
EVALUACIÓN
PROGRAMA
**A PASOS DE TU
CASA PROPIA**



Evaluación Programa
“A Pasos de tu Casa Propia”

Índice

1. Introducción	6
2. Metodología de la Evaluación	8
3. Descripción del Programa	9
4. Descripción del Usuario	11
5. Evaluación Financiera	14
6. Análisis de Procesos	20

7. Evaluación de Impacto	28
8. Monetización	32
9. Evaluación de Calidad	35
10. Evaluación de Percepción	36
11. Análisis de Alternativas al Programa	37
12. Conclusiones	40
13. Recomendaciones	42

1. Introducción

1. Introducción

El presente informe tiene como finalidad entregar aclaraciones relevantes a la Cámara Chilena de la Construcción del Programa “A pasos de tu casa propia”. Este le permitirá tomar decisiones informadas respecto al financiamiento y eventuales mejoras del programa, teniendo claridad acerca de los efectos que la intervención entrega a sus beneficiarios. Lo anterior se desarrollará mediante el análisis financiero, análisis de procesos, evaluación de impacto, evaluación de calidad y percepción del programa, y comparación con programas similares.





La evaluación comprende 6 etapas:

Evaluación Financiera: Incluye un análisis sobre los ingresos y egresos de los proyectos, complementado con una desagregación de los gastos diferenciados entre directos y administrativos. Además se integra una comparación con programas de similares objetivos y características a nivel internacional.

Análisis de Proceso: Se detallan las distintas etapas tanto de operación como de intervención que permiten cumplir la finalidad propuesta, la que permitirá identificar los principales puntos críticos y eventual mejoras del programa.

Evaluación de Impacto: Tiene como finalidad entregar información respecto a los principales efectos reportados por el programa, como son: i) Impacto en postular a un subsidio habitacional. ii) Impacto en obtener un subsidio. e iii) Impacto en disminución del precio de la vivienda.

Evaluación de Calidad: Revisa la calidad de los diferentes servicios entregados por el programa a los beneficiarios.

Evaluación de Percepción: Evaluación sobre la percepción de quién entrega el beneficio.

Referencia a programas nacionales que entregan servicios similares a los definidos por el presente programa.

2. Metodología de la Evaluación

2. Metodología de la Evaluación

Para evaluar el presente programa se obtuvo información de las siguientes de fuentes:

a) Documentación entregada por la CChC y por la Fundación Social de la CChC:

- Documento de postulación 2017 “Programa A pasos de tu casa propia”.
- Detalle presupuesto ejecutado 2016.
- Presentaciones charlas crédito, postulación a subsidios y ahorro.
- Protocolo Atención Primera Entrevista.
- Bases de dato de beneficiarios del programa A pasos de tu casa propia.

b) Información sobre otros programas internacionales con similares objetivos.

c) Visitas a reuniones de venta del programa a empresas.

d) Visitas a charlas de crédito y ahorro.

e) Participación en entrevistas en profundidad con beneficiarios.

f) Entrevistas a asistentes sociales de la Fundación Social de la CChC y Asistentes del Equipo de Vivienda.

g) Encuestas presenciales a beneficiarios asistentes a Charla de crédito.

h) Encuestas telefónica a beneficiarios del programa que se encontraban en distintas etapas: recién iniciados o sin servicios, sin postulación a subsidio, postulantes a subsidio, adquirentes de subsidios, actuales propietarios con y sin recepción de bono CChC.

Todo lo anterior fue revisado y ordenado para generar el presente documento junto con su respectivo análisis y evaluación de impacto, financiero, proceso entre otros.



3. Descripción del Programa

3. Descripción del Programa

Este programa tiene como objetivo apoyar a los trabajadores de empresas socias a C.Ch.C., en el proceso de adquisición de la casa propia. Por medio de una asesoría experta, entrega toda la información necesaria para culminar con éxito dicho proceso, el que finalmente es premiado con la entrega de un bono de 50 UF que disminuye el precio de la vivienda.

De esta manera, el programa se distribuye en las siguientes etapas:

3.1 Diagnóstico y selección participantes

El programa contempla un diagnóstico gratuito para las empresas socias de la CChC, que identifica las posibilidades que tienen los trabajadores de estas empresas, de convertirse en propietarios de una vivienda. Posterior a la entrega del informe indicado, la empresa selecciona a los beneficiarios que efectivamente participarán en el programa, lo que tiene un costo para la empresa de 0,4 UF por cada participante.

3.2 Asesoría Integral

Esta es una asesoría integral al trabajador, que consiste en un acompañamiento que entrega información relevante, en cada una de las etapas

del proceso de adquisición de vivienda. De esta manera se espera que el trabajador realice las acciones necesarias para darle cumplimiento.

3.2.1 Entrevista en profundidad

Se toma contacto con el beneficiario para la realización de la entrevista en profundidad, en la que se entrega una asesoría en temas de vivienda según la etapa del proceso de adquisición en la que se encuentra. Dentro de los contenidos más importantes están: ahorro, estado de postulación a subsidios habitacionales, Registro Social de Hogares (RSH) y puntaje, alternativas de financiamiento o crédito hipotecario, entre otros. Además se le entrega el detalle de los servicios y atención que recibirá durante el programa.

Hay que precisar que, dependiendo si el beneficiario es de una empresa que tenga contratado el servicio social en su obra, la forma de contacto, asistente social y lugar en que se realiza la entrevista será diferente. En el caso de tratarse de una empresa socia de la CChC, que tenga contratado el servicio social, el beneficiario será contactado por la asistente social de la Fundación Social asignada a su obra, coordinándose la visita en su mismo lugar de trabajo. En caso de tratarse de una empresa que no tenga contratado el servicio social, el beneficiario será contactado por el equipo de vivienda, siendo invitado a las oficinas de la Fundación Social para que esta entrevista se realice.



3.2.2 Charlas Informativas

Durante el año los participantes pueden asistir a tres charlas en el que se abordan temas como:

- Planificación y presupuesto familiar, importancia del ahorro; beneficios y obligaciones de una casa propia.
- Explicación de qué es y qué tipos de subsidio existen, requisitos para postular y cálculo de puntaje.
- Alternativas de financiamiento, principalmente créditos hipotecarios, su explicación y requisitos concretos solicitados por las instituciones financieras.

3.2.3 Asistencia telefónica

Además, por parte del equipo de vivienda, se

entrega la orientación y apoyo telefónico para cualquier duda que tenga durante la adquisición de la vivienda hasta el pago del bono.

3.3 Pago del bono CChC

Por último, el programa y servicios entregados terminan cuando el trabajador adquiere su vivienda, para lo cual está previsto la entrega de un subsidio otorgado por la CChC (generalmente de 50 UF), el que debe ser gestionado previo a la compraventa y que tiene como objetivo complementar el financiamiento de la casa propia.

4. Descripción del Usuario

4. Descripción del Usuario

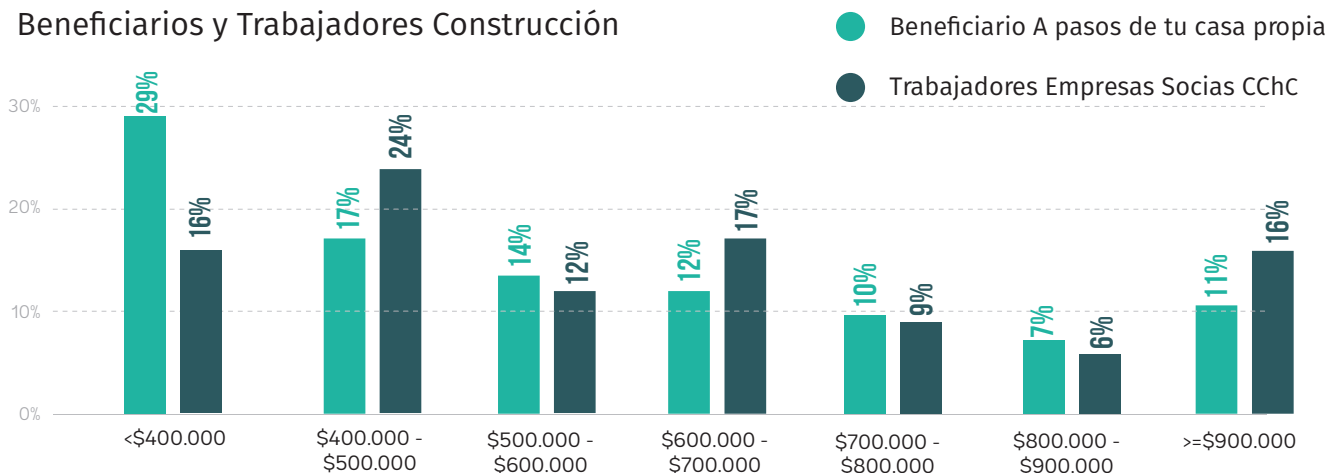
4.1. Distribución Sueldos

Aunque el programa no exige un máximo de sueldo como requisito de ingreso, sus beneficiarios estarían concentrados mayormente en personas de rentas inferiores (gráfico nº 1). El 29% de los beneficiarios tiene una renta inferior a \$400.000.- mensuales y el 60% tiene rentas inferiores a \$600.000 ¹

Al comparar las remuneraciones de los participantes del programa con las de trabajadores de las empresas socias de la CChC, como indica el gráfico nº 1, se distingue

claramente que estas últimas están distribuidas en sueldos más altos, en especial con aquellos que tienen sueldos inferiores a \$400.000.-, reportando una diferencia de 13 puntos.

