



Acta

COSOC SERVIU-SEREMI RM 2025

Lugar: Reunión híbrida – Centro de diálogo

Miércoles 10 de diciembre 17:30 horas

Región Metropolitana de Santiago

ASISTENTES:

- **SERVIU:** Nathalie Becerra, Secretaria Ejecutiva COSOC; Francisco Pacheco, Arquitecto Serviu.
- **Expositor Invitado:** Carlos Araya, Jefe División de Política Habitacional / Natalia Cruz, jefa del departamento de condominios y déficit cualitativo.
- **Seremi de Vivienda y Urbanismo:** Mario González, Transparencia y SIAC Cecilia Caro, Periodista, Siac y Transparencia, Secretaria de acta COSOC.
- **Instituciones, comités civiles y organizaciones sociales:**

N°	ORGANIZACIÓN	REPRESENTANTE	Observación
1	Comité Nuevo Amanecer PAC	Soledad Arriola	Presencial
2	Comité Viv. Mapun Villa Frei Ñuñoa	Katherine Fernandez Diaz	Presencial
3	Comité de Allegados Frula Nien Ruca II La Pintana	Aracelli Monsalve Huenchual	Presencial
4	CVD La Esperanza de Mamiña Puente Alto	Claudia Martinez Ramos	Virtual
5	Instituto de la Vivienda – FAU Universidad de Chile	Jorge Larenas Salas	Presencial
6	Colegio de Ingenieros de Chile A.G.	Silvana Frontier Frontier	Presencial
7	Fundación Eres	Glenda Durán Caro	Virtual

8	Fundación Vértice Urbano	Paulina Gatica Araya	Presencial

- **Moderadores Serviu:** Nathalie Becerra, Francisco Pacheco, Serviu.
- **Representante Seremi:** Mario González.
- **Secretaria de Acta Seremi:** Cecilia Caro.

Contenidos:

Objetivo de la sesión:

Revisar el funcionamiento, alcance, problemáticas y propuestas de mejora del Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios (incluye capítulos de vivienda, condominios, eficiencia energética y equipamiento comunitario), identificar cuellos de botella en postulación y ejecución, y recoger observaciones de actores locales.

Definición y alcance del déficit cualitativo: Existencia de viviendas que no cumplen estándares mínimos de habitabilidad (hacinamiento, estado de muros/pisos, instalaciones sanitarias y eléctricas). El levantamiento del Ministerio considera variables de materialidad y condiciones sanitarias, y se citó una estimación de 1.263.000 viviendas con necesidades de tipo cualitativo. El programa apunta a intervenir en localidades urbanas mayores a 5.000 habitantes, lo que deja fuera ciertas localidades pequeñas con necesidades relevantes.

Estructura del Programa, cuatro líneas de atención: El Programa se organiza en: (i) proyectos de vivienda unifamiliar (capítulo 2), (ii) proyectos en condominios, (iii) equipamiento comunitario, y (iv) eficiencia energética (p.ej. acondicionamiento térmico y sistemas solares térmicos). Cada línea exige mecanismos de postulación y ejecución distintos, y la intervención puede incluir obras sobre bienes comunes y privadas.

Particularidades de intervención en condominios: En condominios la postulación se hace por comité de administración (o figura equivalente) y los subsidios se asignan a la comunidad/copropiedad, no a personas individuales. Esto exige mayor organización, mayor participación y la implementación de asistencia técnica en materia de copropiedad, ya que la ejecución afecta bienes comunes (fachadas, escaleras, bombas, equipamiento comunitario).

Eficiencia energética como eje de adaptación climática: Se destacó la incorporación de medidas de eficiencia energética (acondicionamiento térmico, colectores solares para agua caliente, paneles fotovoltaicos) como aporte a mitigación/adaptación al cambio climático y a mejorar confort térmico de los hogares, especialmente en zonas con climas extremos.

Volumen de ejecución reciente y demanda en vivienda: Desde 2022 en adelante se informó un volumen relevante de obras: en la presentación se mencionaron aproximadamente 274.500

viviendas con obras terminadas y alrededor de 6.317 obras por iniciar (cifras reportadas por la División). Sin embargo, la demanda de postulaciones supera ampliamente la oferta de recursos disponibles, generando listas de espera y repeticiones de postulación.

