Planes Reguladores, definiendo los proyectos de vías para su ejecución a través del SERVIU
- **A la Unidad Jurídica** le es asignada la función de formular, a la Unidad Jurídica del SERVIU, las sugerencias que tiendan a la uniformidad de procedimientos y criterios jurídicos.
- **La Unidad de Coordinación Provincial y Comunal** asesora a la Secretaría, velando por la mejor vinculación y coordinación de sus Unidades con el SERVIU y con los demás servicios de la Administración, sea que ellos tengan jurisdicción regional, provincial o comunal y, en general, con todos los organismos regionales.

2.4. Decreto Supremo N°355, de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización (publicado en el Diario Oficial del 4 de Febrero de 1977).

Este es el cuerpo normativo que regula específicamente la función de estos Servicios.

Como ya se ha dicho, en él se contiene la definición legal de los SERVIU, citada en el numeral 1 de este capítulo, en la que se resalta su rol ejecutor de las políticas públicas definidas por el MINVU.

La norma legal citada dispone que haya un Servicio de Vivienda y Urbanización en cada una de las Regiones que señala el decreto 575, de 1974, modificado por el artículo 8º del decreto ley 1.317, de 1976. De esta forma, hoy existe un SERVIU en cada una de las Regiones en que se encuentra dividido administrativamente nuestro país (esto implica que se han creado SERVIU en las nuevas Regiones que se han creado por ley).

El rol ejecutor de estos organismos se consagra expresamente en el inciso primero del artículo 2º: "El SERVIU será en su jurisdicción, el organismo ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y, como tal, no tendrá facultades de planificación."

- **Funciones de los SERVIU**

El D.S. N° 355 asigna a los SERVIU las funciones contenidas en el Título I, las que otorgan a dichos Servicios una gran flexibilidad en cuanto a su participación como ejecutoras de las políticas estatales. Ello resulta especialmente relevante si se toma en consideración que la política pública de Vivienda y Urbanismo se ha ido modificando en cada Gobierno, en periodos relativamente breves de tiempo, de forma que la flexibilidad de las funciones que la ley les fija a los SERVIU permite la adaptación de sus procedimientos, tareas y responsabilidades a los nuevos lineamientos que en cada oportunidad ha fijado la autoridad central.

El artículo 3º dispone que el SERVIU estará encargado de:

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

A su vez, en el artículo 4º, se expresa que para el cumplimiento de sus funciones, el SERVIU podrá expropiar, comprar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles, fijando precios o rentas, licitar, dar y recibir en pago, aceptar cesiones, erogaciones, donaciones, herencias y legados y, en general, adquirir a cualquier título o enajenar a título oneroso bienes muebles o inmuebles. Conceder préstamos y contratarlos, en este último caso previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; abrir cuentas corrientes bancarias, contratar sobregiros, girar, aceptar, endosar y avalar letras de cambio y suscribir documentos comerciales y de crédito, sometiéndose en lo que fuere pertinente al decreto ley 1.263, de 1975, que contiene la Ley Orgánica de Administración Financiera del Estado, garantizar sus obligaciones con hipoteca, prenda, boleta bancaria o póliza, exigiendo cauciones similares para resguardar sus derechos y, sin que la enunciación anterior sea taxativa, celebrar todos los actos y contratos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con las leyes, reglamentos e instrucciones vigentes a la fecha de realización de dichos actos.

El artículo 5º señala que el SERVIU, como Institución de Derecho Público, y en su carácter de sucesor legal de las ex Corporaciones, sólo podrá efectuar cesiones gratuitas en los casos en que las leyes expresamente lo autoricen. Para el efecto del traspaso de dominio de un inmueble desde el patrimonio de un SERVIU al del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o al de cualquiera de las Instituciones que se relacionen con el Gobierno a través de él, serán requisitos suficientes la resolución del Director reducida a escritura pública con la concurrencia de la Institución o Servicio donatario y la inscripción de dominio del inmueble a nombre de ellos en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos. Estas transferencias serán a título gratuito, salvo que el Director determine que lo sean a título oneroso, en aquellos casos en que tanto el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como las Instituciones mencionadas reciban pagos por esos mismos terrenos por parte de terceros que no sean asignatarios de las viviendas construidas o que se construyan sobre ellos, o de los sitios en que dichos mismos terrenos hayan sido divididos o se dividieren.

El artículo 6º dispone que "las Instituciones de Previsión Social o cualquier otro organismo fiscal, semifiscal, empresas autónomas del estado y, en general, todas las personas jurídicas creadas por ley, en que el Estado tenga aporte de capital o representación, contratarán preferentemente la construcción de "viviendas económicas" con los Servicios de Vivienda y Urbanización. Se exceptúan de lo anterior las construcciones que correspondan a préstamos individuales.

Los Comités Habitacionales Comunales utilizarán el sistema previsto en el decreto ley 1.088 y su reglamento, para encomendar la ejecución de sus obras.

El SERVIU sólo podrá aceptar mandatos para la ejecución de obras cuyo financiamiento se les garantice y para que sean contratadas por el sistema de propuesta pública, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto supremo 331, (V. y U.), de 1975.

En los contratos que deriven de estos mandatos, deberá dejarse expresa constancia de la obligación del mandante de efectuar la oportuna provisión de fondos y de la total exención de responsabilidad del SERVIU por suspensión de las obras originada por el incumplimiento del mandante.

Los fondos entregados por los mandantes en calidad de anticipo no devengarán reajustabilidad ni intereses de ninguna clase a favor del mandante."

Del examen de las disposiciones anteriores, se puede observar que el D.S. Nº 355 contempla a los SERVIU como instituciones a cargo de la construcción de viviendas económicas. Sin embargo, actualmente la política pública de vivienda ha entregado esta labor al sector privado, tal como se establece en los distintos Reglamentos de sistemas de subsidio habitacional a que nos referiremos más adelante.

- **Estructura administrativa de los SERVIU**

El artículo 12 dispone que el SERVIU estará constituido por un Director, que será el Jefe Superior del Servicio, un Consejo Asesor y las Unidades Técnicas de Construcciones y Urbanización, de Operaciones Habitacionales, de Finanzas, Jurídica, de Administración, de Programación Física y Control, y de Contraloría Interna Regional.

No obstante ello, el D.S. N° 355 ratifica la flexibilidad con que se ha dotado a los SERVIU para cumplir su labor, al disponer en el artículo 13 que cada SERVIU tendrá la estructura orgánica que apruebe por resolución el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de tal modo que las Unidades podrán, según la Región que corresponda, tener carácter de Subdirecciones, Departamentos, Sub-departamentos, Asesorías, Secciones u Oficinas.

Al Director le corresponde la superior conducción y administración del SERVIU. Es un funcionario de la confianza exclusiva del Presidente de la República. Se relacionará con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y con el Intendente a través de la Secretaría Ministerial respectiva. Actualmente es un cargo adscrito al Sistema de Alta Dirección Pública contemplado en la Ley N° 19.882.

El Director es el representante legal, judicial y extrajudicial del Servicio. El artículo 17 le confiere el ejercicio y cumplimiento de las siguientes facultades y deberes de carácter general:

- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que atañen al Servicio;
- Dictar los reglamentos internos necesarios a la buena marcha del Servicio, los que no podrán contravenir las normas generales impartidas por el Ministerio;
- Ejercer las facultades que le deleguen el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Ministerial respectivo;
- Presentar al Ministerio, a través de la Secretaría Ministerial correspondiente, el balance anual del Servicio;
- Proponer al Ministerio, a través de la Secretaría Ministerial respectiva, el anteproyecto de presupuesto corriente y de capital del Servicio y las modificaciones al mismo;
- Contratar, previa autorización del Ministerio y conforme a lo dispuesto en la Ley de Administración Financiera del Estado, créditos en moneda nacional o extranjera, con personas o entidades nacionales, extranjeras o internacionales, con o sin garantía, destinados a los fines del Servicio;
- Disponer la contratación a honorarios para efectuar estudios, proyectos, trabajos específicos o investigaciones cuya ejecución requiera especialización técnica o profesional, para el cumplimiento de las políticas definidas por el Ministerio;

- Proponer al Ministro, a través de la Secretaría Ministerial respectiva, la creación o supresión de Delegaciones Provinciales y Oficinas locales dentro de la jurisdicción que corresponda al Servicio;
- Cumplir y hacer cumplir, bajo responsabilidad personal, las instrucciones que le impartan el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Ministerial que corresponda, sea dejando de hacer aquello que la instrucción repara, sea actuando en la forma precisa y determinada que se le señale en caso de omisión, o acatando las normas de complementación que se le dieren respecto de la forma en que estuviere actuando. Para que una instrucción tenga carácter de obligatoria deberá haberse expedido por escrito, especificando su carácter de tal o haciendo referencia expresa a la circunstancia de haber sido dictada en virtud del artículo 6º del decreto ley 1.305, de 1976;
- Integrar la Comisión de Asesoría y Coordinación que convoque el Secretario Ministerial respectivo para el estudio y análisis en común de la actividad del Sector, y presidir dicha Comisión en ausencia del Secretario Ministerial;
- Velar por el cumplimiento en el Servicio de las normas sobre subrogación que establece el inciso 1º del artículo 23º del decreto con fuerza de ley 338, de 1960;
- Designar, por resolución, al funcionario de su dependencia que ejercerá las funciones de ministro de fe de la institución, el cual deberá, además, transcribir las resoluciones, órdenes de servicio de e instrucciones de carácter general que se impartan y otorgar las certificaciones que soliciten el personal o terceros;
- Transigir, previa aprobación por decreto supremo;
- Delegar la representación del Servicio y sus facultades en los Subdirectores, Jefes de Departamento, Sub-departamento, Sección, Delegación Provincial u Oficina Local de su dependencia, con las limitaciones que estime procedente. Aquellas facultades de las que a su vez sea delegatario, sólo podrá delegarlas con autorización del delegante, y,
- Delegar facultades administrativas en autoridades u organismos fiscales o semifiscales, y convenir la administración de bienes raíces del SERVIU con otros organismos o personas.

En materia de personal, el artículo 18 establece que le corresponderán al Director las siguientes facultades:

- Proveer cargos en la calidad jurídica de contrata y disponer la prórroga de estos contratos, debiendo ajustarse para ello al marco presupuestario y a la dotación máxima establecidos en la Ley de Presupuestos del Sector Público; aceptar renunciaciones a cargos de contrata y poner término a estos contratos cuando en ellos se hubiere incorporado una cláusula en que se establezca que el vínculo perdurará sólo en tanto sean necesarios sus servicios u otra de similar tenor. Asimismo, podrá designar suplentes siempre que se

trate de casos de licencia médica, no pudiendo hacerlo si el nombramiento de suplente se refiere a un cargo directivo.

- Evacuar los informes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo requiera con el fin de disponer ascensos, destinaciones o permutas.
- Ordenar cometidos funcionarios y comisiones de servicios;
- Cursar planillas, otorgar anticipos y liquidar los viáticos que originen los cometidos y comisiones señalados en la letra anterior;
- Reconocer cargas familiares;
- Dar curso a licencias médicas y otorgar los permisos con goce de remuneraciones que autoriza la legislación vigente;
- Otorgar permisos, con o sin goce de remuneraciones, en los términos establecidos por el Estatuto Administrativo.
- Otorgar, anticipar y postergar feriados legales;
- Ordenar la instrucción de las investigaciones sumarias o sumarios cuando corresponda y sobreseer o sancionar en ellos con las medidas administrativas del caso, con excepción de la "Destitución" cuya aplicación es privativa de la autoridad facultada para hacer el nombramiento.
- Calificar al personal, sin perjuicio de las instancias que determine el reglamento que se dicte al efecto; y
- En general, realizar todas las actuaciones que sean necesarias en materia de personal, limitadas a la dotación máxima de funcionarios y al presupuesto que para cada Servicio Regional de Vivienda y Urbanización determine la Ley de Presupuestos del Sector Público y siempre que con ello no invada el campo de las facultades privativas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en su calidad de administrador de la Planta Nacional de Cargos de dicho Ministerio, se sus Secretarías Ministeriales y de los Servicio Regionales de Vivienda y Urbanización, como son, sin que la enunciación sea taxativa, los nombramientos no incluidos en la letra a) de dicho artículo, los ascensos del personal, su destinación desde un Servicio a otro y las permutas.

Finalmente, el artículo 19 ratifica la flexibilidad de las funciones encomendadas al Director, al disponer que la enunciación de facultades, deberes y obligaciones del Director, contenida en los artículos precedentes, no tiene carácter de taxativa, correspondiéndole, en general, de la manera más amplia, promover, desarrollar y resolver sobre todas las actividades y materias cuyo conocimiento compete al Servicio, disponiendo la celebración y suscribiendo todos los actos y contratos que, directa o indirectamente, deriven de las funciones que le son propias,

con la sola exclusión del ejercicio de facultades que correspondan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo o a la Secretaría Ministerial respectiva, las cuales sólo podrá utilizar en virtud de delegación expresa.

El Consejo Asesor será presidido y convocado por el Director, y lo integrarán por derecho propio los jefes de las Unidades citadas anteriormente, pudiendo el Director citar a otros funcionarios o invitar a las personas que estime conveniente, en razón de las materias a tratar.

La Unidad Técnica de Construcciones y Urbanización es la encargada de efectuar los estudios para la adquisición de terrenos, de su urbanización o remodelación, y de proyectar y construir, efectuando para ello los estudios catastrales, de arquitectura, de ingeniería y de costos inherentes a las obras, fiscalizando su ejecución. Todas las obras deberán estar incluidas en los planes y programas aprobados por el Ministerio y contar con financiamiento específico para su ejecución.

Son funciones y atribuciones de esta Unidad, de acuerdo con el artículo 23, las siguientes:

- Efectuar los estudios para la adquisición de los terrenos necesarios para los programas que deba ejecutar el Servicio;
- Proyectar y construir, por cuenta propia o de terceros, "viviendas económicas", campesinas, villorrios agrícolas, áreas verdes y parques industriales, locales comerciales, equipamiento comunitario y edificios escolares o destinados a servicios públicos;
- Ejecutar en las poblaciones que construya o en las ya construidas por sus antecesores legales las obras de urbanización o equipamiento exigidas por las leyes y los reglamentos vigentes, en lo que sea pertinente;
- Estudiar, proyectar, reparar y construir edificios públicos con fondos fiscales, destinados a servir a poblaciones, barrios o vecindarios;
- Estudiar, proyectar, reparar, construir y conservar edificios fiscales, semifiscales y de administración autónoma que se les encomiende por mandato remunerado, especialmente para los fines señalados en la letra precedente;
- Confeccionar planos, tipos o modelos de "viviendas económicas", mínimas, progresivas, sociales, etc., y planos tipos del equipamiento comunitario que corresponda, con sus respectivas especificaciones y cálculos, con el fin de que se proporcionen en forma permanente a los interesados que lo soliciten, fijándoles precios accesibles a los grupos de más bajos ingresos;
- Ejecutar los proyectos de urbanización, mejoramiento urbano y equipamiento comunitario;
- Remodelar y subdividir, por cuenta del Servicio o de terceros, terrenos urbanos para la ejecución de planes habitacionales, de equipamiento comunitario y de desarrollo urbano;

- Proponer a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva las modificaciones a los Planes Reguladores que se estimen necesarias para los programas que le corresponda ejecutar;
- Supervigilar y autorizar el giro de los préstamos que conceda el Servicio, conforme al avance de obras, cuando proceda;
- Efectuar los estudios técnicos y tasaciones, indispensables para fijar valores de transferencia de terrenos que se hayan urbanizado o de inmuebles que se construyan o hayan construido, confeccionando, cuando procediere, las tablas de valores correspondientes;
- Proponer a quienes deban integrar las comisiones de hombres buenos de entre los tasadores nominados por decreto, informando sobre la conveniencia o inconveniencia de reclamar de las tasaciones practicadas por dichas comisiones en los juicios de regulación de la indemnización que corresponda a una expropiación;
- Autorizar el pago de honorarios correspondientes a estudios o trabajos técnicos encomendados a terceros, tales como levantamientos topográficos, pozos de reconocimiento, mecánica de suelos, etc.;
- Mantener la Biblioteca Técnica del Servicio; y
- Obtener, cuando proceda, las autorizaciones y recepciones municipales y de los servicios públicos que sean necesarias a las obras que se ejecuten.

Le corresponde también a esta Unidad estudiar y proponer la asociación con municipalidades y con entidades públicas y privadas, para la realización de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano, fijando plazos de duración de las mismas, condiciones, aportes y demás requisitos necesarios para el normal funcionamiento de estas sociedades.

La Unidad de Operaciones Habitacionales, de acuerdo con el artículo 25, tiene a su cargo efectuar todas las gestiones referentes a postulación y asignación de viviendas o sitios, con estricta sujeción a la prioridad obtenida por los interesados, radicar y erradicar pobladores; vender, arrendar o ceder en comodato los inmuebles construidos o urbanizados por el Servicio o confiados a su administración; conceder préstamos y fijar los dividendos o rentas que se adeuden como consecuencia de lo anterior. Le corresponderá, asimismo, atender el sistema de postulación a créditos para Cooperativas de Vivienda.

Para cumplir los objetivos señalados, esta Unidad tendrá las siguientes funciones y atribuciones en materia de inmuebles:

- Distribuir, antes del término de las obras y de acuerdo al programa entregado por la Secretaría Ministerial respectiva, los inmuebles de todo tipo que forman cada conjunto habitacional que se construya, singularizando los inmuebles que habrán de asignarse a

postulantes, las reservas, ventas, comodatos, arriendos y, en general, cualquier otro tipo de compromiso contraído por el SERVIU con entes públicos o privados;

- Inscribir como postulantes a quienes se interesen en adquirir viviendas a través del Servicio y cumplan con los requisitos reglamentarios, calificándolos en su oportunidad con la prioridad que corresponda, formando con ellos las nóminas de prelación provisorias y definitivas;
- Publicar oportunamente las nóminas a que se refiere la letra precedente, asignando las viviendas disponibles con estricta sujeción al orden con que aparezcan los postulantes en las definitivas, y establecer nóminas complementarias cuando fuere procedente;
- Vender las viviendas en los precios determinados en las Tablas de Valores, aplicando las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre otorgamiento de títulos de dominio, constitución y alzamiento de gravámenes y prohibiciones, forma de pago, seguros, reajustabilidad y servicio de deudas;
- Reservar, de acuerdo a las normas reglamentarias vigentes, viviendas de cada población, con el fin de atender, previa aprobación del Secretario Ministerial respectivo, situaciones o políticas habitacionales especiales;
- Vender locales comerciales utilizando el sistema de propuesta o subasta pública. En caso de no haber interesados, podrá resolverse su venta por cotización privada o por venta directa, o su arrendamiento, en ese orden, según lo determinen las circunstancias. Con autorización del MINVU, podrá también entregar estos locales en comodato a instituciones o asociaciones públicas o privadas de beneficencia, de protección a la infancia o a la ancianidad u otras similares que no persigan fines de lucro;
- Materializar los compromisos a que se refiere este artículo y otorgar los títulos de dominio que corresponda;
- Dejar sin efecto asignaciones o resolver administrativamente promesas de compraventa, cuando el beneficiario incurriere en el incumplimiento de obligaciones reglamentarias o contractuales;
- Reasignar inmuebles que por cualquier causa vuelvan al dominio del Servicio;
- Promover la participación de los interesados en la solución de sus problemas habitacionales, asesorándolos para su organización en Cooperativas de Vivienda y para el posterior funcionamiento de éstas. Esta promoción y asesoría deberá efectuarse especialmente respecto de la aplicación del decreto ley N° 1.320, de 1976;
- Efectuar la recopilación de antecedentes, tabulaciones y análisis de datos en relación a los estudios socioeconómicos que se le encomienden, relacionados con expropiaciones, erradicaciones, demanda habitacional u otros;

- Asignar los sitios y otorgar los títulos de dominio en aquellos loteos o subdivisiones ejecutados por el Ministerio de Tierras y Colonización y que de acuerdo a lo dispuesto en el decreto supremo N° 176, del Ministerio del Interior, de 19 de febrero de 1976, se traspasan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y
- Preparar y proporcionar folletos informativos respecto de los sistemas de operación y de los préstamos u otros beneficios que otorgue el SERVIU.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 27, esta Unidad deberá intervenir en el otorgamiento, conforme a las políticas habitacionales y financieras ministeriales, de los siguientes tipos de préstamos que podrán operar cuando se cuente con financiamiento suficiente:

- Para la construcción o adquisición de "viviendas económicas";
- Para la reparación, reconstrucción, habilitación o saneamiento de viviendas;
- Para la adquisición de viviendas o elementos prefabricados o de construcción que reúnan los requisitos de calidad determinados por la Secretaría Ministerial respectiva;
- Para la ejecución de proyectos de urbanización;
- Para la ejecución de obras de pavimentación;
- Para la construcción de "viviendas económicas", conforme a lo dispuesto por el artículo 71º del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959;
- Para la construcción de "viviendas económicas" de Cooperativas;
- A Instituciones fiscales, semifiscales o empresas autónomas, y, en general, a personas naturales o jurídicas, para la construcción, ampliación o terminación de obras de equipamiento comunitario.

La Unidad de Finanzas es la llamada a velar por el cumplimiento de la planificación y gestión financiera del Servicio, llevando un registro contable ordenado y comprobado de todas y cada una de las operaciones que realice, cualquiera sea su origen, dentro de una clasificación adecuada, capaz de adaptarse a las necesidades de verificación e información expedita. Ello está consagrado en el artículo 31.

A su vez, el artículo 32º establece que serán funciones y atribuciones de esta Unidad las que a continuación se señalan:

- Participar, proporcionando los antecedentes y estudios pertinentes, en la confección del anteproyecto anual de presupuesto corriente y de capital;
- Proponer las modificaciones del presupuesto aprobado;

- Proporcionar, actuando conjuntamente con las demás Unidades de Servicio, los antecedentes que permitan la elaboración de un programa financiero de mediano plazo;
- Administrar y realizar la ejecución presupuestaria de los fondos asignados al Servicio y de los ingresos propios, llevando un estricto control de los mismos;
- Efectuar estudios estimativos del total de entradas que deberá percibir el Servicio, como igualmente estudios demostrativos de las obligaciones de carácter ordinario que deberá afrontar el Servicio en el año siguiente;
- Estudiar el rendimiento de las fuentes de ingresos, señalando procedimientos para su mejor utilización, y proponiendo la creación de nuevas fuentes;
- Organizar y mantener un sistema de cobranza de dividendos, rentas, primas de seguro, y, en general, de todas las obligaciones que se adeuden al Servicio o cuya cobranza le fuere encomendada, en forma directa, por planilla o por mandato;
- Proceder a la apertura de cuentas subsidiarias de la Cuenta Única Fiscal, con aprobación de la Contraloría General de la República;
- Girar todo cheque que se emita por el Servicio;
- Llevar y mantener actualizadas estadísticas de emisiones, recaudaciones, bonificaciones, y, en general, sobre todas las materias de índole financiera que así lo requieran;
- Proponer reformas a los procedimientos en uso, cuando se requiera la implantación o mejoramiento en los sistemas o medios mecánicos o electrónicos de trabajo;
- Conciliar las cuentas corrientes bancarias y mantener un control permanente de sus saldos, informando de las disponibilidades;
- Elaborar el Balance General, el Balance Presupuestario y preparar el análisis de cuenta;
- Pagar las remuneraciones a los funcionarios del Servicio conforme a las planillas confeccionadas por la Unidad Administrativa, sin perjuicio que se implanten sistemas generales computacionales de pago de remuneraciones;
- Organizar y mantener un sistema de seguros mixtos de vivienda, incendio y desgravamen para los arrendatarios, asignatarios, comodatarios y adquirentes de vivienda, equipamiento, sitios u otros bienes;
- Resolver sobre indemnizaciones por seguros de incendio y desgravamen;
- Informar sobre la procedencia de modificar los contratos de mutuo suscrito con Cooperativas, a fin de consolidar, prorrogar o reliquidar deudas, y

- Otorgar escrituras de cancelación, alzamientos y proposiciones de hipotecas, gravámenes y prohibiciones en los casos reglamentariamente procedentes; calificar cartas de resguardo que se ofrezcan en garantía a la Institución y preparar, a su vez, estos documentos para la firma del Director cuando sea el SERVIU quien los extienda.

A la Unidad Jurídica, de acuerdo con el artículo 33 y siguientes, le corresponde velar por el fiel cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes que atañen al SERVIU. Al Jefe de la Unidad Jurídica le corresponden especialmente las siguientes funciones y atribuciones:

- Integrar el Consejo Asesor del Director;
- Representar u observar los actos y resoluciones del Director y de los Jefes de las Unidades u otras reparticiones del Servicio, cuando no se ajusten a las leyes, reglamentos o normas vigentes;
- Informar, pronunciarse y determinar sobre las consultas de orden jurídico que le formulen el Director, los Subdirectores, Jefes de Departamento o Sub-departamento;
- Dirigir la Unidad Jurídica de la Institución y destinar a su personal, fijándoles sus deberes, y e) En general, adoptar todas las medidas destinadas al buen funcionamiento de la Unidad Jurídica de la Institución.

Le corresponderá, además, al Jefe de la Unidad Jurídica la representación legal del SERVIU respectivo, en los casos señalados en el artículo 11º de la ley N° 16.741.

Asimismo, por intermedio de la Unidad Jurídica a su cargo el Jefe deberá atender también las siguientes funciones:

- Realizar todas las gestiones de orden legal o judicial y patrocinar y defender a la Institución en cualquiera clase de juicios en que ésta sea parte o tenga interés, ante autoridades administrativas o ante tribunales ordinarios o especiales;
- Preparar y redactar las escrituras y demás instrumentos de índole jurídica en que sea parte o tenga interés el Servicio;
- Substanciar los sumarios o investigaciones sumarias que le encomiende el Director y ejercer el control de las reglas de procedimiento de las investigaciones o sumarios encomendados a funcionarios de otras dependencias;
- Informar los títulos de dominio de los inmuebles que adquiera el Servicio o sobre los cuales se constituyan garantías en favor del mismo;
- Dirigir la biblioteca jurídica del Servicio, y
- En general, realizar y dar cumplimiento a las demás labores de carácter jurídico que le encomiende el Director.

La Unidad de Administración, según lo establece el artículo 38 y siguientes, es la encargada de velar por las relaciones del Servicio con su personal, cautelando que cumpla correctamente sus deberes y preservando, al mismo tiempo, sus derechos, su bienestar, recreación y capacitación. Deberá, además, mantener un servicio de adquisiciones y aprovisionamiento que asegure el oportuno abastecimiento de bienes muebles necesarios al funcionamiento del Servicio, atender el ingreso y egreso de correspondencia, archivo general e inventarios. Le corresponderá, además, proponer al Director las normas y procedimientos encaminados a la racionalización y modernización administrativa.

Para el cumplimiento de las funciones antedichas, la Unidad de Administración cumplirá y ejercerá las siguientes funciones y atribuciones:

- Proporcionar oportunamente toda la información que se requiera para la confección de las planillas de sueldos y jornales del personal del SERVIU, velando por que ellas reflejen efectivamente la situación del funcionario en cuanto a remuneraciones y descuentos previsionales o de otra naturaleza;
- Estudiar y proponer las medidas tendientes al perfeccionamiento de los funcionarios mediante cursos, charlas, conferencias, foros, seminarios, becas, etc.;
- Preparar todos los elementos de juicio y antecedentes necesarios que permitan al Director resolver sobre las materias relativas a personal, cuyo ejercicio le compete en virtud de lo expresado en el artículo 18, o informar, en su caso, al Ministerio;
- Adquirir los útiles de escritorio, de aseo, equipos de oficinas, equipos técnicos, herramientas, muebles y cualquier otro bien mueble que se requiera para las actividades del Servicio;
- Mantener al día los inventarios del Servicio;
- Coordinar y controlar la distribución y uso de vehículos, estableciendo un sistema de mantención y reparación;
- Administrar el o los edificios donde funcionen las Oficinas del Servicio;
- Controlar la asistencia, puntualidad y permanencia de los funcionarios, manteniendo estadísticas actualizadas en forma general e individual;
- Formar y mantener carpetas individuales conteniendo la documentación referente a los funcionarios;
- Organizar y preparar la documentación y antecedentes necesarios para el proceso calificatorio;
- Realizar estudios socioeconómicos del personal encaminados a fundamentar la solución de los problemas que puedan afectarle;

- Administrar el o los casinos destinados al personal, pudiendo proponer al Director su entrega en concesión;
- Velar por la constitución de las fianzas de fidelidad funcionaria en los casos que corresponda;
- Velar por el correcto funcionamiento de la Oficina de Partes y del Archivo General del Servicio;
- Extender las órdenes de pasajes y fletes de los funcionarios y el pago de viáticos en los casos que corresponda;
- Mantener una oficina de informaciones que permita ofrecer al público indicaciones claras o folletos relativos a los beneficios que el Servicio está en condiciones de otorgar, los requisitos requeridos para ello, el estado de tramitación de una materia o la oficina o persona que puede responder sobre ello, y
- En general, sin que la enumeración anterior sea taxativa, realizar todas las actuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la gestión administrativa del SERVIU.

La Unidad de Programación Física y Control tiene las siguientes funciones y atribuciones, que señala el artículo 42:

- Aportar los antecedentes que le sean solicitados por la Secretaría Ministerial, para la formulación del pre-programa y el anteproyecto de presupuesto regionales;
- Controlar el desarrollo de la programación aprobada por el Ministerio, en las siguientes etapas previas a la ejecución: i) Estudio de terrenos, ii) Proyecto de trazado y loteo, iii) Diseño de las obras, iv) Aprobaciones de las Municipalidades y los servicios pertinentes, v) Preparación de antecedentes para la propuesta;
- Evaluar la ejecución de las obras y el desarrollo de la labor indirecta, verificando si se ejecutan dentro de los plazos y condiciones establecidas en el programa;
- Realizar un balance físico de la labor cumplida por el Servicio durante el año;
- Evaluar la labor del Servicio en materia de asignación de las viviendas;
- Mantener información actualizada de toda la labor realizada por el Servicio;
- En general, llevar a cabo cualquier otro trabajo que le encomiende el Director.

A la Contraloría Interna Regional, según el artículo 43, le corresponden las siguientes funciones, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- Asesorar al Director del SERVIU en el control preventivo de los actos y procedimientos administrativos, debiendo instar además por su debida y oportuna dictación.

- Proponer al Director del SERVIU nuevos procedimientos administrativos, que complementen, mejoren o modernicen los existentes.
- Solicitar la información que requiera de las otras unidades del Servicio.
- Estudiar en forma crítica y sistemática el funcionamiento administrativo del respectivo Servicio y sus Unidades, evitando la duplicación de funciones o su interferencia, propendiendo a que los procedimientos administrativos y la atención de público sean ágiles, expeditos y debidamente informados o fundamentados.
- Elaborar indicadores tales como manuales de operación y de funciones, que de una manera ágil y expedita tiendan a la eficiencia del Servicio.
- Proponer a la respectiva autoridad iniciativas que mejoren la capacitación específica del personal en materia de actos y procedimientos administrativos y de correcta aplicación de la legislación y reglamentación que los rijan, en coordinación con la Unidad Jurídica del SERVIU.
- Constituir una instancia de consulta y de permanente interlocución con la Contraloría General de la República o con la respectiva Contraloría Regional y mantener una nómina y control de los reparos formulados por éstas, con exclusión de los relativos a materias presupuestarias, informáticas, contables y financieras, informando al Director del SERVIU acerca de las acciones que adopten las unidades competentes para subsanarlos.
- Velar por la observancia y cumplimiento de las disposiciones legales sobre probidad administrativa.

El nombramiento de los Jefes Superiores del Servicio a cargo de las Unidades antedichas se debe realizar de conformidad con las disposiciones del Estatuto Administrativo (D.F.L. N° 29 de 2004, publicado en el Diario Oficial del 16 de Marzo de 2005, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834). Esto es, mediante sistema de concurso público. La escala de remuneraciones, cargos y personal respectivo no están regulados en el D.S. N° 355, sino que se sujetan a las disposiciones del Estatuto Administrativo y la Ley de Presupuestos.

Adicionalmente, existe en los SERVIU la Unidad de Difusión e Informaciones. Sus principales funciones son:

- Informar a los ciudadanos sobre la organización, competencia y funcionamiento del órgano, servicio o empresa en el que se adscribe esa repartición; los requisitos, formalidades y plazos de las presentaciones o solicitudes a ellos dirigidas; la documentación que debe acompañarse a éstas; los procedimientos y su tramitación y las demás indicaciones necesarias a fin de que el público tenga acceso expedito y oportuno a sus diversidades.

- Asistir a los ciudadanos cuando encontraren dificultades en la tramitación de sus asuntos ante el órgano, servicio o empresa al que pertenece dicha oficina.
- Recibir y estudiar las sugerencias que los ciudadanos presenten ante ellas, que tengan por objeto mejorar el funcionamiento del órgano, servicio o empresa al que pertenece dicha oficina.
- Recibir los reclamos que presenten ante ellas, que tengan por objeto mejorar el funcionamiento del órgano, servicio o empresa al que pertenece dicha oficina o respecto a alguno de sus funcionarios, que tengan por objeto representar deficiencias, abusos, faltas, omisiones o cualquier otra irregularidad que afecten al interés personal legítimo del reclamante
- Abrir y gestionar espacios de atención diversos, que difundan las políticas y programas y actividades del MINVU, entre los diferentes agentes vinculados al sector vivienda, tales como, municipios, gobiernos regionales, organizaciones sociales, sector privado (Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social —EGIS—, Prestadores de Asistencia Técnica —PSAT—, Agencias Habitacionales), técnicos, profesionales y, muy especialmente, los usuarios de los programas.
- Aportar en el diseño de estrategias de comunicación con los usuarios externos.
- Generar lineamientos y pautas de acción a nivel nacional.
- Contribuir con su gestión a lograr una mayor cobertura, accesibilidad y calidad de la información con una máxima transparencia y equidad en la entrega de servicios.
- Promover la evaluación periódica de los distintos espacios de atención.
- Almacenar y organizar documentación compilada de consulta general para ponerla al servicio de los profesionales y técnicos del Ministerio y de los usuarios externos que la soliciten.
- Elaborar y mantener inventarios y listados de la documentación existente para su identificación y consulta, así también listados de material destinado a donación o canje.

2.5. Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N°458, publicado en el Diario Oficial del 13 de Abril de 1976)

En este cuerpo normativo (en adelante también LGUC) se contienen las disposiciones relativas a planificación urbana, urbanización y construcción, estableciendo los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

La LGUC contempla la participación de los SERVIU en distintas materias:

- En el inciso 2º del artículo 25, se dispone que los Servicios de Vivienda y Urbanización, directamente o a través de terceros, podrán hacerse parte en las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, que regula las responsabilidades por fallas o defectos en la construcción.
- En el artículo 50, se establece que en casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evaluarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

Esta disposición se complementa con lo dispuesto en el Artículo 6.1.12 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala que, "Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá como proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que corresponde implementar a dichos Servicios.

En casos especiales de los proyectos señalados en el inciso anterior, los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización podrán proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarias, las que se tramitarán conforme al procedimiento allí establecido.

2.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N°47, publicado en el Diario Oficial del 19 de Mayo de 1992)

Contiene las disposiciones reglamentarias de la LGUC y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos.

En sus disposiciones, se regula la actividad de los SERVIU en los siguientes aspectos:

- Artículo 2.3.8.: señala que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo definirán los proyectos viales que deban ser ejecutados por los Servicios de

Vivienda y Urbanización (SERVIU), estableciendo, entre otras características: el trazado, los perfiles geométricos, el número de pistas, cruces, enlaces o elementos de canalización de tránsito.

Las características a que se refiere el inciso anterior podrán también ser definidas por los Municipios o por los particulares, tratándose de vías cuya ejecución les compete o están facultados para ejecutar, respectivamente, debiendo en todo caso, estar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y contar con la aprobación del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) que corresponda, o del Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, en su caso.

- Artículo 3.2.5.: dispone que la pavimentación de las vías de tránsito público y sus obras complementarias vinculadas a la urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador, conforme al artículo 2.2.4. de esta Ordenanza y se ejecutarán según las normas y especificaciones técnicas señaladas en este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley de Pavimentación Comunal. En ese sentido, se señala que las especificaciones de los pavimentos de las calzadas y veredas los determinará el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o la Municipalidad de Santiago en su territorio jurisdiccional.
- Artículo 3.2.9.: también refiriéndose a los proyectos de pavimentación de las vías de tránsito público, se dispone que, excepcionalmente y en forma fundamentada, el SERVIU podrá establecer exigencias distintas a las indicadas en este Capítulo, cuando así lo autorice expresamente en cada caso la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, atendiendo a características propias de la Región, centro poblado o barrio en que debe desarrollarse el proyecto de pavimentación correspondiente.
- En el artículo 3.4.1 del Capítulo 4, relativo a la recepción de las obras, y sus transferencias e inscripciones, se establece que terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales.

Para estos efectos, el urbanizador debe presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y distintos antecedentes, entre los cuales se encuentra el Certificado de ejecución de la pavimentación y sus obras complementarias, emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o por el Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, según corresponda.

2.7. Decreto Supremo N°1, de 2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (publicado en el Diario Oficial del 6 de Junio de 2011)

En el artículo 1º de dicho reglamento, el subsidio habitacional es definido como "una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga para financiar la adquisición o construcción en sitio propio, de una vivienda económica. El subsidio habitacional se complementará con otros subsidios indirectos que se otorgan al beneficiario, como el subsidio implícito y a la originación; el subsidio destinado al pago de la prima del seguro de desempleo o de incapacidad temporal, cuando corresponda, y el subsidio para Asesoría Social o Asistencia Técnica."

Este sistema está focalizado a la atención de sectores emergentes y medios, con capacidad de endeudamiento, pertenecientes al 2º y 3º quintil de ingresos, que deseen adquirir o construir una vivienda nueva o usada.

Se consagra un rol preponderante al SERVIU, ya no como constructor de las viviendas que se adquirirán con aplicación del subsidio habitacional, sino como ente revisor de los postulantes, receptor de las postulaciones, revisor y aprobador de los proyectos habitacionales, y pagador de los subsidios.

Es así como el SERVIU:

- Proporciona los formularios de postulación, ya sea en forma digital o material.
- Aprueba los Proyectos Habitacionales en forma previa, al momento de la postulación del grupo, en el caso de que los beneficiarios de los subsidios hayan optado por la modalidad colectiva; o, en el caso de la modalidad de postulación individual, antes de que el beneficiario lo pueda aplicar a la compra de la vivienda.
- Efectúa la tasación comercial de la vivienda en el caso de adquisición de viviendas usadas que no requieran crédito hipotecario.
- Comprueba la información de ahorro de los postulante, dado que es obligación de la entidad captadora del ahorro el informar al SERVIU, por un medio electrónico o a través de un certificado, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros o no se han efectuado cargos por otros conceptos desde el último día del mes anterior al de la postulación, y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al MINVU de la información correspondiente
- Recibe en sus oficinas la postulación de los interesados.

- Si es autorizado por los postulantes, entrega datos de los postulantes a terceros, para el solo efecto que éstos puedan hacerles llegar información de viviendas, créditos u otra que puedan orientarlos en la elección y financiamiento de la solución habitacional.
- Efectúa los reemplazos de uno o más beneficiarios de postulación grupal en el caso de que durante la vigencia de los certificados se produjere la renuncia al subsidio de algún beneficiario. En este caso, la entidad patrocinante o el representante legal del grupo podrá requerir al SERVIU por escrito que dichas personas sean reemplazadas por otras que cumplan con todos los requisitos de postulación que exija el Título y tramo de precio de vivienda correspondiente para ser postulante hábil, debiendo hacer devolución al SERVIU del respectivo certificado de subsidio, acompañando además la documentación adicional que señala el artículo 26 del citado Reglamento.
- Otorga a los postulantes seleccionados, un certificado de subsidio habitacional.
- Paga el certificado de subsidio contra su presentación, en dinero, al valor que tenga la U.F. a la fecha de pago, al beneficiario, o a cualquiera otra persona previo endoso de dicho documento por parte del beneficiario.
- Paga asimismo:
 - Seguro de remate:** pago que efectúa el MINVU, en caso de rematarse la vivienda, si el producto del remate no cubre el saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas, cuando corresponda, incluyendo las costas del juicio.
 - Subsidio implícito:** pago que efectúa el SERVIU o el MINVU, en caso que el producto de la venta de las letras de crédito hipotecario, en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley 18.045, sea inferior al valor par de las letras.
 - Subsidio a la originación:** pago que efectúa el SERVIU o el MINVU destinado a solventar los costos de originación y administración del crédito o mutuo que obtenga el beneficiario y que le permita enterar el financiamiento necesario para la adquisición de una vivienda.
- Es titular de las obligaciones y prohibiciones que asume el beneficiario del subsidio recibido: habitar personalmente él y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material. Asimismo, durante un plazo de cinco años, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. La infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones

antes señaladas, dará derecho al SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. En el caso que las infracciones sean imputables a la entidad patrocinante, al Prestador de Asistencia Técnica o a quien preste la Asesoría Social, los efectos de las infracciones podrán incluir la suspensión por un período o en forma definitiva, a postular proyectos conforme a este reglamento, o a prestar Asesoría Social, de acuerdo a la gravedad de la infracción, a juicio del Ministro de Vivienda y Urbanismo, previo informe del SERVIU o de la SEREMI respectiva.

- Administra y mantiene la Nómina de Oferta de Proyectos, la que contiene la información de todos los proyectos habitacionales aprobados por el SERVIU para que las personas beneficiadas con un subsidio habitacional a través de este reglamento en las alternativas de postulación individual y colectiva, puedan elegir una vivienda para su adquisición.

2.8. Decreto Supremo N°49, de 2011, Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (publicado en el Diario Oficial de 26 de Abril de 2012)

Este programa está destinado a dar una solución habitacional definitiva preferentemente a las familias del primer quintil de vulnerabilidad, ajustado mediante el procedimiento de obtención del Puntaje de Carencia Habitacional establecido por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Tratándose de postulaciones colectivas, el proyecto podrá incluir como máximo un 30% de familias pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad.

El MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorga mediante este sistema de atención un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda, cuyo precio no podrá exceder de 800 Unidades de Fomento, y no pudiendo el beneficiario optar a un crédito hipotecario para la adquisición o construcción de la vivienda.

Además de cumplir con funciones muy similares a las que se indicaron en lo relativo al D.S. N° 1, el SERVIU, en este Reglamento, tiene a su cargo:

- Impartir capacitación respecto a las alternativas de subsidio, en los casos de postulación colectiva, sin vinculación a un proyecto habitacional. El SERVIU y/o SEREMI entregarán un certificado a los integrantes del grupo organizado en el que se acredite que se realizó dicha capacitación.
- Aplicar sanciones en caso de infracciones a las disposiciones de reglamento: si antes de la aplicación del subsidio se detecta una infracción del postulante o de uno o más de los integrantes de un grupo organizado, el SERVIU dejará sin efecto la respectiva solicitud de postulación, o procederá a la exclusión de el o los postulantes infractores de la nómi-

na de seleccionados, o declarará la caducidad del certificado de subsidio, según corresponda y en el caso que la vivienda se encuentre terminada, el SERVIU podrá reasignarla de común acuerdo con el respectivo grupo organizado.

- Administra el archivo físico del Banco de Grupos de Postulantes: los grupos postulantes, a través de sus representantes o de una Entidad Patrocinante, ingresarán al Banco de Grupos de Postulantes del SERVIU los antecedentes de la totalidad de las familias que lo integran. Dicho ingreso se acreditará mediante un Comprobante de Grupo Ingresado (CGI), teniendo el SERVIU un plazo de 15 días hábiles para pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos de sus integrantes, pudiendo luego de la evaluación proceder de la siguiente forma:
 - Si el grupo postulante cumple a cabalidad con los requisitos del presente reglamento, emitirá un Certificado de Grupo Organizado Hábil.
 - Si existen observaciones emitirá un certificado de observaciones. El grupo postulante tendrá un plazo de 15 días corridos para responder las observaciones; de lo contrario será rechazado. En el caso que fueran respondidas, el SERVIU tendrá un plazo de 10 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas, pudiendo realizar nuevamente observaciones, con iguales plazos. Si nuevamente no respondiere o no subsanare las observaciones, el ingreso será rechazado.
- Recibir la presentación y efectuar la verificación de los proyectos. Los proyectos habitacionales deberán ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante acompañando los antecedentes técnicos, legales y sociales del proyecto, si corresponde, los que permitan verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa. Sin la aprobación de los proyectos por el SERVIU no es posible que el grupo pueda postular al subsidio habitacional o bien, pueda seleccionar un proyecto determinado.
- Aprobar modificaciones al proyecto, si con posterioridad a la calificación de éste fuese necesario realizarlas.
- Verificar directamente en el Registro respectivo, que el contratista o constructor cuente con inscripción vigente para la Región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997 y por D.S. N° 127, (V. y U.), de 1977, ambos de Vivienda y Urbanismo,
- Realizar la Inspección Técnica de Obras (ITO), supervisando la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados y las normas vigentes, en forma directa o por quien contrate para estos efectos.

- Administrar y mantener la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, que contiene la información de todos los proyectos habitacionales calificados por el SERVIU, a fin de que las personas beneficiarias de un subsidio habitacional puedan elegir una vivienda para su compra.
- Pagar a la Entidad Patrocinante los honorarios que se establezcan por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en este Programa (Organizar la Demanda Habitacional, sólo cuando se trate de proyectos ingresados con familias; Identificar, seleccionar y realizar los trámites necesarios para la adquisición del terreno; Elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, incluyendo los proyectos de loteo, urbanización y alternativas de ampliación futura de las viviendas, los de instalaciones domiciliarias, la tramitación y obtención de los permisos ambientales necesarios para la ejecución del proyecto, si correspondiere y del permiso de edificación; La contratación de las obras, incluyendo la supervisión de éstas con el objeto de que se lleven a efecto en todos sus términos, culminando con la entrega a los beneficiarios de las viviendas terminadas y recepcionadas por la DOM; Aprobar el contrato de compraventa; y Diseñar y desarrollar el Plan de Habilitación Social)
- Prestar, directamente o a través de instituciones que él seleccione, la asesoría técnica y jurídica para la Adquisición de Viviendas Construidas nuevas o usadas.
- Debe ser informado periódicamente del avance de los Planes de Habilitación Social de cada proyecto seleccionado, supervisa su efectivo cumplimiento y aprueba todos los ajustes o modificaciones que la Entidad Patrocinante solicite realizar. Este Plan tiene por objetivos apoyar la instalación de las familias en sus viviendas, promover su involucramiento en el proyecto habitacional en desarrollo, y favorecer la integración en el barrio y las redes comunitarias.
- Pagar anticipos a cuenta del subsidio:
 - Contra recepción de viviendas: una vez recepcionadas las viviendas, el contratista podrá solicitar el pago del 90% del monto de los subsidios, pudiendo acceder al pago del 10% pendiente contra entrega de boleta bancaria de garantía por un monto igual al de dicho saldo, extendida a favor del SERVIU.
 - Para adquisición del terreno en proyectos de construcción.
 - Para la construcción, podrá alcanzar hasta el total del monto de los subsidios, con deducción de un 10%.

2.9. Decreto Supremo N°255, de 2006 (publicado en el Diario Oficial del 25 de Enero de 2007), que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar

En este texto legal, se establece un sistema de subsidio destinado a contribuir al financiamiento de las obras de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno, de Mejoramiento de la Vivienda o de Ampliación de la Vivienda, que cumplan con las condiciones señaladas en dicho Reglamento.

Los SERVIU tienen a su cargo la implementación y desarrollo del Programa.

Además de desarrollar funciones de supervisión, fiscalización, aprobación de los postulantes y proyectos y pago de los subsidios habitacionales similares a las establecidas en los sistemas anteriormente descritos, los SERVIU tienen a su cargo algunas funciones específicas:

- Comprobar que los postulantes son hábiles para participar en el programa.
- Proporcionar los modelos tipo del convenio o contrato firmado por el postulante con un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica.
- Aprobar los proyectos previamente a la postulación como Proyectos Calificados, requisito sin el cual no podrán participar en el proceso de selección.
- Pagar al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica los honorarios señalados en la Resolución N°533, (V. y U.), de 1997, por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en este Programa.
- Paga el Certificado de Subsidio contra su presentación directamente al beneficiario, o a quien lo haya endosado, una vez terminadas y recibidas conforme las obras contempladas en el proyecto.
- Efectúa anticipos a cuenta del pago de subsidio, destinados a financiar la ejecución física de las obras.

2.10. Decreto Supremo N°63, de 1997, (publicado en el Diario Oficial del 13 de Agosto de 1997), Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada

Este Registro reúne a los constructores habilitados para ejecutar construir viviendas a favor de los beneficiarios de los sistemas de subsidio habitacional.

En él se establece la facultad del SERVIU para inspeccionar las obras respectivas.

Para inscribirse, los interesados deberán entregar, entre otros antecedentes, Certificados de experiencia emitidos por el SERVIU para 1ª, 2ª, y 3ª categoría (para lo cual se requiere haber contratado y construido viviendas, en las que se hayan aplicado o cobrado subsidios habitacionales por un monto mínimo de 60.000, 15.000, y 2.500 Unidades de Fomento, respectivamente).

Asimismo, se establece un régimen de sanciones, como consecuencia de reclamo fundado interpuesto por los afectados o por irregularidades comprobadas por el SERVIU. Se ratifica así el rol de fiscalización y control entregada por la normativa vigente a estos Servicios.

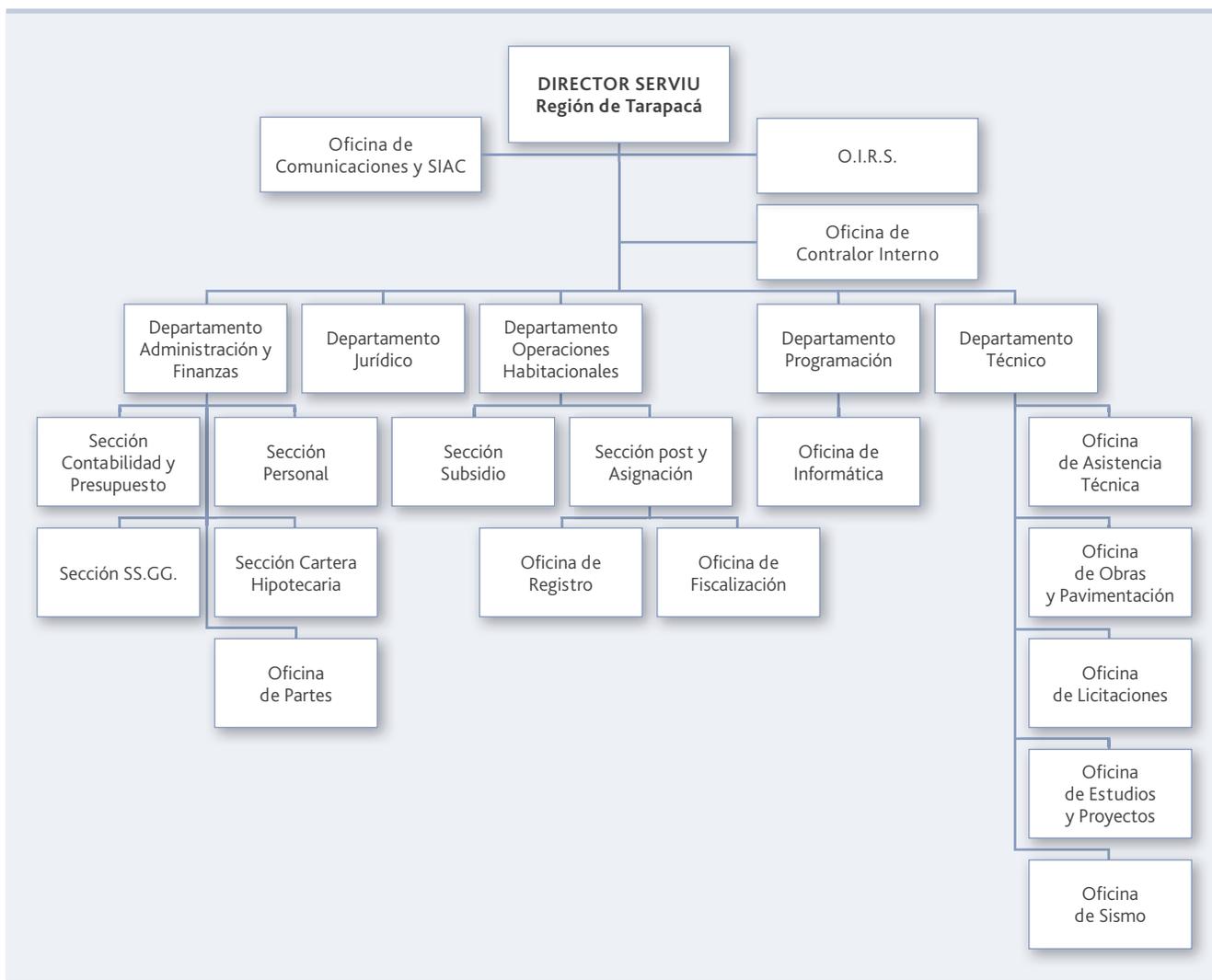
2.11. Decreto Supremo N°132, de 2003, Reglamento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido (publicado en el Diario Oficial del 30 de Agosto de 2003)

Este reglamento complementa las normas necesarias para el funcionamiento del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, creado por la ley N° 19.865, conforme al cual los SERVIU y las Municipalidades podrán convenir con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación consistente en otorgarles derechos sobre bienes muebles o inmuebles y/o la explotación de uno o más inmuebles u obras.

ANEXO 2. ORGANIGRAMAS DE LOS SERVIU

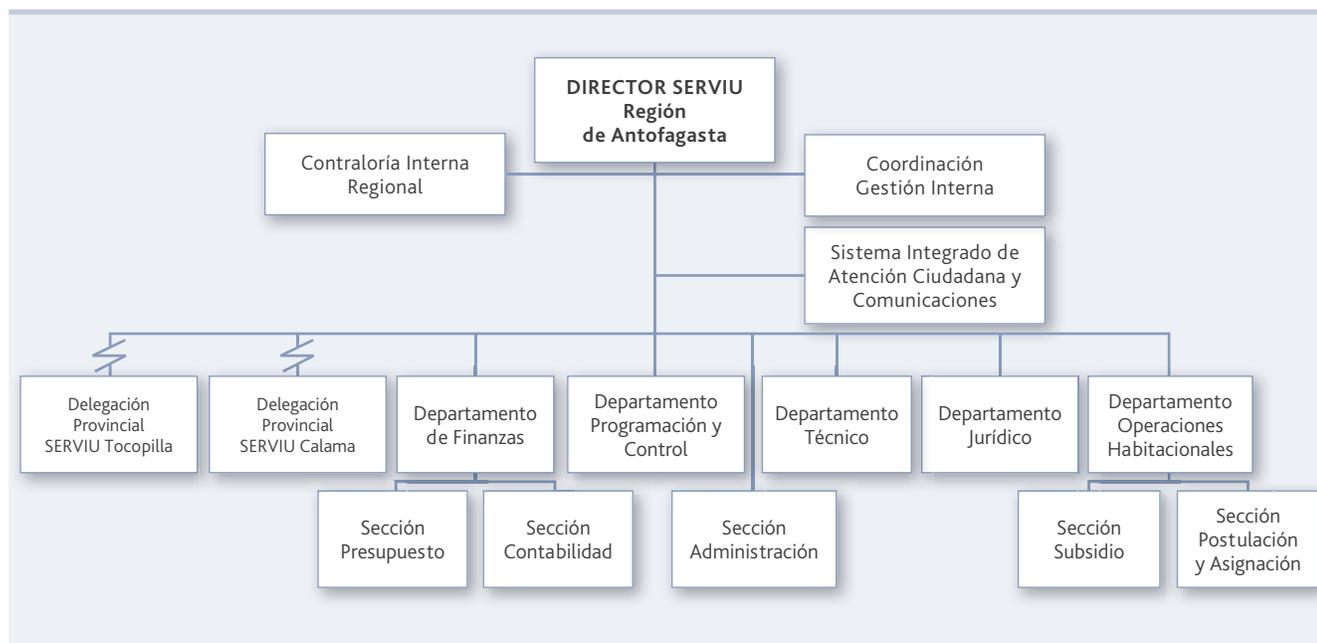


SERVIU DE TARAPACÁ

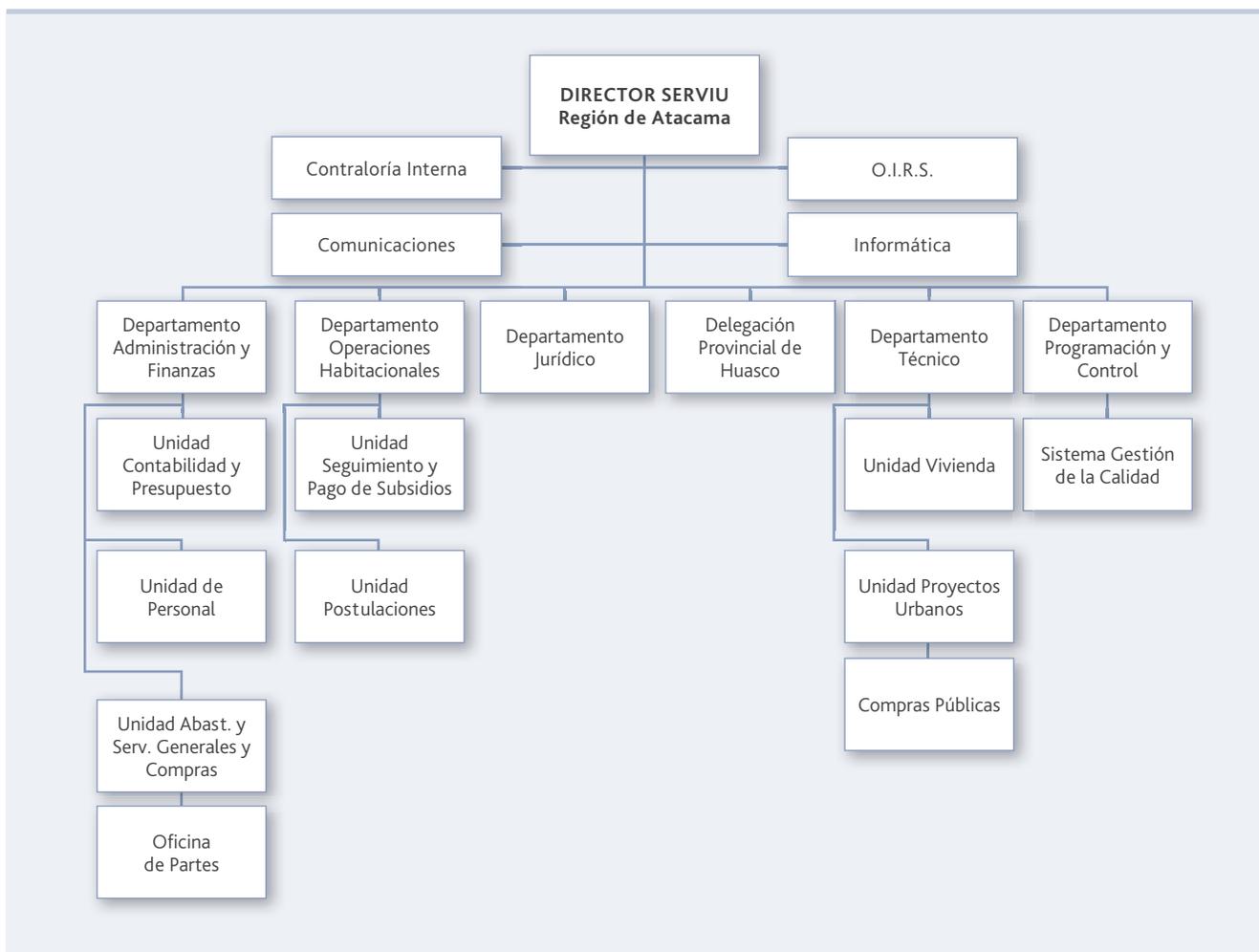


Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE ANTOFAGASTA

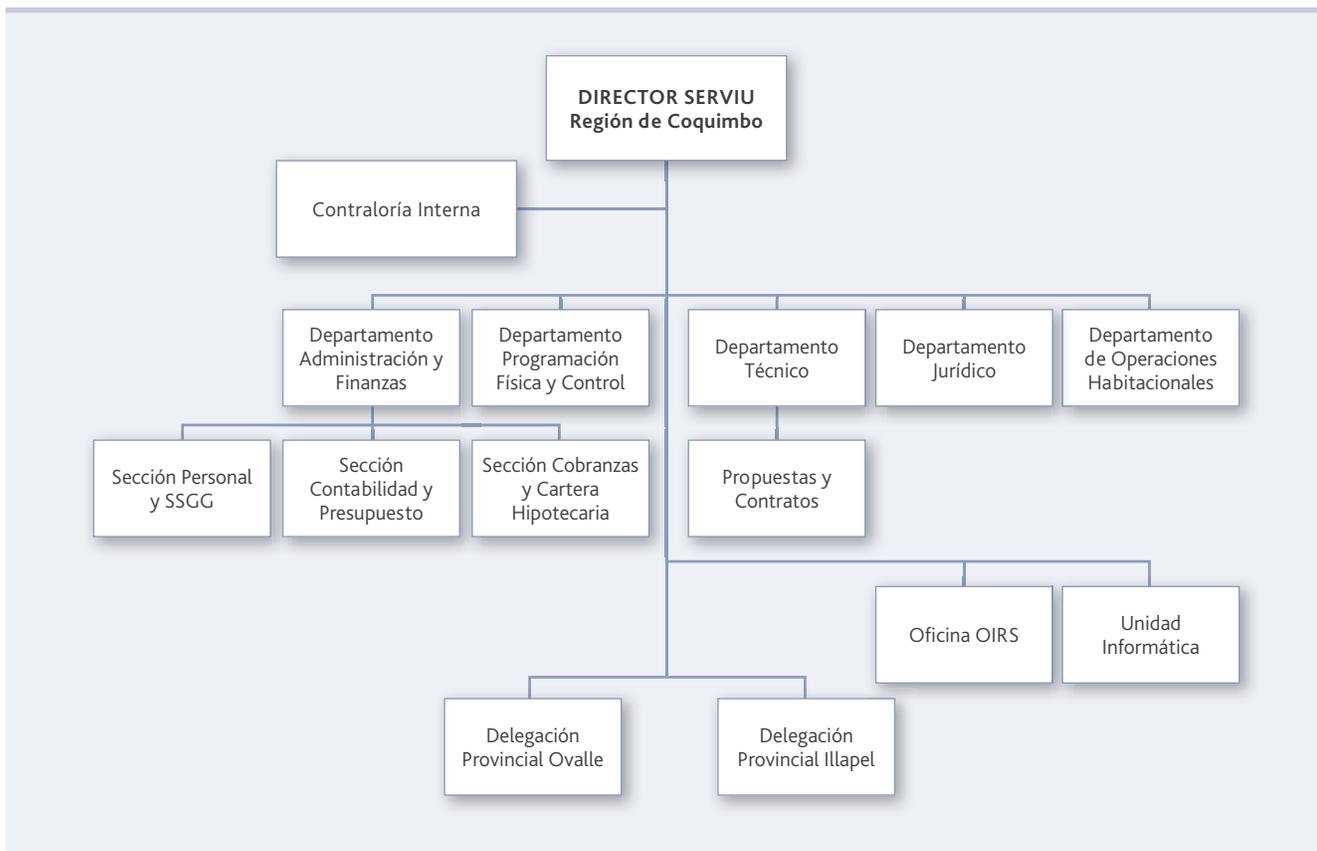


Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE ATACAMA

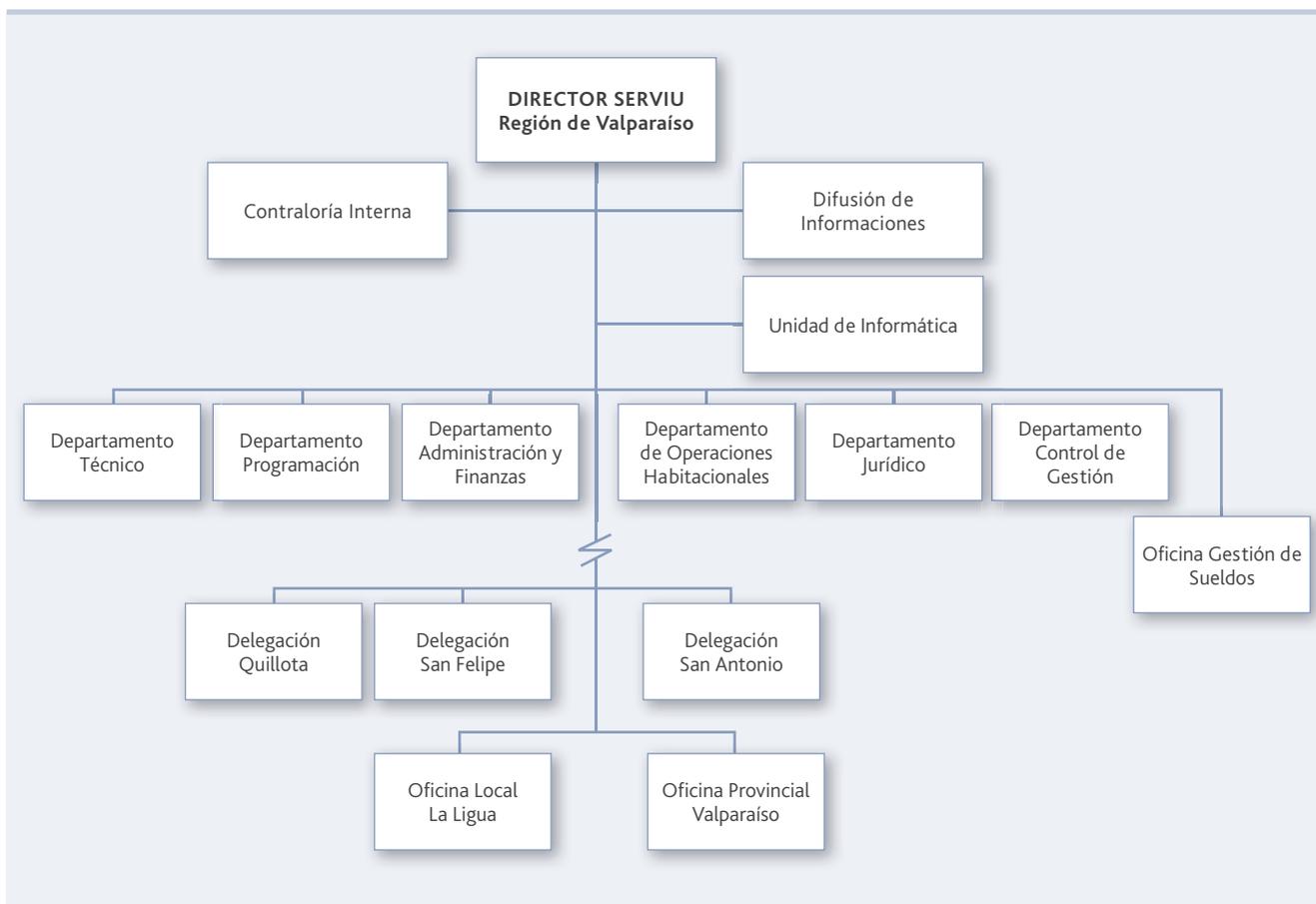
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE COQUIMBO



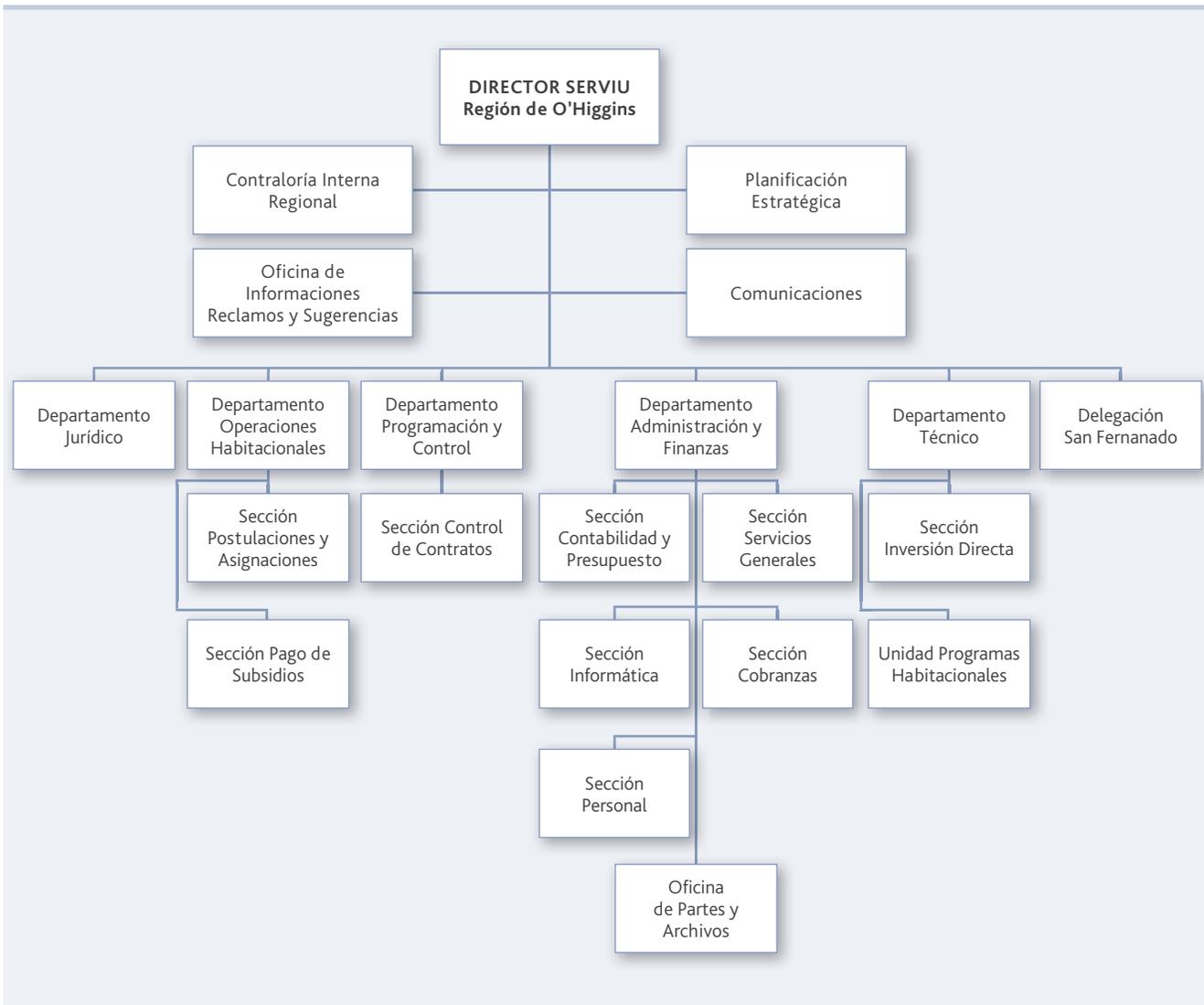
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE VALPARAÍSO



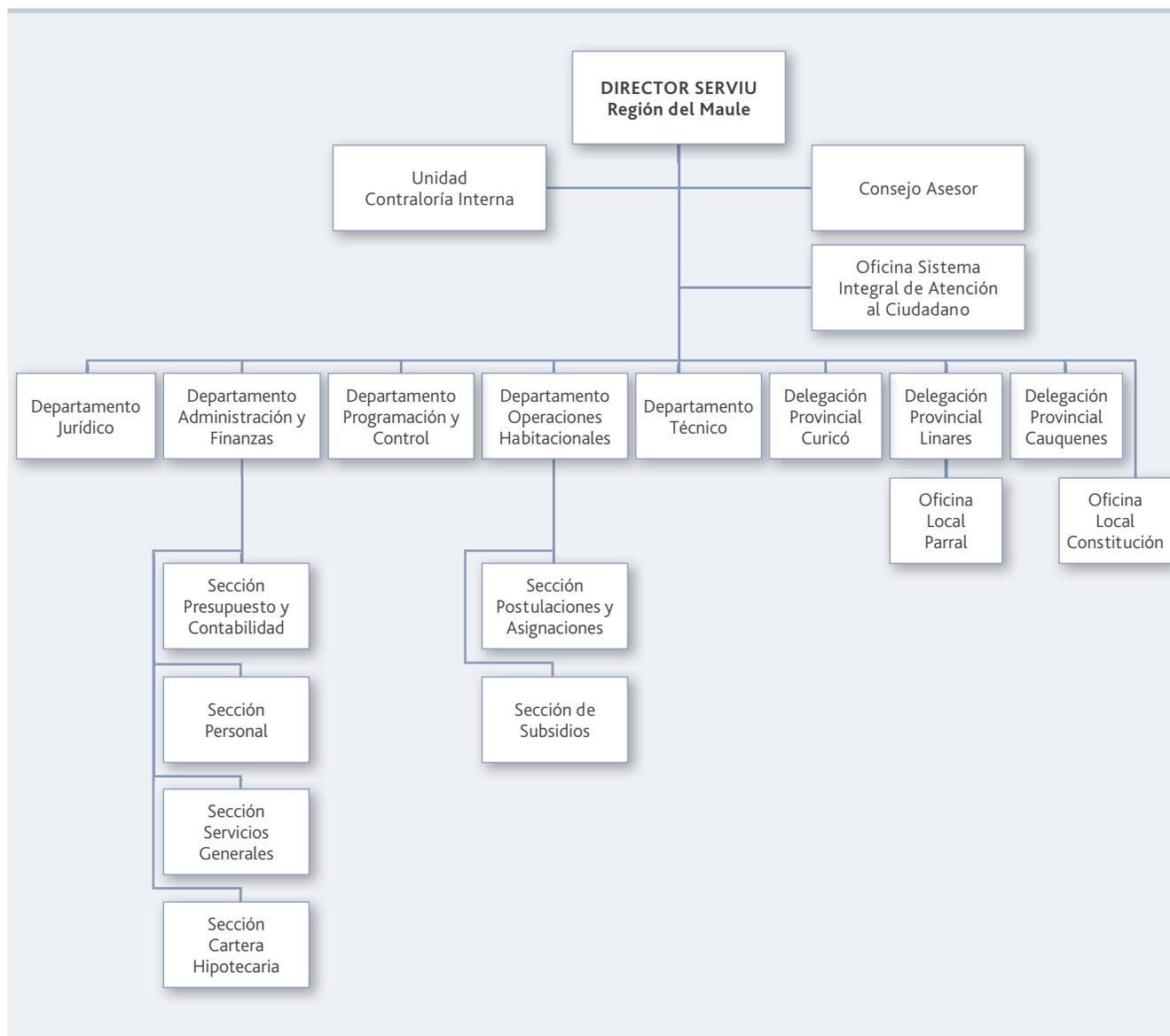
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE O'HIGGINS



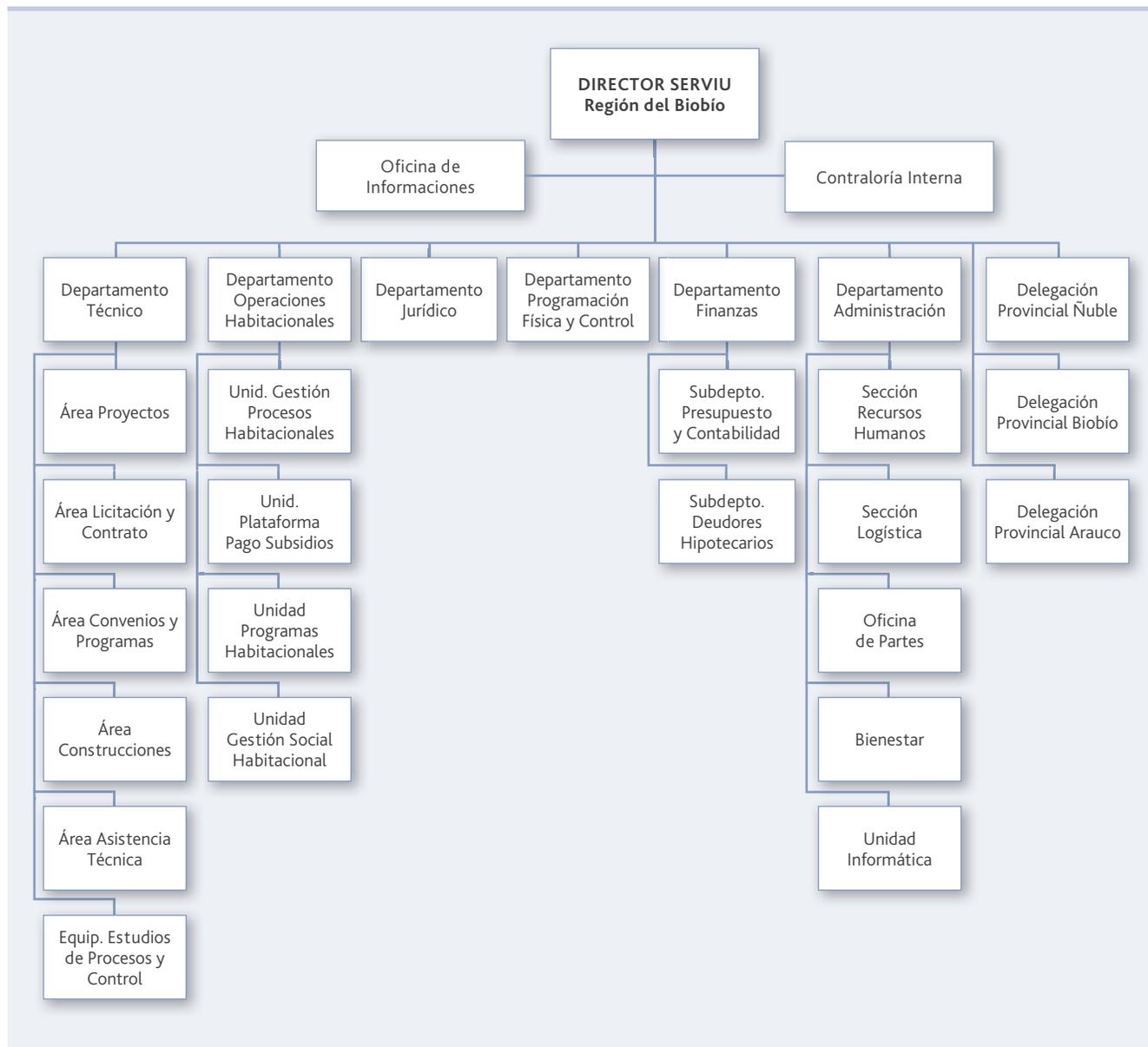
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DEL MAULE



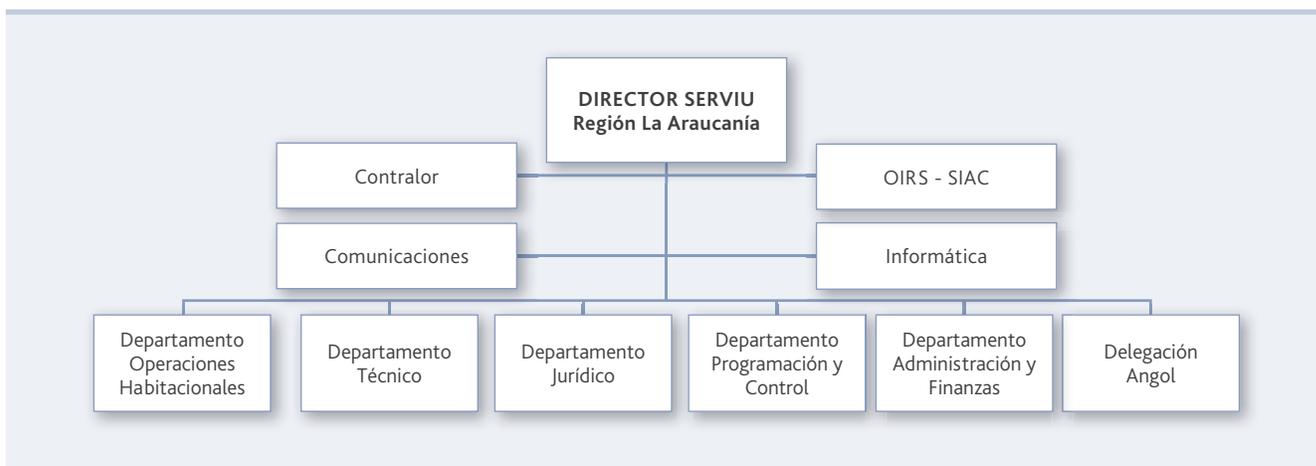
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE DEL BIOBÍO



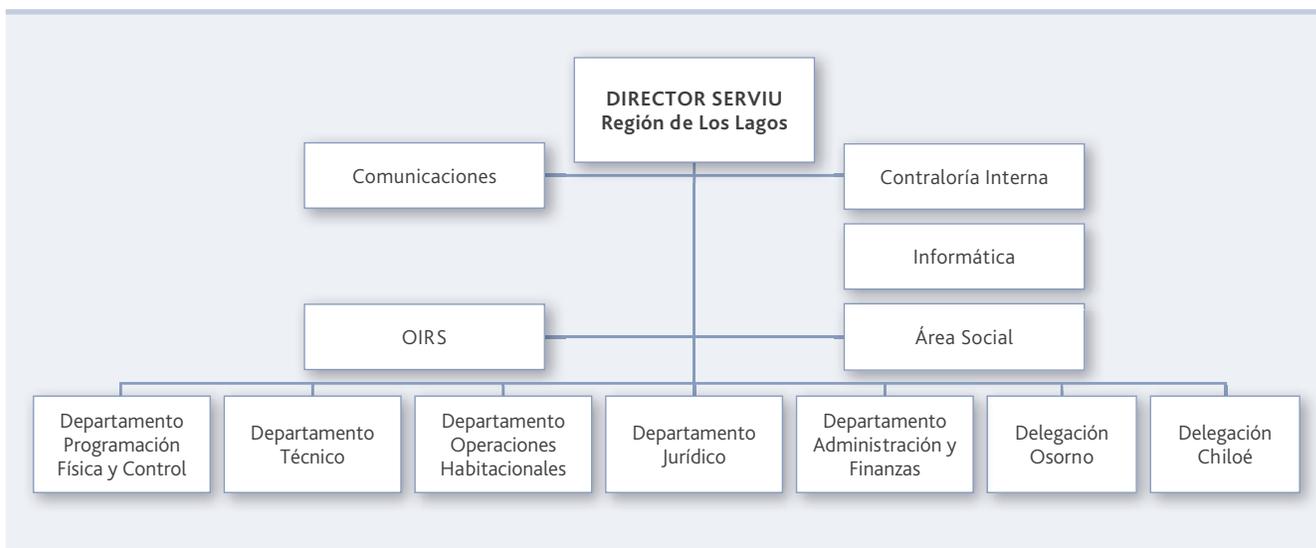
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE LA ARAUCANÍA



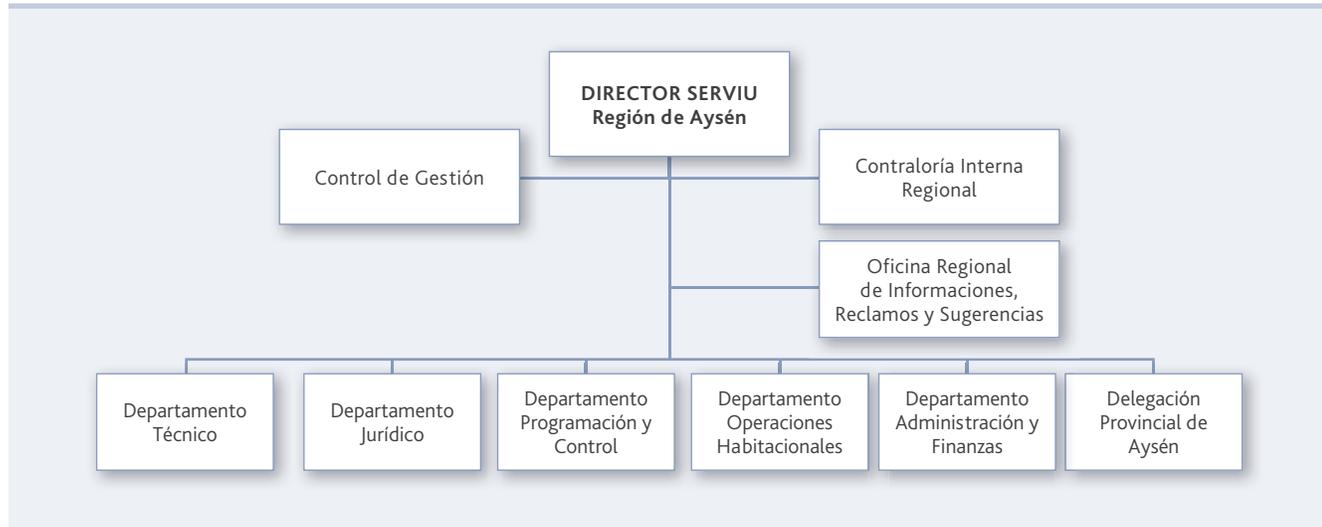
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE LOS LAGOS



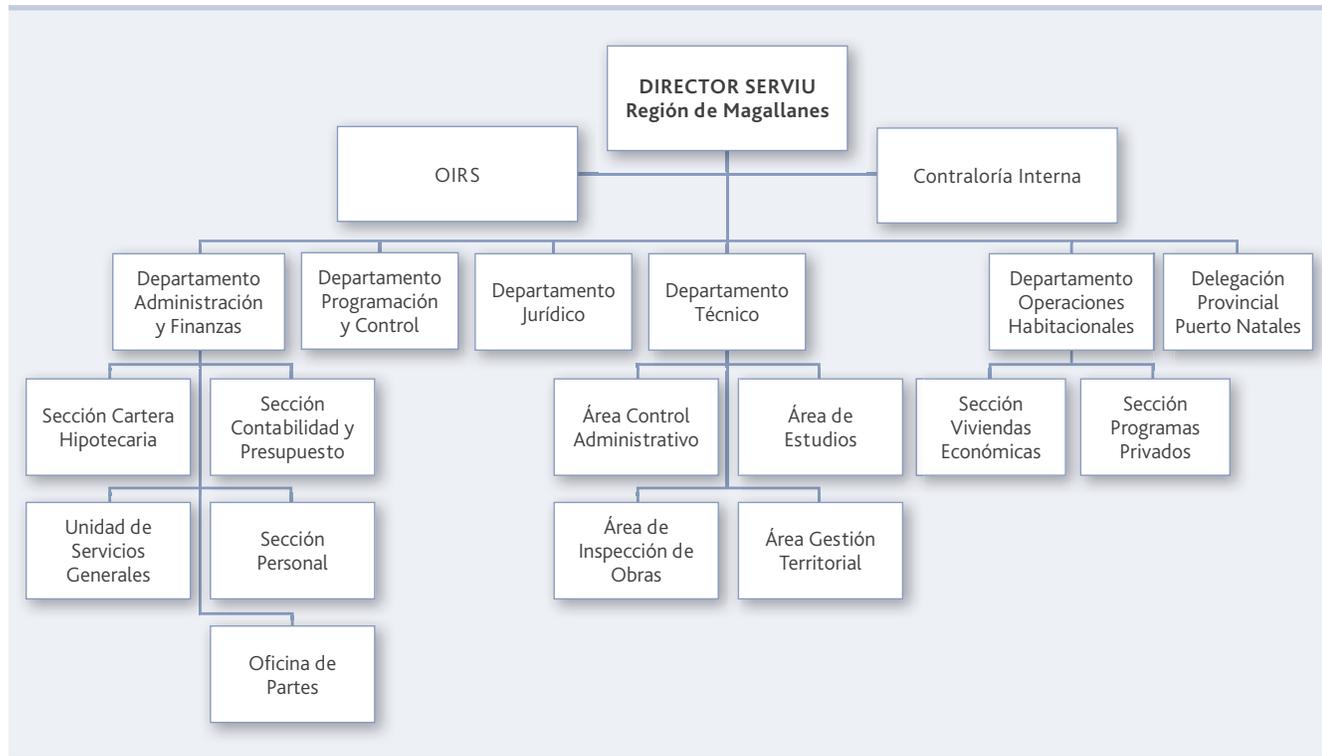
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE AYSÉN



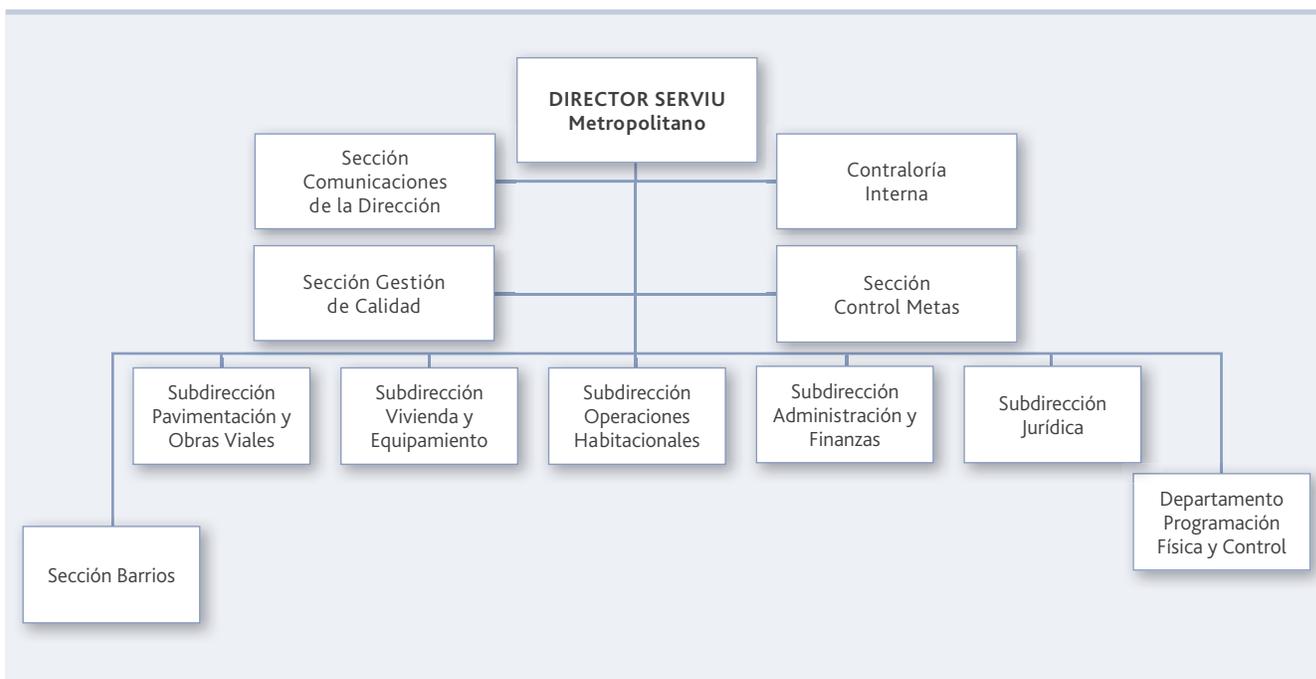
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE MAGALLANES



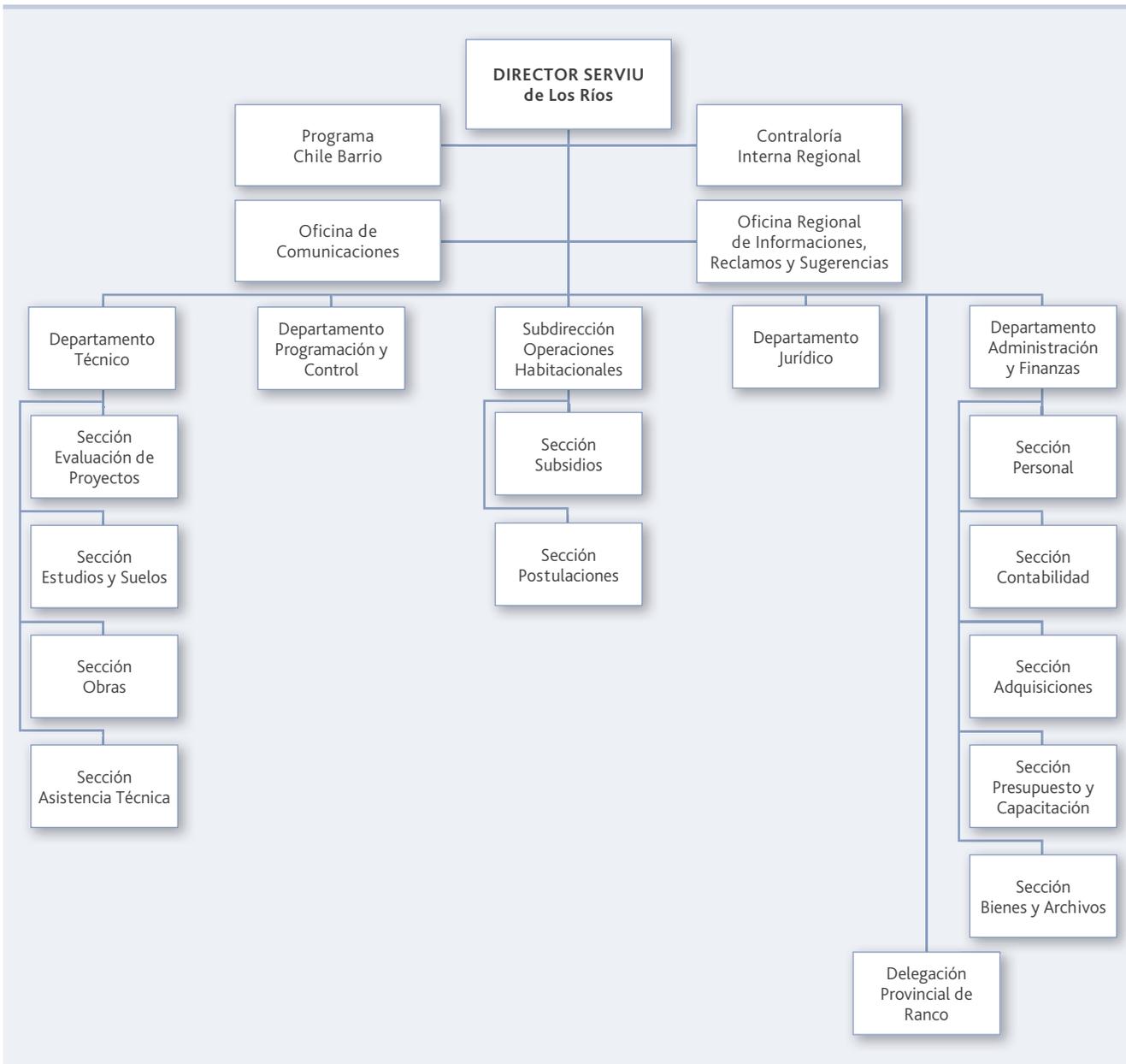
Fuente: BGI 2011.

SERVIU METROPOLITANO



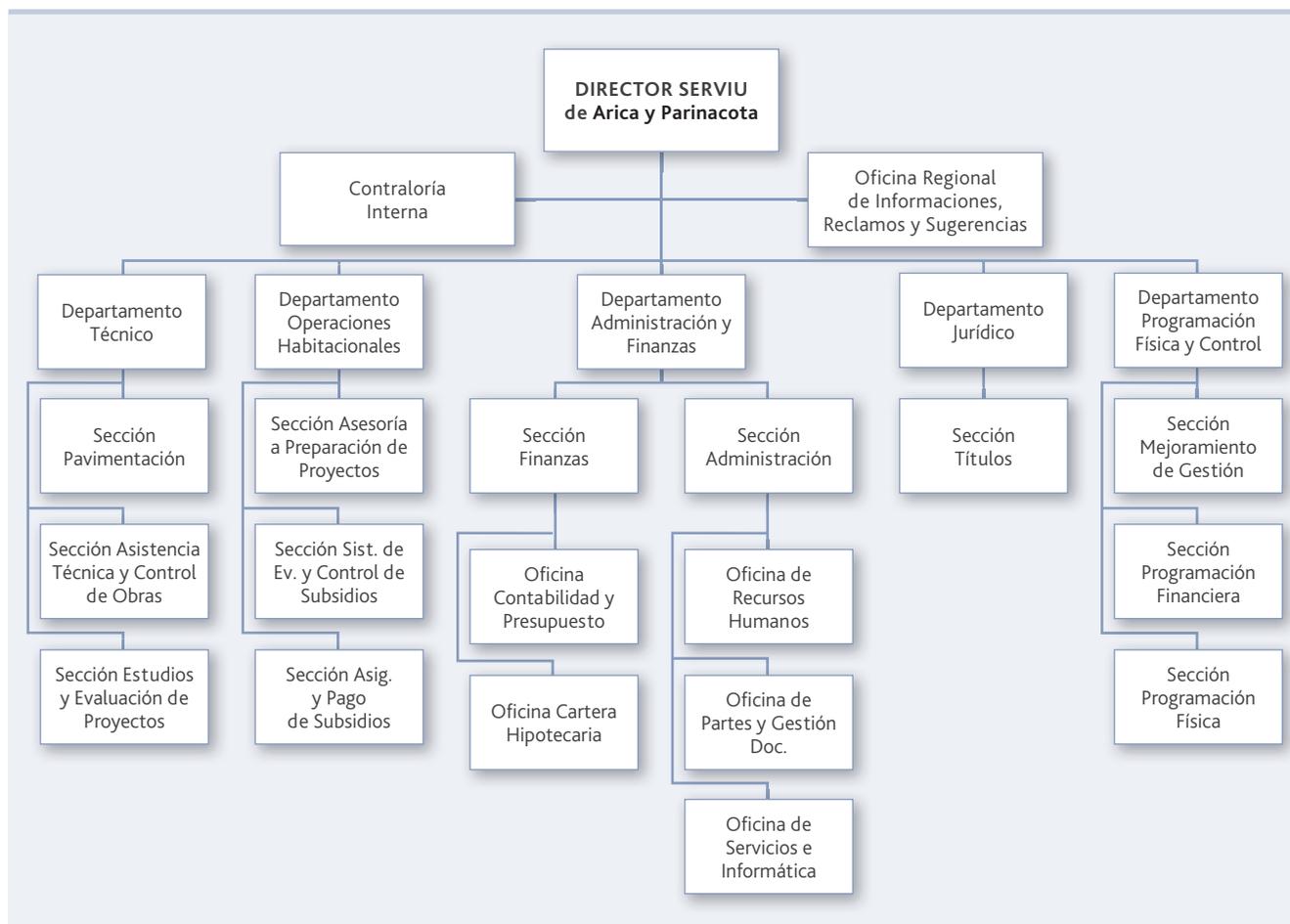
Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE LOS RÍOS



Fuente: BGI 2011.

SERVIU DE ARICA Y PARINACOTA



Fuente: BGI 2011.

ANEXO 3. ANTECEDENTES PRESUPUESTARIOS DE LOS SERVIU, PERÍODO 2002-2012

TABLA 3.1 Programas de transferencias al sector privado 2013

(Miles de \$ de 2013)

	SERVIU							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Subsidios Rurales	-	-	5.449	-	-	260.264	118.467	-
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	10.518.048	12.887.616	6.992.592	14.820.784	64.085.031	61.672.274	101.602.619	96.992.388
Sistema Subsidio Habitacional	2.445	67.988	208.528	150.342	1.684.263	4.380.451	19.759.075	5.446.559
Subs. de Protección del Patr. Familiar	1.250.258	1.989.254	751.407	2.825.133	7.740.175	7.725.250	8.671.214	22.991.554
Subsidios Leasing	8.141	28.257	14.252	109.765	131.615	16.334	13.525	86.961
Subsidio de Aislamiento Térmico	15.716	111.761	47.685	75.858	58.861	60.956	56.346	160.797
Subsidio Habitacional Extraordinario	-	-	-	-	-	-	-	-
Sistema Integrado de Subsidio	4.617.687	3.663.528	2.273.126	11.143.253	10.772.788	8.173.599	13.984.406	16.048.583
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	4.148.058	6.120.035	3.609.486	6.190.793	18.738.465	10.749.877	9.744.282	19.138.429
TOTAL	20.560.353	24.868.439	13.902.525	35.315.928	103.211.198	93.039.005	153.949.934	160.865.271

	SERVIU							
	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	-	-	-	-	17.438	-	-	401.618
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	46.060.634	22.315.238	1.312.808	869.118	54.069.880	2.376.858	3.386.205	499.962.093
Sistema Subsidio Habitacional	47.359	9.686	20.886	-	2.582.820	80.189	-	34.440.591
Subs. de Protección del Patr. Familiar	11.553.369	5.542.790	1.638.417	3.912.755	31.891.924	4.494.144	980.424	113.958.068
Subsidios Leasing	9.726	20.662	-	1.005	956.768	-	-	1.397.011
Subsidio de Aislamiento Térmico	67.732	108.362	-	-	32.759	66.871	-	863.704
Subsidio Habitacional Extraordinario	-	-	-	-	195.582	-	-	195.582
Sistema Integrado de Subsidio	11.734.724	11.197.829	1.385.302	3.191.896	85.291.849	4.119.419	1.642.771	189.240.760
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	12.787.373	10.343.276	3.428.434	2.620.146	70.904.409	5.546.817	4.680.506	188.750.386
TOTAL	82.260.917	49.537.843	7.785.847	10.594.920	245.943.429	16.684.298	10.689.906	1.029.209.813

Fuente: Ley de Presupuestos 2013.

TABLA 3.2 Programas de Transferencias al Sector Privado 2013

Distribución relativa dentro de cada SERVIU (En %)

	SERVIU							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Subsidios Rurales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	51,2	51,8	50,3	42,0	62,1	66,3	66,0	60,3
Sistema Subsidio Habitacional	0,0	0,3	1,5	0,4	1,6	4,7	12,8	3,4
Subs. de Protección del Patr. Familiar	6,1	8,0	5,4	8,0	7,5	8,3	5,6	14,3
Subsidios Leasing	0,0	0,1	0,1	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1
Subsidio de Aislamiento Térmico	0,1	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sistema Integrado de Subsidio	22,5	14,7	16,4	31,6	10,4	8,8	9,1	10,0
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	20,2	24,6	26,0	17,5	18,2	11,6	6,3	11,9
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100

	SERVIU							
	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	56,0	45,0	16,9	8,2	22,0	14,2	31,7	48,6
Sistema Subsidio Habitacional	0,1	0,0	0,3	0,0	1,1	0,5	0,0	3,3
Subs. de Protección del Patr. Familiar	14,0	11,2	21,0	36,9	13,0	26,9	9,2	11,1
Subsidios Leasing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1
Subsidio de Aislamiento Térmico	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,1
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Sistema Integrado de Subsidio	14,3	22,6	17,8	30,1	34,7	24,7	15,4	18,4
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	15,5	20,9	44,0	24,7	28,8	33,2	43,8	18,3
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Ley de Presupuestos 2013.

TABLA 3.3 Programas de Transferencias al Sector Privado 2013

Distribución relativa entre SERVIUS (En %)

	SERVIU							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Subsidios Rurales	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	64,8	29,5	0,0
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	2,1	2,6	1,4	3,0	12,8	12,3	20,3	19,4
Sistema Subsidio Habitacional	0,0	0,2	0,6	0,4	4,9	12,7	57,4	15,8
Subs. de Protección del Patr. Familiar	1,1	1,7	0,7	2,5	6,8	6,8	7,6	20,2
Subsidios Leasing	0,6	2,0	1,0	7,9	9,4	1,2	1,0	6,2
Subsidio de Aislamiento Térmico	1,8	12,9	5,5	8,8	6,8	7,1	6,5	18,6
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sistema Integrado de Subsidio	2,4	1,9	1,2	5,9	5,7	4,3	7,4	8,5
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	2,2	3,2	1,9	3,3	9,9	5,7	5,2	10,1
TOTAL	2,0	2,4	1,4	3,4	10,0	9,0	15,0	15,6

	SERVIU							
	IX	X	XI	XII	RM	XIV	XV	TOTAL
Subsidios Rurales	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	0,0	100
Subs. Fondo Solidario de Vivienda	9,2	4,5	0,3	0,2	10,8	0,5	0,7	100
Sistema Subsidio Habitacional	0,1	0,0	0,1	0,0	7,5	0,2	0,0	100
Subs. de Protección del Patr. Familiar	10,1	4,9	1,4	3,4	28,0	3,9	0,9	100
Subsidios Leasing	0,7	1,5	0,0	0,1	68,5	0,0	0,0	100
Subsidio de Aislamiento Térmico	7,8	12,5	0,0	0,0	3,8	7,7	0,0	100
Subsidio Habitacional Extraordinario	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100
Sistema Integrado de Subsidio	6,2	5,9	0,7	1,7	45,1	2,2	0,9	100
Fondo Solidario de Elec. de Vivienda	6,8	5,5	1,8	1,4	37,6	2,9	2,5	100
TOTAL	8,0	4,8	0,8	1,0	23,9	1,6	1,0	100

Fuente: Ley de Presupuestos 2013.

ANEXO 4. MARCO DE POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO

PROGRAMAS DEFINIDOS EN DECRETOS SUPREMOS DEL MINVU

1. VIVIENDA

1.1. Fondo Solidario de Elección de Vivienda

D.S. N°49, de 2011, publicado en Diario Oficial del 26 de Abril de 2012.

Este programa contempla un aporte estatal que permite adquirir una vivienda (casa o departamento) nueva o usada, sin crédito hipotecario, en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia.

Principales fortalezas de este programa

- Más flexibilidad y mayores posibilidades de elegir.
- Más integración social.
- Focalización en los más necesitados.
- Premio al esfuerzo (ahorro adicional optativo).
- Mayor calidad de vivienda y mejor calidad de vida.

¿A quién está dirigido este programa?

Está destinado a familias sin vivienda, que viven en situación de vulnerabilidad social y cuyo puntaje de Carencia Habitacional en la Ficha de Protección Social (FPS) sea igual o menor a 8.500 puntos.

¿Cuánto subsidio entrega el programa?

Zona	Tipo de subsidio		
	Subsidio base	Subsidio base + Localización	Subsidio base + Factibilización
Rural	380 UF	No aplica	490 UF
Urbano		490 a 580 UF	No aplica
Zonas extremas	590 UF	700 UF	

* Estos montos se podrán incrementar con los Subsidios Complementarios, siempre que corresponda.

Subsidios Complementarios

- Premio al Esfuerzo: el estado duplica el ahorro de las familias hasta un máximo de 20 UF adicionales.
- Subsidio de Construcción en Altura: 110 UF para edificios de tres pisos o más.
- Subsidio por Grupo Familiar: 70 UF, la vivienda debe llegar a un mínimo de 50 Mt².
 - Dormitorio para Adultos Mayores: si una familia de más de 3 integrantes vive con un adulto mayor, este subsidio permite la construcción de un dormitorio adicional para que el adulto mayor viva con su familia.
 - Dormitorio para Familias Numerosas: en el caso de que una familia cuente con cinco miembros o más, este subsidio permite la construcción de un dormitorio adicional para que sus integrantes cuenten con espacios más cómodos y así disminuir el hacinamiento.
- Subsidio por discapacidad: 20 a 80 UF, para mejorar la calidad de vida de familias con miembros discapacitados.

1.2. Sistema Integrado de Subsidio Habitacional

El D.S. N°1, de 2011, publicado en el Diario Oficial del 6 de Junio de 2011, regula la entrega de subsidios habitacionales destinados a apoyar la construcción o compra de una vivienda económica, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para uso habitacional del beneficiario y su familia.

Estos subsidios están dirigidos a personas/familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios. El programa tiene dos tipos de subsidio:

Título I: Subsidios para Grupos Emergentes

Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica, de hasta 1.200 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios, y que tengan un puntaje máximo de 13.484 puntos en la Ficha de Protección Social.

Corresponde al Título I del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, DS N° 1, que reemplaza al FSV II. Según se complemente o no con Crédito Hipotecario, se distingue:

- Tramo I: Este subsidio permite ampliar la cobertura a familias emergentes con capacidad de ahorro pero sin capacidad de endeudamiento, es decir, que no cuenten con pre-aprobación de un crédito hipotecario y que tengan un puntaje máximo de 11.734 puntos en la Ficha de Protección Social.
- Tramo II: Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica, de hasta 1.200 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios, y que tengan un puntaje máximo de 13.484 puntos en la Ficha de Protección Social.

MONTOS DEL SUBSIDIO Y DEL AHORRO DEL TÍTULO I

Emplazamiento de la vivienda	Tramo precio de la vivienda (UF)		Subsidio (UF)	Monto máximo subsidio (UF)	Ahorro (UF)
a. Viviendas emplazadas en todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.	Tramo 1	Hasta 800	800-0,5*P	500	30
	Tramo 2	Hasta 1.200			
b. Viviendas emplazadas en la provincia de Chiloé.	Tramo 1	Hasta 800	900-0,5*P	600	
	Tramo 2	Hasta 1.400			
c. Viviendas emplazadas en las regiones, de Aysén del General Carlos Ibañez del Campo, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Tramo 1	Hasta 800	1.000-0,5*P	700	
	Tramo 2	Hasta 1.400			

* En que "P" corresponde al precio de la vivienda.

Título II: Subsidios para la Clase Media

Este subsidio apoya la compra de una vivienda económica, de hasta 2.000 UF, nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, para familias con capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con un crédito hipotecario o recursos propios.

MONTOS DEL SUBSIDIO Y DEL AHORRO DEL TÍTULO II

Emplazamiento de la vivienda	Precio de la vivienda (UF)	Subsidio habitacional (UF)	Monto máximo de subsidio (UF)	Ahorro mínimo (UF)
a. Todas las regiones, provincias y comunas del país, excepto las señaladas en las letras b y c.	Hasta 1.400	800-0,5xP*	300	50
	Más de 1.400 y hasta 2.000		100	
b. Provincia de Chiloé.	Hasta 1.600	900-0,5xP*	350	
	Más de 1.600 y hasta 2.000		100	
c. Regiones, de Aysén, de Magallanes y Antártica Chilena; provincia de Palena; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.	Hasta 1.800	1.000-0,5xP*	400	
	Más de 1.800 y hasta 2.000		100	

P* = Precio de la vivienda o mayor valor entre precio de venta señalado en escritura o tasación comercial (vivienda usada sin crédito hipotecario), o bien, costo de construcción señalado en contrato de construcción (Construcción Sitio Propio).

Subsidios Complementarios

- Si la vivienda se ubica en Zonas de Renovación Urbana o de Desarrollo Prioritario, el subsidio será de 200 UF hasta 300 UF para la zona a); hasta 350 UF para la zona b); y hasta 400 para la zona c), dependiendo del precio de la vivienda (sólo Título II).
- Si la vivienda se ubica en Zonas de Conservación Histórica, el subsidio será de hasta 300 UF.
- Si en la vivienda se implementan obras que ayuden a superar alguna discapacidad, se suman 20 UF al subsidio.
- Si la vivienda a comprar es parte de un Proyecto de Integración Social (PIS) - (calificado por el SERVIU), se suman 100 UF al subsidio.

1.3. Subsidio Leasing Habitacional

Normado por el D.S. N°120 de 1995, publicado en el Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1995.

Este programa permite acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas de un valor de hasta 1.000 UF en todo el país, a excepción de las Regiones de Aysén, Magallanes, Provincias de Palena y Chiloé, comunas de Isla de Pascua y de Juan Fernández, en que el precio de la vivienda

puede ser de hasta 1.200 UF, a través de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la cual se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. Si la vivienda que será objeto del subsidio está emplazada en zonas de renovación urbana o de desarrollo prioritario; o es una vivienda originada de la intervención de un inmueble ubicado en una zona de conservación histórica o de un inmueble de conservación histórica (deben originarse dos o más viviendas), el precio de las viviendas puede alcanzar a 2.000 UF.

1.4. Programa de Protección del Patrimonio Familiar

D.S. N° 255 de 2006, publicado en el Diario Oficial del 25 de Enero de 2007. Este subsidio permite reparar o mejorar viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF, pertenecientes a familias que cuentan con máximo con 13.484 puntos en su Ficha de Protección Social.

Este Programa está dividido en tres Títulos:

Título I

Permite a familias vulnerables o de grupos emergentes construir, mantener o reparar el equipamiento comunitario o los bienes nacionales de uso público cercanos a sus viviendas, o efectuar obras en el terreno donde se emplaza su condominio.

Apoya el financiamiento de las siguientes obras:

- Mejoramiento de Espacios Públicos: Cierros, iluminación y otras similares.
- Construcción o Mejoramiento de Inmuebles de Equipamiento Comunitario: Infocentros, juegos infantiles, sedes sociales, multicanchas, mobiliario urbano y otras similares.
- Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad: Áreas verdes, estacionamientos, juegos infantiles, luminarias, cierres perimetrales y otras similares.
- De Innovaciones de Eficiencia Energética en Espacios públicos, Equipamiento o Bienes Comunes No Construidos: Colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas y otras similares.

El subsidio máximo que se puede obtener varía de 12 a 16 UF, de acuerdo a la comuna en la que se ubique la vivienda. Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 1 UF.

Título II

Busca interrumpir el deterioro y mejorar la vivienda de familias vulnerables y de sectores emergentes, apoyando el financiamiento de las siguientes obras:

- De Seguridad de la Vivienda: Reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos u otras similares.

- De Habitabilidad de la Vivienda: Mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas o de gas; reparación de filtraciones de muros y cubiertas; canales y bajadas de aguas lluvia; reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos u otras similares.
- De Mantenimiento de la Vivienda: Reparación de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos, pinturas interiores o exteriores u otras similares.
- De Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados: Mejoramiento de escaleras, pasillos comunes, techumbres en circulaciones comunes, protecciones, iluminación u otras similares, así como obras de los tipos señalados en los puntos anteriores que correspondan a bienes comunes edificados.
- De Innovaciones de Eficiencia Energética: Colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas u otras similares.

El subsidio máximo que se puede obtener es de 50, 55, 60 ó 65 UF, de acuerdo a la comuna en la que se ubique la vivienda. Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 3 UF.

Artículo 6 bis, del DS N° 255/2006, del MINVU, (Título II del Programa de Protección del Patrimonio Familiar): Este subsidio permite mejorar la aislación térmica de viviendas sociales o cuya tasación no supere las 650 UF, permitiendo que las familias beneficiadas accedan a ahorros en calefacción y que disminuyan los efectos de condensación al interior de las viviendas.

Con este subsidio se obtiene el doble del monto indicado en el Título II del Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF). El monto máximo que se puede obtener es de 100, 110, 120 ó 130 UF, de acuerdo a la comuna en la que se ubique la vivienda. Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 3 UF.

Título III

Permite ampliar la vivienda de familias vulnerables y de sectores emergentes, apoyando el financiamiento de las siguientes obras:

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

El subsidio que se puede obtener variará de acuerdo a la comuna en la que se ubique la vivienda y de la superficie original del inmueble. En ampliaciones de casas (y dependiendo del tipo de proyecto) el monto máximo fluctúa entre 90 y 270 UF. En ampliaciones de departamentos (y dependiendo del tipo de proyecto) el monto máximo fluctúa entre 95 y 350 UF. Los postulantes deben aportar un ahorro mínimo de 5 UF.

2. BARRIO

2.1. Programa de Recuperación de Barrios

D.S. N°14 de 2007, publicado en el Diario Oficial del 12 de Abril de 2007.

El Programa Recuperación de Barrios, regulado por la norma antedicha y su Manual de Procedimiento, aprobado por la Resolución Exenta N°4119, de 2008 y sus modificaciones, tiene por objeto implementar una estrategia de intervención participativa, que contribuya al mejoramiento y revitalización tanto de los espacios colectivos y entornos urbanos, como de la red social de los barrios, en virtud de un Plan Integral que identifica uno o más objetivos estratégicos, que detonaran un proceso de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de un barrio. Este Plan Integral se constituye por el Plan de Gestión de Obras (PGO) y por el Plan de Gestión Social (PGS).

¿En qué consiste?

Este programa busca contribuir a mejorar las condiciones en las cuales se desarrolla la vida de barrio. Para ello, plantea, en primer lugar, un plan intensivo de acciones sobre las condiciones físicas del entorno y en segundo lugar, un plan de fortalecimiento de las organizaciones sociales y la convivencia comunitaria. Para el MINVU, la recuperación de los barrios significa enfrentar las carencias o problemas del espacio físico como impulso detonante de los procesos sociales que reactivan la vida comunitaria y apropiación vecinal del espacio público.

Los objetivos específicos del Plan son:

- Recuperar espacios públicos deteriorados.
- Mejorar las condiciones del entorno.
- Fortalecer las relaciones sociales.
- Propiciar barrios integrados socialmente.

¿A quién está dirigido?

El programa está dirigido a barrios que estén en una Zona Prioritaria. Estas Zonas se definen mediante indicadores socioeconómicos y urbanos que demuestran su mayor vulnerabilidad social y alto deterioro urbano.

El actual Plan considera el ingreso de nuevos barrios que se encuentren en Zonas Prioritarias, que son definidas mediante indicadores socioeconómicos y urbanos que demuestran su mayor vulnerabilidad social y alto deterioro urbano.

Estas zonas tienen por objeto establecer áreas de intervención sectorial, desde una mirada interescalar e intersectorial, en base a criterios objetivos y cuantificables desde una perspectiva territorial, permitiendo la definición de soluciones estratégicas que focalicen la inversión en aquellas áreas urbanas más vulnerables y deterioradas, priorizando las acciones y formulación de las coordinaciones adecuadas entre los distintos actores y programas.

Consisten en "una unidad de gestión urbana de escala intermedia entre la ciudad y el barrio", donde el trabajo en ellas tendrá una doble entrada, una, desde la ciudad, y otra, desde el barrio, estableciendo una mirada interescalar del territorio, que fortalece la integralidad de las estrategias a considerar.

Sus indicadores son: Deterioro del entorno, vulnerabilidad social y seguridad ciudadana.

2.2. Programa de Espacios Públicos

D.S. N°213 de 2006, publicado en el Diario Oficial del 29 de Enero de 2007.

El Programa de Espacios Públicos permite construir nuevas obras o rehabilitar obras existentes con el objeto de recuperar barrios patrimoniales y sectores emblemáticos de áreas urbanas consolidadas, así como mejorar espacios públicos de barrios ubicados en sectores urbanos deteriorados y de escasos recursos. Las municipalidades respectivas postulan los proyectos a recursos del MINVU.

¿En qué consiste?

Es un programa concursable que permite construir o rehabilitar obras en plazas, plazoletas, avenidas, calles, pasajes, paseos, sendas peatonales y en otros espacios urbanos de uso público, con el objeto de reconocer y proteger el patrimonio urbano, reforzar la identidad local y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, transformando dichos lugares en espacios públicos equipados, seguros y adecuados para el descanso, el esparcimiento y el encuentro social.

El programa financia obras de iluminación, mobiliario urbano, soluciones básicas de aguas lluvias, conformación y mejoramiento de áreas verdes, zonas de juego, recreación, equipamiento menor como quioscos, odeones, juegos infantiles, y otras similares.

Las obras se deben ejecutar en inmuebles de propiedad de la Municipalidad o del SERVIU, o en bienes nacionales de uso público. También se pueden realizar en inmuebles de particulares, siempre que estén o se destinen al uso público y sean de libre acceso a toda la población (salvo aquellas que por su particular naturaleza no lo permitan).

El financiamiento proviene de fondos sectoriales del MINVU y municipales. Estos últimos según el porcentaje de aporte por comuna estipulado en el Reglamento del Programa, de

acuerdo al nivel de ingresos comunal, y que fluctúa entre el 0% y el 25%. También se pueden acoger aportes de terceros, como el Gobierno Regional, personas naturales, entidades privadas, organizaciones comunitarias, sociedades, corporaciones o fundaciones de ayuda a la comunidad, debidamente canalizados y comprometidos a través del municipio.

El costo total de cada proyecto, que corresponde a una obra terminada y operable, no puede exceder de 30.000 UF ni ser inferior a 3.000 UF. El costo estimado para el desarrollo de la etapa de diseño (incluido en el monto anterior) no podrá exceder del 7% ni ser inferior al 3% del costo estimado de la obra.

¿A quién está dirigido?

A todas las personas que vivan cerca de las obras a ejecutar.

3. VIALIDAD

3.1. Programa de Pavimentación Participativa

D.S. N°114 de 1994, publicado en el Diario Oficial del 11 de Agosto de 1994.

Este programa busca reducir el déficit de pavimentación en las distintas comunas del país, ayudando a financiar la construcción de pavimentos nuevos y la repavimentaciones de calles, pasajes y aceras de sectores preferentemente habitacionales, siempre que cuenten con alcantarillado y agua potable. En el caso de repavimentación, se postula cuando este tipo de vías se encuentran muy deterioradas y ya no admiten acciones de mantenimiento.

Para lograr estos objetivos, el programa necesita la activa participación y aporte en ahorro de los vecinos y municipalidades. Las obras se financian de la siguiente forma:

- Comité de Pavimentación: El aporte mínimo varía entre el 5% y el 25% del costo referencial de la obra, dependiendo del tipo de vía (calle o pasaje) y de la categoría -de las tres establecidas- a la que es asimilado, la que se relaciona con el origen del loteo de viviendas. A cada proyecto le corresponde un porcentaje distinto, según su caso. Los Comités de Pavimentación calificados como muy vulnerables (con al menos el 50% de sus integrantes en situación de mayor vulnerabilidad social) quedan exentos del aporte financiero requerido.
- Municipalidad: Aporta entre un 5% y 25% del costo de la obra, dependiendo de su capacidad económica. Excepcionalmente a las 50 municipalidades con mayor porcentaje de habitantes en situación de pobreza les corresponde un 0% de aporte.
- MINVU: financia el resto de los recursos requeridos para completar el 100% del costo referencial de la obra.
- También pueden colaborar otras entidades al financiamiento de la ejecución de las obras: gobiernos regionales, fundaciones, entre otras.

- Para estimar el costo de la obra y el monto de los aportes, cada Seremi y SERVIU disponen de valores referenciales del metro cuadrado de pavimentación o de repavimentación, válidos dentro de su Región. La Seremi informa este valor a las municipalidades, generalmente antes del 30 de marzo de cada año.

¿A quién está dirigido?

A los habitantes de calles o pasajes sin pavimento o cuyo pavimento está altamente deteriorado, en cualquier comuna del país y organizados en un Comité de Pavimentación.

3.2. Vialidad Urbana

D.S N° 411 del MOP, de 1948, publicado en el Diario Oficial del 7 de Abril de 1948.

Este beneficio está destinado a mejorar la vialidad estructurante de las principales ciudades del país. El propósito fundamental es facilitar la conectividad del transporte público y privado (locomoción colectiva, automóviles, transporte de carga, peatones y ciclistas) de nuestras ciudades a través de la construcción de nuevas vías o el mejoramiento de las existentes.

¿En qué consiste?

Son obras que mejoran las vías urbanas abordando el espacio público completo, esto es, calzadas y aceras, rehaciendo o mejorando los pavimentos, ampliando capacidades, mejorando estándares con la implementación, por ejemplo, de vías segregadas para locomoción colectiva, paraderos, semáforos, señalización y demarcación, iluminación, ciclovías, solución para el escurrimiento de las aguas lluvia, facilidades para discapacitados, paisajismo, etc.

Para lograr este nivel de implementación, muchas veces es necesario efectuar expropiaciones para ampliar el espacio público, mover redes de servicios públicos, construir desniveles tales como pasos superiores o inferiores, puentes urbanos, muros de contención y otras obras de ingeniería.

¿A quién está dirigido?

A todos los habitantes de la ciudad donde se realizan las obras.

ANEXO 5. FUNCIONES ASIGNADAS A LA SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO EN EL SERVIU DE LA REGIÓN METROPOLITANA

1. FUNCIONES ASIGNADAS EN LA ORDEN DE SERVICIO N°297, DEL 30.05.03, DEL DIRECTOR DEL SERVIU RM, PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS SERVIU, CON CRÉDITO PRIVADO:

- Informar a la Subdirección de Operaciones Habitacionales, con la debida anticipación, las fechas estimadas de recepción de las viviendas, por parte de los municipios y del SERVIU Metropolitano.
- Enviar al Departamento de Coordinación Operacional, de la Subdirección de Operaciones Habitacionales, antecedentes técnicos, correspondientes a cada población a comercializar, antes de que se inicie el proceso de asignación de las viviendas.
- Coordinar y acordar con empresas, la atención y horarios para visita de las Viviendas Piloto, en cada población, e informar el calendario de visita, a la Subdirección de Operaciones Habitacionales.
- Diseñar una Guía de Información Técnica, para uso del personal que atenderá en terreno las Viviendas Piloto, la que deberá contener respuestas a las preguntas más frecuentes que hace el público. En el trabajo en terreno, el Inspector Técnico de Obras (I.T.O.), se preocupará de constatar que el personal de la empresa constructora, entregue la información pertinente y resuelva consultas de los usuarios, tales como: m² de las viviendas, terminaciones, materiales empleados, etc.
- Cotejar conjuntamente con la empresa constructora, los datos de ubicación de las viviendas en las Tablas de Valores y que éstas concuerden en el terreno a través del Inspector Técnico de la Obra (I.T.O.).
- Solicitar a las empresas constructoras, la confección de carpetas por población y por vivienda, de acuerdo a las Bases de Licitación, para enviarlas a la Subdirección de Operaciones Habitacionales;

2. FUNCIONES ASIGNADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°1495, DEL 20.03.07, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Autorizar el pago de anticipos de subsidios del programa Fondo Solidario de Viviendas en la modalidad proyectos de construcción que comprende las tipologías: Construcción en nuevos terrenos; Construcción en sitio del residente; Densificación predial en áreas urbanas; y Alteración o reparación de inmuebles.
- Autorizar el pago de Servicios de Asistencia Técnica e Inspección Técnica de Obras en la Modalidad Proyectos de Construcción que comprende las siguientes tipologías: Construcción en nuevos terrenos; Construcción en Sitio del Residente; Densificación Predial en áreas urbanas; y Alteración o reparación de inmuebles.

3. FACULTADES DELEGADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°2394, DEL 14.07.03, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO, RELACIONADAS CON LA DIRECCIÓN, COORDINACIÓN Y CONTROL DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN:

- Resolver respecto a la aplicación de las disposiciones técnicas y administrativas contenidas en los contratos de ejecución de obras, sin perjuicio de las atribuciones que al respecto correspondan a la Subdirección del Servicio y a las facultades que la Ley 10.336, otorga la Contraloría General de la República.
- Autorizar los documentos de pagos correspondientes a obras adjudicadas.
- Autorizar el traspaso de los contratos de adjudicación de un contratista a otro, previo Visto Bueno de la Dirección del Servicio, conforme a lo que disponga la reglamentación aplicable al contrato de que se trate.
- Suscribir las Actas de Entrega de Terrenos de propiedad del Servicio, a los adjudicatarios de las propuestas.
- Designar a los funcionarios que tendrán a cargo las inspecciones técnicas.
- Autorizar a contratistas para efectuar cambios de Especificaciones Técnicas, siempre que ello no signifique disminuir la calidad de las obras y no demande un mayor precio de las mismas.
- Aprobar o rechazar las solicitudes de ampliaciones de plazo referentes a contratos de construcción, en lo referente a la fecha de término contractual, siempre que dicha ampliación no exceda el 20% del plazo inicial y además, no genere el pago de mayores gastos generales.

- Disponer, previa autorización de la Superioridad del Servicio, el aumento o disminución de las obras contratadas, en la forma y condiciones establecidas en la reglamentación aplicable al contrato de que se trate.
- Aprobar o rechazar la proposición que presente el contratista de las partidas o grupos de partidas que considere para formular sus estados de pago y el programa de trabajo que guarde relación con ello.
- Autorizar modificaciones a la programación financiera de los contratos de obras, conforme a los que disponga la reglamentación aplicable al contrato de que se trate.
- Disponer, que con cargo a futuros estados de pago o a las garantías según corresponda, se paguen obligaciones que el contratista tenga pendientes con los trabajadores que se desempeñen directamente en la obra y que correspondan a disposiciones laborales o tributarias.
- Dictar resoluciones que autoricen pagos por concepto de vigilancia, a las empresas adjudicatarias de un contrato de ejecución de obras.
- Realizar actos administrativos que permitan determinar y rembolsar valores proforma, de conformidad a las Bases de los respectivos contratos de obra, incluyendo la dictación de las resoluciones pertinentes.
- Contratar la ejecución de cierros, demoliciones, ejecución de pozos de reconocimiento, estudios de mecánica de suelo, limpieza y despeje de terrenos; y en casos de emergencia extrema, debidamente calificados por el Director del Servicio y previa autorización por escrito, cuando corresponda, del Ministro o del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, omitir el trámite de propuesta pública.
- Disponer cometidos funcionarios del personal de su dependencia, dictar las resoluciones pertinentes y visar las planillas de viáticos que originen tales cometidos.
- Disponer los estudios y elaboración de los proyectos de obras que tiendan a la realización de programas de construcción de viviendas, al empleo de nuevos materiales, técnicas, métodos constructivos y sistemas de edificación y a la racionalización y mecanización de las industrias de la construcción.
- Disponer la incorporación en carácter de experimentación en una o más poblaciones programadas construir, de uno o más edificios o viviendas correspondientes a la tipología de nuevos prototipos proyectados o que se proyecten en el futuro, para los efectos de observar en ellos el comportamiento de los materiales y diseños utilizados.
- Coordinar todo tipo de contacto, en materia de ingeniería, arquitectura y otras de índole técnico, entre el Servicio y otros organismos, tanto nacionales como internacionales.
- Visar, previa remisión a la firma del Ministro de fe del Servicio, los certificados relacionados con obras de edificación y equipamiento.

- Obtener y suscribir en representación del Servicio, los siguientes documentos y permisos:
 - Planos y antecedentes necesarios para la obtención de permisos municipales, recepciones finales de subdivisiones, modificaciones de deslindes, fusiones, loteos con construcción simultánea y edificación. Asimismo, planos y antecedentes para acoger conjuntos habitacionales a la ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - Documentos que conformen contratos con empresas de suministro de servicios y/o planos y documentos, necesarios para la aprobación y recepción de proyectos y solicitudes de dación de servicios.
 - Representar al Servicio en los permisos que otorguen las Direcciones de Obras Municipales.
- Suscribir los instrumentos públicos o privados, minutas complementarias, rectificatorias, aclaratoria y/o deslindes, planos, especificaciones técnicas y en general suscribir, presentar y tramitar todas las solicitudes o formularios que se requieran, especialmente ante el Servicio de Impuestos Internos, Direcciones de Obras Municipales y organismos dadores de servicios de suministro, con el objeto de tramitar aprobaciones y/o acoger las viviendas construidas o adquiridas por el Servicio a las disposiciones de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Se incluye expresamente la facultad de suscribir las escrituras públicas que contengan los reglamentos de copropiedad de los conjuntos habitacionales, que se deban otorgar al efecto.

4. FACULTAD DELEGADA EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°3010, DEL 18.08.03, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Firmar los planos de loteo y de subdivisión de inmuebles, que emanen del Departamento Gestión Inmobiliaria de este SERVIU Metropolitano.

5. FACULTAD DELEGADA EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°5517, DE 12.10.07, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Suscribir las órdenes de pago que autorizan los pagos de Subsidios y de los Servicios de Asistencia Técnica que correspondan a los Programas regulados por los D.S. N°84 (V. y U.) de 2005, Programa Mejoramiento de la Vivienda Familiar y su Entorno; D.S. N°149 (V. y U.) de 2005, Programa Mantenimiento de Viviendas y D.S. N°255 (V. y U.) de 2006, Programa Protección del Patrimonio Familiar.

ANEXO 6. FUNCIONES ASIGNADAS A LA SUBDIRECCIÓN DE OPERACIONES HABITACIONALES EN EL SERVIU DE LA REGIÓN METROPOLITANA

1. FUNCIONES ASIGNADAS EN LA ORDEN DE SERVICIO N°297, DEL 30.05.03, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO, PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS SERVIU, CON CRÉDITO PRIVADO, A LAS SIGUIENTES UNIDADES DE LA SUBDIRECCIÓN DE OPERACIONES HABITACIONALES:

1.1. Subdepartamento Subsidios de Adquisición de Vivienda y Subdepartamento Subsidios para Mejoramiento Viviendas y Entornos (ex-Subdepto. Postulaciones):

- Informar permanentemente a los postulantes, entregando cartillas, valores de las viviendas, simulaciones de crédito, folletos de entidades financieras que tienen convenio y orientación integral a los dirigentes de comités.
- Preparar charlas a usuarios respecto del proceso que van a desarrollar, entregándoles material de apoyo, mientras esperan la atención personalizada para su trámite de postulación.
- Establecer una coordinación permanente con el Departamento Servicios Generales y la Unidad Informática del SERVIU, con la División Política Habitacional (D.P.H.), División de Informática (DINFO) del MINVU y otros que sean necesarios, a fin de prevenir y solucionar problemas que se originen en este proceso.
- Distribuir material de difusión en cantidad suficiente y en forma oportuna a municipios y Oficinas Provinciales y otras entidades relacionadas, así como también, encargarse de la recepción e información diaria de los resultados del proceso.
- Informar y entregar cartilla o volante con horarios y condiciones de visita a viviendas piloto, de las distintas ofertas a las cuales postulará.

1.2. Sección Programas Especiales (ex-Subdepto. de Asignaciones):

- Programar charlas a usuarios sobre el proceso de compra de la vivienda y trámites a ejecutar, contemplando entrega de material informativo durante la espera para la atención.
- Entregar información sobre el trámite de crédito hipotecario y simulación de crédito a los postulantes seleccionados.
- Vender las viviendas a los beneficiarios de subsidios vigentes, que obtengan la aprobación del crédito hipotecario correspondiente.
- Tramitar el ingreso del aporte al contado a la Cuenta Corriente del SERVIU Metropolitano, identificando los aportes de cada uno de los compradores.
- Coordinar y reportar a las entidades financieras correspondientes, los posibles problemas de atención a usuarios, resolviéndolos oportunamente.
- Acordar con los bancos la individualización de la contraparte del SERVIU Metropolitano en esas entidades, a fin de mantener información fluida, material de difusión, tiempos de respuesta, fechas, documentos tipos para envío de antecedentes legales, pre-aprobación de créditos e informe de aprobación de créditos.
- Remitir los antecedentes técnicos y legales de los conjuntos habitacionales a comercializar, al Equipo de Títulos de la Subdirección de Operaciones Habitacionales.
- Remitir los antecedentes del comprador, al Equipo de Títulos de la Subdirección de Operaciones Habitacionales, para la confección de la escritura de compraventa.
- Enviar la base de datos con los antecedentes sobre el financiamiento de la vivienda de cada comprador, al Equipo de Títulos y a la Subdirección de Finanzas, para la confección de las escrituras y el seguimiento contable de la operación, respectivamente.
- Remitir las escrituras tramitadas en el C.B.R. que reciba el Equipo de Títulos, a la entidad financiera, para que se proceda a transar las letras hipotecarias y traspase a la Cuenta Corriente del SERVIU el dinero correspondiente a los créditos hipotecarios.
- Remitir a la Subdirección de Finanzas, Cuadro de Resumen de escrituras tramitadas en el C.B.R. y enviadas a los bancos, con detalle de datos del deudor, montos y Rut.
- Remitir las carpetas roles al Equipo de Resoluciones y al Departamento de Evaluación y Control, para la marcación de beneficio en el sistema computacional, respectivamente.
- Remitir el Certificado del Subsidio al Departamento de Préstamos y Subsidios, debidamente endosado por el comprador, junto a la Escritura para su cobro.

- Hacer entrega formal a los propietarios, de la carpeta con antecedentes técnicos de su vivienda, manual de cuidado y manual sobre la vida en copropiedad, cuando corresponda.
- Remitir estadística semanal del proceso de comercialización a la División de Política Habitacional del MINVU, con copia al Departamento de Coordinación Operacional, Subdirección de Operaciones Habitacionales, Subdirección de Vivienda y Equipamiento y Subdirección de Finanzas.
- Incorporar las escrituras de compraventa y de rectificación, cuando corresponda, a las respectivas Carpetas Roles y despacharlas al Archivo Centralizado del Servicio.
- Coordinar con las Subdirecciones de Vivienda y Equipamiento y Jurídica, la entrega de antecedentes técnico-legales.
- Remitir a las entidades financieras los antecedentes técnicos y legales, de los conjuntos habitacionales.

1.3. Sección Programas Especiales (ex Departamento Coordinación):

- Remitir la nómina de seleccionados, una vez publicada, a las distintas entidades financieras que firmaron Convenio con el MINVU y que se encuentran efectivamente operando en la Región.
- Informar a la Subdirectora de Operaciones Habitacionales, cuando estén ingresadas la mayoría de las escrituras al Conservador de Bienes Raíces, para que ésta coordine con el Jefe de Gabinete del Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo, la inauguración del conjunto habitacional.
- Coordinar y enviar al Sub-departamento de Difusión y Atención al Usuario, los antecedentes que permitan cursar las invitaciones para las inauguraciones de poblaciones y entregar los comprobantes de entrega de llaves.

2. FUNCIONES ASIGNADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°1495, DEL 20.03.07, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO, PARA AUTORIZAR EL PASO DE SUBSIDIOS DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA, AL DEPARTAMENTO APLICACIÓN SUBSIDIOS HABITACIONALES (EX DEPARTAMENTO PRÉSTAMOS Y SUBSIDIOS):

- Autorizar el pago de los Subsidios del Programa Fondo Solidario de Viviendas, por vivienda terminada y/o saldos de Subsidios (10%) en la Modalidad Proyectos de Construcción, que comprende las tipologías de Construcción en nuevos terrenos, Construcción en Sitio del Residente, Densificación Predial en áreas urbanas; y Alteración o reparación de inmuebles.

3. FACULTADES DELEGADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°5703, DEL 15.10.98, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Suscribir en representación del SERVIU Metropolitano, los documentos que a continuación se señalan, destinados a dar cumplimiento al sistema de participación de las instituciones del Sector Vivienda en Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales, reglamentado por el D.S. 235 (V. y U.) de 1985 y sus modificaciones.
- Efectuar, en favor de la empresa contratada, el pago del subsidio con el cual ha sido beneficiado el mandante y otorgar anticipos a cuenta de éste en virtud de los dispuesto en el D.S. N° 235/85 (V. y U.) en concordancia con los preceptuado, al respecto, por el Artículo N° 23 del D.S. N° 44/88 (V. y U.).
- Recabar, si procediere, de las municipalidades, el pago de la subvención municipal a que alude el Artículo 30 bis del D.S. N°804/82, agregado por el D.S. N°24/86, ambos del Ministerio del Interior.
- Solicitar la congelación de los ahorro acreditados por los beneficiaros o el traspaso de éstos a otro Banco o institución Financiera o girarlos, para su pago a la empresa constructora contratada, incluso anticipadamente conforme a lo dispuesto en el D.S. N°235/85 en concordancia con los incisos 3º y siguientes del artículo 12 del D.S. N°44/88 ambos de V. y U.
- Recepcionar y enviar al MINVU las solicitudes de pago del subsidio implícito.

4. FACULTADES DELEGADAS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°6373, DEL 16.11.98, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Efectuar las reservas de viviendas, de conformidad a las normas del D.S. (V. y U.) N°268 de 1975 y sus modificaciones.
- Aprobar nóminas de postulantes provisorias, definitivas y complementarias, según corresponda.
- Asignar, hacer entrega, vender o enajenar a cualquier título siempre que las leyes o reglamentos lo permitan, viviendas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos o inmuebles destinados a equipamiento y suscribir las respectivas actas de entrega material y los contratos que corresponda.
- Regularizar la ocupación de los inmuebles y asignarlos siempre que los ocupantes cumplan con los requisitos impuestos por las normas pertinentes.
- Dejar sin efecto asignaciones o ventas de inmuebles, por desistimiento o incumplimiento de las obligaciones contraídas, pudiendo solicitar de quien corresponda se inicien las acciones judiciales que para la recuperación de los inmuebles procedan.

- Aceptar cuando procediere, las cesiones que de sus derechos hagan los adquirentes de inmuebles del Servicio.
- Autorizar cambios de nombre a favor del cónyuge o del grupo familiar del beneficiario, en las asignaciones de viviendas ya formalizadas, en caso de fallecimiento, abandono de hogar, incapacidad intelectual o económica del asignatario, previamente comprobados, como asimismo, designar a las personas que, por iguales causas, sustituirán a los beneficiarios del Subsidio Habitacional.
- Autorizar, en casos calificados, el arrendamiento o la cesión del uso y goce de las viviendas asignadas y/o adquiridas o construidas con aplicación del subsidio habitacional, de conformidad con la normativa vigente.
- Autorizar el retiro de las "cuotas de ahorro para la vivienda", con arreglo a lo dispuesto en el D.S. N°448 (V. y U.) de 1969.
- Autorizar la adjudicación de inmuebles de las Cooperativas de Viviendas a sus asociados, cuando corresponda, concurriendo en las escrituras respectivas, en representación del Servicio.
- Convenir contractualmente los créditos que el Servicio conceda para la adquisición de inmuebles de su dominio, así como el sistema, forma y modalidades del servicio de la deuda y los reajustes e intereses que se establezcan.
- Aceptar las garantías necesarias y constituir prohibiciones tendientes a asegurar el pago del crédito que otorgue el Servicio y el cumplimiento de las obligaciones que se impongan al comprador.
- Constituir las prohibiciones contempladas en la reglamentación vigente, respecto de las viviendas adquiridas con Subsidio Habitacional.
- Coordinar las funciones que correspondan al SERVIU Metropolitano en la postulación a los diferentes tipos de Subsidio Habitacional y en el pago de los respectivos certificados.
- Otorgar créditos a los beneficiarios de subsidios habitacionales, de conformidad con la normativa vigente y fijar el monto del mutuo que se otorgue.
- Representar a la Institución en todas aquellas gestiones destinadas a regularizar el dominio de viviendas, construcciones, mejora o sitios e inmuebles en general, de propiedad de personas naturales o jurídicas, sean de derecho público o privado, distintas del SERVIU, o incorporadas a su propio patrimonio, en todos los casos en que normas legales específicas lo dispongan.

- Disponer las Comisiones de Servicio o Cometidos Funcionarios referidos al personal de su dependencia, visando las planillas de viáticos correspondientes.
- Firmar todas las comunicaciones, Oficios, Resoluciones y Ordenes de Servicio que importe la tramitación administrativa de las gestiones que le son delegadas, sean dentro de la institución o fuera de ella y destinadas a instituciones, servicios o personas extrañas al SERVIU Metropolitano.
- Suscribir los Informes que dan cuenta de los títulos otorgados por la Institución y ya inscritos en los respectivos Conservadores de Bienes Raíces, que mensualmente se remiten a la División Política Habitacional del MINVU.
- Autorizar el giro anticipado de los fondos acreditados o que acrediten como ahorro los beneficiarios de los diversos Programas Habitacionales, cualquiera sea el llamado a inscripción en que hayan sido o sean seleccionados.
- Autorizar a los beneficiarios a enajenar los sitios que acrediten o acreditaron como ahorro al postular, en los casos en que deseen hacerlo antes de cobrar el correspondiente certificado de subsidio, así como también a las cooperativas de las cuales formen parte dichos beneficiarios en los casos en que éstas deseen enajenar los sitios de su propiedad a terceros, durante la vigencia de los correspondientes certificados de subsidio.
- Autorizar la enajenación, de acuerdo a lo previsto en las normas reglamentarias respectivas, de las viviendas adquiridas o construidas con la aplicación de certificados de Subsidio Habitacional.
- Designar, mediante resolución y con arreglo a lo preceptuado en el Art. 26 del D.S. N°62/84 (V. y U.), a la persona que sustituya al postulante o asignatario del sistema destinado a atender situaciones de marginalidad que fallezca.

5. FACULTAD DELEGADA EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N°3020, DEL 23.07.04, DEL DIRECTOR DEL SERVICIO:

- Autorizar el pago de las cuotas de Subsidio Habitacional Leasing, regulado por la Ley 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa y el D.S. N°120/95 (V. y U.) que reglamenta los títulos III, IV y V de la referida ley.

ANEXO 7. DESCRIPCIÓN DE PROCESOS DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL Y DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR

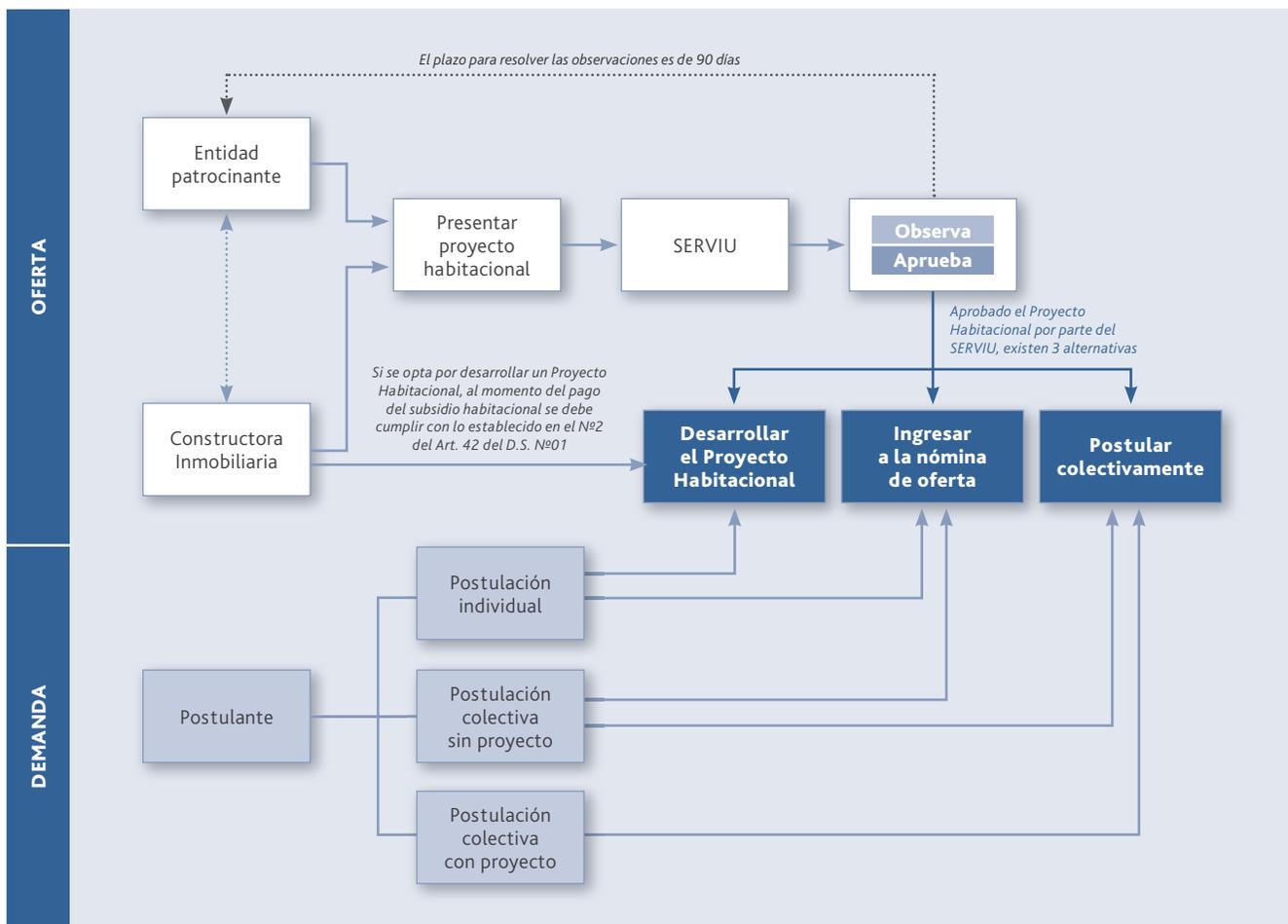
1. SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL (D.S. N°01)

En el Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, las Constructoras e Inmobiliarias tienen tres alternativas de participación:

La primera consiste en desarrollar un Proyecto Habitacional directamente, sin intermediarios ni aprobación previa del SERVIU respectivo. En éste caso, los compradores que opten por financiar su compra con un subsidio habitacional deben acreditar al momento de cobrar el certificado de subsidio que la vivienda cumple con ciertas características básicas, las cuales se encuentran establecidas en el N°2 del Artículo 42 del D.S. N°01.

La segunda y tercera alternativas requieren presentar un Proyecto Habitacional para la aprobación previa del SERVIU. Este organismo tiene entre 10 a 15 días hábiles -según si el Proyecto cuenta con la visación de un revisor independiente- para observarlo o aprobarlo. En caso que el Proyecto sea aprobado, la entidad patrocinante puede optar entre ingresar el Proyecto a una Nómina de Oferta, o en su defecto, agrupar a postulantes en la alternativa de postulación colectiva con Proyecto Habitacional.

PROCESOS DEL SISTEMA INTEGRADO DE SUBSIDIO HABITACIONAL



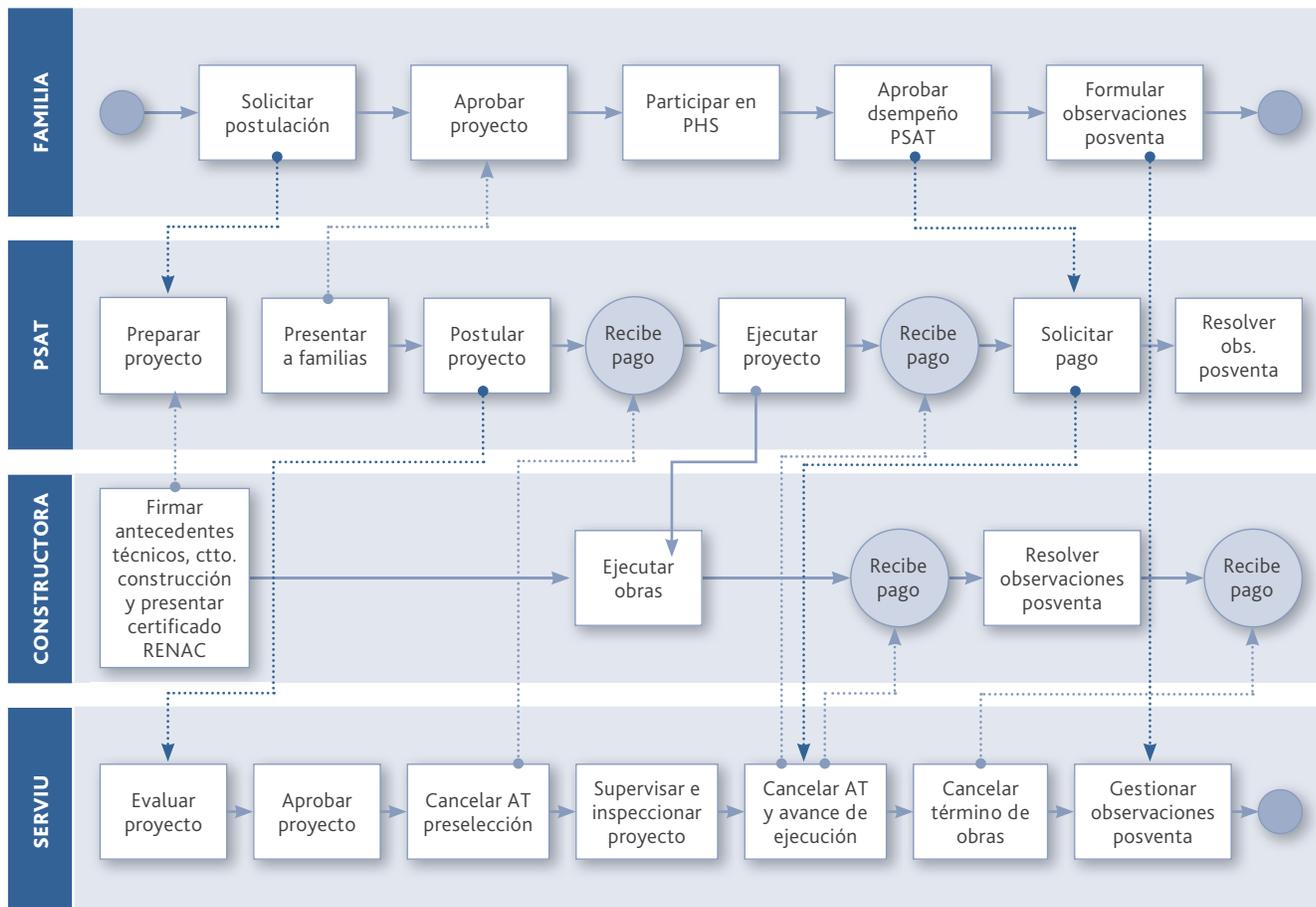
2. PROGRAMA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR

En el Programa de Protección al Patrimonio Familiar los propietarios de viviendas pueden postular a estos subsidios de manera individual o colectivamente. Y pueden optar, según el tipo de obras de que se trate, a Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno; Mejoramiento de la Vivienda; o Ampliación de la Vivienda.

En el proceso y las gestiones asociadas a este Programa, las familias cuentan con el apoyo de los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), quienes, entre otras tareas, son los llamados a organizar la demanda; elaborar los proyectos y postularlos al SERVIU; ejecutar el Plan de Habilitación Social con las familias; y gestionar y apoyar a éstas en la elección de las empresas constructoras encargadas de la ejecución de las obras.

En cuanto al rol de los SERVIU en este Programa, éstos son los responsables de implementarlo y desarrollarlo; evaluar los proyectos; otorgar y pagar los subsidios cuando corresponda; supervisar a los PSAT; y velar por la correcta ejecución de las obras comprometidas.

PROCESOS DEL PROGRAMA DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO FAMILIAR





MARCHANT PEREIRA 10, PISO 3 | PROVIDENCIA, SANTIAGO, CHILE
TEL: (56 2) 2376 3300 / 01 | WWW.CCHC.CL