Gráfico nº1: Distribución Remuneraciones Beneficiarios y Trabajadores Construcción



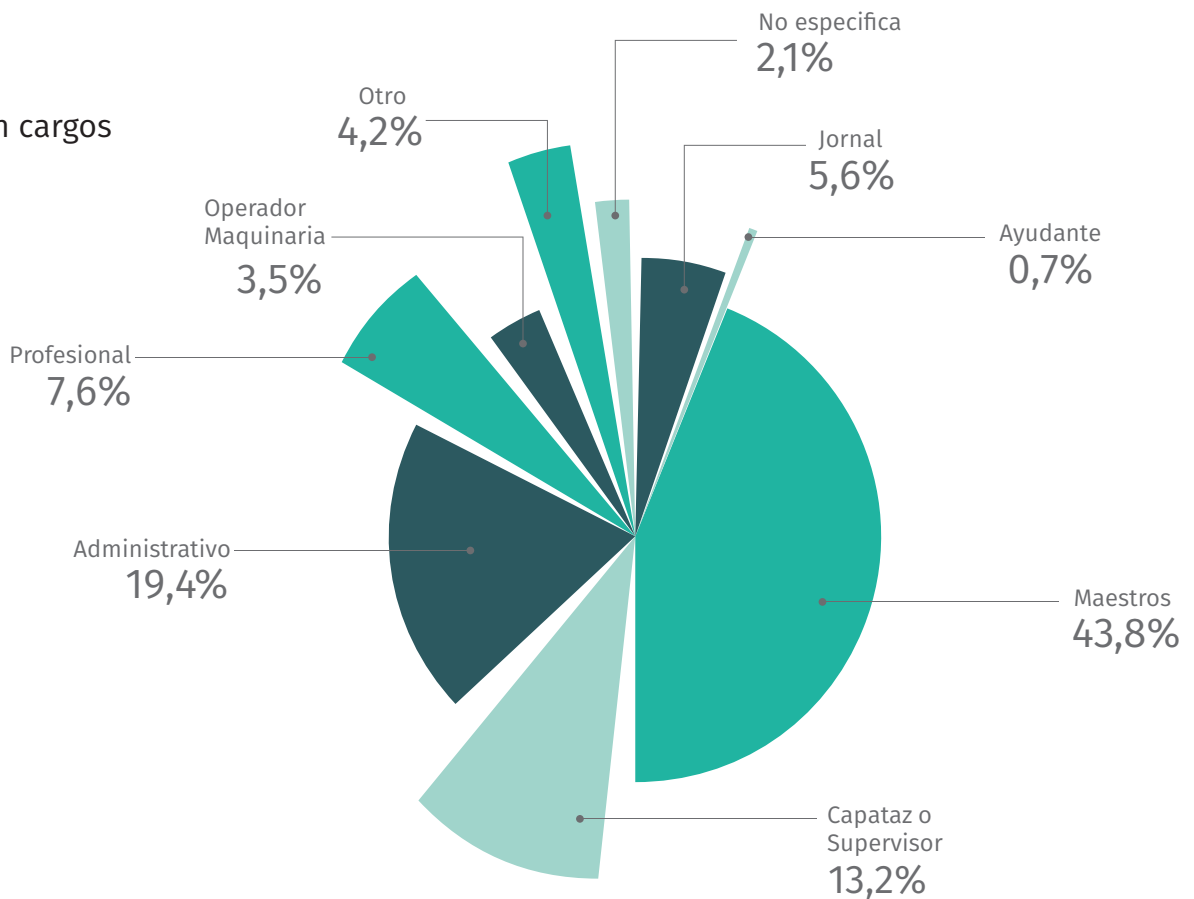
Fuente: Elaboración propia a partir de información Programa y diagnóstico trabajadores construcción 2015.

1. Remuneraciones brutas indicadas por empleador

4.2 Cargos

La gran mayoría de los participantes del programa corresponden cargos de personas que trabajan directamente en la obra. Como se aprecia en el gráfico n°2, el 63% corresponde a cargos de Jornales, Ayudantes, Maestros, Capataces o Supervisores.

Gráfico n°2:
Distribución cargos



Fuente: Elaboración propia a partir de información encuesta.



4.3 Situación Habitacional

El 58,30% de los beneficiarios del programa se encuentra como arrendatario. El 33,10% está viviendo como allegado en casas de familiares o cercanos. En menor medida se encuentran los que viven con sus padres con un 5,50% y sólo con un 3,10% los que habitan viviendas heredadas o en comodato.

La situación habitacional de los trabajadores de empresas socias es similar, salvo en aquellos que viven con sus padres (16,42%) y respecto a los que arriendan (41,79%).

Tabla nº 1: Situación habitacional Beneficiarios y Trabajadores Construcción²

	Beneficiario Programa	Trabajadores Empresas Socias CChC
Allegado	33,10%	35,82%
Arrendatario	58,30%	41,79%
Heredada o comodato	3,10%	5,97%
Vive con sus padres	5,50%	16,42%

Fuente: Elaboración propia en base a información encuesta y diagnóstico trabajadores construcción 2015.

2. Solo se incluyen en la comparación a aquellos que no son propietarios



5. Evaluación Financiera

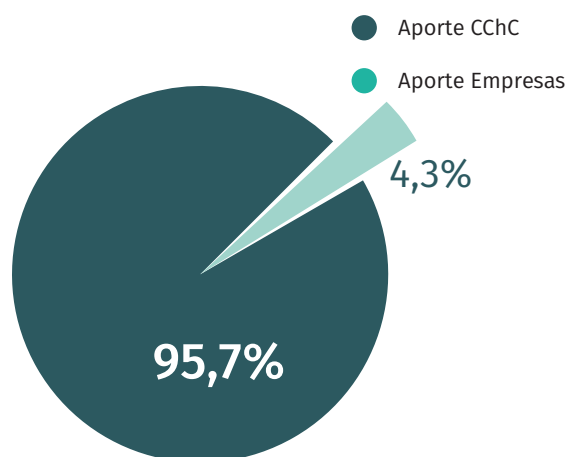
5. Evaluación Financiera

5.1 Análisis Ingresos

Los ingresos del 2016 comprenden un total de 14.361,6 UF, dentro del cual se descompone en las siguientes fuentes de ingresos (gráfico nº 3):

- Aporte CChC con un 95,7% o 13.740,97 UF.
- Aporte Empresas Socias con un 4,3% o 617,8 UF.

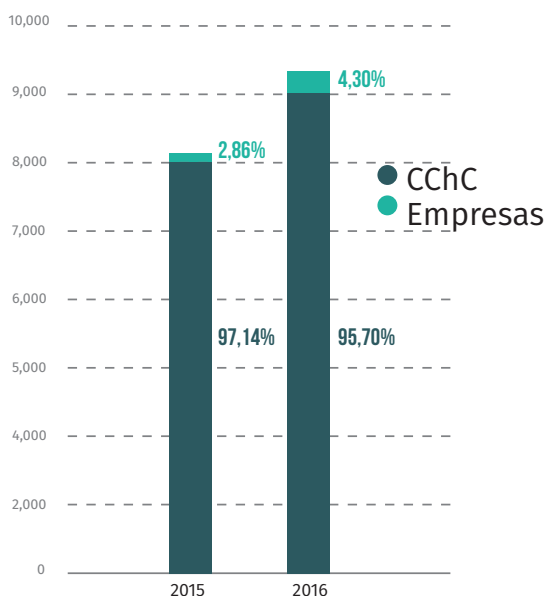
Gráfico nº3: Ingresos del Programa



Fuente: Elaboración propia a partir de información Presupuesto 2016.

El aporte empresa corresponde al pago realizado por concepto de ingreso de trabajadores al programa, el que tiene un costo de 0,4 UF por cada beneficiario. La Fundación Social recibe de parte de la empresa un pago total por el número de beneficiarios ingresados al programa.

Gráfico nº4: Evolución Ingresos



Fuente: Elaboración propia a partir de información Presupuesto 2015 y 2016.

5.1.1 Evolución Ingresos

Como indica el gráfico nº 4, la distribución de los aportes para el 2015 por parte de la CChC era de un 97,1% y el de las empresas de un 2,9%.

Los ingresos del 2016 aumentaron con respecto al 2015 en un 19%, esto se debe principalmente a lo aportado por la CChC y lo pagado por las empresas por concepto de ingreso de beneficiarios. El aumento para el 2016 se explica en un 12% por el aporte de empresas correspondiente a los ingresos por cantidad de beneficiarios que ingresaron y en un 82% por lo solicitado a la CChC por mayor cantidad de beneficiarios presupuestados, que durante ese año adquirirían vivienda y por tanto recibieron el bono CChC de 50 UF.

5.2 Análisis Gastos

Los gastos del 2016 fueron por un total de 14.207 UF, los cuales se distribuyen en un 82% de gastos directos y un 18% de gastos administrativos:

5.2.1 Distribución de los Gastos

Los gastos 2016 se componen de (gráfico n°5):

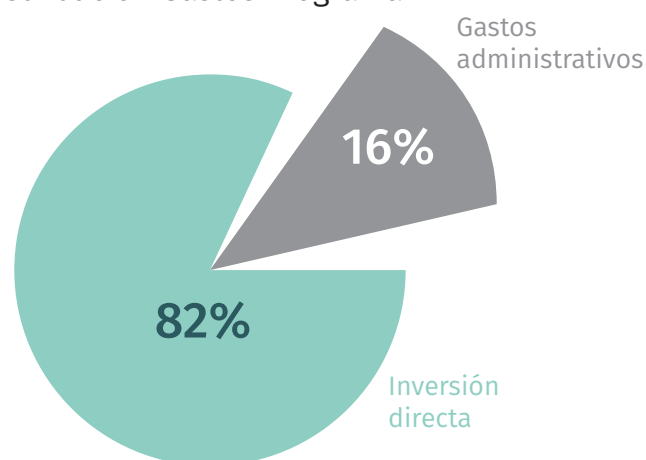
a) Los gastos directos representa 82% del gasto total. Estos se distribuyen de la siguiente manera:

- Un 66% en remuneraciones del equipo que visita empresas y atiende al beneficiario.
- Un 31% en la entrega de bonos a beneficiarios que adquirieron su vivienda.
- Un 3% en transporte, materiales y alojamiento.

b) Los gastos administrativos representan un 18% del gasto total. Estos se distribuyen de la siguiente manera:

- Un 46% en remuneraciones equipo administrativo programa.
- Un 32% en remuneraciones equipo administrativo Fundación Social.
- Un 18% en costos fijos (arriendo y servicios básicos).
- Un 4% en otros gastos.

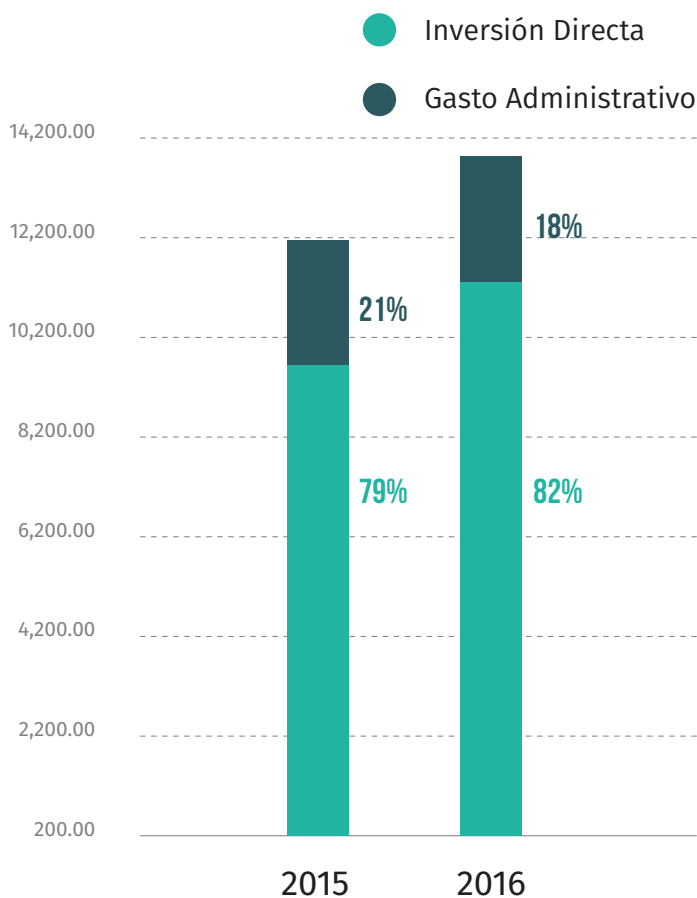
Gráfico n°5:
Distribución Gastos Programa



Fuente: Elaboración propia a partir de presupuesto 2016.

La remuneración de la gerencia y coordinadoras zonales, aunque normalmente se incluye dentro de los gastos administrativos, para este caso se decidió incorporarla como costo directo, debido a que participan en actividades que son de beneficio directo de los postulantes del programa; como exposición en charlas y reuniones de venta o captación, junto con la entrega de resultados de diagnóstico de beneficiarios con empresas socias.

Gráfico n°6:
Evolución Gastos



Fuente: Elaboración propia a partir de información Presupuesto 2015 y 2016.

5.2.2 Evolución Gastos Administrativos

En general los gastos aumentaron entre el 2015 al 2016 en un 17,7%, lo que principalmente se debe a los bonos de 50 UF entregados por la adquisición de viviendas que en 2016 alcanzaron a 69 (comparado solo con cuatro en del 2015).

El porcentaje de los gastos administrativos en comparación a los de inversión directa de un programas son una medida de eficiencia, ya que entre menor sea el porcentaje de los gastos administrativos, más recursos irán destinados a los beneficiarios. Para este programa, el porcentaje de gastos administrativos es de 18%, tres puntos menos que el 2015, en el que estos representaban un 21%. Esta disminución se debe principalmente al aumento en el costo directo por la entrega de bonos CChC del 2016.

Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, la información y distribución de los porcentajes de gastos son una estimación entregada por el área de administración y finanzas de la Fundación Social. Esto debido a que solo a partir del 2016 han sido más rigurosos en la clasificación y separación de gastos atribuibles a cada programa y sus respectivas actividades. Previamente, todos los gastos eran imputados en una sola cuenta de egresos.



5.3 Comparación internacional de los gastos administrativos con programas similares

La finalidad de analizar el gasto administrativo con otros programas internacionales que entreguen un servicio similar, es comparar la eficiencia de estos con el programa A pasos de tu casa propia. A continuación, comparamos el porcentaje de gastos administrativos con otros programas internacionales.

Las instituciones observadas que desarrollan programas similares al A pasos de tu casa propia, no solo incluyen en sus presupuesto servicios de orientación para la adquisición de vivienda. Son mucho más amplios, algunos incluyen servicios de préstamo de dinero, asesoría para arrendatarios y preparación para arrendadores. Sin perjuicio de lo anterior, la comparación, en la manera que ha sido posible, se ha realizado aislando aquellos componentes y gastos que no tienen relación o no son comparables al programa.

Los gastos administrativos observados fluctúan entre un 9% y un 24%. Dicho lo anterior, los programas más comparables son:

Housing Education Resource Center:

Entrega servicios de asesoría habitacional, tanto para arrendatarios como propietarios, de manera presencial grupal e individual, atendiendo a 530 personas en el 2015. Los gastos administrativos son de un 10%.

House Counseling and Education del Housing Opportunities Made Equal of Virginia, Inc.:

Entrega servicios individuales y talleres para personas que quieran adquirir vivienda, entregando orientación en factibilidad crediticia y entrega de bonos, atendió a 1.672 personas. Para este programa los gastos administrativos son de un 9%. Home Ownership Education & Forecloser



Home Ownership Education & Foreclosure Prevention del Neighborhood Housing Services of Chicago, Inc.:

Entrega formación para personas que necesiten comprar, asegurar y mantener un hogar. Este programa atendió a 1.947 personas y sus gastos administrativos son de un 24%.

Housing and Credit Counseling, Inc.:

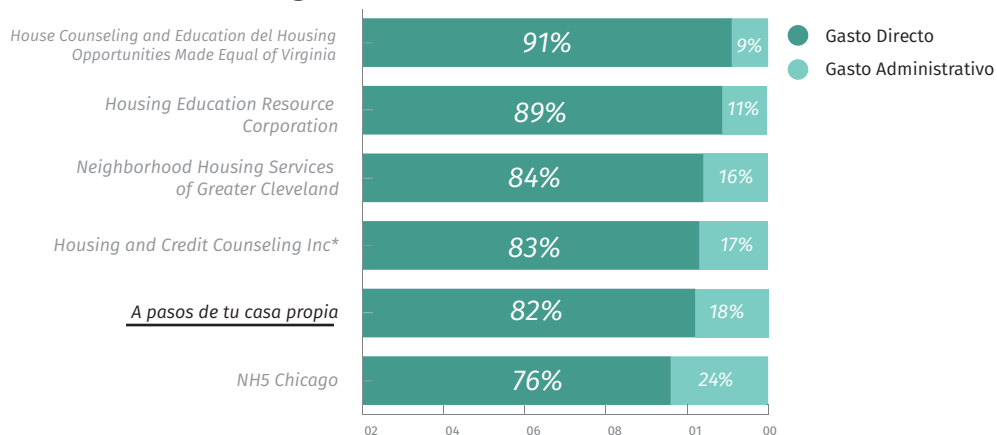
Ofrece consultorías personalizadas por teléfono, clases grupales, y asesorías en sus oficinas, en especial respecto del proceso de compra de una vivienda y manejo de finanzas personales. También tiene programas dirigidos a educación financiera para jóvenes y programas de explicación del proceso de compra. El 2016

atiende a 10.393 beneficiarios, de los cuales solo 347 participaron en el programa de asesoría de vivienda. Respecto a sus gastos estos se distribuyen en un 83% de inversión directa y un 17% de gastos administrativos.

Neighborhood Housing Services of Greater Cleveland Inc.:

Entrega asistencia a individuos y comunidades para lograr la casa propia. Se enfoca principalmente en un currículum formativo de 10 horas para el análisis de presupuestos y situaciones crediticias, evaluación de posibilidades de pago de deuda proyectos alcanzables, entre otras. Además se preocupa de asesorar en el cálculo de costos hipotecarios y de como arreglar y mantener una casa. El 2015 atendió a 1461 beneficiarios. Sus gastos se distribuyen en un 84% en inversión directa y 16% en gastos administrativos.

Gráfico nº 7: Comparación Gastos Administrativos Programas Internacionales



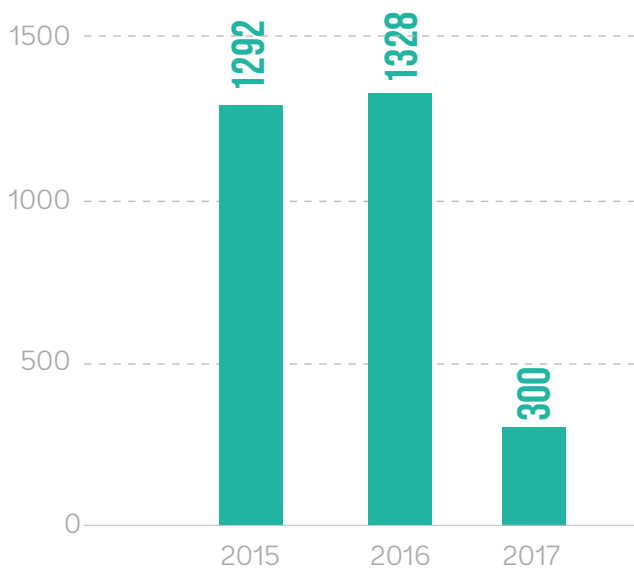
Fuente: Elaboración propia a partir de investigación.

5.4 Gastos por usuario

Desde 2015 a la fecha han ingresado 2.920 beneficiarios al programa, de los cuales 1.328 ingresaron el 2016 ³.

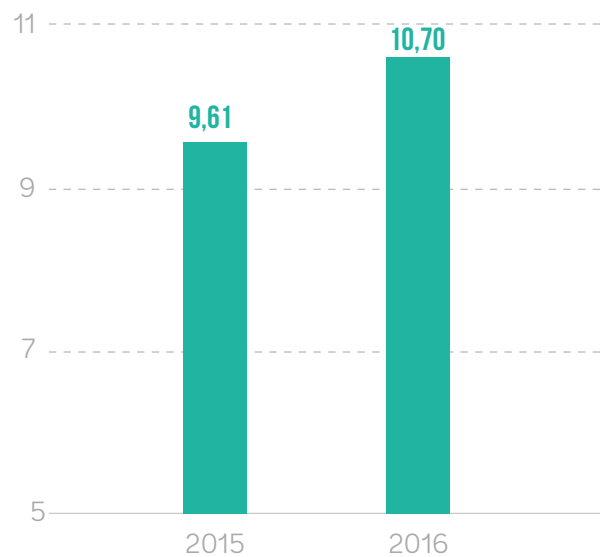
Para ese año, el costo por beneficiario alcanzó a 10.7 UF. Comparándolo con el año anterior (2015), tenemos que los beneficiarios ingresados fueron 1.292 y cuyo costo por cada uno fue de 9,6 UF.

Gráfico n°8:
Ingreso Beneficiarios por año



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa.

Gráfico n°9:
Costo Beneficiarios por año



Fuente: Elaboración propia a partir de presupuesto ejecutado 2015 y 2016.

³ Registro ingreso beneficiarios a mayo del 2017.

6. Análisis de Procesos

6. Análisis de Procesos

El presente análisis muestra las diferentes etapas del programa, desde la captación de beneficiarios con empresas socias de la CChC hasta la adquisición de la vivienda y entrega del bono. Posterior a ello, indica algunos puntos críticos del proceso.

Figura nº 1:
Proceso A
pasos de tu
casa Propia



6.1 Detalle del Proceso

a) Reunión captación beneficiarios

El programa inicia con el contacto de las asistentes de vivienda a las empresas socias de la CChC, con el objetivo de agendar una reunión para ofrecer el programa.

b) Entrega diagnóstico y selección trabajadores

Los encargados de vivienda se reúnen con la persona encargada de la empresa, dándose los detalles del programa. Si hay interés por parte de la empresa, se le ofrece de manera gratuita la realización del diagnóstico habitacional. El cual consiste en una evaluación habitacional de todos los trabajadores de la empresa, y una propuesta sobre quienes se recomiendan para ser participantes del programa. Con este diagnóstico y propuesta, la empresa decide a quiénes seleccionará para el programa.

c) Inicio asesoría Integral

Una vez que los beneficiarios son elegidos por la empresa, estos son contactados para iniciar su intervención. Como se describe más adelante, el inicio en la participación difiere si la empresa socia de la CChC tiene o no contratado el servicio de asistente social en obra de la Fundación Social.

- Entrevista en profundidad

Los seleccionados para el programa son contactados para la entrevista en profundidad. Si la empresa tiene contratado el servicio social, esta entrevista la realizará en la obra una asistente social de la Fundación Social. Por otra parte, en aquellas empresas que no tengan contratado el servicio, se invitará al beneficiario a que asista a las oficinas de la Fundación Social para realizar la entrevista.

En la entrevista en profundidad, se entrega un diagnóstico de la situación habitacional del trabajador y su familia. Se ajustan expectativas respecto a los plazos mínimos para adquirir una vivienda. Se le entregan detalles de los requisitos de los subsidios aplicables, fechas de postulación, montos de subsidios, ahorro previo, entre otros.

- Charlas informativas

Durante la participación en el programa, se invita a los beneficiarios a charlas que realiza el equipo del programa. Las temáticas de estas charlas son: Presupuesto, planificación familiar y ahorro; postulación a subsidios y obtención de créditos.

- Apoyo Asistentes Vivienda

Si durante el proceso los participantes tienen dudas o requerimientos relacionados con su postulación a subsidio o adquisición de su

vivienda, podrán comunicarse vía telefónica o acudir de manera presencial a las oficinas de la fundación para ser atendidos por una asistente social de vivienda.

d) Postulación a subsidio

Para participar en el programa no es necesario postular a un subsidio habitacional para adquirir una vivienda. En el caso de que los beneficiarios decidan postular a un subsidio habitacional, deberán hacerlo en las fechas oficiales establecidas del MINVU. Si bien las postulaciones son individuales y personales, el equipo de vivienda está disponible para prestar apoyo durante todo este proceso.

e) Adquisición de vivienda y entrega de bono

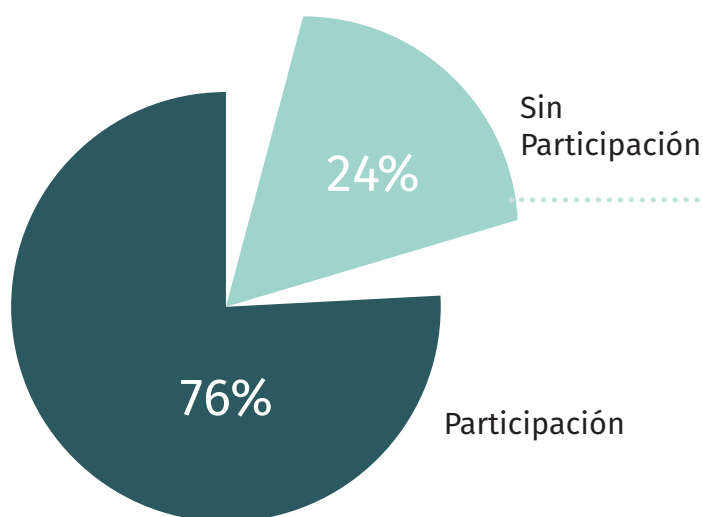
Una vez que el beneficiario define la vivienda que adquirirá, se le hará entrega de un subsidio por parte de la CChC (sin importar si adquiere vivienda con o sin subsidio habitacional del MINVU). La finalidad del bono es disminuir el precio de la vivienda. Para aquellos que adquieran su vivienda con deuda se le entregará un bono de 50 UF. A los que la adquieran sin deuda, se les entregará un cheque SODIMAC de 5 UF para gastos de mobiliario.

A continuación se detallan algunos puntos críticos de los servicios entregados:

6.2 Beneficiarios que no han recibido ningún servicio

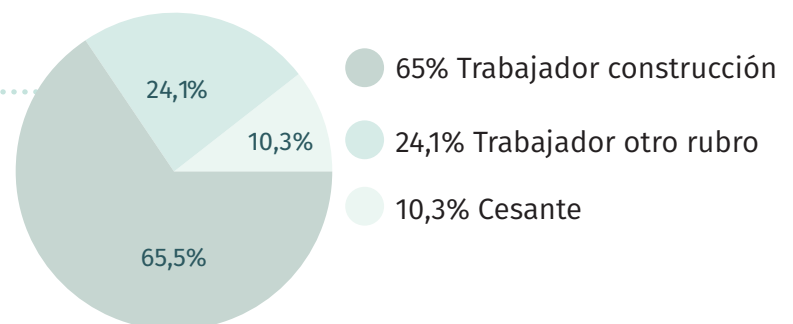
Actualmente el programa registra a 2.920 beneficiarios, de los cuales el 24% no han recibido ningún servicio del programa (tabla nº 2). De estos, el 65% actualmente trabajan en la construcción (gráfico nº11), por tanto podrían ser contactados para iniciar su participación y recibir los servicios del programa.

Gráfico nº10:
Participación en servicios de Beneficiarios del programa



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.

Gráfico nº11:
Situación laboral beneficiarios sin participación



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.

6.3 Diferencia participación empresas con servicio social

El programa se ofrece a todas las empresas socias de la CChC. Sin embargo, la atención del servicio de entrevista en profundidad es diferente. Para aquellas empresas que tienen el servicio social contratado, se les realiza la entrevista en profundidad en su lugar de trabajo y por una asistente social de la Fundación Social. Para aquellos que no lo tienen contratado, se les contacta para que se dirijan a la Fundación Social a realizar la entrevista y de esta manera iniciar su participación. Esto genera que haya

un porcentaje importante de beneficiarios de empresas socias de la CChC que al no tener contratado el servicio social, no han recibido la entrevista en profundidad y que, por tanto, tienen menos posibilidades de iniciar su participación en el programa.

La tabla n° 2 muestra que de los beneficiarios de empresas con servicio social, solo el 12% no ha participado en las actividades del programa. Este porcentaje aumenta a un 38% para las empresas que no tienen contratado el servicio social.

Tabla n°2: Participación en servicios según empresa con o sin servicio de asistente social

BENEFICIARIOS EMPRESAS	PARTICIPACIÓN	SIN PARTICIPACIÓN
Con Servicio: 1.518	88%	12%
Sin Servicio: 1.402	62%	38%

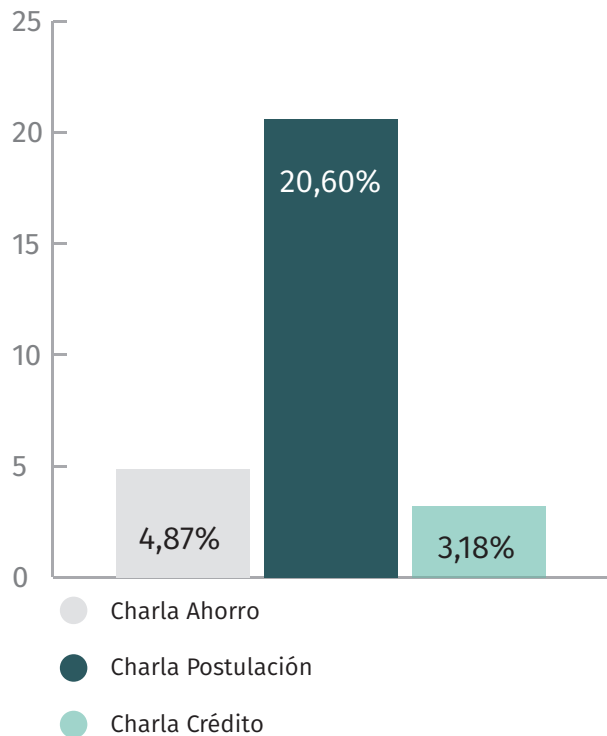
Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.

6.4 Participación y aprendizaje charlas informativas

a) Participación charlas:

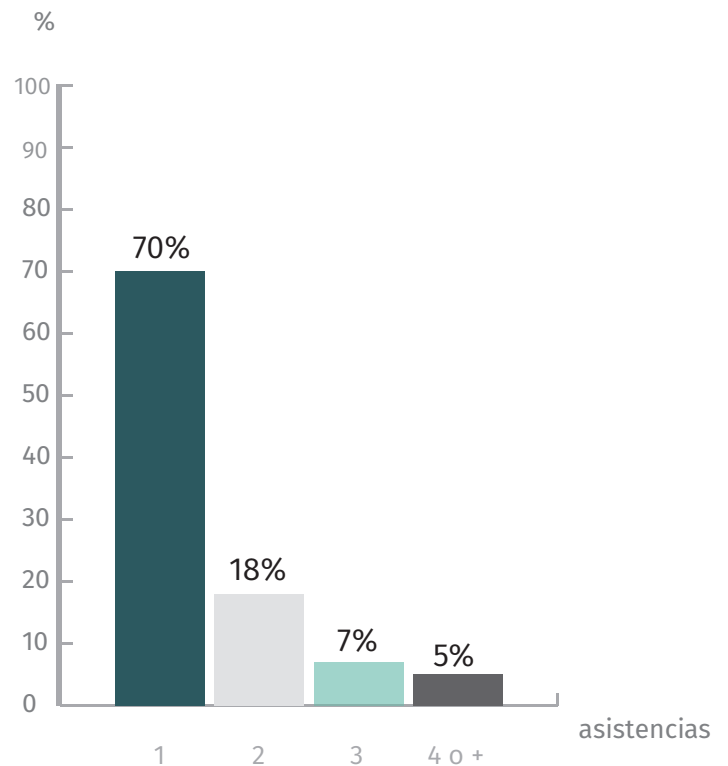
Como indica el Gráfico nº 12 del total de beneficiarios participantes, existe una baja asistencia en las charlas informativas. Con una asistencia de un 4,9% en las charlas de presupuesto familiar y ahorro; un 20,6% en las charlas de postulación y un 3,2% en la de crédito.

Gráfico nº12:
Participación charlas informativas



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.

Gráfico nº13:
Asistencia a charlas informativas



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.



Considerando la participación de los beneficiarios en cualquiera de las tres temáticas⁴, se observa que el 70% solo asiste a una, el 18% a dos, el 7% a tres y el 5% a cuatro o más de ellas (gráfico nº 13). Con lo anterior, se infiere que sólo un 12% habría participado en la totalidad de las charlas y por tanto recibido la información necesaria para apoyar su proceso de adquisición de una vivienda.

Debido a esta baja participación y sus posibles causas, es que decidimos evaluar el aprendizaje del contenido y percepción de una de las charlas informativas que a continuación se comenta.

b) Evaluación aprendizaje charla crédito

- Contenidos presentación

La exposición se trataba de fuentes de financiamiento, en específico, de créditos hipotecarios y leasing habitacional. Se presentaron ejemplos de cuatro instituciones que entregan financiamiento para la adquisición de una vivienda. Se revisaron los requisitos más importantes que estas instituciones solicitan para calificar la aprobación de un crédito o financiamiento, como tipo de contrato de trabajo, monto de renta mínima, porcentaje máximo de financiamiento, dividendo y endeudamiento.

- Apreciación exposición

Los contenidos de la presentación de la charla fueron muy extensos y monótonos, en el que en gran parte se limitaba a enumerar los distintos requisitos y condiciones solicitadas por las instituciones financieras. Algunos de estos requisitos contenían conceptos complejos y no eran explicados. En un par de oportunidades se abrió la exposición para una ronda de preguntas. La mayoría de estas iban dirigidas a situaciones personales y no de dudas respecto a los contenidos recientemente expuestos.

4 Beneficiarios ingresados el 2015.

- Resultados evaluación de aprendizaje:

A través de una evaluación realizada a la salida de la charla, se evaluó el aprendizaje de los asistentes en las principales temáticas abordadas durante la charla. Los resultados detallados en la tabla n° 3 muestran que los participantes no son capaces, en su mayoría, de cuantificar los requisitos establecidos para solicitar un crédito. Incluso, aunque los requisitos entre las distintas instituciones eran bastante similares o casi iguales.

Tabla n°3:
Resultados Evaluación contenidos Charla Crédito

ASPECTOS CLAVES DE CRÉDITOS	% LOGRO
Situación Laboral	23,08%
Renta Mínima	16,67%
Financiamiento (%)	30,77%
Dividendo/renta (%)	53,85%
Endeudamiento/renta (%)	0,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de encuesta posterior a la charla de crédito.

Reforzando lo anterior, se preguntó a los participantes:

“¿Con qué se va para su casa después de la charla?”, siendo las respuestas de los participantes:

“Es mucha información, mejor le pregunto a la asistente social de la empresa”

“Necesito preguntar más”

“No puedo postular a ningún crédito”

“No entendí nada”

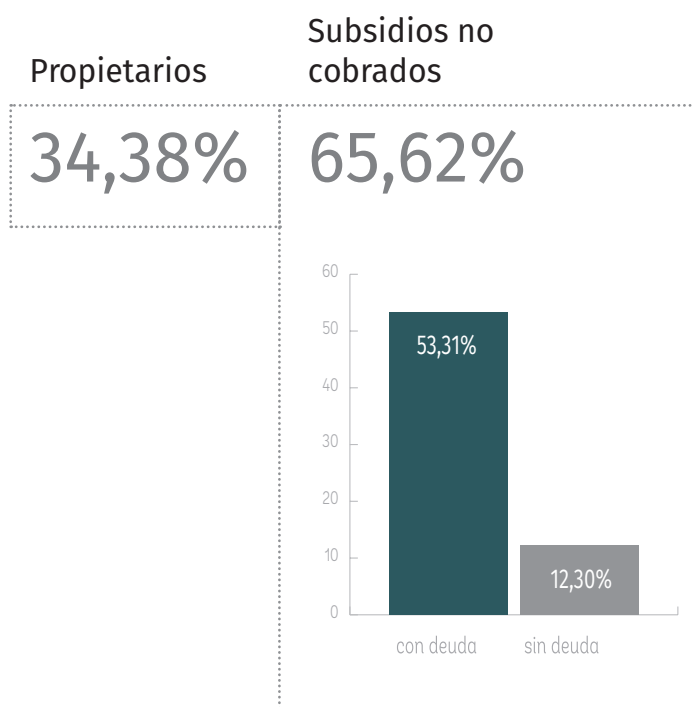
A modo de conclusión, la charla plantea temas muy complejos y que son muy lejanos para la gran mayoría de los participantes. Esto hace que sea muy difícil, en una charla masiva, lograr un real entendimiento de los conceptos presentados.

6.5 Dificultad para la obtención de créditos hipotecarios una vez adquirido el subsidio habitacional

El 73% de los participantes ingresados al programa, cree que los bancos no les entregarán créditos hipotecarios para comprar una vivienda propia.

Al primer semestre del 2017, 317 participantes habían obtenido subsidio habitacional del MINVU. De estos, el 34% ya es propietario de su vivienda, el restante 66% aunque ya ha adquirido un subsidio aún no lo ha cobrado (figura n°2).

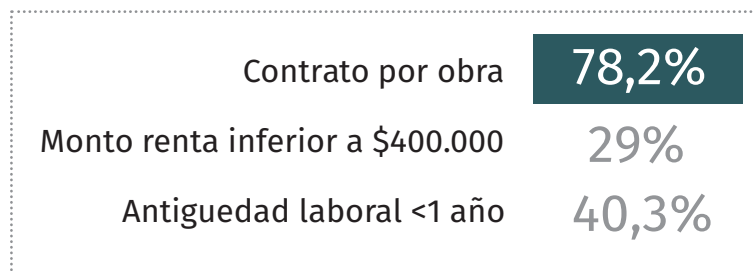
Figura n°2:
Beneficiarios con subsidio y estado de cobro



Fuente: Elaboración propia a partir de registro programa A pasos de tu casa propia.

De los subsidios no cobrados, el 53% (figura n°2), corresponden a subsidios denominados “con deuda”, esto es, aquellos en los que se necesitaría financiamiento para poder completar la adquisición de la vivienda. Cada institución financiera tiene diferentes requisitos para evaluar a sus clientes, pero en general solicitan rentas líquidas desde \$250.000.-; tener contrato indefinido de trabajo y antigüedad laboral de al menos 1 año. Al revisar este cumplimiento de requisitos básicos, con los de los beneficiarios del programa y trabajadores de la construcción de empresas socias de la CChC (figura n°3), podemos inferir que la posibilidad de conseguir créditos o financiamiento hipotecario, es bastante escasa.

Figura n°3: Accesibilidad crédito y cumplimiento requisitos básicos de beneficiarios⁵



Fuente: Elaboración propia a partir de información diagnóstico trabajador de la construcción y registro programa.

⁵ Promedios ponderados de beneficiarios del programa con informe diagnóstico trabajadores de la construcción 2015.

7. Evaluación de Impacto

7. Evaluación de Impacto

Este apartado tiene como objetivo cuantificar el impacto social que el programa A pasos de tu casa propia, genera en los trabajadores de la construcción de empresas socias de la Cámara Chilena de la Construcción.

Debido a que este programa tiene como objetivo apoyar a los trabajadores de empresas socias a C.Ch.C., en el proceso de adquisición de la casa propia y sus servicios están orientados a la utilización de subsidios habitacionales como medio para la adquisición de viviendas. Los impactos evaluados son:

- i) Aumento en las postulaciones a subsidios habitacionales;
- ii) Aumento en la adquisición de subsidios habitacionales;
- iii) Disminución precio vivienda.

7.1 Metodología de Evaluación

Para evaluar el impacto anual del programa, consideraremos sólo a las personas que no habían postulado a algún subsidio habitacional del MINVU de manera previa a su ingreso, ya que comprendiendo los servicios entregados por el programa y los impactos a evaluar, no tendría sentido tratar de evidenciar algún tipo de efecto en ellos. Con esta diferencia se formaron dos grupos:

i) Grupo de control, que son aquellos con los que compararemos los efectos del programa, incluye a los participantes que han ingresado al programa, pero que no han recibido los servicios del programa. Es indispensable que el grupo de control sea lo más similar posible al grupo de tratamiento, en todos aquellos aspectos que están relacionados con la postulación y la obtención del subsidio habitacional. Por esta razón, es necesario que el grupo de control haya pasado por el proceso de selección que se realiza previo al inicio del programa. Gracias a que este grupo no ha recibido los servicios del programa, podemos tener un grupo de control que ha pasado por la misma selección que nuestro grupo de tratamiento, pero que aún no ha sido afectado por el programa.

ii) El segundo grupo, llamado tratamiento, es conformado por los beneficiarios que han recibido a lo menos la entrevista inicial. Se usa la entrevista como referente de participación en el programa, debido a que por una parte, se desarrolla por la asistente social en la misma obra y por otra; se entrega un servicio completo que comprende un diagnóstico habitacional. Si se usara la participación en alguna otra actividad del programa, podría existir un sesgo, ya que las personas que participan en los otros servicios tienden a tener una mayor motivación o iniciativa que el resto.



7.2 Aumento en la postulación a subsidios habitacionales

Los participantes del programa ingresan con la finalidad de adquirir una vivienda propia por medio de la adquisición de subsidios habitacionales del MINVU. Para que esta adquisición se produzca, es necesario que previamente se realice una postulación a los subsidios, dentro de las fechas establecidas de postulación y en cumplimiento de los requisitos formales en la plataforma oficial del ministerio. Para ver si el programa tiene un impacto en aumentar las postulaciones a los subsidios habitacionales por medio de las asesorías que entrega, estimamos el siguiente modelo:

$$\text{Postulación Subsidio Habitacional} = \alpha + \beta \times \text{Tratamiento} + \gamma \times \text{Año Ingreso 2015} + \theta \times \text{Año Ingreso 2016} + \varepsilon$$

Siendo “Tratamiento” una variable que toma el valor “1” para las personas que son parte del grupo de tratamiento, y “0” si son parte del grupo de control. Las variables de año ingreso toman el valor “1” si ingresaron ese año, y “0” si no. La razón de incorporar los años de ingreso al modelo es controlar, porque probablemente una persona que lleva más años en el programa tiene

mayores probabilidades de haber postulado a algún subsidio.

Como resultado del modelo anterior encontramos:

- Haber entrado antes al programa tiene un efecto significativo en la probabilidad postular a un subsidio. Por ejemplo, haber ingresado el 2015 tiene un impacto de 6,22% más en la probabilidad de que una persona haya postulado estando en el programa. Esto es lógico, ya que ha pasado más tiempo y por lo tanto, es más probable que un mayor porcentaje de los beneficiarios hayan postulado a un subsidio habitacional.
- La participación en el programa tiene un impacto positivo y significativo de 4,54% en la probabilidad de postular. Esto significa que el programa efectivamente tiene un impacto, aunque pequeño, en que una mayor cantidad de personas postulen a subsidios habitacionales.

7.3 Impacto en la adquisición de subsidios habitacionales

Los servicios entregados por el programa no solo están orientados a que sus participantes postulen a subsidios habitacionales, sino que además le entregan información valiosa que les permitirá realizar una mejor postulación, y que tengan mayores posibilidades de obtener el subsidio. Es por ello que, una vez postulado a algún subsidio, revisamos que los participantes del programa hayan aumentado sus posibilidades en adquirirlos.

$$\text{Adquisición Subsidio Habitacional} = \alpha + \beta \times \text{Tratamiento} + \gamma \times \text{Año Ingreso 2015} + \theta \times \text{Año Ingreso 2016} + \varepsilon$$

El indicador de adquisición de subsidios habitacionales es una dummy que toma el valor “1” si es que el beneficiario obtiene el subsidio, “0” si no es que no lo adquiere. Se revisa si es que hay una diferencia significativa en adquirir un subsidio y haber recibido la entrevista en profundidad,

controlando por los beneficiarios ingresados al programa entre los años 2015 a 2017. Como conclusión ninguna de las variables representan un impacto significativo en la probabilidad de ganar el subsidio.

Sin perjuicio de lo anterior, la probabilidad de ganar un subsidio entre aquellos que han postulado es de un 74,6%⁶, esto con independencia de haber recibido la entrevista en profundidad.

⁶ Porcentaje de participantes postulantes a un subsidio que lo adquieren, según Base de Datos del Programa



7.4 Impacto en disminución precio vivienda

Como se ha mencionado, hasta el año pasado se entregaron bonos de 50 UF a aquellos beneficiarios que adquirieron sus viviendas. El efecto de este bono es que para el pasado 2016, se disminuye el precio de la vivienda a 69 beneficiarios.⁷

En resumen, respecto a los impactos evaluados, indicamos que:

i) Estimamos un aumento en las postulaciones a subsidios habitacionales de un 4,54% debido a la participación en el programa. A modo de referencia, esto significa que del total de beneficiarios que ingresaron el 2016,⁸ aproximadamente 40 personas postularon al subsidio y no lo habrían hecho si no existiera el programa.

ii) No hay una relación significativa en ganarse el subsidio entre nuestros grupos de comparación.

En adelante, y con la finalidad de monetarizar los efectos del programa, utilizamos el porcentaje de las personas que adquirieron subsidios habiendo postulado al mismo durante el programa que es de un 74,6%.

7. Número de bonos entregados según registro del Programa.

8. Calculado de un total de 871 beneficiarios que el 2016 ingresaron sin haber postulado previamente al algún subsidio y que recibieron algún servicio del programa.

8. *Monetarización*

8. Monetización

8.1 Aumento postulación a subsidios habitacionales

El impacto en aumentar las postulaciones a los subsidios, puede traducirse en la generación de dos efectos valorizables, que implican el avance de otras etapas y que a continuación se detallan:

a) Valorización Subsidio Habitacional:

Para poder valorizar los subsidios habitacionales debemos agregar varios supuestos. Primero, hay que considerar el aumento en la probabilidad de un 4,54% de postular, habiendo participado en el programa. Adicionalmente, los participantes que postulan a un subsidio, tienen una posibilidad

de ganárselo de un 74,62%.⁹

Por último, para estimar el número efectivo de beneficiarios que cobran los subsidios habitacionales, debemos considerar que solo el 77,6% de los subsidios otorgados son efectivamente pagados.¹⁰

Por otra parte, para estimar el valor de un subsidio habitacional del MINVU, se calculará en base a un promedio ponderado, usando los subsidios ganados por los trabajadores de la construcción participantes del programa (Tabla n°4)

Tabla n° 4: Valorización y ponderación subsidios

TIPO DE SUBSIDIO	%GANADORES SUBSIDIO ¹¹	VALOR UNITARIO SUBSIDIO ¹² (UF)
D.S. 1, Título I, tramo 1	9,47%	499,98
D.S. 1, Título I, tramo 2	13,68%	399,93
D.S. 1, Título II	43,16%	249,97
D.S. 116 Sectores Medios	23,16%	529,99
D.S. 116 Sectores Vulnerables	1,05%	524,95
D.S. 49 Sectores Vulnerables	9,47%	706,31

Fuente: Elaboración propia a partir de Información a partir de registro programa y MINVU.

9. Calculado según registro del programa Programa.

10. Según el Análisis Histórico Habitacional periodo 2000-2009, del Observatorio Habitacional del MINVU.

11. Porcentaje de tipos de subsidios adquiridos por participantes del programa, según registro del programa.

12. Gastos MINVU 2016 asignado por subsidio: Resoluciones Exs. N° 429 y 3550 del 2016.

A partir de lo anterior, tomando el promedio ponderado de los subsidios ganados por los participantes del programa, el valor del subsidio por persona es de 405,15 UF. Adicionalmente consideramos que este impacto afecta al total de los participantes del año 2016 que ingresaron al programa sin haber postulado, lo que corresponde a 871 personas.

La valorización de los subsidios por el aumento en la postulación a un subsidio se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Valorización subsidios} = \text{Nº participantes} * \% \text{ aumento postulación} * \% \text{ gana subsidio} * \% \text{ cobra subsidio} * \text{valor promedio subsidio}$$

$$\text{Valorización subsidios} = 871 * 4,54\% * 74,62\% * 77,6\% * 405,15 \text{ UF}$$

En consecuencia, el beneficio de aumentar la probabilidad de ganar un subsidio habitacional tiene un valor de 9,286 UF.

b) Ahorro en costo de arrendamiento:

Al considerar que el 58,3% de los beneficiarios encuestados del programa se encuentran en situación de arriendo, podemos estimar que al momento de adquirir sus viviendas estos dejarán de pagarlo. Para determinar este ahorro

en arriendo, consideramos que estas personas destinan mensualmente \$191.915, lo que a valor presente por la cantidad de años del crédito es de 998,87 UF.

$$\text{Ahorro costo arriendo} = \text{Nº part} * \% \text{ aumento postulación} * \% \text{ gana subsidio} * \% \text{ cobra subsidio} * \% \text{ arriendo} * \text{valor presente arriendo}$$

$$\text{Ahorro en costo de arriendo} = 871 * 4,54\% * 74,62\% * 77,6\% * 53,8\% * 998,87 \text{ UF}$$

En consecuencia, el beneficio de disminuir las personas que arrienda tiene un valor de 12.317 UF

En resumen, el valor del impacto por aumentar la postulación a subsidios habitacionales es de 21,602 UF.

$$\text{Aumento postulación subsidio} = (\text{Ahorro en costo de arriendo} + \text{Valorización subsidios habitacionales})$$

8.2 Disminución precio vivienda

En el año 2016, 69 personas recibieron el bono de 50 Uf. De estas personas, a 39 personas el bono les disminuyó el crédito hipotecario, a 4 personas el bono les disminuyó el crédito de consumo, al resto de las habrían financiado este monto con ahorros propios.

El impacto del bono, considerando los ahorros que significa para las distintas personas incluyendo los ahorros en los intereses para aquellas personas que disminuyen el crédito, alcanza un valor de 4.775 UF.

*Total beneficios = aumento
postulación habitacionales +
disminución precio vivienda*

**Total beneficios =
21.063 UF + 4.775 UF =
25.838 UF**

Por tanto, el SROI del programa para los beneficiarios 2016, considerando que el presupuesto del programa para ese año es de UF 14.789,9¹⁴, sería de:

$$1.78 = \left(\frac{\text{Total Beneficios}}{\text{Presupuesto 2016}} \right)$$

Si analizamos la distribución de los impactos monetarizados del SROI, podemos notar que el 82% de este, se explica por el efecto que tiene el aumento en las postulaciones a subsidios.

13. Según Base de Datos Programa A Pasos de tu casa propia.

14. Gastos del programa A pasos de tu casa propia, indicado por CChC para el 2016.



9. Evaluación de Calidad

9. Evaluación de Calidad

El programa entrega diferentes servicios orientados a informar acerca de los procedimientos y trámites que hay que realizar para finalmente poder adquirir una vivienda. Para tener una visión de cómo estos servicios eran percibidos por los beneficiarios, es que se les preguntó acerca de la calidad de los mismos.

En general, los servicios entregados están muy bien evaluados en su calidad por los beneficiarios. El 96% considera muy buena o buena la entrevista en profundidad. De la misma forma están evaluadas con el 98% las charlas informativas y con el 97% la atención telefónica (tabla nº 5).

Tabla nº5: Evaluación calidad de servicios

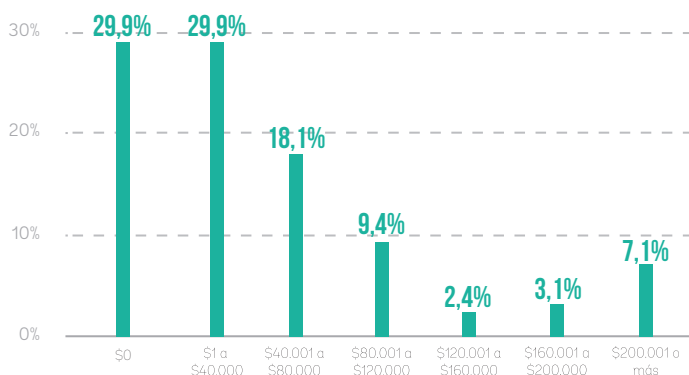
	Muy malo	Malo	Bueno	Muy Bueno
Entrevistas	0,0%	4,2%	54,7%	41,1%
Charlas	0,0%	1,8%	48,4%	49,8%
Asist. Telefónica	1,8%	0,0%	42,1%	56,1%

Fuente: Elaboración propia en base a información encuesta.

Otra manera de evaluar la calidad del programa es indagar acerca de la disposición a pagar por un programa de similares características. Al respecto (gráfico nº 14) un 30% no estaría dispuesto a pagar; un 30% pagaría hasta \$40.000; un 18% hasta \$80.000; el 9% hasta \$120.000. Revisando a

aquellos participantes que no estarían dispuestos a pagar, notamos que se distribuyen normalmente, sin que tengan alguna tendencia especial de participación en los servicios o de estado de postulación a subsidio.

Gráfico nº14: Distribución disposición a pagar



Fuente: Elaboración propia en base a información encuesta.

El monto promedio que estarían dispuestos a pagar, por un programa de características semejantes; es de \$81.350¹⁵, lo que es superior al costo que tiene para la empresa de \$10.539.-, pero muy inferior al costo del programa por usuario de \$293.408.¹⁶

15. En base a información encuesta de participantes activos del programa.

16. Valores respecto a beneficiarios y presupuesto 2016.



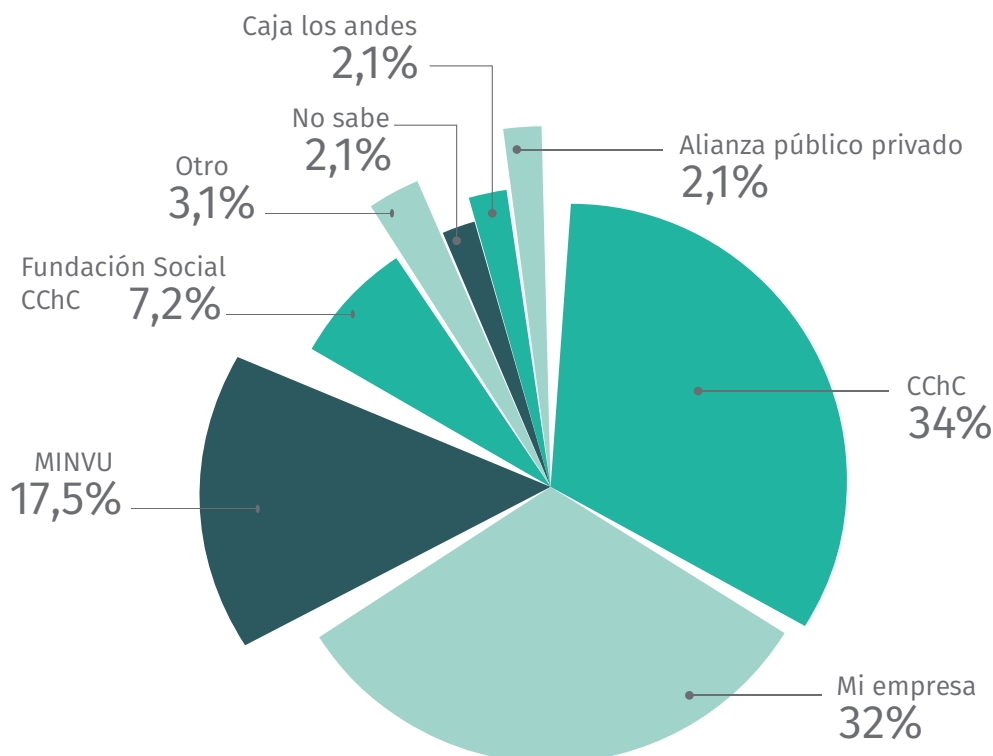
10. Evaluación de Percepción

10. Evaluación de Percepción

Para identificar a quien consideran los beneficiarios como responsable del programa, se les preguntó acerca de cuál es la institución que les entrega el beneficio.

Gráfico nº15: Organización responsable del programa

Mayoritariamente, identifican a la CChC con un 34% y su empresa con un 32% como responsables del programa (gráfico nº 15). Una alternativa, aunque no mayoritaria, fue atribuir la responsabilidad del programa al MINVU (18%) y una alianza público privada (2%), lo cual se podría deber a que los servicios del programa están principalmente orientados hacia la postulación de subsidios habitacionales estatales.



Fuente: Elaboración propia en base a información encuesta.



II. Análisis de Alternativas al Programa

II. Análisis de Alternativas al Programa

Este análisis tiene como finalidad visualizar qué alternativas tienen los participantes del programa de recibir un servicio similar, en el caso de que este programa no se realizara. A este respecto se debe distinguir entre las alternativas públicas y privadas.

11.1 Alternativas públicas

a) MINVU Conecta:

Es una plataforma en línea que entrega información acerca de los programas habitacionales más adecuados según las necesidades de las personas y sus familias. Para ello, después de ingresar información personal y necesidades habitacionales del beneficiario, le envía información mediante correo electrónico, de procesos de postulación a subsidios que más se ajustan a sus necesidades, fechas de llamados vigentes y acompaña al momento en que se decide postular.

b) Chileatiende:

Concentrando gran parte de la oferta pública, este servicio público entrega información para la postulación a diferentes subsidios habitacionales, prestando apoyo en sus oficinas

presenciales y plataforma en línea. Al igual que las oficinas y plataforma oficial del MINVU, solo ofrece orientación y apoyo para la tramitación de la postulación a los subsidios.

c) Municipalidades:

Estas solo orientan respecto de la postulación al subsidio, tanto en oficina como por teléfono. Existen algunas como la de Providencia que redirige la atención a las oficinas de Chileatiende. Se deja fuera de esta comparación a las municipalidades que tienen la figura de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), ya que se dedican a desarrollar proyectos grupales y solo a población vulnerable.

11.2 Alternativas privadas

a) Coopeuch:

Entrega asesoría para postular y cumplir los requisitos para los subsidios habitacionales. Además presta servicios de cuentas de ahorro para la vivienda y créditos hipotecarios.

b) Conavicoop:

Posterior a la revisión de requisitos personales, familiares y al pago de 1 UF, se ingresa como beneficiario de Conavicoop. Ellos ayudan a



la adquisición de vivienda con o sin subsidio. Para el caso de adquisición con subsidio, ellos organizan la postulación, apoyando en el cumplimiento del ahorro mínimo y gestionando con instituciones financieras para la obtención de un crédito hipotecario. Durante el año se realizan asambleas de temas: derechos y obligaciones de los propietarios, información de requisitos para obtención y evaluación de créditos, cuidado de la vivienda y avance de obras de los proyectos. La única limitante es que las viviendas que se adquieren tienen que ser construidas por ellos.

11.3 Alternativa y mirada internacional

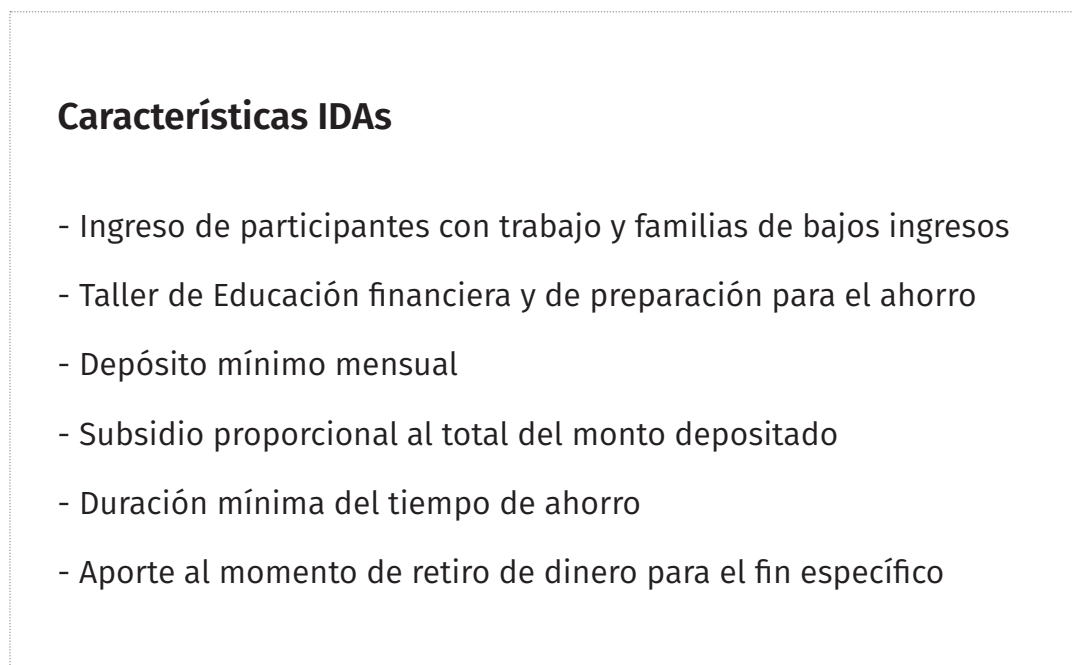
En el mundo la adquisición de viviendas propias ha sido abordado por medio de diversas intervenciones y que no necesariamente involucran directamente la postulación a subsidios habitacionales como es el caso chileno. A continuación se presenta el caso del proyecto del American Dream Demonstration que a través de las cuentas de desarrollo individual (IDAs), logró aumentar la adquisición de viviendas significativamente en un 6,4% a los 48 meses de iniciado el programa.

El programa piloto del American Dream Demonstration fue diseñado para apoyar la adquisición de bienes para familias con integrantes laboralmente activos y de bajos recursos, que permitan su seguridad económica en el largo plazo. Su implementación se instrumentaliza por medio del desarrollo de cuentas individuales (IDAs).

Este instrumento trata de una cuenta de ahorro subsidiada para propósitos especiales que son definidos previamente, como la adquisición de una casa, capitalización de un negocio, estudios superiores, entre otros. Para la elección del propósito, y previo al inicio del ahorro, se entregan 12 horas de educación financiera general y formación específica relacionada a los distintos propósitos elegibles. Una vez elegido y declarado el propósito del ahorro, se inicia la etapa de ahorro que tiene una duración máxima de 36 meses, solo extensibles por 6 meses más para completar su meta propuesta.

Dependiendo de la finalidad elegida, el subsidio entregado puede igualar o incluso doblar lo depositado por el titular de la cuenta de ahorro. Existe un monto mínimo de depósito al mes que debe realizarse un mínimo de veces al año. El subsidio entregado se realiza en la proporción que corresponda (1:2 en el caso de adquisición de una vivienda) por el dinero depositado durante vigencia del programa, pero con un monto máximo de subsidio. Finalmente, la entrega del subsidio es hecha por medio de un cheque a nombre del prestador del propósito, como al vendedor de la casa en el caso de adquisición de una.

Figura n°4: Principales características IDAs



Fuente: Resumen de reporte final de evaluación del American Dream Demonstration



12. Conclusiones

12. Conclusiones

12.1 Calidad y Valorización

La calidad de los servicios están muy bien evaluados. La entrevista en profundidad, charlas informativas y atención telefónica, son evaluadas positivamente por los participantes en un 96%, 97% y 98% respectivamente. Los beneficiarios valoran el programa en promedio en \$81.350.-, que es siete veces más de lo que las empresas pagan, pero solo un 27% respecto del costo total del programa. Si bien la calidad del programa está bien evaluada por los beneficiarios, la valorización del programa es significativamente menor que el costo total de este.

12.2 Impactos y SROI

Los impactos del programa comprenden el aumento en la postulación a subsidios y disminución del precio de las viviendas:

a) Aumento de la postulación a subsidios:

El mayor efecto de este programa para sus beneficiarios es el aumento de un 4,54% en las postulaciones a subsidios habitacionales, lo que significa que aproximadamente 40 personas que ingresaron al programa el 2016, postularon a un subsidio habitacional debido al programa, y que no lo habrían hecho sin él. Este impacto tiene un valor económico de 21.602 UF.

b. Disminución precio vivienda:

Cuando un beneficiario del programa finalmente adquiere su vivienda se le entrega un bono de 50 UF, cuya finalidad es la disminución del precio de compra de la vivienda. Para el 2016 se cobraron un total de 69 bonos lo que tendría una valorización de 4.775 UF.

Considerando que el presupuesto del programa para el 2016 es de 14.789,9 UF y sus impactos están monetarizados en 25.838 UF, tenemos que su SROI es de 1,78. Esto significa que por cada 1 peso gastado en el programa existe un retorno social de \$1,78.

12.3 Porcentaje significativo de beneficiarios que no han recibido los servicios del programa

Del total de los beneficiarios ingresados al programa hay un 24% que no ha recibido ningún servicio. Más aún, un 51% de estos indica no saber que participa en el programa. Este es un problema, ya que las empresas están pagando por estos trabajadores, lo cuales no se ven beneficiados. Por otro lado, esto disminuye el impacto, ya que el programa tiene impacto nulo para este 24% de trabajadores.

12.4 Empresas sin servicio social con menor tasa de participación

El porcentaje de beneficiarios que no han recibido los servicios del programa es aún mayor para aquellos de empresas que no tienen contratado el servicio social de la Fundación. En las empresas sin servicio social, un 38% de los beneficiarios no han recibido ningún servicio, mientras que en las empresas con servicio social este porcentaje baja a un 12%.

12.5 Baja participación y aprendizaje en charlas informativas

Existe una baja participación de los beneficiarios en las charlas de informativas, en especial en las charlas de ahorro y crédito. De hecho el 70% de los participantes en el programa solo asiste a una sola charla. Adicionalmente, al evaluar el aprendizaje de los contenidos de la charla de crédito, notamos que esta no genera aprendizajes significativos para los procesos de adquisición de vivienda.

12.6 Dificultad obtención de créditos hipotecarios para subsidios habitacionales

De los participantes que han adquirido un subsidio durante el programa, más de la mitad no lo ha cobrado, siendo que el 53% de estos corresponde a los subsidios denominados con deuda. Además, considerando algunos de los requisitos mínimos para solicitar financiamiento

hipotecario solo un 21,8% tiene contrato indefinido y un 59,7% tiene antigüedad laboral mayor a un año.

12.7 Ingresos y gastos del programa

El programa tuvo ingresos en el 2016 por 14.361,6 UF, los que corresponden a un 95,7% de la CChC y un 4,3% de las empresas socias de la CChC por concepto de pago por beneficiario ingresado. En comparación al 2015 el presupuesto aumentó en un 19%. Los gastos del 2016 se distribuyen en un 82% de inversión directa y un 18% de gastos administrativos. Los gastos administrativos del 2016 disminuyeron en 3 puntos en comparación al año anterior, esto debido principalmente a la mayor entrega de bonos CChC por adquisición de viviendas.

13. Recomendaciones

13. Recomendaciones

13.1 Modificación momento entrega de bono y apoyo ahorro mínimo

El bono de 50 UF entregado al momento de adquirir la vivienda actúa solo como un premio, cuyo único efecto es la disminución del monto del precio de la vivienda. Este bono, al ser entregado al momento de adquirir la vivienda, no produce ningún efecto en incentivar o acelerar el proceso de compra.

Por otra parte, el cumplimiento del ahorro mínimo para postular a un subsidio es, considerando los ingresos y estabilidad laboral de los beneficiarios, uno de los requisitos más complejos. La experiencia y evaluación del Desarrollo de Cuentas Individuales (IDAs), muestra que la entrega de aportes combinados al ahorro, a cuentas de fines especiales, tiene un efecto significativo de un 6,2 en la adquisición de viviendas a solo 48 meses de haber iniciado el ahorro.

Por lo anterior, se recomienda que la entrega del bono CChC de las 50 UF, sea reformulado por un subsidio al ahorro de características similares al del programa IDAs de la política American Dream Demonstration.

13.2 Modificar la metodología de las charlas

Las charlas masivas de temas que involucran conceptos nuevos o complejos, no son el mecanismo ideal para que se produzca aprendizaje. En la evaluación de aprendizaje de la charla de crédito, queda en evidencia que los participantes no lo logran. Cada asistente a la charla está en una etapa de adquisición de una vivienda diferente, lo que implica que cada uno tendrá dudas particulares, requiriendo de una exposición que se ajuste al nivel de avance o conocimiento que cada uno tiene. Por esto, proponemos agrupar a los participantes según su estado de avance en el proceso y/o tipo de subsidio al que están postulando. Esto permitirá realizar una presentación más ajustada a los conocimientos y necesidades de los diferentes grupos de beneficiarios.

13.3 Mejorar nivel participación de beneficiarios Empresas sin Servicio Social

Existe una gran diferencia de participación en el programa entre los beneficiarios de empresas socias de la CChC que tienen contratado el servicio social de las que no. Esto se explicaría en mayor medida a que los beneficiarios de empresas sin servicio social, no reciben la entrevista en profundidad en su lugar de trabajo, sino que necesitan acercarse a las oficinas de la fundación. Por ello, se recomienda que las entrevistas en profundidad, para los beneficiarios de empresas sin servicio social, se realicen en la obra.

13.4 Apoyar la obtención de créditos hipotecarios

Alrededor de la mitad de los participantes del programa que han adquirido un subsidio habitacional no lo han cobrado. Esto en gran medida se debe a que, debido a sus características laborales y económicas, tienen una baja posibilidad de acceder a un financiamiento hipotecario. Por ello, se recomienda apoyar directamente a los beneficiarios en su acceso al crédito con instituciones financieras o incentivar la incorporación de nuevas alternativas para mejorar su riesgo crediticio. En este último punto, es interesante lo desarrollado en Chile por Destácame (www.destacame.cl), el que para mejorar la información e historial crediticio de sus usuarios, incorpora el historial de pagos de las cuentas de servicios básicos de su actual residencia. En esta misma línea está Experian (www.experian.com), originaria del Reino Unido presente en 80 países, que incorpora el registro de pagos de los arriendos para mejorar el historial crediticio de sus usuarios. Por último, estamos en conocimiento que la misma CChC está trabajando en un convenio que permitirá apoyar el acceso a financiamiento por medio de un fondo de garantía.