Impacto y efecto de las medidas de reactivación (post-pandemia): Durante la pandemia el programa de mejoramiento de vivienda, experimentó medidas de estímulo (p. ej. tarjetas para compra de materiales) que aumentaron la demanda y los costos de subsidio por obra. Al normalizarse la economía, se redujeron los recursos extraordinarios, lo que produjo frustración y mayor competencia entre postulantes. Esta dinámica obligó a ajustar criterios y priorizar resultados con mayor transparencia.

Problemas operativos en postulación y digitalización: Se detectó que la postulación y la validación documental son procesos largos y, en ocasiones, con fallos por digitación o por antecedentes incompletos entregados por las entidades patrocinantes. Las demoras administrativas inciden en la caducidad de subsidios (vigencia) y en la ejecución de obras.

Rol clave de las entidades patrocinantes y municipios: Las entidades patrocinantes (municipios, organizaciones sociales, ONG, empresas) juegan un rol central en levantar la demanda, organizar postulaciones y acompañar técnicamente. Cuando estas no hacen postulaciones correctas o suficientes, se pierde eficiencia. Se enfatizó la necesidad de capacitar y fiscalizar mejor a estas entidades.

Necesidad de mayor transparencia y sistema de puntaje verificable: Se discutió la percepción ciudadana de discrecionalidad en la asignación. Para mitigar esto, el Ministerio está revisando las pautas de puntaje, buscando indicadores verificables (estado de la vivienda, presencia de niños, condición de monoparentalidad, otros) que orienten la selección hacia los hogares en mayor necesidad real.

Banco de postulaciones y priorización temporal: Se propuso por el Consejo (y se está analizando) la creación de un Banco de Postulaciones que organice las demandas y permita priorizar por criterios técnicos y por antigüedad; sin embargo, esto implica definir tiempos de espera razonables y evitar que listas muy extensas deriven en demoras excesivas (ej.: escenarios con decenas de miles de proyectos pendientes).

Restricciones y criterios geográficos/regionales: El Programa opera con criterios que varían por región (población mínima de localidad para ser elegible, costos regionales distintos, exenciones o ajustes para zonas aisladas). Esto obliga a llamados regionales y a regulaciones que consideren diversidad territorial, costos logísticos (p. ej. transporte de materiales a zonas remotas) y particularidades como presencia de materiales peligrosos (amianto en ciertas localidades).

Normas técnicas y fiscalización de obra: Los proyectos requieren cumplir normativa técnica para las distintas líneas (p. ej. estándares de acondicionamiento térmico, instalaciones eléctricas). Se enfatizó la necesidad de fortalecer la fiscalización y seguimiento para evitar irregularidades, asegurar calidad y garantizar que el subsidio cumpla su objetivo de mejorar materialmente la vivienda.

Limitaciones sobre repeticiones de beneficio: Se aclaró que una familia puede volver a postular al Programa, pero no para repetir exactamente la misma obra o beneficio: la regla busca priorizar a

quienes aún persisten en déficit por otros motivos. Esta limitación debe comunicarse claramente para evitar expectativas erradas.

Innovaciones administrativas: El Ministerio ha introducido cambios: mayor exigencia de documentación, diferenciación de tipologías de organizaciones postulantes (juntas de vecinos, comités de administración, comités funcionales) y operaciones para mejorar la verificación. Se indicó la salida de llamados como parte de la estrategia para ordenar el proceso.

Importancia de la mantención y sostenibilidad comunitaria: Más allá de la obra física, se subrayó la necesidad de incorporar asistencia técnica y planes de mantenimiento (p. ej. mantención de bombas de agua, redes sanitarias, gestión de copropiedad) para asegurar que las intervenciones no se deterioren y generen vulnerabilidades posteriores. En condominios, esto es crítico para la vida en comunidad y la sustentabilidad del beneficio.

Tareas pendientes:

1. Reforzar y ajustar la pauta de puntaje con indicadores más verificables que permitan priorizar a los hogares en mayor necesidad real.
2. Avanzar en la construcción del Banco de Postulaciones y definir su régimen de priorización y tiempos máximos de espera.
3. Capacitar y fiscalizar a entidades patrocinantes y equipos municipales para mejorar la calidad de las postulaciones.
4. Diseñar mecanismos de seguimiento y fiscalización técnica durante la ejecución de obras.
5. Incorporar procesos de asistencia técnica para la gestión de copropiedad y mantenimiento post-obra.

Término de la sesión: 19:10 horas

Fotos de la jornada:



