

**Recolección y selección de información
sobre programas de regularización del
suelo e informalidad en Chile**

Paola Siclari



NACIONES UNIDAS

CEPAL



Recolección y selección de información sobre programas de regularización del suelo e informalidad en Chile

Paola Siclari



NACIONES UNIDAS



900032755 - BIBLIOTECA CEPAL

Este documento fue elaborado por Paola Siclari, consultora, en el marco del proyecto "Pobreza urbana: estrategia orientada a la acción para los gobiernos e instituciones municipales en América Latina y el Caribe", desarrollado por la División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos de CEPAL y financiado por el Fondo de Desarrollo de las Naciones Unidas.

Se agradecen los comentarios y colaboración de las siguientes personas: Sra. Magdalena Peralta Larraín, Coordinadora Fundación Educación Empresa "Junior Achievement", Sra. Lorena Escalona, Directora División de Constitución de la Propiedad Raíz, Ministerio de Bienes Nacionales. Sr. Jorge Garcés, abogado División Constitución de la Propiedad Raíz, Ministerio de Bienes Nacionales. Sra. Alejandra Vío, Programa Fondo Solidario para la Vivienda, Ministerio de la Vivienda. Sr. Eric Cuevas, arquitecto División Habitacional, Ministerio de la Vivienda. Sra. Claudia Castillo, Programa Vivienda social Dinámica Sin Deuda, Ministerio de la Vivienda. Sra. Silvia Araos, Encargada Área Infraestructura Programa Chile-Barrio. Sra. Claudia Ayala, Encargada Área Social Programa Chile-Barrio. Sr. Carlos Montes, Diputado. Sr. Francisco Sosia, Encargado Programa Subsidio de Agua, Mideplan. Sr. Marco Fierro, Encargado Programa Mejoramiento Urbano, Ministerio del Interior. Sr. Marco Ubilla, Programa Mejoramiento de Barrios, Ministerio del Interior. Sra. Dorca Henríquez, Programa Mejoramiento de Barrios, Ministerio del Interior.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

Publicación de las Naciones Unidas

LC/W.110

Copyright © Naciones Unidas, diciembre de 2006. Todos los derechos reservados
Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

Índice

Resumen	7
I. Marco legal	9
1. Constitución Política de la República de Chile	9
2. Régimen común: Código Civil año 1857.....	9
3. Regímenes especiales de propiedad.....	10
3.1 Ley 19.253 año 1993.....	10
3.2 Decreto Ley 574 año 1974	10
3.3 Decreto con Fuerza de Ley 5 año 2004	10
3.4 Decreto Ley 2.885 año 1979	11
4. Formas especiales de regularización de la propiedad	11
4.1 Decreto Ley 2.695 año 1979.	11
4.2 Ley 16.741 año 1968.....	12
4.3 Ley 19.776 año 2001.....	13
4.4 Decreto Ley 1.939 año 1977	13
4.5 Ley 19.558 año 2003.....	13
5. Régimen de expropiación	14
6. Mecanismos de protección	14
6.1 Recurso de protección.....	14
6.2 Acción reivindicatoria.....	14
7. Planificación urbana, uso de suelo, reforma urbana	15
7.1 Instrumento de planificación.....	15
8. Legislación medio ambiental.....	16
8.1 Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Ley 19.300/94	16
8.2 Decreto Ley 701 año 1974	17
9. Tributación de bienes raíces.....	17
II. Programas de regularización del dominio, mejoramiento urbano y reforma urbana	21
1. Programas de regularización del dominio	23
1.1 Programa de prevención de la irregularidad del dominio de la propiedad raíz (Código BIP 30006337).....	23
1.2 Diagnóstico sobre la propiedad irregular a nivel nacional (Proyecto Código BIP 30006337)	26
1.3 Programa de manejo de ocupación irregular de inmuebles fiscales BIP 20186878.....	28

1.4	Programa Manejo Territorial de la Propiedad Irregular focalizada a grupos prioritarios (PGTR)	30
2.	Programas de mejoramiento urbano	33
2.1	Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda VSDD	34
2.2	Programa Fondo Solidario de Vivienda FSV	38
2.3	Programa Subsidio Progresivo	44
2.4	Programa Chile–Barrio.....	48
2.5	Programa Mejoramiento de Condominios Sociales	51
2.6	Programa Mejoramiento de la Vivienda	55
2.7	Programa Pavimentos Participativos	59
2.8	Programa Mejoramiento de Barrios PMB	63
2.9	Programa mejoramiento urbano PMUSP.....	69
2.10	Subsidio agua potable.....	73
3.	Reforma urbana	78
III.	Informalidad urbana.....	79
	Bibliografía	85
	Anexos	89
	Anexo 1	91

Índice de cuadros

Cuadro 1	Formas de propiedad fundiaria urbana y rural formal e informal.....	23
Cuadro 2	Tipo de proyecto financiado con FSV por año y total nacional.....	43
Cuadro 3	Resultados Programa Subsidio Progresivo 1990–2003	48
Cuadro 4	Tipología de soluciones habitacionales Chile–Barrio	50
Cuadro 5	Tipología de proyectos financiados con recursos Chile–Barrio.....	50
Cuadro 6	Título de propiedad por cantidad, tipo acto regulatorio e inversión. Programa Chile–Barrio (aporte Ministerio Bienes Nacionales).....	51
Cuadro 7	Título de propiedad por cantidad, tipo acto regulatorio e inversión. Programa Chile–Barrio (aporte Ministerio Bienes Nacionales).....	51
Cuadro 8	Programa Mejoramiento Condominios Sociales Título I.....	58
Cuadro 9	Programa de Mejoramiento Condominios Sociales Título II.....	58
Cuadro 10	Número de soluciones e inversión a nivel regional PMB 2000–2004.....	69
Cuadro 11	Tipología de proyectos financiados por el Programa Mejoramiento Urbano.....	72
Cuadro 12	Número de subsidios al consumo de agua potable y servicio de alcantarillado de aguas servidas, presupuesto distribuido año 2004, por región según área urbana.....	77
Cuadro 13	Cantidad de asentamientos por tipo de informalidad 2003	80
Cuadro 14	Detalle de campamentos para la Región Metropolitana de Santiago.....	82
Cuadro 15	Población Urbana por tipo de informalidad por Región, datos 2003	83
Cuadro 16	Catastro Nacional de Asentamientos Precarios 1996 (U. de Chile–Minvu)	83

Índice de recuadros

Recuadro 1	Caso ejemplar Plan Piloto “Renovación de las poblaciones mediante la radicación de allegados” (Fondo Solidario de Vivienda).....	44
------------	--	----

Siglas

CONAMA	Comisión Nacional del Medio Ambiente
CORFO	Corporación de Fomento
CONADI	Comisión Nacional de Desarrollo Indígena
CONAF	Corporación nacional Forestal

FOSIS	Fondo de Solidaridad e Inversión Social
INDAP	Instituto de Desarrollo Agropecuario
MBN	Ministerio de Bienes Nacionales
MINVU	Ministerio de la Vivienda
SII	Servicio de Impuestos Internos
SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanismo
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional, Ministerio del Interior



Resumen

El documento describe la situación de tenencia de la propiedad raíz urbana de los pobres en Chile, y se estructura en tres capítulos: marco jurídico normativo; programas de regularización del dominio y de mejoramiento urbano e informalidad (cantidad y naturaleza). Tras el análisis cabe señalar:

- El marco jurídico–normativo vigente cubre la mayoría de las situaciones que generan *irregularidad dominial*;
- El estado ha implementado programas de regularización y acciones inspirados en las causas que generan informalidad de tenencia: desinformación; ausencia de *posesión efectiva* y *partición*; saneamiento no cubierto por la legislación vigente;
- Existe poca información y débil intencionalidad política sobre el recupero de costos del acto regulatorio. La única acción cierta al respecto está relacionada con el pago del trámite de regularización por parte de los beneficiarios (ley de cobro n° 19.930 año 2003);
- Sobre la *irregularidad de tenencia* de la propiedad en los grupos más pobres existe escasa información y además es poco atendible. La información oficial al respecto data de 1996 (catastro nacional de asentamientos precarios), información que no ha sido actualizada. El ministerio de bienes nacionales estima que los casos urbanos de *informalidad* oscilan entre 150.000 y 250.000. De ellos 35.000 corresponden a familias *pobres e indigentes*, 16.266 no encuentra solución a través de los programas vigentes (v. Capítulo III);
- La irregularidad es un fenómeno que se reproduce por desinformación y porque responde a un comportamiento cultural: “*los hijos de pobres nacidos en terrenos ocupados, generalmente repiten la práctica*”. Una tesis por comprobar.

En Chile es difícil considerar la regularización de la tenencia de la propiedad como un proceso facilitador de superación de la pobreza porque la información relacionada con los efectos e impactos del acto regulatorio está disgregada y es poca; además porque –paradojalmente–, una situación de tenencia o de mercado informal de tierra puede posibilitar cierta movilidad económica, a pesar de que el Estado condicione el acceso a una serie de *programas, servicios y beneficios* a una situación regular de tenencia. Hay que considerar eso sí, que cuantitativamente

respecto del total nacional de títulos regulares y respecto de otros países de la Región, los casos de *tenencia irregular* son irrelevantes.

En Chile las situaciones de *irregularidad* de tenencia son reproducidas por desinformación, y por desfocalización de los actuales programas de mejoramiento urbano de Gobierno: una clase media *–no pobre–* incapaz de asumir un crédito hipotecario y fuera de los programas sin crédito.¹ Queda abierta una pregunta de fondo: ¿Hasta cuándo el Estado debe invertir en regularización sin una política fuerte de recupero de costos? ¿Existen otras alternativas de goce y usufructo de bienes inmuebles que garantizan superación de la pobreza? Respecto de esto último, pareciera ser que en América Latina, el dominio sobre un bien inmueble es una aspiración ontológica difícil de transar por otras alternativas más flexibles.

¹ Hay que sumarle a esto la morosidad por concepto de crédito SERVIU: según antecedentes del Minvu, en 1998 habían 273.567 deudores hipotecarios de los SERVIU con una deuda equivalente a US\$ 634.896.057 (UF 22.009.730), de los cuales 88.736 estaban al día y 184.831 se encontraban morosos, es decir un 67,6% del universo con un valor de mora ascendente a US\$ 112.176.057 (UF 3.888.770), (INVI: 153:2004).

I. Marco legal

1. Constitución Política de la República de Chile

Esta norma fundamental en su artículo 19 n° 24 asegura a todas las personas “el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Ésta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental”.

2. Régimen común: Código Civil, año 1857

Derecho real de dominio

Art. 582, inciso 1°: “El *dominio* (que se llama también *propiedad*) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”.

Modo de adquirir el dominio

Art. 588: “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción”. En cuanto a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, el art. 2.508 del Código Civil exige 5 años de posesión regular. Esta prescripción se llama Ordinaria. Existe una prescripción Extraordinaria que no exige una posesión regular (buena fe y justo título) y que requiere un plazo de 10 años (art. 2.510 y 2.511). Además existe la ley como modo de adquirir el dominio (por ejemplo, Ley Expropiatoria).

Régimen de inscripción de la propiedad raíz

Art. 626 inciso 1°: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”. El Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces regula este procedimiento.

Bienes nacionales

Definición, art. 589 inciso 1º: “Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda”.

Clasificación: Bienes Nacionales de Uso Público o bienes públicos: aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas.

Bienes del Estado o bienes fiscales: los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes.

Art. 590: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”.

Art. 599 “Nadie podrá construir, sino por permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playas, terrenos fiscales y demás lugares de propiedad nacional”.

3. Regímenes especiales de propiedad

3.1 Ley 19.253 año 1993

Establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas

Esta ley permite el reconocimiento, protección y desarrollo de las tierras indígenas, las que no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia.

Son tierras indígenas las que actualmente ocupan las personas o comunidades indígenas en propiedad o posesión –de acuerdo a criterios establecidos por el artículo n° 12–, las que históricamente han ocupado y poseen siempre que sean inscritas en el Registro de Tierras Indígenas, las que los beneficiarios indígenas de las leyes 15.020 y 126.640 inscriban en el Registro de Tierras Indígenas y que constituyan agrupaciones indígenas homogéneas y, las que reciban a título gratuito del Estado. Las tierras indígenas estarán exentas del pago de contribuciones territoriales.

3.2 Decreto Ley 574 año 1974

Establece procedimientos sobre la adquisición de la propiedad austral, al que pueden acogerse los que cumplan con los requisitos (Ley de Propiedad Austral DFL n° 256 de 1931 Reglamento contenido en el D.S. 1.600 del mismo año, facultaba la Presidente a fundar poblaciones, formar colonias o conceder aisladamente a ciudadanos chilenos y determinados ciudadanos extranjeros, terrenos fiscales hasta un valor de \$15.000 de la época y su aplicación territorial decía relación con los inmuebles fiscales situados al sur de la provincia de Malleco, actual IX Región).

3.3 Decreto con Fuerza de Ley 5 año 2004

Define lo que se entiende por Comunidad Agrícola. Los comuneros son propietarios de un derecho o cuota sobre el predio común, el cual le permitirá el acceso al uso y goce de los bienes de la comunidad (artículo 1º bis c). Las disposiciones de este Decreto con Fuerza de Ley permite la constitución de la propiedad de la Comunidad Agrícola, el saneamiento de sus títulos de dominio y su organización.

3.4 Decreto Ley 2.885 año 1979

Ley sobre el otorgamiento de títulos de dominio y administración de terrenos fiscales en Isla de Pascua.

En virtud de esta Ley, se faculta al Presidente de la República para otorgar títulos gratuitos de dominio en terrenos fiscales, urbanos o rurales, ubicados en la Isla de Pascua y a favor de chilenos originarios de la isla y no originarios, en la forma que determine la Ley. Esta facultad no puede ser ejercida respecto de terrenos de especial valor cultural, arqueológico o histórico. Asimismo, se faculta al Presidente de la República para otorgar a las personas que sean poseedoras materiales de terrenos ubicados en la mencionada Isla, la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, en la forma y con los efectos que se establece en esta ley.

4. Formas especiales de regularización de la propiedad

4.1 Decreto Ley 2.695 año 1979²

La norma fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

Art. 1º: “Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientos o trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley”.

Art. 2º: “...el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos”:

1º Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos, y

2º Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud”.

Art. 4º: “La posesión material deberá acreditarse en la forma establecida en el artículo n° 925 del Código Civil”.

Art. 7: “La presente ley será aplicable a los inmuebles ubicados en cualquier punto del territorio de la República, incluyendo a aquellos cuyos títulos de dominio no hayan sido reconocidos como válidos por el Fisco en conformidad a las leyes sobre propiedad austral. En el caso de terrenos ubicados en zonas fronterizas, se requerirá autorización previa de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado”.

Art. 8: “Las normas de esta ley no serán aplicables a los terrenos comprendidos en las poblaciones declaradas en situación irregular, de acuerdo con la ley 16.741, a las tierras indígenas regidas por la ley 17.729 (actualmente derogada y modificada por la ley 19.253), a las comunidades sujetas a las disposiciones del DFL 5 de 1967, del Ministerio de Agricultura, y a los terrenos de la provincia de Isla de Pascua”.

² Última modificación de la ley 19.455.

4.2 Ley 16.741 año 1968

La norma establece normas para saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.

Art. 1 inciso 1º: “Toda población que se encontrare en alguno de los casos a que se refiere el artículo 2º, podrá ser declarada en situación irregular, aunque estuviere acogida a leyes especiales”.

Art. 2: Señala los casos en que el Presidente de la República podrá declarar, mediante decreto supremo, dictado a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que una población se encuentra en situación irregular. La ley 16.741, se refiere a los loteos efectuados al margen de las normas urbanísticas mínimas. Aquellas poblaciones declaradas en situación irregular pasan a ser administradas por el SERVIU (Servicio de la Vivienda y Urbanismo),³ hasta que se certifica que han sido urbanizadas. La calidad de loteo irregular impide que puedan regularizarse mientras no se alcance dicha calidad (se inscriben como prohibición en el Conservador de Bienes Raíces).

El Presidente de la República podrá declarar, mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que una población se encuentra en situación irregular, en cualquiera de los siguientes casos (Art. N° 2):

1º Cuando sin estar ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización, como lo exige el artículo 117º de la Ley General sobre Construcciones y Urbanización, se hayan realizado, con anterioridad al 31 de marzo de 1990, cualquiera clase de actos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio respecto de los terrenos en que se encuentra la población, como ventas, promesas de ventas, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones;

2º Cuando pese a haberse constituido garantías para las obras de urbanización y habiéndose realizado los mismos actos y contratos con anterioridad al 31 de marzo de 1990, haya ocurrido cualquiera de las siguientes circunstancias: a) que las garantías sean insuficientes a la época de dictación del decreto a que se refiere este artículo; b) que las obras de urbanización no se hayan efectuado dentro del plazo fijado por la respectiva Municipalidad, y c) que la Municipalidad no haya señalado plazo para realizar las obras y hayan transcurrido más de dos años contados desde la constitución de la garantía;

3º Cuando, habiéndose ejecutado o garantizado las obras de urbanización, el propietario o loteador no efectuare la transferencia del dominio a que se hubiere obligado por alguno de los actos o contratos mencionados en el n° 1, pero sólo para el efecto de cumplir la finalidad a que se refiere el n° 1 del artículo 5º de esta ley. En este caso, para que el poblador tenga derecho a que se le otorgue título definitivo de dominio, será necesario que acredite estar al día en el cumplimiento de las obligaciones que hubiere contraído en virtud del acto o contrato respectivo. El decreto deberá especificar la ubicación del inmueble en que se encuentra la población y podrá contener también la identificación del dueño, la inscripción de dominio y otros antecedentes que puedan ser útiles para su individualización.

³ Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización (SERVIU) se establecieron según lo dispuesto en el Decreto Ley N° 1.305, que fusiona las Corporaciones: CORVI, CORHABIT, CORMU, COU (ver texto del MINVU). Estos Servicios son instituciones autónomas del Estado, con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco y de duración indefinida. Se relacionan con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo. Los SERVIU son en su jurisdicción, el organismo ejecutor de las políticas y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, como tal, no tienen facultades de planificar. La representación legal del Servicio en cuanto a lo dispuesto por el artículo 11º de la Ley 16.741, sobre poblaciones en situación irregular, corresponderá al Jefe de la Unidad Jurídica.

Art. 5º: “El decreto que declare una población en situación irregular dará origen a un procedimiento especial que tendrá los siguientes objetivos principales:

1º Otorgar título definitivo de dominio en favor de las personas que acrediten derechos de acuerdo con esta ley, y

2º Ejecutar, por cuenta de quien sea responsable, las obras de urbanización de la respectiva población”.

En el mismo procedimiento se resolverá sobre las indemnizaciones que correspondan a quienes no puedan obtener título definitivo de dominio, sobre la realización de los bienes que sean necesarios para cumplir las obligaciones de los responsables de la población irregular, y, en general, sobre todas las cuestiones que sea necesario resolver para cumplir los objetivos principales del procedimiento”.

4.3 Ley 19.776, año 2001

Sobre Regularización de Posesión y Ocupación de Inmuebles Fiscales, que permitirá la regularización de 15 mil situaciones pendientes en todo el país. Pueden acogerse a esta Ley, recurriendo al Ministerio de Bienes Nacionales, para que éste pueda otorgar un nuevo título de dominio, las personas sujetas a las situaciones que se señalan:

1º Aquellas personas titulares de decretos supremos que se refieran a inmuebles comprendidos en inscripciones fiscales globales o específicas cuya forma y cabida hubieren permanecido inalterables.

2º Aquellos herederos o descendientes de beneficiarios de títulos de dominio cuyo decreto supremo se encontrare comprendido dentro de inscripciones globales o específicas, cuya forma y cabida hayan permanecido igualmente inalterables.

3º Aquellos solicitantes cuya ocupación derive de una transferencia a cualquier título de acciones, mejoras y derechos, ya sea del beneficiario del decreto supremo no inscrito o de alguno de sus herederos o descendientes.

4.4 Decreto Ley 1.939 año 1977

Como acto de administración de las propiedades fiscales, establece normas de adquisición de bienes del Estado; administración y disposición (esto último ha permitido el otorgamiento gratuito de títulos de dominio a personas de escasos recursos).⁴

4.5 Ley 19.558 año 2003

Faculta al Ministerio de Bienes Nacionales a regularizar las propiedades que siendo ocupadas por particulares, son de propiedad de SERVIU o municipales (previa autorización del dueño del terreno).

⁴ “Técnicamente el D.L. N° 2.695 es un saneamiento jurídico de la propiedad y el D.L. 1.939 es un acto de administración, que no necesariamente es regularización, pero para efectos nuestros es una convención hablar como acción de regularización incluyendo estos dos instrumentos básicos, que sí han sido sujetos a modificaciones y que han derivado a leyes especiales que derivan de ellas mismas, pero que son como las normas madres...” Directora Dirección de Constitución de la Propiedad raíz, Ministerio de Bienes Nacionales en entrevista del 10.08.2004.

5. Régimen de expropiación

La Constitución Política de la República de Chile indica en el inciso 3º n° 24 de su artículo 19: “Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales”.

Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones (DL 2.186): Art. 1 “toda expropiación por causa de utilidad pública o de interés social o nacional, cualquiera que sea la ley que la autorice o la institución que la decreta, se sujetará al procedimiento establecido en el presente texto”.

6. Mecanismos de protección

6.1 Recurso de protección

Art. 20 de la Constitución Política de la República de Chile

Asegura la debida protección de los derechos al que por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de ellos.

6.2 Acción reivindicatoria

Art. 889 del Código Civil

“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”.

Inciso 2º del art. 700 del Código Civil

Dispone acciones posesorias, estas acciones se incluyen ya que el que el poseedor es reputado dueño mientras otro no justifique serlo. Art. 916 del Código Civil “Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos”. Arts. 916 a 950 del Código Civil y arts. 549 a 583 del Código de Procedimiento Civil. Estas acciones pueden intentarse para:

- Conservar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos;
- Recuperar esta misma posesión;
- Obtener el restablecimiento de la posesión o mera tenencia de los bienes;
- Cuando éstas hayan sido violentamente arrebatadas;
- Impedir una obra nueva;
- Impedir que una obra ruinosa cause daño;
- Hacer efectivas las demás acciones posesorias de que trata el título 14 del Código Civil.

La usurpación

En el Código Penal (año 1874), en sus artículos 457 y siguientes se define el delito de usurpación, que es sancionado con una multa en dinero. Si la usurpación se llevare a efecto con violencia en las personas, se sanciona además con las penas en que incurra por la violencia.

Acciones emanadas del contrato de compraventa. La obligación de saneamiento, art. 1.837 del Código Civil. Acción resolutoria, art. 1.873 del Código Civil (año 1857).

7. Planificación urbana, uso de suelo, reforma urbana

7.1 Instrumento de planificación

Ley general de urbanismo y construcciones nº 458 año 1975

Esta ley regula las disposiciones relativas a planificación urbana, urbanización y construcción y las de la Ordenanza que sobre la materia dicte el Presidente de la República.

Art. 27: “Se entenderá por planificación urbana el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico. Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles”. Esta planificación se realiza en cuatro niveles:

- Planificación del desarrollo urbano a nivel nacional,
- Planificación urbana regional que se realiza por medio de un Plan Regional de Desarrollo,
- Planificación urbana intercomunal que se realiza por medio de un Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano,
- Planificación urbana comunal que se realiza por medio del Plan Regulador Comunal.

Art. 41: Las disposiciones del Plan Regulador Comunal “se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos”.

Art. 57: “El uso del suelo urbano en las áreas urbanas se registrará por lo dispuesto en los Planes Reguladores, y las construcciones que se levanten en los terrenos serán concordantes con dicho propósito”

Los Planes Reguladores Comunales indican los terrenos que se declararán de utilidad pública y que luego pueden ser expropiados. Ellos pueden:

- Fijar “zonas de remodelación” en las que se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas (artículos 72 – 75).
- Fijar “zonas de construcción obligatoria, en cuyo caso los propietarios de sitios eriazos o de inmuebles declarados ruinosos o insalubres por la autoridad competente, deberán edificarlos del plazo que se señale en el decreto correspondiente (arts. 76–78) Desarrollar acciones para la rehabilitación y saneamiento de poblaciones deterioradas e insalubres. La Municipalidad podrá a) adquirir terrenos para la erradicación de poblaciones mal emplazadas, con riesgos de inundación o imposibilidad de dotarlas de la infraestructura sanitaria, b) aportar fondos para las obras de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica en las calles

que aún no disponen de esos servicios y, c) ejecutar los jardines y plantaciones de las áreas verdes de uso público (artículos 79 – 82).

Art. 116 “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.

Art. 5: “Los trazados de los Planes Reguladores Comunes se realizarán por el municipio mediante expropiaciones, las adquisiciones hechas en licitación pública o compra directa por la Municipalidad y las cesiones de terrenos que se urbanicen”.

- Organismo Ejecutor, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades n° 18.695 año: 1988.
- A las municipalidades les corresponderá aplicar la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus acciones administrativas.
- Para la adquisición del dominio de los bienes raíces, las municipalidades se sujetarán a las normas del derecho común.

Art. 33: “para los efectos de dar cumplimiento a las normas del Plan Regulador comunal, las municipalidades estarán facultadas para adquirir bienes raíces por expropiación, los que se declaran de utilidad pública”.

Art. 34 señala que “los bienes inmuebles municipales sólo podrán ser enajenados, gravados o arrendados en caso de necesidad o utilidad manifiesta. El procedimiento que se seguirá para la enajenación será el remate o la licitación públicos. El valor mínimo para el remate o licitación será el avalúo fiscal, el cual sólo podrá ser rebajado con acuerdo del concejo”.

8. Legislación medio ambiental

8.1 Ley sobre bases generales del medio ambiente, Ley 19.300/94

Art. 1: Las disposiciones de esta ley regulan el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental.

El Estado, a través de sus organismos correspondientes:

- Administrará un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, que incluirá parques y reservas marinas (artículo 34).
- Establecerá las normas de emisión (artículo 40).
- Exigirá planes de manejo, para regular el uso y aprovechamiento de los recursos naturales en un área determinada (artículo 41).
- Podrá declarar una zona del territorio como saturada o latente (artículo 43).
- Elaborará planes de prevención o descontaminación (artículo 45).

Art. 3: “Todo el que culposa o dolosamente cause daño al medio ambiente, estará obligado a repararlo materialmente, a su costo, si ello fuera posible, e indemnizarlo en conformidad a la ley”.

Esta ley determina que deberán someterse al sistema de impacto ambiental, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental y las define.

8.2 Decreto Ley 701 año 1974

Una forma especial de regulación de uso de suelo está contenido en el D.L. 701, que tiene por objeto regular la actividad forestal en suelos de aptitud preferentemente forestal y en suelos degradados e incentivar la forestación, en especial, por parte de los pequeños propietarios forestales y aquella necesaria para la prevención de la degradación, protección y recuperación de los suelos del territorio nacional.

9. Tributación de bienes raíces

Todo bien en Chile tiene una tasación que aplica el Servicio de Impuestos Internos que se rige por la ley 17.235/69.

El Servicio de Impuestos Internos tasa los bienes inmuebles con un lapso entre tasaciones no mayor de 5 años ni menor de 3 (Art. n° 3 Ley 17.235/69). Es este mismo Servicio quien elabora una base de Roles de Avalúo, informa a los Municipios y la modifica de acuerdo a las causales presentadas por los contribuyentes. La tasación fiscal está normada a través de la Resolución Exenta n° 5.562 D.O. 94 y Circular n° 31/95.

Las contribuciones se reajustan semestralmente de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor. La paga el propietario(s); el arrendatario de un inmueble si ello queda registrado en el contrato de arriendo, los ocupantes o concesionarios de Bienes Fiscales (art. n° 27). La boleta de contribuciones es distribuida a cada inmueble por el SII.

a) Modificaciones al avalúo fiscal

Las modificaciones al avalúo fiscal las solicita el propietario o representante a través del Formulario n° 2.118 (v. CD adjunto) en el Servicio de Impuestos Internos (SII). Las causales que se acogen a modificación pueden ser las siguientes:

- Exclusión (cuando hay doble registro en el Catastro);
- Inclusión (cuando el bien no figura inscrito en el Conservador de Bienes Raíces);
- Modificación;
- Fusión;
- Cambio de destino;
- Modificación de avalúo por siniestro o demolición;
- Eliminación de bien raíz por duplicidad de registro u otro error.

b) Exención tributaria

El monto de exención habitacional actual es de US\$ 17.800.

“Todo bien raíz no agrícola cuyo destino original sea la habitación, que haya sido destinado posteriormente en forma parcial a un uso distinto a éste, cuyo avalúo sea igual o inferior al monto de la exención general habitacional y que esté habitado por su propietario, persona natural, gozará de una exención del 100% del Impuesto Territorial” (circular n° 74/98).

Estarán exentos del 100% del impuesto territorial aquellos bienes raíces no agrícolas que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- El destino original del inmueble debe haber sido habitacional;
- La destinación del inmueble a un fin distinto al habitacional debe ser parcial,
- El avalúo de la propiedad debe ser igual o inferior al monto de la exención habitacional,
- El inmueble debe estar habitado por su propietario, persona natural.

Los bienes raíces en general, deben pagar contribuciones, salvo que estén favorecidos con exenciones.

Los bienes raíces acogidos al DFL-2 están exentos del 50% de las contribuciones, según la siguiente tabla:

- Por 20 años si la superficie edificada, por unidad de vivienda, no excede los 70 metros cuadrados.
- Por 15 años si la superficie edificada, por unidad de vivienda, excede los 70 y no supere los 100 metros cuadrados.
- Por 10 años si la superficie edificada, por unidad de vivienda, es superior a los 100 metros cuadrados y no está por sobre los 140 metros cuadrados.

El plazo de años por el que los bienes raíces DFL-2 se benefician con la exención parcial del pago de contribuciones, se computa a contar de la fecha del certificado de recepción emitido por la Municipalidad correspondiente, según dispone el artículo 14° del Decreto Con Fuerza Ley 2 sobre Plan Habitacional.

Están exentos de pago de contribuciones: inmuebles de organizaciones públicas; universidades; aeródromos, cementerios, tierras indígenas (Ley 19.253); bienes Isla de Pascua; las viviendas que se construyan en la zona liberada de Arica, a que se refiere el inciso primero del Artículo 2° del DFL n° 303, del 25 de julio de 1953, que cumplan las disposiciones sobre “viviendas económicas” y cuyo valor no exceda de siete sueldos vitales anuales fijados para el departamento de Santiago, por el plazo de quince años, contados desde la fecha de terminación de las obras.

- Los bosques naturales cuya corta prohíbe el art. 5° del DFL n° 265, del 20 de mayo de 1931, mientras se respete la prohibición;
- Los lotes de terreno que resultan de la división de comunidades indígenas; por el plazo de quince años, contados desde la fecha de inscripción de las adjudicaciones respectivas;
- Las escuelas, colegios, seminarios, universidades y campos de deportes de sociedades deportivas y de socorros mutuos que tengan personalidad jurídica y demás establecimientos destinados a la educación o al deporte, en la parte destinada exclusivamente a estos servicios y siempre que no produzcan renta;
- Los de propiedad particular entregados o que se entreguen en arrendamiento al Fisco, destinados al funcionamiento de establecimientos educacionales, museos, bibliotecas, archivos, establecimientos deportivos, y oficinas de los servicios dependientes del Ministerio de Educación Pública, en la parte destinada exclusivamente a estos servicios y mientras permanezcan en uso de tales actividades por cuenta fiscal;
- Los cuarteles de bomberos, siempre que no produzcan renta y sean de propiedad de la institución o compañía;
- Los hospitales, hospicios, orfanatos y, en general, los establecimientos destinados a proporcionar auxilio o habitación gratuita a los indigentes o desvalidos, en la parte que estén afectos, exclusivamente a estos servicios, y siempre que no produzcan renta;
- Los monumentos declarados históricos o públicos, con arreglo a las disposiciones del Decreto Ley 651, del 30 de octubre de 1925, y siempre que no produzcan renta;
- Las viviendas levantadas por autoconstrucción en la provincia de Magallanes, en terrenos que al 30 de junio de 1965 pertenecían al Fisco, al Municipio, o a particulares y que no contaban a esa fecha con urbanización; hasta un año después que los propietarios reciban el título definitivo de dominio;

- Los terrenos calificados de aptitud preferentemente forestal que cuenten con plantaciones bonificadas y los bosques nativos, estarán exentos del impuesto territorial que grava los terrenos agrícolas. Esta exención, respecto de los bosques bonificados, cesará 2 años después de concluida la primera rotación. Asimismo, estarán exentos del impuesto los terrenos cubiertos con bosques de protección a que se refiere el inciso segundo del artículo 13° del DL n° 701, de 1974, cuando se cumplan las condiciones que se señalan en el inciso tercero de la disposición citada.
- Las exenciones señaladas en este número regirán a contar del 1° de enero del año siguiente al de la certificación que otorgue la Corporación.

Gozan de liberalización total de contribuciones: A los arrendatarios u ocupantes, a cualquier título, de inmuebles fiscales destinados a fines habitacionales; A los funcionarios públicos y municipales que por razones inherentes a su cargo estén obligados a residir en propiedades fiscales o municipales; A los concesionarios de playas o terrenos contiguos hasta una distancia de 80 metros, ubicados en la provincia de Chiloé; siempre que tengan un avalúo inferior a diez sueldos vitales del departamento de Santiago y sean titulares de una sola concesión; A las personas radicadas en predios fiscales, de acuerdo con las disposiciones del DFL n° 65, del 14 de enero de 1960, durante el período de radicación; representaciones diplomáticas.

c) Aplicación de la exención

El beneficio de la exención del 100% del impuesto territorial se aplicará a petición del interesado, quien deberá presentar una declaración jurada simple en que se declare que el inmueble ha mantenido, al menos en forma parcial, su destino habitacional y que, además, es habitado por su propietario; declaración que podrá ser constatada por el Servicio en uso de sus facultades fiscalizadoras.

Conforme a lo establecido en el artículo 41° de la ley 17.235, esta exención rige a contar del 1° de enero siguiente a la fecha en que las propiedades cumplan las condiciones de la franquicia.

d) Procedimiento de control

Las Direcciones Regionales deberán mantener una nómina de las propiedades acogidas al beneficio que dispone el inciso final del art. 2° de la ley 17.235, así como también establecer los procedimientos de control que permitan detectar oportunamente los casos en que proceda dejar sin efecto la exención, por no cumplimiento de los requisitos establecidos por dicha ley.

e) Avalúo fiscal

Artículo 12° – Los avalúos de los bienes raíces no agrícolas serán modificados por el Servicio de Impuestos Internos por las siguientes causales, además de las señaladas en el art. 10°:

- Nuevas construcciones e instalaciones;
- Ampliaciones, rehabilitaciones, reparaciones y transformaciones, siempre que no correspondan a obras de conservación, como el reemplazo de los revestimientos exteriores o interiores, cielos, pinturas o pavimentos por otros similares a los reemplazados;
- Demolición total o parcial de construcciones;
- Nuevas obras de urbanización que aumenten el valor de los bienes tasados, y
- Divisiones o fusiones de predios, siempre que signifiquen un cambio en el valor del bien raíz.

Artículo 13° – Las modificaciones de avalúos o de contribuciones regirán desde el 1° de enero del año siguiente a aquél en que ocurra el hecho que determine la modificación, o en caso

de no poderse precisar la fecha de ocurrencia del hecho, desde el 1° de enero del año siguiente a aquél en que el Servicio constata la causal respectiva.

Artículo 14° – Los predios omitidos en los roles de avalúos o contribuciones serán incluidos desde la fecha en que se hayan omitido, sin perjuicio de la prescripción que corresponda.

Artículo 15° – Tratándose de nuevas obras, se entenderá que el hecho que causa la modificación de avalúo, se produce cuando ellas se encuentren terminadas.

Se podrán avaluar parcialmente los pisos de un edificio de departamentos, aunque no se haya dado fin a la construcción total de dicho edificio.

Se entenderán terminadas las obras cuando se encuentren en condiciones de ser usadas. Los edificios que permanecieren sin concluir o reparar, después de expirados los plazos que para ello hubiere concedido la Municipalidad, serán considerados como sitios eriazos para los efectos del pago del impuesto territorial que los afecte.

La inscripción de nuevas propiedades en los roles de avalúos y contribuciones correspondientes deberá efectuarse, a más tardar, en el año siguiente de recibido, por parte del Servicio de Impuestos Internos, el certificado de recepción final emitido por la municipalidad respectiva.

f) El contribuyente

Artículo 26° – Cuando una propiedad raíz pertenezca a dos o más dueños en común, cada uno de ellos responderá solidariamente del pago de los impuestos, sin perjuicio de que éstos sean divididos entre los propietarios, a prorrata de sus derechos en la comunidad.

Si un bien raíz pertenece a una sociedad o persona jurídica, los administradores, gerentes o directores, serán responsables solidariamente del pago del impuesto, sin perjuicio de sus derechos contra el deudor principal.

Artículo 27° – El concesionario u ocupante por cualquier título, de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado.

Todo arrendatario de un bien raíz fiscal queda obligado a pagar las contribuciones territoriales durante todo el plazo del arrendamiento y mientras esté ocupando materialmente el predio. Conjuntamente con el pago de las rentas deberá comprobarse el cumplimiento oportuno de esta obligación tributaria.

g) Redistribución de recaudaciones

Según la Ley de Rentas Municipales, los fondos recaudados por concepto de contribuciones se redistribuyen en los territorios locales con la siguiente lógica: 40% de la contribución correspondiente al gobierno local vuelve a la comuna; el 60% va a un Fondo Municipal que se redistribuye a nivel nacional siguiendo criterios de equidad social.

Como referencia, Huechuraba debiera recibir por concepto de retribuciones US\$ 32.000.000. En lo efectivo recauda un 40% menos (por mora). Situaciones como estas, han motivado la generación de un Plan de Recaudación consistente en la instalación de puntos de recaudación del tributo en los municipios (anteriormente lo hacía el Servicio de Impuestos internos a través de diversos Servicios de Pago e instituciones financieras solamente).⁵

⁵ Huechuraba comuna integrante del AM de Santiago.

II. Programas de regularización del dominio, mejoramiento urbano y reforma urbana

Las instituciones con atribuciones para resolver el problema del dominio son principalmente: el Ministerio de Bienes Nacionales, el Ministerio de la Vivienda a través de SERVIU, las Municipalidades.⁶

En Chile, las situaciones informales e ilegales que encuentran solución a través de diversos programas de regularización del dominio, mejoramiento urbano y reforma urbana son las siguientes (ver prospecto n° 1):

⁶ En 1977, con el D.L. n° 1.939, crea el ministerio de Bienes Nacionales. Su tarea consiste en conocer, valorar y administrar la propiedad de todos los chilenos, para que sea una herramienta útil en la misión de superar la pobreza y elevar el nivel de vida de la comunidad.

En 1965 con el D.L. n° 16.391 se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo "MINVU". Su finalidad esencial es la de estructurar un organismo técnico especializado, que pueda resolver los problemas de viviendas que existen en nuestro país. Ahora bien, como consecuencia de la nueva división política-administrativa del país (1976), y con el objeto de descentralizar los Servicios para dar mayor autonomía a las regiones en el año 1976 se dicta el Decreto Ley 1.305 que reestructura el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo desconcentra en trece Secretarías Regionales Ministeriales y trece Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Las Secretarías deben velar porque cada SERVIU cumpla con los planes, normas e instrucciones impartidas por el Ministerio y que sus inversiones se ajusten al Plan Nacional de Vivienda y Urbanismo y a los presupuestos aprobados.

Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización (SERVIU), son instituciones autónomas del Estado, con personalidad jurídica de derecho público, con patrimonio distinto del Fisco y de duración indefinida. Se relacionan con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

Los SERVIU son en su jurisdicción, el organismo ejecutor de las políticas y programas que disponga desarrollar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, como tal, no tienen facultades de planificar.

Sus funciones son:

a) 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 con 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.

b) Para cumplir estas funciones, el SERVIU puede comprar, expropiar, permutar, vender, dar en comodato o arrendamiento toda clase de inmuebles fijando precios o rentas, licitar, dar y recibir en pago y en general, adquirir a cualquier título o enajenar a título oneroso bienes muebles o inmuebles, conceder préstamos, abrir cuentas corrientes y desarrollar toda clase de tramitaciones bancarias y comerciales 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 (Fuente: Decreto N° 355 /1976 MINVU, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización).

- Ocupación de terreno con título de propiedad sin servicios básicos;
- Ocupación de terreno con título de propiedad con servicios básicos parciales;
- Construcción en terreno propio sin permiso de edificación;
- Ocupación de bienes fiscales (se entrega de tierra a través de los: D.L. 1.939 año 77 y D.L. 2.885 año 79 para territorio pascuense) ;
- Ocupación de bienes raíces que carecen de título inscrito (D.L. 2.695 año 79);
- Compra de terreno sin la correspondiente transferencia;
- Sucesiones;
- Subdivisiones no inscritas en el Registro de Propiedad;
- Superposición de títulos de dominio fisco-privado;
- Despojo de bienes (Ley 19.568 año 98);
- Bienes no enajenados asociados a deudores hipotecarios (Ley 19.402 año 95);
- Ocupación de inmuebles fiscales (se inscriben a favor del ocupante bajo Ley 19.776/2001);
- Ocupación de inmuebles de propiedad de SERVIU o Municipio (Ley 19.858/2003);
- Poblaciones irregulares (Ley 16.741);
- Inscripciones con vicios; las combinaciones posibles (y otras menos relacionadas con situaciones de pobreza)
- Situaciones de irregularidad causadas por el propio sistema catastral de registro de momento no están resueltas.⁷

Los programas habitacionales, reforma urbana, leyes y reglamentos vigentes dan solución a los siguientes problemas, entre otros: incapacidad crediticia y falta de vivienda en zonas urbanas y rurales (dirigidos a personas naturales y grupos específicos); incapacidad de pago de deuda hipotecaria; deterioro de viviendas en zonas urbanas; falta y/o deterioro de infraestructura y equipamiento comunitario. Por su parte el Gobierno ha implementado Programas de Regularización y acciones inspiradas en las mayores causas de informalidad:

- Desinformación (campañas de información en los medios, registro y diagnóstico de la propiedad irregular);
- Ausencia de posesión efectiva y partición (Programa de Prevención de la Irregularidad de Dominio de la Propiedad Raíz. El trámite de posesión efectiva pasa de ser un trámite jurídico y con costo cargado a los beneficiarios, a un trámite gratuito y administrativo, de ejecución en los Servicios de Registro Civil);
- Saneamiento de situaciones no cubiertas por la legislación vigente (se crea la Ley 19.776/2001 que permite regularizar la ocupación de inmuebles fiscales –15.000 aproximadamente–, y la Ley 19.858/2003 que faculta al Ministerio de Bienes Nacionales a regularizar propiedades que siendo ocupadas por particulares, son de propiedad de SERVIU o municipio. Bajo este marco, se crea el Programa de Manejo de Ocupación Irregular en inmuebles fiscales);
- Entrega y/o saneamiento de propiedad irregular para grupos prioritarios, es decir indigentes, pobres, indígenas (Programa de Manejo Territorial de la Propiedad Irregular focalizada a Grupos Prioritarios, PGTR 2004–2005; marco legal: Ley 1.939/77, Ley 2.695/79, Ley 19.253/1993. Decreto Ley 5/1968; Decreto Ley 2.885/79).

⁷ “El Conservador de Bienes Raíces inscribe todo lo que le presenten en forma, lo que no siempre está exento de vicios. Hoy la inscripción se realiza en un folio personal, debiera ser cambiado por un folio real, que muestre lo que se inscribe. Se trata de una situación difícil de cambiar ya que el Registro es un sistema de más de 150 años. El tema se ha dejado de manifiesto como causal estructural de irregularidad abalada en nuestro ordenamiento jurídico”. Testimonio, Jefa División Constitución de la Propiedad Raíz, Ministerio de Bienes Nacionales en entrevista del 27.08.2004).

CUADRO 1
FORMAS DE PROPIEDAD FUNDIARIA URBANA Y RURAL FORMAL E INFORMAL

1.- Formales	Situaciones				
	a.- Propiedad privada	b.- Propiedad colectiva (ejidos) a veces bajo <i>derecho autóctono</i>	c.- Propiedad fiscal (bienes nacionales)		
			Bien nacional de uso público	Bienes fiscales	
2.- Informales	Situaciones				
2.1.- Formas <i>informales</i> de propiedad fundiaria	a.- Construcción sin permiso de edificación	b.- Ocupación de terreno con título de propiedad sin servicios básicos o con servicios básicos parciales			
2.2.- Formas <i>ilegales</i> de propiedad fundiaria	a.- Ocupación de bienes privados	b.- Ocupación de bienes nacionales			
2.3.- Formas <i>semilegales</i> de propiedad fundiaria	a.- Compra de terreno sin la correspondiente transferencia e inscripción en el Registro de Propiedad	b.- Cesión de uso según <i>derecho autóctono</i>	c.- Subdivisiones no inscritas en el Registro de propiedad	d.- Venta informal (mercado informal)	e.- Arriendo informal (mercado informal)
2.4.- Formas <i>semilegales</i> por anomalías del Registro de Propiedad	a.- Beneficiarios que no inscriben a su favor	b.- Superposición de títulos fisco-privados			

Fuente: Elaboración propia a partir de estudio GTZ (Mertins y otros, 1988).

Nota: Informal se refiere a actos permitidos por el marco jurídico vigente, pero ejecutados fuera de norma o reglamento. Ej. Compra de bien raíz sin inscripción del dominio a favor.

Ilegal: se refiere a actos ejecutados fuera de cuanto confiere la Ley. Ej. Ocupación de bien raíz privado.

Los programas que dan solución a las situaciones señaladas son los siguientes:

1. Programas de regularización del dominio

1.1 Programa de Prevención de la Irregularidad del Dominio de la Propiedad Raíz (Código BIP 30006337)

A. Descripción del programa

- **Nombre:** Programa de Prevención de la Irregularidad del Dominio de la Propiedad Raíz (Código BIP 30006337).
- **Organismo Ejecutor:** Ministerio de Bienes Nacionales en convenio con Municipios (Registro Civil).
- **Financiamiento:** Ministerial
- **Año de Formulación:** 2001 (piloto)
- **Presupuesto:** \$ 61.152.000 primer año (US\$ 100.578)
- \$ 90.300.000 segundo año (US\$ 148.500)

- \$ 90.300.000 tercer año (US\$ 148.500)
- **Fecha de inicio:** enero 2002, duración tres años.
- **Tipo de programa:** de prevención en regularización dominial sobre tierra privada y/o fiscal.
- **Población objetivo:** Afectados por situaciones de irregularidad de la tenencia y quienes creen estar afectos (aproximadamente 100.000 personas anuales).
- **Objetivo:** “Garantizar la estabilidad de los títulos de dominio, mediante la generación de las condiciones sociales y jurídicas adecuadas para que todo ciudadano ejerza los derechos y deberes de propiedad que le correspondan según las circunstancias” (MBN: 4: 2004).

B. Formulación

A partir de un estudio realizado durante el 2000, sobre las causas de la irregularidad se establece que ella se origina en el desconocimiento acerca de los procedimientos para regularizar, falta de dinero y en la dificultad de tramitación. Además se releva que gran cantidad de las solicitudes de regularización de deben a falta de posesión efectiva, es decir del primer acto declarativo antes de la partición para la reposición de bienes.

Paralelamente se reconoce que la posesión efectiva es un cato jurídico de alto costo para quien lo solicita (\$ 300.000 pesos chilenos, US\$ 500). En respuesta a esta situación se crea el Programa en cuestión con dos áreas de intervención: estudios y reformas legales, y difusión de información.

En lo específico el Programa contempla un Diagnóstico de la Propiedad Irregular (con financiamiento propio; se describe a continuación); Ley de simplificación de la Posesión Efectiva; generación de nuevos instrumentos legales (Ley 19.776/2001 y Ley 19.858/2003); actividades de educación e información sobre el problema de la irregularidad: línea telefónica 800 y campaña a nivel nacional radial y televisiva: “Póngale Título a Sus Sueños”.⁸

- **Organismos participantes:** Ministerio de Bienes Nacionales (como ejecutor a través de empresas externas que ganan las licitaciones); Municipio en el Registro Civil, como ente ejecutor del trámite de posesión efectiva; Mideplan a través del Sistema Chile–Solidario (como sistema que difunde información sobre regularización entre su grupo objetivo).
- **Actividades**
 - Desarrollo de estudios jurídicos orientados a simplificar o perfeccionar el sistema actual;
 - Generación de nuevos instrumentos legales que permiten atender a todos los ciudadanos que se encuentran en situaciones especiales de irregularidad, y que no encuentran respuesta en el sistema actual;
 - Actividades de educación e información a la comunidad sobre el problema de la irregularidad: prevención, resolución, efectos positivos, ganancias, etc. Para esto, entre otras, se instala una línea 800 que permite mantener comunicación directa con los usuarios;

⁸ Ley 19.776/2001, sobre regularización de ocupación de inmuebles fiscales, así como también la Ley 19.858 (febrero 2003), que entre otros aspectos faculta al MBN a regularizar las propiedades que siendo ocupadas por particulares, son de propiedad de los SERVIU o Municipalidades (previa autorización del dueño del terreno).

- Entrega de soluciones/desenlaces a los beneficiarios (notificación vía correo).
- **Instrumentos legislativos y otros**
 - Ley 19.776/2001, sobre regularización de ocupación de inmuebles fiscales;
 - Ley 19.858 (febrero 2003), que entre otros aspectos faculta al MBN a regularizar las propiedades que siendo ocupadas por particulares, son de propiedad de los SERVIU o Municipalidades;
 - Registro de la Propiedad Irregular;
 - De difusión: campaña televisiva: “Póngale Título a Sus Sueños”, línea telefónica de información a usuarios.

C. Implementación

El Programa se desarrolla –por una parte–, en los Registros Civiles donde los usuarios aclaran dudas sobre la situación de dominio y donde encuentran alternativas de solución. Actividades similar se desarrolla en las Secretaría Regionales Ministeriales del MBN; paralelamente, las empresas ejecutoras externas tienen la responsabilidad de relevar las situaciones presentadas a través de un Formulario, como asimismo deben realizar el Diagnóstico de la Irregularidad e informar sobre las soluciones posibles a los demandantes.

Junto a esto, se desarrolla una campaña de difusión de información jurídica a través de los medios (radio, TV, teléfono ciudadano), y en terreno, sobretodo en grupos de indigentes (beneficiarios del Programa Puente, Sistema Chile–Solidario). Para esto último, los equipos de terreno del Programa Puente difunden información entre sus beneficiarios directos.

- **Acuerdos interinstitucionales:**
 - Convenio con algunos Municipios: para relevar situaciones de irregularidad;
 - Convenio con Mideplan, Sistema Chile–Solidario para difundir información entre las familias objetivo de los Programas que hacen parte del Sistema, sobretodo las familias beneficiarias del Programa Puente.

D. Resultados

- 2.227 consultas telefónicas, línea 800 (año 2002);
- 714.108 beneficiarios potenciales que ven y/o escuchan la Campaña televisiva y radial tres veces en promedio durante el periodo de difusión;
- 123 talleres informativos con 4978 participantes;
- Se detectan múltiples causales de informalidad no registradas en el Ministerio.
- No existe aún un registro nacional de la cantidad de casos regularizados a través de esta vía.

E. Análisis

El Programa evita situaciones de irregularidad desde sus causas: la hermeticidad de la Ley (que gravita en un desconocimiento por parte de la población), y traspaso inoportuno y/o incompleto de transferencia de dominio, sobretodo falta de *posesión efectiva*.⁹ Para solucionar el

⁹ Es decir, cuando fallece el propietario y los herederos no realizan la posesión efectiva o la partición de los bienes, cuando no se cumplen las formalidades legales al efectuar la venta o compra de la propiedad o el traspaso de ellas

primer aspecto (desconocimiento de la Ley), el Ministerio de Bienes Nacionales informa sobre el proceso regulatorio a través de trípticos, campañas radiales, etc. Para solucionar el segundo aspecto (la falta de *posesión efectiva*), se modifica el trámite: pasa de ser una práctica jurídica que se realiza en Tribunales con un costo a favor de los beneficiarios, a una práctica administrativa que se realiza en los Servicios de Registro Civil a costo cero.¹⁰

Otro aspecto positivo del Programa está relacionado con el tema participación, de cercanía a la ciudadanía, con la transparencia de los actos públicos, y también con objetivos políticos: porque si el objetivo es diagnosticar el fenómeno de la irregularidad, a través de este sistema –donde el propio interesado demanda una solución–, es posible determinar la *demanda efectiva*, y en paralelo la *demanda declarada* (o sea cuánta gente cree estar en *irregularidad*). Con esto último es posible afinar el contenido y modalidad de información difundida al respecto, y sobretodo profundizar sobre la naturaleza de la irregularidad que fundamentará las decisiones respecto a los estudios o reformas legales que resulten más beneficiosas.

Otros efectos e impactos positivos están relacionados con posesión regular del título de dominio y consiguiente oportunidad de mejorar la base patrimonial de los afectados, acceder a beneficios del Estado; acceder a oportunidades crediticias en las que el inmueble adquiere calidad de garantía: créditos de producción, inversión o consumo en el Banco del Estado, asistencia crediticia INDAP, entre otros (MBN: 8:2004).

A largo plazo, la disminución de situaciones de irregularidad implicará una baja en el gasto fiscal asociado, toda vez que las condiciones sociales y jurídicas le permitan a la población no reproducir el problema.

Uno de los aspectos débiles del Programa –si bien el notable esfuerzo por descentralizar la práctica–, sigue siendo la *focalización* del beneficio. Los usuarios potenciales debieran llegar al Registro Civil a través de múltiples convocatorias públicas, acto que puede garantizarse en áreas urbanas y para comunidades motivadas al respecto. Existirá siempre una parte de la población en actitud pasiva, o que por diversas causas prefiere mantenerse en la *semilegalidad* o *ilegalidad*. Por otra parte, se conoce poco sobre la internalización de estos nuevos conocimientos y calidad de la información difundida por parte de los funcionarios de los Registros Civiles. No existe ni un monitoreo de la situación, ni material de apoyo al respecto.

1.2 Diagnóstico sobre la propiedad irregular a nivel nacional (Proyecto Código BIP: 30006337)

A. Descripción del sub-programa

- **Nombre:** Diagnóstico sobre la Propiedad Irregular a Nivel Nacional (Proyecto Código BIP: 30006337)
- **Organismo ejecutor:** Ministerio de Bienes Nacionales en convenio con municipios (Registro Civil).
- **Financiamiento:** Ministerial

cualquier título, como por ejemplo cesión de derechos, ventas, donaciones, todas sin cumplir con las formalidades legales (MBN: 2:2004).

¹⁰ “...Nosotros veíamos que gran cantidad de las causas de irregularidad, se relacionan con la falta de posesión efectiva. Así que hicimos de ese trámite un acto administrativo que desde abril del 2004 se realiza en el Registro Civil, ya no más en Tribunales. Con esto descongestionamos los Tribunales y por otra parte evitamos que la gente deba pagar”, Jefa División Constitución Propiedad Raíz, Ministerio de Bienes Nacionales en entrevista del 27.08.2004.

- **Año de formulación:** 2003 (como programa piloto en las Regiones II, IV y VII).
- **Presupuesto:** US\$ 249.000 (\$ 151.423.000 pesos chilenos para ejecución 2004.)¹¹
- **Fecha de inicio:** Enero 2004
- **Tipo de proyecto:** de regularización dominial sobre tierra privada y/o fiscal.
- **Población objetivo:** Población afectada por situación irregular de tenencia.
- **Objetivo:** Dimensionar y caracterizar la demanda efectiva de regularización del dominio de la propiedad raíz que es de competencia del Ministerio de Bienes Nacionales, para perfeccionar la acción de regularización y reformular las políticas existentes si fuese necesario. Específicamente se trata de:
 - cuantificar en un determinado período la irregularidad;
 - caracterizar la irregularidad, con el fin de orientar estudios legales y líneas de acción para su prevención y tratamiento;
 - identificar la población demandante, con le fin de focalizar la oferta de Gobierno.

B. Formulación

- **Organismos participantes:** Ministerio de Bienes Nacionales, Municipio a través del Registro Civil, empresas ejecutoras externas, División de Organizaciones Sociales del Ministerio Secretaria General de Gobierno y los Municipios de todo el país.
- **Actividades:** El estudio se desarrolla a través de cinco componentes:
 1. Componente gestión Ministerio de Bienes Nacionales, considera la formulación de los TDR, el diseño del formulario de relevación de la situación de tenencia, la coordinación del equipo contraparte técnica del estudio, la corrección y difusión interna de los avances;
 2. Componente levantamiento de la información: este componente es desarrollado por las empresas que se adjudican el estudio y corresponde a la atención de usuarios e ingreso de datos de demanda de regularización del Ministerio de Bienes Nacionales a formulario de recolección de información;
 3. Componente análisis de la información: la(s) empresas ejecutoras deben analizar la información desde el punto de vista jurídico, territorial, y socio-económico de la población afectada;
 4. Componente generación de estadísticas;
 5. Componente gestión hacia el medio externo: este componente ejecutado por la empresa ejecutora, se refiere a las acciones de convocatoria de los potenciales sujetos en estudio, así como proveer de los resultados a los encuestados.
- **Instrumentos**
 - Formulario de Situación de la Irregularidad;
 - Registro de la Propiedad irregular (instrumento-producto).

¹¹ US\$ 1= \$608,90 valor oficial al 3.10.2004.

C. Implementación

El estudio se ejecuta vía licitación externa; es evaluado por la Contraparte Técnica formada por profesionales de la División de Constitución de Propiedad Raíz del Nivel Central y de la Unidad de Informática, y por los encargados de regularización de cada una de las Secretarías Regionales Ministeriales del MBN.

La empresa ejecutora se instala físicamente en las Secretarías Regionales Ministeriales del Ministerio de Bienes Nacionales donde:

- Brinda atención a los usuarios;
 - Releva la demanda (ingresa las solicitudes de regularización conformando el registro de propiedad irregular);
 - Desarrolla análisis socio-económico de la población afectada, territorial y jurídico de la situación;
 - Entrega el resultado del análisis de cada situación a los demandantes.
- **Acuerdos interinstitucionales:**
 - Convenios con algunos Municipios para relevar situaciones de irregularidad.
 - De momento no se advierten obstáculos de implementación.

D. Resultados

Actualmente existen resultados a nivel regional a los que no se tiene acceso.

E. Análisis

El estudio es pertinente por cuanto existe un gran desconocimiento cuantitativo y cualitativo de las causas y consecuencias de la irregularidad dominial. El sub-programa, así como ha sido concebido, permitirá establecer la demanda efectiva a partir de la solicitud directa de los propios afectados.

1.3 Programa de Manejo de Ocupación Irregular de Inmuebles Fiscales BIP: 20186878

A. Descripción general

- **Nombre del Programa:** Programa de Manejo de Ocupación Irregular de Inmuebles Fiscales (2002–2004), Código BIP: 20186878 (Nombre de fantasía “Ciudad Mejor”)
- **Organismo ejecutor:** Ministerio de Bienes Nacionales a través de ejecutores externos.
- **Financiamiento:** ministerial
- **Año de formulación:** 2001
- **Año de inicio:** 2002
- **Año de término:** Diciembre 2003 para el Título I, 12 de mayo 2003 para el Título II (modificación legal plazo original por Ley 19.858), y 90 días después de la fecha de entrada en vigencia de la Ley (febrero 2002) para el Título III.
- **Marco legal:** Ley 19.776/ año 2001 y Ley 19.858/ año 2003.
- **Presupuesto 2002–2004:** \$ 631.000.000 pesos chilenos (US\$ 1.037.828).

- **Tipo de programa:** de regularización del dominio a través de transferencia gratuita, destinación o concesión a título gratuito.
- **Objetivos:**
 - Regularizar inmuebles ocupados por particulares objeto de actos de disposición por parte del Estado, pero que cuya propiedad no ha sido consolidada (decretos de títulos no inscritos a favor del Estado; terrenos urbanos y rurales). Título I;
 - Regularizar ocupación de inmuebles fiscales de larga data en las Regiones de Aysén, y en algunas Provincias y Comunas de la Región de los Lagos, cuyos ocupantes no pueden beneficiarse de un Título Gratuito por no cumplir los requisitos de la actual legislación (tierra urbana y rural). Título II;
 - Regularizar la situación dominial de 16 casos de antiguos propietarios de predios afectados por la erupción del volcán Hudson, en agosto 1991, Región Aysén, (terrenos rurales). Título III.
- **Población objetivo:** ocupantes de inmuebles fiscales no regularizables con el marco jurídico vigente hasta antes de este Programa.
- **Requerimientos para participar:** Ocupar inmuebles fiscales cuya condición de dominio esté sujeta a la Ley 19.776/ año 2001.

B. Formulación

El Programa nace tras el análisis de veracidad de la información catastral iniciado por el Gobierno en 1994. El análisis revela que en las dos décadas precedentes se habían realizado sólo cuatro proyectos catastrales: planes piloto en Arica y Chiloé (1978); estudio de la tenencia en Aysén (1984), y actualización catastral de bienes raíces fiscales de la Región de Antofagasta (1986). No existía un plan de trabajo que enfrentara esta carencia. Por ello, en 1995 se da inicio a un Plan de Trabajo catastral, con el que el Ministerio de Bienes nacionales logra implementar un catastro de la propiedad fiscal inscrita a través de 37 proyectos específicos, acordes a las necesidades de cada zona del país (el Plan catastral significó una inversión de US\$ 374.000.000 en el período 1994–1999). El objetivo superior del programa es poder contribuir a uno de los objetivos estratégicos del Ministerio: “contribuir a mejorar la base patrimonial de la ciudadanía y facilita el acceso a programas socio productivos que mejoran la calidad de vida de las personas” (MBN: 2004).

- **Organismos Participantes:** MBN, Mideplan, Ministerio del Interior, Conservadores de Bienes Raíces.
- **Actividades:**
 - Recibo de solicitudes de potenciales beneficiarios a través de la Secretarías Regionales Ministeriales;
 - Diagnóstico de la situación dominial por parte del Ministerio;
 - Resolución;
 - Activación del proceso regulatorio.
- **Instrumentos**
 - Ley 19.776/ año 2001;
 - Diagnóstico cero, diagnóstico uno.

C. Implementación

El Programa comienza con un diagnóstico a nivel ministerial del estado del los título de inmuebles fiscales para verificar inscripción a favor del Fisco (Diagnóstico Cero). Posteriormente se someten los resultados a una validación en terreno (Diagnóstico Uno). Una vez finalizado el Diagnóstico Uno, el MBN, previa solicitud del beneficiario, está en condiciones de proceder a la aplicación del procedimiento de regularización establecido en el Título I de la Ley 19.776.

Acuerdos institucionales:

Convenio MBN, Mideplan y Ministerio del Interior. Cada Secretaría Regional Ministerial solicita a los Municipios el Puntaje de la Ficha Cas II de los beneficiarios que hayan solicitado subsidio fiscal para el pago del *monto variable* (que corresponde al trámite de regularización).¹²

D. Resultados

• Año 2003:

- 15.000 decretos tramitados en las regiones I, II, IV, VII, VIII, IX, X, XI, XII y Región Metropolitana para el Título I (no hay especificación rural-urbano).
- Asignación de 380 inmuebles a organizaciones comunitarias e instituciones del Estado por más de \$ 37 mil millones (de momento no existe información sobre localización de inmuebles asignados y perfil socioeconómico de los integrantes de las organizaciones comunitarias beneficiadas).¹³
- 3.000 casos tramitados para las regiones I, II, III, IV, VIII, IX, X, XI y RM para el Título II.
- De todos estos fueron tramitados sólo 1.800. El resto no cumple con los requisitos.

• Año 2004:

- 836 familias con Título de Dominio regularizado en las regiones II, IX, X, XI, XII y RM (Título I y II de la Ley 19.776/ año 2001).

E. Análisis

Se trata de un Programa pertinente por cuanto permite regularizar situaciones de dominio que ajustables al marco-jurídico vigente para dicho efecto (Ley 2.695 y DL. 1939).

1.4 Programa de Manejo Territorial de la Propiedad Irregular focalizada a grupos prioritarios (PGTR)

A. Descripción general

- **Nombre del Programa:** Programa de Manejo Territorial de la Propiedad Irregular focalizada a **grupos prioritarios (PGTR)**

¹² Ficha Cas II, es el instrumento que en Chile se usa para definir pobreza e indigencia. Tales situaciones se determinan tras valorizar diversos ámbitos de vida de una persona. Generalmente (varía de Región en Región), es pobre quien tiene 500 puntos o menos. La Ficha es aplicada por los municipios y administrada a nivel nacional por Mideplan.

¹³ Funcionario Ministerio Bienes Nacionales nivel central 5.10.2004.

- **Organismo** ejecutor: Ministerio de Bienes Nacionales a través de ejecutores externos
- **Financiamiento:** ministerial
- **Año de formulación:** 2002
- **Año de inicio:** 2003 (duración 2 años)
- **Tipo de programa:** de regularización del dominio y traspaso de bienes inmuebles
- **Marco legal:** Ley 2.695 y D.L. 1.939/77
- **Presupuesto:**
- **Fondos sectoriales comprometidos año 2002:** \$ 509.462.000 pesos chilenos
- **Fondos de contraparte comprometidos año 2002:** \$ 644.076.270 pesos chilenos
 - Desagregados: **FNDR:** \$ 312.517.270 pesos chilenos
- **Municipios:** \$ 193.560.650 pesos chilenos
- **Beneficiarios:** \$23.650.350 pesos chilenos
- **Otros:** \$ 114.348.000 pesos chilenos
- **Total de fondos comprometidos:** \$ 1.158.538.270 pesos chilenos (US\$ 1.700.000)
- **Aportes de terceros**
 - El presente programa da un tratamiento distinto a los Aportes de Terceros, al realizado por el Programa de Regularización anterior (PGTR 2002–2003). Al amparo de la Ley 19.930, Ley que modifica las disposiciones de los Decretos Leyes n° 1.939 de 1977 y n° 2.695 de 1979, en lo relativo a los Costos de los Procedimientos de Regularización de Propiedad, el Costo de dicho trámite es de cargo del beneficiario, pudiendo acreditarse por parte del beneficiario la imposibilidad de pago y correspondiente obtención de subsidio estatal, desde el MBN. Dado que el MBN realiza regularizaciones, teniendo como prioridad a las *familias de escasos recursos* (bajo de la línea de pobreza determinada a través del puntaje de la Encuesta Ficha CAS II), se estima que el financiamiento estatal (sectorial), será destinado en un 100% a Subsidios, y que en la mayoría de los casos serían totales, dado que el 80% aprox. De la población objetivo atendida, en los últimos años, está en o bajo la línea de pobreza.
 - Los aportes de terceros provenientes principalmente de tres fuentes: Gobiernos Regionales (FNDR), Municipios y Otras entidades tales como la Fundación San José de la Dehesa, Programas relacionados (Chile–Barrio, Programa Puente, Fosis, etc.), financian la regularización de casos de regularización distintos a los del Programa Sectorial (sus propios casos).
- **Población objetivo:** Familias de escasos recursos con sus Títulos de Dominio NO INSCRITOS en el Conservador de Bienes raíces, de las 13 regiones del país: año 2004: 2.179 familias; año 2005: 3.273 familias. El 20% de las 3.800 familias con casos de irregularidad constatados a través de propia solicitud en la Secretarías Regionales.
- **Requerimientos para participar:** ser ocupante irregular de terrenos fiscales; ser habitante de asentamientos precarios (Programa Chile–Barrio); ocupante de terreno SERVIU o Municipal; propietario en condiciones de regularización imperfecta o

condicionada; ocupantes de territorios indígenas, caletas de pescadores y sitios pre-cordilleranos; ocupantes de terrenos fiscales correspondientes a los 80 mts. del borde costero y que por tanto quedan en situación de dominio de facto.

El Programa está dirigido a:

- Poblaciones en asentamientos y campamentos precarios (Chile-Barrio);
- Población que postula al Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda (MINVU);
- Población beneficiaria de la reconversión agrícola INDAP;
- Población indigente beneficiaria del Programa Puente (Fosis- Mideplan);
- Beneficiarios del Plan de Manejo Integral del Borde Costero (que regulariza caletas de pescadores);
- Beneficiarios de los programas productivos CORFO dirigidos a pequeños productores.

B. Formulación

El Programa nace tras detectar que a pesar de los esfuerzos programáticos, aún se evidencian vastos sectores (especialmente urbanos), que mantienen situaciones de irregularidad del dominio. En lo específico las 36.000 ocupaciones irregulares detectadas a través de la aplicación de la Encuesta Casen 1998 (Mideplan), y los 10.000 hogares campesinos minifundistas en condición de indigencia, cuyo jefe de hogar no supera los 45 años de edad en promedio y cuyo principal activo es la explotación de recursos productivos (Situación del Sector Rural en Chile, 1998, Doc. n° 12, 1999, Mideplan).¹⁴

El Programa trabaja sobre un diagnóstico preciso que detecta 15.000 casos (2002–2003); y mediante la ejecución de Proyectos Locales de Regularización (de estos últimos no fue posible conseguir información).

- **Organismos participantes:** MNB, Ministerio del Interior, Minvu, SERVIU, Municipios, Directemar, Gobiernos Regionales, Contraloría General de la República, Servicio de Impuestos internos, CONADI, CONAF, INDAP; SAG, Ministerio de Justicia, etc.
- **Instrumentos legales:** D.L. 1939/77; Ley 19.776/ año 2001; Ley 19.858/ año 2003, D.L. 2.695/ 79, D.L. 19.253/93 modificada por Ley 19.587/98).

C. Implementación

Los procedimientos de regularización, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, se inician con las demandas potenciales de otros programas sociales y productivos, la licitación de proyectos regionales, provinciales o comunales, la recopilación de antecedentes de los potenciales beneficiarios, la realización de mensuras e informes técnicos, la elaboración de informes jurídicos, el envío de oficios a instituciones relacionadas con el procedimiento y a presuntos propietarios, el cumplimiento de publicaciones legales a través de la prensa, la aprobación de resoluciones administrativas, y por último la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

¹⁴ Por ello Mideplan propone una estrategia de dominio de terrenos unido a una estrategia integral de apoyo social, psicológico, técnico-productivo, de subsidios y de generación de nuevos empleos, propuesta para el caso de 250.000 personas en condición de indigencia, que constituye el Programa Chile-Solidario cuyo objetivo, es precisamente la erradicación de estos sectores indigentes. El Ministerio de Bienes Nacionales contribuye al Sistema Chile-Solidario priorizando la intervención regulatoria en aquellos casos de indigencia atendidos por el Sistema.

- Acuerdos institucionales (información al 2002)
- Convenios con Municipios: 98
- Proyectos locales de regularización: 98
- Casos de regularización comprometidos: 7.919

D. Resultados

Año 2004: 2.179 familias con Título Regularizado.

2. Programas de mejoramiento urbano

A continuación se describen 10 programas y subsidios de mejoramiento urbano:

1. Vivienda Social Dinámica Sin Deuda, de regularización del dominio o compra regular de terreno y compra de vivienda con subsidio y ahorro por parte de los beneficiarios. El Programa incluye dos alternativas: atención especial al Adulto Mayor y Movilidad Habitacional;
2. Fondo Solidario de Vivienda, de regularización del dominio o compra regular de terreno y compra o rehabilitación de viviendas con subsidio, ahorro por parte de los beneficiarios y crédito (esto último optativo);
3. Programa Subsidio Progresivo, de regularización del dominio y vivienda con subsidio, ahorro de los beneficiarios y crédito (optativo);
4. Programa Chile-Barrio: de regularización del dominio y vivienda (hace uso de soluciones habitacionales existentes que consideran subsidio, ahorro de los beneficiarios y crédito (optativo).
5. Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales: de mejoramiento urbano (se financia con subsidio y aporte de los beneficiarios directos y municipio);
6. Programa de Mejoramiento de la Vivienda y su entorno: mejoramiento urbano (vivienda, espacios de copropiedad), se financia con ahorro de los beneficiarios y subsidio;
7. Programa Pavimentos Participativos, de mejoramiento urbano, se financia con subsidio y aporte municipal y de los interesados;
8. Programa Mejoramiento de Barrios (PMB), de regularización del dominio y mejoramiento urbano (infraestructura sanitaria), de financiamiento sectorial (ISAR);
9. Programa de Mejoramiento Urbano (PMU): de mejoramiento urbano, con financiamiento sectorial (IRAL);
10. Subsidio de Agua Potable, con financiamiento sectorial (ISAR).

Antes de entrar en la descripción de cada Programa es necesario tener en cuenta dos consideraciones, por una parte que muchos de estos programas se financian con de fuentes de recursos para el desarrollo regional,¹⁵ y que la Política Habitacional chilena vigente focaliza las acciones en tres direcciones:

¹⁵ Cabe considerar que para el Gobierno y administración interior del Estado, el territorio de la República se divide en regiones y éstas en provincias. Para efectos de administración las provincias se dividen en comunas. El gobierno y

- Hacia familias indigentes y pobres reorientando un 60% del gasto del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo hacia los dos quintiles más pobres a través de Programas Habitacionales sin deuda constituidos por un subsidio estatal y ahorro de los beneficiarios, a través de los programas Fondo Solidario de Vivienda y del Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda (terreno y viviendas de hasta US\$ 10.000);
- Hacia grupos emergentes con capacidad crediticia a través de los siguientes programas: Programa Nueva Vivienda Básica (terreno y viviendas de entre US\$ 10.800 y US\$ 16.200, con subsidio de entre US\$ 3.780 y US\$ 2.700, y ahorro por parte de los beneficiarios de US\$ 540); Subsidio para Zonas de Conservación Urbana y Subsidio de Renovación Urbana o de Desarrollo prioritario. Estos dos últimos, orientados a familias de sectores medios con capacidad de ahorro y de servir un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera, que desean habitar en zonas centrales (viviendas entre US\$ 16.200 y US\$ 54.000, subsidio fijo de US\$ 5.400).
- Cabe considerar además que el Subsidio General Unificado D.S. n° 40/2004, subsidia viviendas y compra o regularización de terreno desde un valor de US\$ 16.200 a US\$ 25.000. Este subsidio apoya a todos los programas habitacionales que consideran una solución habitacional de más de US\$ 16.200 (UF 600), es decir el Programa Nueva Vivienda Básica, entre otros. En el análisis que se expone a continuación se consideran sólo los programas dirigidos a *pobres e indigentes*, es decir soluciones habitacionales de hasta US\$ 9.000 (300 UF), porque si bien los programas más costosos consideran intervenciones en ámbito tierra (densificación predial por ejemplo), obligan la toma de crédito privado al que los pobres de Chile no tienen acceso.

2.1 Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda VSDSD

A. Descripción general

- **Nombre del Programa:** Vivienda Social Dinámica Sin Deuda
- **Organismo ejecutor:** SERVIU como supervisor y subsidiario, Entidades Organizadoras y empresas privadas como ejecutores directos.
- **Financiamiento:** sectorial. El subsidio máximo entregado es de US\$ 7.000 (280 UF), considerando en ese valor US\$ 4.500 (180 UF) para la construcción y US\$ 3.000 (120 UF) para terreno e urbanización. El precio máximo de la vivienda es de US\$ 7.500 (300 UF) y el ahorro mínimo requerido para postular es de US\$ 250 (10UF).
- **Año de formulación:** 2000

la administración superior de cada región residen en un intendente, quien formula la política de desarrollo regional. En cada región hay un consejo regional conformado por el Intendente a la cabeza, gobernadores, fuerzas armadas y representantes regionales de los organismos públicos que ejercen actividades en la región. El Consejo Regional CORE, es generalmente esta institución quien decide la distribución territorial de los Programas que se citan en este capítulo. Igualmente es necesario conocer las fuentes de financiamiento de estos Programas:

- Programa de Mejoramiento de Barrios: Inversión Sectorial de Asignación Regional (ISAR);
- Programa Mejoramiento Urbano, Subiere, Ministerio del Interior: Inversión Regional de Asignación Local (IRAL);
- Programa Un Barrio para mi Familia: Convenio de programación MINVU-FOSIS;
- Subsidio de Agua Potable: Inversión Sectorial de Asignación Regional (ISAR) (v. descripción de estas fuentes de financiamiento en Anexo).

- **Año de inicio:** 2002
- **Tipo:** de vivienda y mejoramiento urbano (otorga vivienda a partir de ahorro más subsidio en terrenos de propiedad SERVIU, Entidad Organizadora o del grupo postulante; para el caso de Adultos Mayores posibilita adquisición, arriendo o comodato de vivienda nueva o usada).
- **Situación que resuelve:** irregularidad del dominio, falta de vivienda, incapacidad crediticia.
- **Objetivos:** Ofrecer una solución habitacional a quienes no tienen la posibilidad de obtener crédito en las entidades financieras.
- **Población objetivo:** población pobre sin capacidad crediticia y en situación de pobreza acreditada mediante puntaje Encuesta Ficha Cas II (543 puntos).¹⁶
- **Requisitos de acceso:** para participar en los llamados a postulación se exigirá que los interesados:
 - Estar inscritos en los Registros del SERVIU;
 - No poseer vivienda;
 - No ser beneficiario anteriormente de vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el Estado o las Municipalidades;
 - Contar con Encuesta Ficha CAS II vigente;
 - Cumplir con el ahorro mínimo exigido US\$ 270 (10 UF).
 - Para seleccionar a los beneficiarios, se otorga puntaje considerando factores tales como la estratificación social, allegamiento, necesidad habitacional, composición del grupo familiar, etc.¹⁷ Se puede postular de manera individual o colectiva en grupos de entre 10 y 50 personas con personalidad jurídica.
- **Marco legal:** D.S. 62 (V y U) de 1984 y Resolución Ex. n° 249/2003.

¹⁶ La Ficha CAS-2 es un instrumento destinado a estratificar socialmente a las familias que postulan a beneficios sociales permitiendo con ello priorizar y seleccionar beneficiarios para los distintos programas sociales, principalmente los subsidios estatales. Toda persona que solicita un subsidio monetario estatal en la Municipalidad – SUF, PASIS, u otros– debe ser encuestada con este instrumento. La Ficha CAS-2 se aplica a todos los residentes de la vivienda en la que habita la persona que solicita el subsidio. Su vigencia es de dos años y pasado ese tiempo la información debe ser actualizada. Es importante señalar que la Ficha CAS-2, es un instrumento destinado prioritariamente a ordenar según prelación a las y los postulantes a subsidios sociales y no a medir la pobreza de los mismos. El sistema de estratificación se basa en el cálculo de un puntaje que varía entre 350 y 750 puntos aproximadamente. La obtención de un menor puntaje se asocia a una situación de carencia y necesidades insatisfechas mayor. Para realizar el cálculo se utilizan 13 variables, agrupadas en 4 factores: vivienda, educación, ocupación e ingreso-patrimonio. El puntaje obtenido es diferencial para cada una de las familias que habitan al interior de una vivienda. La Ficha CAS-2 es de aplicación descentralizada. Esta tarea es realizada por los municipios pues son ellos quienes definen los equipos comunales para el desarrollo de las tareas involucradas en la toma de información, registro y procesamiento computacional de los datos, bajo el control y supervisión del gobierno provincial, regional y el nivel nacional de la administración del Estado. El objetivo principal de la Ficha CAS-2 es identificar, priorizar y seleccionar las personas potenciales beneficiarios de programas sociales.

¹⁷ Factores de Puntajes (factor que mide la estratificación social, allegamiento, y necesidad habitacional). Se beneficia de particular modo a:

- Madre padre soltero o viudo o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo, que tenga a su cargo hijos que cumplan con los requisitos para integrar su grupo familiar y que cuenten con el reconocimiento como carga familiar del postulante;
- Si los hijos son menores de 15 años;
- Si el postulante, o su cónyuge, o uno o más miembros integrantes del grupo familiar acreditado, estuvieren inscritos en el registro nacional de la discapacidad.
- Los postulantes incluidos en el Programa Chile Barrio reciben puntos adicionales, siempre que sea debida y oportunamente acreditado.

B. Formulación

El Programa nace tras comprobar *desfocalización* en los Programas Habitacionales. Hasta el año 2000, 23.000 familias beneficiarias de Viviendas Básicas, eran sujeto de crédito privado. El Programa VSDSD es un esfuerzo por garantizar vivienda a quienes están asociados a los deciles más bajos del país, que no tienen posibilidad de obtener crédito en las entidades financieras.¹⁸

Las familias beneficiadas reciben una vivienda de aproximadamente 25 m² y se incorpora en el diseño la posibilidad de crecer hasta 50 m², lo que se logra con el esfuerzo posterior de cada familia. Si bien la solución es de menor tamaño que la antigua Vivienda Básica, la calidad debe ser a lo menos equivalente a ella.

Las viviendas se disponen en conjuntos de máximo 300 unidades ordenadas en subconjuntos de 60 unidades con equipamiento comunitario.

El subsidio máximo entregado es de US\$ 7.000 (280 UF), considerando en ese valor US\$ 4.500 (180 UF) para la construcción y US\$ 3.000 (120 UF) para terreno y urbanización. El precio máximo de la vivienda es de US\$ 7.000 (300 UF) y el ahorro mínimo para postular es de US\$ 250 (10 UF).

El Programa considera una línea de acción preferencial para Adultos Mayores, y además la posibilidad de *movilidad habitacional* a partir de la venta de la vivienda a un año de *dominio* inscrito a favor del propietario (Res. Ex. n° 249/2003).¹⁹

El Programa entrega 2.500 soluciones/año. El Programa se encuentra en su fase final, dará paso al Programa Fondo Solidario. Para el año 2005 se estima la construcción de 2.500 viviendas focalizadas en el Programa Chile-Barrio (testimonio funcionario Depto. Vivienda, Ministerio de la Vivienda en entrevista 8.10.2004).

C. Implementación

El proceso parte por un llamado público que SERVIU hace a nivel regional (una o más veces en el año), a través de publicación en el Diario Oficial y medios locales. Sigue un período de selección de postulantes *hábiles*;²⁰ posteriormente procede el giro de los fondos

¹⁸ La Nueva Política Habitacional en estos años ha dejado de hacer aquello que podía relegar al sector privado (producir y financiar viviendas básicas) para concentrarse en la entrega de mayores recursos y niveles de participación a los más necesitados. Por otra parte la solución que se entrega hoy a los más necesitados se ajusta mejor a su situación socio-económica, ya que reciben como subsidio 280 UF que es el doble de lo que recibían antes y su vivienda es ahora sin deuda hipotecaria.

¹⁹ Sistema que permite a los beneficiarios de una vivienda adquirida con Subsidio del Estado, acceder a otra vivienda a través de la gestión del propio interesado (el SERVIU no compra ni vende viviendas a través de este sistema). Se aplica en el caso de viviendas que aún están en el período de prohibición de vender por cinco años, en razón del subsidio otorgado por el estado. El beneficio consiste en levantar esta prohibición con el propósito que su propietario pueda venderla y adquirir otra en un plazo no superior a un año desde que se anota el alzamiento de la prohibición en el conservador de bienes raíces. La vivienda a adquirir puede ser nueva o usada, con una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados. Si la vivienda que se adquiere tuviese un precio superior al valor de la venta, la persona deberá solventar la diferencia con recursos propios o mediante un préstamo obtenido en el sector financiero. Esta operatoria no implica la concesión de nuevos subsidios ni el otorgamiento de nuevos créditos por parte del Estado. En casos calificados, mediante resolución fundada el Ministro podrá disponer que este plazo se amplíe hasta en 12 meses más, debiendo renovarse las garantías, de modo que cubran el nuevo plazo concedido.

²⁰ Aquellos que cumplen con los requisitos ya citados.

correspondientes a favor del SERVIU, o a favor de la empresa con quien se contrata la construcción o adquisición.²¹

El Programa considera dos medidas para evitar segregación socio-espacial importantes de señalar: en los casos en que los SERVIU celebra con una Municipalidad un convenio especial de construcción de viviendas, en el cual la Corporación Edilicia aporta el terreno, el Director del SERVIU puede, mediante resoluciones, limitar la participación en el proceso de selección para la asignación de hasta el 100% de las viviendas disponibles, a aquellos postulantes que provengan de la respectiva comuna. Igualmente, tratándose de construcción de viviendas en loteos emplazados en terrenos de una superficie total de hasta 2 hectáreas, ubicados en sectores consolidados de ciudades de no menos de 240.000 habitantes, el Director del SERVIU puede, mediante resoluciones, establecer que hasta el 50% de las viviendas disponibles, se asigne a aquellos postulantes que provengan de la respectiva comuna, asignándose el resto conforme al procedimiento general establecido en el Reglamento.

D. Resultados

Aunque inicialmente se habían estimado 2.500 viviendas/año, por la gran demanda el Programa ha ejecutado en promedio 6000 viviendas/año durante el 2002, 2003, 2004. Para el 2005 se proyecta la construcción de 2.500 viviendas. La evolución en la ejecución es la siguiente: al 2003 el Programa había construido y pagado 3.659 viviendas por un total de US\$ 28.000.000; se encuentran en contrato 13.396 por US\$ 106.400.000.

E. Análisis

Este Programa mejora la focalización de los recursos, estimula la participación de las propias familias en el diseño de su solución habitacional e incorpora a los municipios, fundaciones y corporaciones (sobretudo en los casos de cesión de terrenos). Es un Programa que ha dado respuesta a una demanda mayor de cuanto previsto inicialmente. Se trata de un programa *pertinente*: es adecuada la fórmula de financiamiento constituida por subsidio directo a la demanda y ahorro, considerando que son 117.000 hogares en condición de indigencia, que significa 850.000 personas que sobreviven con un ingreso de US\$ 32/mes (US\$ 160 por hogar). Es, eso sí, altamente probable, que el tiempo para enterar el ahorro de US\$ 250 (10UF) se prolongue en forma desmesurada. Por ello sería importante complementar este Programa con habilitación e inserción social y laboral.

El Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda considera atención Especial al Adulto Mayor. Existe en el proceso de postulación al Programa VSDSD una discriminación positiva hacia el Adulto Mayor. En este caso el Programa ofrece la adquisición de vivienda nueva; arriendo o comodato de vivienda nueva o usada. Se obtienen:

²¹ En el evento que la transferencia no se perfeccione, por causas no imputables a la voluntad del asignatario, el SERVIU devuelve dichos fondos, en su equivalente al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la devolución. Si no se perfeccionare la transferencia por causas imputables a la voluntad del asignatario, la devolución de esos fondos se efectúa sin reajustes ni intereses. En ambos casos se practican, si corresponde, las deducciones por concepto de gastos que demande la reparación de los deterioros por mal uso que hubiere experimentado la vivienda durante su ocupación, y/o por dividendos insolutos devengados durante dicho período de ocupación, cuando corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera que sea la causa por la que no se perfeccione la transferencia, las sumas que el asignatario hubiere pagado por concepto de dividendos, expensas comunes, u otros, cederán en beneficio del SERVIU, a título de renta de arrendamiento por el período que hubiere ocupado.

- Viviendas Nuevas de SERVIU, que tienen aproximadamente 25 metros cuadrados, y se ubican en conjuntos habitacionales de hasta 300 viviendas, rodeadas de plazas y zonas de juegos.
- Viviendas Usadas que cuentan con diversas tipologías y tamaños: casas de uno o dos pisos o departamentos en primer piso, con terminaciones básicas. Se trata de viviendas anteriormente entregadas a otros adultos mayores y recuperadas por el SERVIU.
- **Marco legal:** D.S. 62, (V. y U.), de 1984 Resolución Ex. n° 249/2003.
- **Financiamiento:** En arrendamiento, se paga hasta el 10% de la renta bruta del postulante y su cónyuge, con un máximo de 0,3 UF mensuales (US\$ 8,5). En comodato, no tiene cargo para el beneficiario.

Requisitos de acceso:

- Ser mayor de 60 años;
- No ser propietario ni haber sido beneficiado anteriormente con vivienda o subsidio habitacional proporcionado por el estado o las municipalidades;
- Acreditar su condición de pobreza mediante ficha CAS II al día (puntaje igual o bajo la línea de la pobreza).
- Estar inscrito en el registro único de inscritos del SERVIU y postular cuando se realicen los llamados.

2.2 Programa Fondo Solidario de Vivienda FSV

A. Descripción general

- **Nombre:** Programa Fondo Solidario de Vivienda
- **Organismo ejecutor:** SERVIU como supervisor, Entidades Organizadoras como ejecutores a través de empresas privadas.
- **Financiamiento:** sectorial
- **Año de formulación:** 2000
- **Año de inicio:** 2001
- **Tipo:** habitacional y de mejoramiento urbano
- **Situación que resuelve:** incapacidad crediticia de los beneficiarios, falta de vivienda, dispersión de poblaciones, expansión urbana, degrado edilicio, allegamiento.
- **Objetivo:** Ofrecer a quienes no pueden optar a un crédito de financiamiento en el sector privado múltiples alternativas:
 - Construcción de vivienda en terreno nuevo;
 - Construcción en sitio residente;
 - Adquisición de vivienda usada (cité o antiguos edificios para convertirlos en vivienda);
 - Densificación predial;
 - En el caso de vivienda nueva, entregar una vivienda nueva de superficie mínima habitable de 25 mts², que incorpora en su diseño estructural la ampliación a 50 mts². Estas viviendas forman parte de conjuntos habitacionales de hasta 300 viviendas, y cuando procede se distribuyen en copropiedades de un máximo de

60 viviendas cada una. Los conjuntos habitacionales cuentan con equipamiento como juegos infantiles, sede social y áreas verdes.

- Proporcionar asistencia técnica y posterior a la entrega material del inmueble, mediante la cual las familias recibirán asesoría en materias de uso y manutención de las viviendas y de copropiedad inmobiliaria.
- **Población objetivo:** individuos o grupos de entre 10 y 50 familias que viven en condiciones de indigencia o pobreza, cuyo puntaje CAS es igual o inferior a 543 puntos. El postulante y su cónyuge no deben ser propietarios ni asignatarios de una vivienda o infraestructura sanitaria, ni haber recibido un subsidio habitacional anteriormente.
- **Requisitos de acceso:** Grupos de 10 familias como mínimo y hasta 50, deben contar con personalidad jurídica, tener un puntaje Ficha CAS II promedio del grupo inferior o igual a 543 puntos, estar inscritos en el registro único del SERVIU, contar con un ahorro promedio del grupo de US\$ 270 por familia, haber iniciado un plan de ahorro al momento de postular e indicar el plazo en que se cumplirá y no ser propietarios ni asignatarios (el postulante o su cónyuge) de una vivienda o de una infraestructura sanitaria o haber sido beneficiario de subsidio habitacional. Pueden participar: jefe de familia, cónyuge o conviviente, personas solas mayores de 60 años, discapacitadas (debidamente certificado) e indígenas.

En caso de requerir de terreno para desarrollar el proyecto, debe acreditarse la propiedad de éste, pudiendo estar a nombre del postulante individualmente, del grupo o de la Entidad organizadora (pueden acceder al Programa los asentamientos irregulares previamente regularizados solamente).²²

- **Marco legal:**
 - D.S. 155/2001;
 - Resolución n° 192 de 2004 (Bases generales del Concurso); Resolución Ex. 2.587/2002 y sus modificaciones (Manual de Procedimiento);
 - Resolución Ex. n° 452/2003;
 - Resolución Ex. n° 533/2003 (regula el programa de Asistencia Técnica).

B. Formulación

Se trata de un Programa concursable en que los grupos de interesados deben postular con un proyecto habitacional, que es evaluado por un Jurado Regional. Los grupos y sus familias obtienen un subsidio que junto al ahorro permite la construcción de una de las siguientes alternativas: una vivienda que mínimo considere estar, comedor, cocina, baño y un dormitorio; vivienda en terreno del grupo; otra vivienda en el sitio de residencia (densificación predial);²³

²² La entidad organizadora puede ser una oficina de profesionales especializados (arquitecto, abogados, ingenieros civiles, constructores civiles, etc.), las oficinas de asistencia técnica de los colegios profesionales, algunas "organizaciones no gubernamentales" (ONG), o cooperativas, que guiarán al grupo desde las consultas preliminares. Es conveniente que el prestador de servicios de asistencia técnica se encuentre inscrito en el "Registro de Consultores" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo cual puede ser averiguado en la correspondiente Secretaría Regional Ministerial (SEREMI).

²³ Art. 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción: "En áreas urbanas, los predios con una vivienda social o los lotes provenientes de Operaciones Sitio, que hayan sido construidas o urbanizados respectivamente, por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización y cuya superficie predial no sea inferior a 100 m², podrán subdividirse en dos y/o contemplar la construcción de una segunda vivienda social sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, de igual forma cuando los predios tengan una superficie no inferior a 150 metros cuadrados podrán subdividirse hasta tres y/o contemplar la construcción de

construcción de vivienda en terrenos nuevos; adquisición y mejoramiento de viviendas usadas; adquisición y rehabilitación de viviendas en cités; adquisición, rehabilitación de edificios antiguos para convertirlos en viviendas, etc. Esto en terrenos de propiedad de cada postulante, de la Entidad Organizadora (municipios, ONG, fundaciones), o del grupo. Dicha solución es complementada con proyectos de áreas verdes y equipamiento comunitario.

- **Organización para la postulación:**

- Los grupos deben estar integrados por 10 familias como mínimo, con excepción de los proyectos de adquisición y rehabilitación de cités y de adquisición, rehabilitación y subdivisión de edificios antiguos, en cuyo caso, dependiendo del proyecto pueden estar integrados por menos familias; requieren ser patrocinados por entidades organizadoras de demanda con o sin fines de lucro, tales como municipios, fundaciones, corporaciones, cooperativas, prestadores de servicios de asistencia técnica inscritos en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de los SERVIU regionales. Serán estas entidades las encargadas de organizar a los grupos, preparar los proyectos, gestionar los correspondientes permisos y aprobaciones, además de presentar los grupos y proyectos a los concursos regionales y controlar el cumplimiento del plan de ahorro comprometido.
- La familia interesada, debe tener su ficha CAS II vigente al momento en que el proyecto ingrese al SERVIU y representada por el jefe de familia, cónyuge o conviviente.
- Sólo pueden participar personas solas (familias unipersonales) según ficha CAS II, siempre que cumplan con ser personas de 60 años o más, personas con discapacidad debidamente inscrita en el Registro Civil Nacional de la Discapacidad y las personas indígenas que acrediten tal condición según la ley 19.253. Con todo, las familias unipersonales no pueden superar el 30% del total de familias integrantes del grupo.

- **Del proyecto:**

- Los Proyectos deben estar incorporados en el Banco de Proyectos del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.
- Además, los proyectos deben contar con el respectivo permiso de construcción o alteración otorgadas por la Dirección de Obras Municipales y las factibilidades de dación de los servicios de urbanización, cuando corresponda. En caso que los proyectos requieran de suelo, deberá acreditarse la propiedad del terreno, ya sea ésta a nombre de los postulantes individualmente, del grupo o de la entidad organizadora.

hasta dos viviendas sociales más. Las condiciones de subdivisión predial, como asimismo, el distanciamiento de las viviendas que se construyan en los sitios resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan a l Régimen de Copropiedad inmobiliaria, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de la Ordenanza”. Las edificaciones que se acogen a este artículo no pueden exceder en altura de edificación 3,5 metros, siendo el porcentaje de adosamiento con el vecino 70%; o 6 metros, siendo el porcentaje de adosamiento 60%.

- Los conjuntos de viviendas nuevas deben cumplir con los siguientes estándares de equipamiento:

Número de viviendas	Unidad Mínima de Equipamiento
De 30 a 70	Plaza con juegos infantiles de 200 m ² y área recreacional deportiva de 80 m ² .
De 71 a 200	Plaza con juegos infantiles de 400 m ² ; área recreacional deportiva de 200 m ² y sala multiuso de 120 m ² .
De 201 a 300	Plaza con juegos infantiles de 800 m ² ; multicancha de 600 m ² y sala multiuso de 120 m ² .

- Tratándose de viviendas de uno o dos pisos, el permiso de construcción debe contemplar su futura ampliación hasta alcanzar una superficie edificada de a lo menos 50 metros cuadrados.
- El proyecto se financia con un subsidio de entre US\$ 7.560 a US\$ 11.900, y el ahorro promedio del grupo equivalente a US\$ 250 por familia (el subsidio varía en función de la localización de los proyectos y las características socio-económicas del grupo o individuo postulante).²⁴

- **Selección de los proyectos:**

Dado que es un programa concursable, el SERVIU realiza una pre-selección de los proyectos postulados que cumplen con la factibilidad técnica. Posteriormente se selecciona a los beneficiarios, atendiendo los aspectos anteriormente mencionados: condición de pobreza, discapacidad, etc.

Para participar en este Programa, es requisito estar inscrito en el Registro Único de Inscritos del SERVIU. Cada familia interesada deberá tener sólo una inscripción en el mencionado Registro. Pueden participar el jefe de familia, su cónyuge o su conviviente, de acuerdo a la Ficha CAS. En todo caso, la misma persona que esté en el Fondo Solidario, debe estar inscrita en el Registro.

Los criterios de selección de los proyectos responderán a los siguientes factores:

- Vulnerabilidad del grupo.
- Porcentaje de familias monoparentales.
- Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros tenga alguna discapacidad y se encuentre inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- Porcentaje de familias en que cualquiera de sus miembros se encuentre aquejado por una enfermedad catastrófica.
- Porcentaje de personas adultas mayores integrantes del grupo, considerando para tales efectos como adultos mayores a hombres y mujeres de 60 años o más,

²⁴ En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalente a 280 Unidades de Fomento (US\$ 7.900), se podrán destinar hasta el equivalente a 180 Unidades de Fomento (US\$ 51.00), a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a 120 Unidades de Fomento a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a 280 Unidades de Fomento. En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalente a US\$ 10.200 (360 Unidades de Fomento), se podrán destinar hasta el equivalente a US\$ 6.800 (240 Unidades de Fomento), a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a US\$ 3.400 (120 Unidades de Fomento), a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a US\$ 10.1880 (360 Unidades de Fomento). En las comunas del país en que el monto máximo de subsidio puede alcanzar hasta el equivalente a US\$ 11.900 (420 Unidades de Fomento), se podrán destinar hasta el equivalente a US\$ 8.500 (300 Unidades de Fomento), a financiar parte del precio de la construcción de la vivienda y hasta el equivalente a US\$ 3.400 (120 Unidades de Fomento), a financiar parte del precio del terreno y su urbanización, no pudiendo la suma de ambos exceder del equivalente a US\$ 11.900 (420 Unidades de Fomento).

incluidos los que cumplan esa edad durante el año calendario en que se efectúe el llamado a concurso.

- Porcentaje de menores de 15 años, considerando entre ellos los que cumplen los 15 años durante el año calendario del llamado a concurso.
- Habilitación Social de acuerdo al Plan de Acción Social.
- Habilitación Social de acuerdo al Plan de Acción Social. Condición de Pobreza reflejada en el puntaje CAS.
- Menor monto promedio de subsidio solicitado por el grupo postulante, medido en Unidades de Fomento, inferior al monto máximo de subsidio asignado a la respectiva región, provincia o comuna, según corresponda.
- Mayor monto promedio de aporte de terceros, expresado en Unidades de Fomento, por postulante integrante del grupo.

La respectiva Región asignará a cada uno de estos cinco criterios un valor no inferior a cinco puntos y, en todo caso, la suma de todos los factores no puede ser superior a 100 puntos.

Respecto de cada uno de estos criterios de selección, el proyecto que en cada región tenga la mejor calificación obtendrá como puntaje el valor máximo que se le haya asignado a ese criterio y el proyecto que tenga la menor calificación obtendrá cero puntos. En cuanto a los proyectos con calificaciones intermedias, éstos obtendrán un puntaje producto de una relación lineal entre ambos extremos. A la suma de los puntajes obtenidos en estos cinco criterios se agregará: puntaje asignado por el Jurado, puntaje adicional por proyecto factible que no fue seleccionado en llamados anteriores, el que no podrá ser superior a 20 puntos.

La selección se efectúa por estricto orden de puntaje, escogiendo primeramente aquellos proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Definitiva y, de quedar recursos disponibles luego de seleccionar éstos, se elegirá también por estricto orden de puntaje, aquellos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada”, emitido por el SERVIU, en base a los proyectos ingresados al Banco de Proyectos.

El Jurado Regional está presidido por el Intendente e integrado por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Director del SERVIU, el SEREMI de SERPLAC, un representante del Capítulo Regional de la Asociación de Municipalidades y un Consejero Regional.

- **Asistencia técnica:**

Adicionalmente al subsidio, se entrega asistencia técnica a los proyectos seleccionados para la contratación y ejecución de las obras, para lo que se destinará un máximo de 10 UF por familia.

Se estima la entrega de 22.500 viviendas/año para el 2004.

Organismos participantes: Minvu – SERVIU, entidades organizadoras, municipios.

Nota: Los honorarios recibidos por las entidades organizadoras así como también el perfil de las mismas está en proceso de redefinición en el Ministerio ya que se han observado prácticas no reguladas que atentan contra los beneficiarios potenciales (cobro excesivo por las prestaciones, por ejemplo).

C. Implementación

El proceso comienza con la presentación de los proyectos a SERVIU previo cumplimiento de los requisitos de acceso. Los proyectos son evaluados por una el Jurado Regional, presidido por el Intendente e integrado por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Director del SERVIU, el SEREMI de SERPLAC, un representante del Capítulo Regional de la

Asociación de Municipalidades y un Consejero Regional. La selección se efectúa por estricto orden de puntaje, escogiendo primeramente aquellos proyectos que cuenten con Certificado de Precalificación Definitiva y, de quedar recursos disponibles luego de seleccionar éstos, se elegirá también por estricto orden de puntaje, aquellos que cuenten con Certificado de Precalificación Condicionada”, emitido por el SERVIU, en base a los proyectos ingresados al Banco de Proyectos.

Una vez seleccionado el proyecto sigue un curso de ejecución análogo a otros Programas Habitacionales: transferencia de fondos; gestión del crédito para pagar la diferencia entre el subsidio y el valor de la solución (en el menor de los casos); ejecución del proyecto; compraventa; inscripción de los títulos a nombre de los propietarios.

D. Resultados

- Año 2001: 2000 familias beneficiarios por un total de US\$ 7.224.000
- Año 2004: 32.000 familias beneficiadas por un total de US\$ 184.000.000²⁵

Año	2001	2002	2003	2004	Total
Total familias beneficiadas	2 225	7 646	19 118	21 569*	50 558

* Nota: Los resultados oficiales de la tabla para el año 2004 consideran hasta el 1º semestre. Se estima que las familias beneficiadas ascienden a 32.000 aproximadamente.

CUADRO 2
TIPO DE PROYECTO FINANCIADO CON FSV POR AÑO Y TOTAL NACIONAL

Tipo de Proyecto	Datos	2001	2002	2003	2004	Total general
CNT: construcción nuevo terreno	Nº de Proyectos	41	124	266	252	683
	Nº Familias	1 737	6 524	17 012	19 290	44 563
CSR: construcción sitio residente	Nº de Proyectos	13	35	63	61	172
	Nº Familias	381	914	1 550	1 647	4 492
AMVU: adquisición vivienda usada	Nº de Proyectos	1	1	20	16	38
	Nº Familias	95	17	429	500	1 041
DP: densificación predial	Nº de Proyectos	1	8	7	6	22
	Nº Familias	12	191	127	132	462
Total Nº de proyectos		56	168	356	335	915
Total Nº familias		2 225	7 646	19 118	21 569	50 558

Fuente: Depto FSV Minvu Central.

E. Análisis

Se trata sin duda de un Fondo que da solución potencial a una diversidad de situaciones. Quedan ciertas dudas respecto del acompañamiento a las familias en el proceso de formulación de los proyectos frente a las entidades organizadoras. Igualmente es preocupante el bajo porcentaje de proyectos de densificación predial presentados por las familias: 22 de 915 (2,4%), en circunstancias de que el allegamiento o núcleos familiares extensos gira entorno al 10,7% (Sicliari, 2004).²⁶

²⁵ Informante: funcionaria Programa Fondo Solidario Vivienda.

²⁶ De una evaluación ex post de la estructura familiar de los beneficiarios Chile-Barrio. La cifra se establece al contar *familias extensas*, hipotizando que los hijos de los propietarios con familia, viven en la casa de los padres por no contar con otra posibilidad habitacional. En una muestra de 867 familias a nivel nacional, fue posible

RECUADRO 1

CASO EJEMPLAR PLAN PILOTO “RENOVACIÓN DE LAS POBLACIONES MEDIANTE LA RADICACIÓN DE ALLEGADOS” (FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA)

Organismo ejecutor: Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la UC, Programa de Políticas Públicas UC, Municipalidad de Huechuraba, Región Metropolitana

Financiamiento: SERVIU– Municipio

Año de Inicio: 2003

Año de Término: 2004

Tipo: de acceso a vivienda a través de densificación predial

Problema: Existe la necesidad de densificar Santiago para evitar procesos de segregación urbana sobretodo. En este contexto los sitios de 9 x 18 producto de la Operación Sitio y Operación Tiza, de la década de los 70 y 80, donde existe, a lo menos, una familia de allegados por sitio, ofrecen la respuesta potencial al problema de los sin terreno y sin casa. En Santiago se comprueba la existencia de 216.300 lotes en 466 poblaciones que tienen 162 metros cuadrados con nueve metros de frente por 18 metros de fondo, ubicados en torno al anillo Vespucio.

El proyecto nace como resultado de la nueva política habitacional del Gobierno en 2002, especialmente del programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios. Y se enmarca en el programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda, focalizado en los sectores más pobres, que busca promover alternativas en el interior de la ciudad, de menor tamaño y para familias organizadas.

El objetivo es fomentar la renovación, la densificación y la rehabilitación en áreas urbanas, así como la exploración de nuevas tipologías para la vivienda. Gracias a que en este proyecto no se necesita adquirir terrenos nuevos, el total del subsidio de la vivienda puede ser utilizado en la nueva casa.

Las tareas consisten en contabilizar los terrenos en Santiago con las medidas señaladas, y diseñar la casa, la que fue cambiando hasta obtener una de 60 metros cuadrados (30 por piso). Se trata de llegar a una “idea semilla”, es decir, a un modelo y a un *modus operandi* que sea replicable por cualquier interesado y que deje ganancias para que las constructoras se interesen. Para ello, se ha intervenido en los aspectos legales. En marzo del 2003 se logra una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: se flexibilizaron normas para la construcción de una segunda vivienda en un sitio de a lo menos 100 metros cuadrados.

El plan piloto “Renovación de las Poblaciones mediante la Radicación de Allegados”, en Huechuraba, fue pionero al construir diez viviendas de 60 metros, en La Pincoya y El Barrero.

Propuesta específica: Casa de tres pisos, generalmente en el fondo del terreno, donde el segundo y tercer piso (una especie de departamento) sean para la familia allegada y el primer piso (con un techo que es la losa de hormigón armado, vigas y pilares) sea para el propietario, quien mantiene su casa generalmente en el frente del sitio. El nuevo espacio para el propietario original puede ser usado por él para ampliaciones u otros usos. En este proyecto, los allegados se transforman en propietarios de sus nuevas casas bajo la Ley de Copropiedad.

2.3 Programa Subsidio Progresivo²⁷

A. Descripción general

- **Nombre:** Programa Subsidio Progresivo
- **Organismo ejecutor:** Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, SERVIU

establecer que las familias extensas alcanzan a un 10,7% (Siclarí: 2004). Los beneficiados del Programa Un Barrio Para Mi Familias son los beneficiarios del Programa Chile-Barrio.

²⁷ No existe registro urbano rural. Pero este Programa trabaja inminentemente en zonas urbanas.

- **Financiamiento:** Subsidio del Estado: 132 UF (US\$ 3740) o 150 UF (US\$ 4200), en caso de renunciar a la II Etapa (hasta US\$ 280 pueden usarse para terminar de pagar el sitio en caso necesario). Si el sitio está pagado no requiere ahorro. Si hay deuda por el sitio es necesario postular con un ahorro de US\$ 84 a US\$ 224 (3 a 8 UF) dependiendo del monto de la deuda.
- **Año de formulación:** 1990
- **Año de inicio:** 1991
- **Tipo:** de regularización y mejoramiento urbano
- **Situación que resuelve:** inexistencia de servicios básicos; hacinamiento (allegamiento) y falta de terreno para construcción de vivienda (densificación predial).
- **Marco legal:** D.S. 140 de 1990 D.S. 40 de 2004.
- **Objetivos:** Dar una solución habitacional a individuos o grupos correspondiente a la urbanización de un sitio, construcción de una parte de la vivienda (anexa a la unidad sanitaria ya existente), y/o densificación predial con solución mixta (parte de vivienda para unidad sanitaria ya construida y caseta sanitaria para allegado).
- **Población objetivo:** Personas o grupos que poseen un sitio propio, lo están comprando, tienen sobre él una promesa de compraventa, o promesa de cesión de derechos del Ministerio de Bienes Nacionales, con deuda pendiente no superior a US\$ 510.
 - Quienes buscan dar el primer impulso para comenzar su proyecto habitacional: la urbanización de su sitio y la construcción del baño y la cocina como mínimo.
 - Quienes están dispuestos a encargarse (individualmente o en grupo) de todos los trámites, de contratar y supervisar la construcción en conjunto con la asistencia técnica.
 - Pueden ahorrar US\$ 224 (8 UF) sólo si tiene deuda pendiente por el sitio.

B. Formulación

- El Programa se estructura en tres Títulos, dando las siguientes opciones:
 - Título I: urbanización del sitio (luz, agua, alcantarillado y pavimento), y construcción de la unidad sanitaria (ahorro más subsidio).
 - Título II: Construcción de una superficie habitable que complementa la primera etapa. Asistencia técnica gratuita. Disponibilidad de un crédito otorgado por el SERVIU, con una tasa de interés preferencial (ahorro más subsidio más crédito).
 - Título III: Construcción de la etapa que requiera de su vivienda, si postula en forma simultánea con el allegado. Permite al allegado construir su primera etapa, también contarán con asistencia técnica gratuita (ahorro más subsidio más crédito).
- **Para la 1° etapa (unidad sanitaria)**
Requisitos de acceso para la 1° Etapa:
 - Acreditar encuesta CAS II vigente.

- Acreditar propiedad o disponibilidad de sitio.²⁸
- Ser titular de cuenta de ahorro para la vivienda, si el sitio no está totalmente pagado o tiene promesa de compraventa o si desea obtener puntaje por concepto de ahorro.
- Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente.

Se obtiene:

- Un certificado de subsidio con el cual el beneficiario de modo individual o el grupo contrata y supervisa: la urbanización de su sitio (luz, agua, alcantarillado y pavimento);
 - La construcción de la unidad sanitaria, compuesta de baño y espacio de uso múltiple que contempla lugar para cocina y dos camas; asistencia técnica gratuita.
 - **Financiamiento:** US\$ 3.700 ó US\$ 4.200 (132 UF ó 150 UF) si se renuncia a la II etapa. Si el sitio está pagado no se requiere ahorro, pero si tiene deuda el ahorro requerido fluctúa entre US\$ 84 y US\$ 224 (3 y 8UF) dependiendo de la deuda.
- **2º Etapa** (recinto habitable o recinto habitable más unidad sanitaria para allegado).

Dirigido a quienes:

- Han sido beneficiarios de la primera etapa de vivienda progresiva y no han podido completar, en dos años, su vivienda definitiva;
- Han sido asignatarios de una caseta sanitaria o solución similar y quieren ampliar la unidad inicial;
- Están dispuestos a realizar las gestiones de contratación y supervisión de las obras en conjunto con la asistencia técnica;
- Pueden ahorrar y están en condiciones de pagar dividendos mensuales, si solicitan el crédito, debiendo hipotecar la vivienda para su obtención;
- Se interesan en postular solos o en grupo.
- **Financiamiento:** El precio de esta segunda etapa es de aproximadamente US\$ 1.900 (70 UF) y se financia de la siguiente manera:

Requisitos de acceso para la II Etapa:

1. Acreditar encuesta CAS II.
2. Acreditar que el postulante o cónyuge son titulares de Cuenta de Ahorro para la Vivienda.
3. Acreditar haber sido beneficiado con la primera etapa, asignatario de lote con servicio o solución similar.
4. Estar al día en los pagos, en caso de tener deuda por crédito de primera etapa o similar.
5. No tener prohibiciones, ni hipotecas de ningún tipo, si se opta al crédito, salvo prohibición en favor de SERVIU por subsidio de primera etapa.

²⁸ El sitio cuya disponibilidad se acredite debe estar libre de todo gravamen, exceptuadas las servidumbres, y sin prohibición de gravar ni embargo, salvo aquellas prohibiciones o gravámenes que pudieren extinguirse con ocasión de la aplicación del subsidio habitacional. Además podrá estar gravado con hipoteca que caucione el saldo de precio del terreno siempre que dicho saldo de precio no exceda en más de 10 Unidades de Fomento (D.S. 140/90).

6. No haber renunciado al subsidio de 2a etapa al postular a la primera etapa.
7. Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula colectivamente.

- **Densificación Predial Vivienda Progresiva**

Dirigido a:

- Quienes vivan allegadas y cuenten con la autorización del propietario para construir en el sitio que ocupan.
- Sean asignatarios de una caseta sanitaria o solución similar y deseen ampliar su vivienda postulando simultáneamente con el allegado en el sitio que ambos ocupan.
- Están dispuestos, preferentemente en grupo, a realizar las gestiones de contratación y supervisión de las obras en conjunto con la asistencia técnica.

Se obtiene:

- Un certificado de subsidio que junto al ahorro y al crédito permite al propietario del sitio construir la etapa que requiera su vivienda; si postula en forma simultánea con el allegado permite al allegado construir su Primera Etapa, también contarán con asistencia técnica gratuita.
- **Financiamiento:** El precio y financiamiento de ambas soluciones habitacionales, corresponde a lo establecido para la primera y segunda etapa, modalidad privada del Programa de Vivienda Progresiva, respectivamente.
 - Requisitos de acceso a *densificación predial*:
 - Ser titular de una Cuenta de Ahorro para la Vivienda (postulante o cónyuge). Presentar proyecto técnico que acredite la factibilidad de densificar el sitio. Acreditar personalidad jurídica del grupo, si se postula como comité de densificación predial o similar.
 - Primera etapa: No ser propietario o asignatario de una vivienda, ni haber recibido un subsidio habitacional con anterioridad (postulante o cónyuge). Acreditar disponibilidad de sitio.
 - Segunda etapa: Acreditar ser beneficiario de primera etapa, asignatario de lote con servicio o solución similar y aptitud del sitio para densificar. No haber renunciado expresamente al subsidio de la segunda etapa al postular a la primera etapa.
- **Organismos participantes:** Minvu–SERVIU, entidades organizadoras, municipios, Ministerio de Bienes Nacionales.

C. Resultados

CUADRO 3
RESULTADOS PROGRAMA SUBSIDIO PROGRESIVO 1990–2003

Año	Total 1990–2003
Número de viviendas construidas 1° etapa	71 838
Número de subsidios pagados 1° etapa	US\$ 281 148 000 (10 041 188 UF)
Número de viviendas contratadas 1° etapa	103 418
Número de subsidios otorgados 1° etapa	US\$ 421 804 000 (14 743 287 UF)
Número de viviendas construidas 2° etapa	18 368
Número de subsidios pagadas 2° etapa	US\$ 16 884 000 (603 390 UF)
Número de viviendas contratadas 2° etapa	26 411
Número de subsidios otorgados 2° etapa	US\$ 24 808 000 (866 020 UF)

Fuente: Elaboración propia a partir de Estadística Minvu 2004.

D. Análisis

El Programa que parte en el 90 con 770 soluciones (1° etapa), crece a un ritmo sostenido de 9.000 soluciones/año para la 1° etapa y 2.000 soluciones/año para la 2° etapa. Se trata de un Programa absolutamente *pertinente* por cuanto resuelve el problema de la falta de servicios básicos y de allegamiento.

2.4 Programa Chile–Barrio

A. Descripción general²⁹

Chile Barrio es un Programa del Gobierno, creado por el Decreto Supremo n° 20, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el año 1998, con el objetivo de “contribuir a la superación de la pobreza de los habitantes de asentamientos precarios identificados en el Catastro Nacional de Asentamientos Precarios, poniendo a su disposición alternativas para un mejoramiento sustancial de su situación residencial, de la calidad de su hábitat y de sus oportunidades de inserción social y laboral”.

De acuerdo con el objetivo, el programa posee cuatro ámbitos de intervención: desarrollo comunitario e inserción social, habilitación laboral y productiva; mejoramiento de la vivienda y del barrio, y apoyo al fortalecimiento institucional de programas destinados a la superación de la pobreza. Para su ejecución se desarrolla una metodología de intervención descentralizada, intersectorial y participativa, mediante equipos profesionales que son contratados por los gobiernos regionales y que funcionan coordinados con el personal del nivel nacional.

A través del programa Chile Barrio, se puede financiar proyectos de vivienda, de equipamiento comunitario y de urbanismo, siempre y cuando los destinatarios sean familias pertenecientes a asentamientos precarios catastrados en el año 1997. Asimismo, por medio del programa se ejecutan acciones en los ámbitos del desarrollo comunitario e inserción social, además de habilitación laboral y productiva.

En el área de infraestructura, los principales beneficios del programa son: acceso a vivienda y servicios básicos, mejoramiento del entorno a través de equipamiento comunitario y

²⁹ Se describe únicamente el componente propiedad raíz.

servicios urbanos. Regularización de títulos de dominio. En el ámbito social–laboral las ofertas programáticas son, entre otras: formación para el trabajo, capacitación y apoyo en la inserción laboral, además de la nivelación de estudios.

Requisito de acceso: El requisito básico es pertenecer a un asentamiento precario registrado en el Catastro Nacional de Asentamientos Precarios del año 1997. En el caso de proyectos habitacionales, es requisito no haber sido beneficiario de un subsidio con anterioridad y contar con un ahorro previo. Para los proyectos de equipamiento comunitario y urbanización, los requisitos varían dependiendo del programa al que se postule.

B. Formulación

Chile Barrio desarrolla su trabajo en cada uno de los asentamientos precarios catastrados, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Plan de Acción Compartido: en este instrumento se incluyen proyectos, acciones, inversiones, compromisos de corto y mediano plazo. Después, los distintos actores involucrados asumen un conjunto de iniciativas para mejorar la situación residencial, la calidad del entorno y las oportunidades de inserción social y laboral de los habitantes del asentamiento precario.

Vigencia o plazos

De acuerdo con los compromisos del gobierno, el programa Chile Barrio tiene como meta terminar en el año 2006, la intervención de los 972 campamentos catastrados en el año 1997.

El Programa Chile-Barrio otorga una tipología de soluciones habitacionales:

- Terreno urbanizado en propiedad;
- Unidad sanitaria domiciliaria;
- Uno, dos o tres recintos adicionales destinados a otras funciones básicas del alojamiento.

Valor costo promedio: US\$ 8.900 (315 UF) que varía entre US\$ 7.000 y US\$ 10.640 (250 y 380 UF), desagregados del siguiente modo:

- Terreno (promedio nacional): US\$ 1.450 (52 UF);
- Urbanización incluida la caseta sanitaria: US \$ 3.080-US \$ 6.400 (110-230 UF);
- Construcción de recintos adicionales: US \$ 2.520 y US \$ 4.200 (90-150 UF);
- Casos regularizados período 1998-1999: 4.152;
- Casos regularizados período 2000: 4.536;
- Casos regularizados período 2001: 4.397;
- Valor promedio de título gratuito: US \$ 120;
- Valor promedio por saneamiento: US \$ 160.

CUADRO 4
TIPOLOGÍA DE SOLUCIONES HABITACIONALES CHILE-BARRIO

Tipo	Financiamiento		Características
	Subsidio	Ahorro postulante	
PMB de SUBDERE	US\$ 2 500–6 450 (90 – 230 UF)	US\$ 84–224 (3–8 UF)	Solución de la zona húmeda completa: baño y cocina. Financiamiento máximo incluye planta de tratamiento.
PVPP del MINVU	US\$ 3 640–4 200 (130– 150 UF)	US\$ 224 (0–8 UF)	Solución sanitaria de la zona húmeda completa. A veces alcanza para un espacio extra.
PET–Entorno del MINVU	US\$ 2 520 (Hasta 90 UF)	US\$ 84–140 (3–5 UF)	Se entregan entre 15 y 20 m ² en dos o más recintos adicionales a la unidad sanitaria.
Vivienda Social Dinámica sin deuda – MINVU	US\$ 8 400 (Hasta 300 UF)	US\$ 280 (10 UF)	Mínimo 25m ² en viviendas en extensión y 25m ² ampliables a 50m ² en departamentos.
Sub. Rural MINVU	US\$ 5 600 (200 UF)	US\$ 280 (10 UF)	Solución completa de baño, cocina y dos o tres recintos habitacionales.
PMB + PVPP SUBDERE – MINVU	US\$ 6 440–8 680 (230– 310 UF)	US\$ 84–308 (3–11 UF)	Vivienda completa que incluye baño, cocina y al menos dos recintos adicionales.
PMB + Entorno SUBDERE – MINVU	US\$ 6 160–8960 (220– 320 UF)	US\$ 168–364 (6–13 UF)	Vivienda completa. Financiamiento máximo PMB incluye Planta de tratamiento.
Mejoramiento de Viviendas (creación CHB)	US\$ 560–2520 (20 – 90 UF)	US\$ 28 a 140 (1–5 UF)	Proyectos específicos de ampliación o remodelación de viviendas existentes, cuyo diseño es caso a caso.

Fuente: Coordinación Área Social Programa Chile-Barrio.

CUADRO 5
TIPOLOGÍA DE PROYECTOS FINANCIADOS CON RECURSOS CHILE-BARRIO

Tipo	Descripción
Entornos o Mejoramiento de Viviendas	Proyectos que complementan una unidad sanitaria existente con recintos adicionales, o que mejoran la calidad deficitaria de viviendas existentes.
Compras de Terreno	Adquisición de terrenos para construcción de viviendas; equipamientos comunitarios y Plantas de Tratamiento, entre otros.
Macroinfraestructura Sanitaria y Factibilización de terrenos	Consistente en la construcción de colectores y redes públicas de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias La factibilización de terrenos comprende obras del tipo rellenos y compactación de terrenos, muros de contención, defensas fluviales, etc.
Soluciones sanitarias individuales y ampliaciones de redes de APR (agua potable rural)	Corresponde a la construcción de unidades sanitarias en sectores rurales dispersos
Equipamientos Comunitarios y Pavimentaciones	Sedes sociales, jardines infantiles, multicanchas. Pavimentación de vías de enlace que integran los asentamientos a la trama urbana de la localidad
Diseños de Ingeniería y otros estudios.	Diseños de ingeniería de macro infraestructura, servicios básicos domiciliarios, pavimentaciones, etc. Estudios de sondaje de Agua Potable, defensas fluviales, etc.
Otros	Proyectos especiales de inversión real, tales como la habilitación de terrenos provisorios para la erradicación de asentamientos, o saneamiento de títulos mediante traspaso de recursos al Ministerio de Bs. Nacionales.

Fuente: Coordinación Área Social Programa Chile-Barrio.

CUADRO 6
TÍTULO DE PROPIEDAD POR CANTIDAD, TIPO ACTO REGULATORIO E INVERSIÓN.
PROGRAMA CHILE-BARRIO (APORTE MINISTERIO BIENES NACIONALES)

Año 2000		
Tipo de acto regulatorio	Nº casos	Inversión en US\$
Título gratuito	295	29 100 (MBN)+ 3 500 (PCHB)=32 600
Concesión de uso	1	
Saneamiento	4 132	250 000 (PCH) + 500 000 (MBN)= 750 000
Transferencia	108	
Compra	0	
Total	4 536	US\$: 782 600

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos Área infraestructura Programa Chile-Barrio. Ver documentos anexos.

CUADRO 7
TÍTULO DE PROPIEDAD POR CANTIDAD, TIPO ACTO REGULATORIO E INVERSIÓN.
PROGRAMA CHILE-BARRIO (APORTE MINISTERIO BIENES NACIONALES)

Año 2001	
Tipo de acto regulatorio	Nº casos
Título gratuito	2 636
Concesión de uso	1 671
Transferencia	4
Compra	31
Planes de acción de regularización	55
Total	4 397

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos Área infraestructura Programa Chile-Barrio. Ver documentos.

2.5 Programa Mejoramiento de Condominios Sociales

A. Descripción general

- **Título:** Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, MINVU.
- **Organismo ejecutor:** Ministerio de la Vivienda y Urbanismo-SERVIU
- **Financiamiento**
- **Año de formulación:** 1997
- **Año de inicio:** 1998
- **Condiciones previas a la implementación:**
- **Tipo:** de mejoramiento urbano
- **Oferta programática:** Mejora la calidad de vida de los habitantes de Condominios de Vivienda Social. El Programa se ejecuta con financiamiento compartido: beneficiarios directos, Municipio, MINVU.³⁰
- **Marco legal:** D.S. 127/98, Res. Exenta n° 89/1999.

³⁰ Artículo 2°: Para los fines del presente reglamento se entenderá por condominios de viviendas sociales aquellos a que se refiere el Título IV y el artículo transitorio de la Ley n° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

- **Objetivos:**
 - Mejorar la calidad de vida de los copropietarios de condominios de viviendas sociales (de no más de US\$ 14.500 - 520 UF);
 - Apoyar con recursos financieros adelantos en los condominios, incorporando la participación activa de sus habitantes.
- **Población objetivo:** habitantes de condominios sociales.
- **Requerimientos de acceso:**
 1. Ficha de postulación del proyecto.
 2. Presentación del proyecto, con su presupuesto respectivo, visado por el SERVIU.
 3. Certificado de la Dirección de Obras Municipales (D.O.M.) que acredite su calidad de condominio de vivienda social.
 4. Acta de asamblea en que conste la representación del administrador del condominio o del presidente del Comité de Administración.
 5. Acreditación del aporte que hará el condominio postulante.
 6. Acreditación del aporte que efectuará el municipio, el que deberá corresponder como mínimo al porcentaje fijado por el Ministerio.
 7. Documento que acredite que sobre el 80% de los copropietarios se encuentran al día en los gastos comunes.
 8. Documento que acredite que sobre el 80% de los copropietarios se encuentran al día en el pago de sus dividendos (se aceptan hasta tres dividendos impagos).
 9. Reglamento de Copropiedad.
 - Para la Formalización del Reglamento de Copropiedad (F.R.C.) se exigen sólo los puntos 1, 3, 4, 5 y 6.
 - Los interesados pueden postular directamente en las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda Urbanismo, o a través de la respectiva municipalidad, acompañando la Ficha de Postulación con los antecedentes solicitados.

B. Formulación

El Programa nace ante la necesidad de responder al deterioro que afecta a los Condominios Sociales, en parte debido al escaso interés de los habitantes en mantener las condiciones físicas del mismo, a las exigencias del Reglamento de Copropiedad, a la falta de recursos.³¹

³¹ La ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, promulgada el año 1997, surge con la intención de resolver los problemas propios de habitar en copropiedad y define con claridad los derechos y obligaciones de los copropietarios. Entre sus principales potencialidades encontramos las siguientes:

- Otorga un tratamiento especial a los condominios de viviendas sociales, permitiendo que los Gobiernos Regionales, Servicios de Vivienda y Urbanismo y Municipalidades inviertan en ellos. Esta inversión puede ser tanto en mejoramientos físicos (construcción de áreas verdes, pintura de fachadas, pavimentación, etc.) como en la asesoría a la organización y autoadministración de los condominios.
- Establece un sistema claro de administración, otorga mayor flexibilidad al mismo y entrega mayor autonomía a la voluntad de los copropietarios.
- Establece que el reglamento de copropiedad es obligatorio y requisito para gozar de los beneficios de la ley. El objetivo de este reglamento es establecer algunas normas que regulen la vida en copropiedad de manera de

El Programa financia obras de mejoramiento físico y de gestión de los condominios sociales tales como:

- Formalización del Reglamento de Copropiedad (F.R.C.)
- Mejoramiento de la seguridad del edificio, ej.: instalaciones de agua, gas, reparaciones estructurales, etc.
- Mejoramiento habilitación del edificio, ej.: reparación techumbre, cubierta o instalaciones de servicios básicos que dañen a terceros.
- Seguridad del condominio, ej.: cierres perimetrales, iluminación áreas comunes.
- Mejoramiento del condominio, ej.: pintura, fachadas, pavimentos de pasajes, etc.

Se puede postular sólo la F.R.C. o en conjunto con un proyecto de mejoramiento.

El valor de los proyectos no debe ser inferior a US\$ 1.400 (50 U.F.) ni superior a US\$ 140.000 (5.000 U.F.) y no debe sobrepasar los US\$ 420 (15 U.F.) por vivienda. Sin embargo, se exceptúa de esta norma la formalización del Reglamento de Copropiedad.

Para calcular el costo del proyecto que el condominio desea realizar, anualmente el SERVIU correspondiente confeccionará una tabla donde se señalan valores referenciales de costos por metro cuadrado de ciertos adelantos, tales como: reparación de techumbres, pinturas, pavimentos y cierros exteriores, entre otros. Esta tabla debe estar a disposición de los interesados en postular, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI), en el SERVIU y en el Municipio respectivo.

La comunidad de copropietarios puede postular en las líneas de financiamiento establecidas por el programa, sólo a través del administrador o del presidente del Comité de Administración.

mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuya además a solucionar los conflictos y problemas que en ellos existan.

- Ofrece una mayor flexibilidad en el uso de los bienes comunes, les permite a los copropietarios, realizar mejoramientos, construcciones e incluso ampliaciones, siempre y cuando cumplan los requisitos legales.
- Establece las instancias competentes para resolver los conflictos.

Si bien la Ley contiene todos los elementos positivos descritos, su existencia no significa que automáticamente sea conocida, utilizada y aplicada en los condominios sociales. Esta dificultad ocurre principalmente en condominios antiguos que han tenido una convivencia durante largo tiempo lo cual ha generado una dinámica difícil de modificar. Entre las limitantes que tiene la Ley para este tipo de condominios identificamos las siguientes:

- Obstaculiza y limita el proceso organizativo al contener una serie de requisitos de difícil cumplimiento. Por ejemplo, la exigencia de un alto porcentaje de quórum para la celebración de asambleas de copropietarios (en el caso de asamblea extraordinaria se requiere de la presencia del 80% de los copropietarios), hace bastante difícil la toma de algunas decisiones (aprobación de reglamento, elección del comité de administración, inversiones para mejoramientos físicos).
- Contar con los quórum necesarios es aún más dificultoso cuando los departamentos están abandonados o arrendados y los dueños son difíciles de ubicar, siendo en muchos casos imposible citarlos a asamblea. Además para la formalización de reglamento se requiere de un catastro con algunos datos del 100% de copropietarios lo que en dichas condiciones es problemático y lento de construir.
- Cumplir con los requisitos de formalización de reglamento implica un alto costo económico para los copropietarios, ya que significa la presencia de un notario en la asamblea de aprobación, reducción a escritura pública del mismo e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. La precaria situación económica de muchos de los habitantes de condominios dificulta la destinación de recursos para estas gestiones.
- La capacidad de hacer efectiva la normativa que establezca el reglamento de copropiedad es relativa. La idea no es limitarse a producir reglamentos, sino que estos sean aplicados y respetados por los copropietarios, sin embargo la Ley no establece mecanismos claros de fiscalización o sanciones en caso de que esto no sea efectivo.

El administrador debe ser elegido en asamblea. Su nombramiento debe estar registrado en el acta correspondiente, la que debe ser reducida a escritura pública. Los proyectos que se postulan al Programa se financian a través del aporte de los copropietarios del condominio, el Municipio. Los copropietarios del condominio postulantes al Programa deben aportar:

- El 20% como mínimo del valor del proyecto cuando se trate de viviendas básicas y progresivas construidas por el SERVIU o sus antecesores legales hasta una superficie de 70 m².
- El 30% del valor del proyecto cuando se trate de condominios de otro tipo de viviendas.

Los proyectos son seleccionados en estricto orden de puntaje por una Comisión Regional, atendiendo a los siguientes criterios de selección:

- Tipo de proyecto postulado.
- Condición socioeconómica del condominio.
- Aporte de los copropietarios del condominio.
- Valor total del proyecto.
- Valor del proyecto por vivienda.
- Antigüedad de la postulación del proyecto.
- Cumplimiento del pago de la deuda de los copropietarios.

Un condominio que ha sido favorecido con el beneficio de este Programa, sí puede volver a postular otro proyecto, sin embargo, al puntaje obtenido en esta nueva postulación se le restarán 20 puntos.

Para la ejecución de los proyectos se deberá suscribir un convenio entre el SERVIU y la municipalidad correspondiente, con anterioridad a la fecha del llamado a propuesta para su ejecución.

La información oficial del programa es divulgada por la Municipalidad respectiva a través de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAC), las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) y las Oficinas de Informaciones SERVIU en todas las regiones del país.

C. Implementación

No se consigue información oficial.

D. Resultados

- Año 2004
- Por licitar: 28 proyectos por US\$ 830.178 (498.107 m\$ chilenos)
- En licitación: 5 proyectos por US\$ 247.961 (148.777 m\$ chilenos)
- En contratación: 1 proyecto por US\$ 102.375 (61.425 m\$ chilenos)³²

E. Análisis

No se consigue información suficiente como para elaborar análisis.

³² Fuente: Estadísticas programas Urbanos MINVU.

2.6 Programa Mejoramiento de la Vivienda

A. Descripción general

- **Título:** Programa de Mejoramiento de la Vivienda Familiar y su entorno
- **Organismo ejecutor:** Minvu a través de SERVIU, entidades organizadoras.
- **Financiamiento:** sectorial
- **Año de formulación:** 2003
- **Año de inicio:** 2004
- **Marco legal:** D.S. 74/2004
- **Condiciones previas a la implementación:** las viviendas que conformen los proyectos con que se postule, deben cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Que se trate de una vivienda social.
 - b) Que tenga una antigüedad mínima de 15 años, contados desde la fecha de su recepción por la Dirección de Obras Municipales.
 - c) Que se encuentre libre de hipotecas, gravámenes y prohibiciones (art. n° 8).
- **Tipo:** de mejoramiento urbano, experiencia piloto.
- **Objetivo:** evitar el deterioro físico de conjuntos habitacionales y viviendas sociales y su entorno construídos hace 15 años y más.³³
 - Población objetivo y requerimientos de acceso:
 - a. Constituir un grupo organizado de copropietarios o de propietarios de un conjunto de viviendas vecinas, con un mínimo de 10 integrantes. Tratándose de viviendas acogidas a la Copropiedad, deben acompañar el respectivo Reglamento

³³ Entorno de la Vivienda Familiar, en adelante Entorno: el conformado por los siguientes bienes o elementos arquitectónicos que, con independencia del titular del dominio, tienen incidencia en la calidad del espacio público o entorno de las viviendas:

- Cierros exteriores.
- Fachadas.
- Techumbres.
- Espacios de uso público que sirvan directa mente a los beneficiarios del Programa.

Bienes de dominio común definidos por la Ley 19.537, tratándose de condominios integrados por viviendas sociales.

- a) Vivienda Familiar, en adelante Vivienda: la integrada por el inmueble propiedad del beneficiario, a excepción de aquellos bienes o elementos arquitectónicos que al momento de la postulación constituyan parte del proyecto para recuperar el entorno.
- b) Vivienda social: la que tiene ese carácter de acuerdo con la definición contenida en artículo 3° del D.L. N° 2.552, de 1979. Tratándose de viviendas acogidas a copropiedad, se entenderá por vivienda social aquella definida en el artículo 40 de la Ley 19.537.

También se considerarán como viviendas sociales, los conjuntos de viviendas que cumplan con lo establecido en el artículo transitorio de la Ley 19.537.

- c) Condominio de vivienda social: el condominio formado por viviendas sociales.
- d) Conjunto de viviendas vecinas: el conformado por un grupo de viviendas sociales, en el que al menos el 80% de ellas son contiguas.
- e) Proyecto hábil: el proyecto que cumple con los requisitos y condiciones establecidos en este reglamento y que está habilitado para participar en el proceso de selección.
- f) Postulante hábil: el postulante que cumple con los requisitos establecidos en este reglamento y que está habilitado para participar en el proceso de selección para la asignación del subsidio.
- g) Prestador: persona jurídica a que se refiere el artículo 24 del Reglamento.

de Copropiedad. Tratándose de viviendas vecinas, deberán acreditar estar constituidos como organización comunitaria con personalidad jurídica propia.

- b. Presentar un acta en la que conste el acuerdo del grupo organizado para la realización de las obras detalladas en el proyecto para el Mejoramiento del Entorno. Tratándose de un condominio, deben presentar el acta en que conste el acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios adoptado de conformidad a la Ley N° 19.537, y en el caso de un conjunto de viviendas vecinas, deben presentar un acuerdo escrito del órgano administrador de la persona jurídica.
- c. Ser propietario y residente de la vivienda objeto del Programa, requisito que se acreditará mediante Certificado de Dominio vigente y ficha CAS vigente, respectivamente.
- d. No ser ni el postulante ni su cónyuge propietarios de otra vivienda, lo que se acreditará mediante declaración jurada simple del postulante.
- e. Acreditar que cuenta con crédito pre-aprobado por una entidad financiera, destinado a complementar el financiamiento de las obras contempladas en el proyecto, en caso que lo requiera.
- f. Presentar un Proyecto del Mejoramiento del Entorno, elaborado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, que incluye una descripción completa y detallada de las obras, un presupuesto de las mismas y las respectivas especificaciones técnicas.
- g. Tratándose de una postulación al subsidio establecido en el Título II del Reglamento, cada integrante del grupo deberá presentar un Proyecto de Mejoramiento de la Vivienda, elaborado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, cuyo presupuesto no sea inferior al 10% del valor de tasación de la vivienda, ni superior al 50% de la misma, debiendo en todo caso ser por un mínimo de US\$ 1.036 (37 Unidades de Fomento).
- h. Poseer ficha CAS II vigente no superior a 636 puntos.

B. Formulación

El Programa nace tras la necesidad de contener o detener el proceso de obsolescencia de barrios y viviendas para evitar la pérdida de calidad, deterioro, y con ello provocar un segundo déficit habitacional con un impacto urbano negativo y una mayor demanda en los Sistemas de Subsidio Habitacionales.

El Programa se organiza en dos Títulos: “Subsidio para el Mejoramiento del Entorno de la Vivienda Familiar” (Título I), y “Subsidio para el Mejoramiento de la Vivienda Familiar” (Título II). Se da preferencia al Título I. Para acceder al Programa es necesario postular siguiendo el proceso de llamados públicos de SERVIU en distintos niveles: nacional, regional, provincial o comunal (art. n° 10).

Los postulantes deben acreditar ahorro y además deben presentar los siguientes antecedentes:

- a) Carátula de postulación del grupo, en la que se indique a lo menos el nombre del Prestador, nombre de el o los proyectos, según se postule al subsidio del Título I o a los subsidios de ambos Títulos, respectivamente, y señalar el número de postulantes que integran el grupo.

- b) Carpeta del o de los proyectos, según sea el caso, indicando el tipo de obras a ejecutar, con las especificaciones técnicas y el correspondiente presupuesto, debidamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.
- c) Plano en el que se señale claramente la ubicación de las viviendas y del entorno que será objeto de las obras de recuperación para cuya realización postulan al subsidio.
- d) Planos de las obras a ejecutar, cuando corresponda.
- e) Certificado del Director de Obras Municipales que calificó las viviendas como sociales, su valor de tasación original y la fecha de su recepción municipal.
- f) Componentes del financiamiento del proyecto. El proyecto podrá contemplar para su financiamiento aportes adicionales.
- g) Para postular al Título I, y tratándose de proyectos para mejorar espacios de uso público que sirvan directamente a los beneficiarios, en el caso de tratarse de conjuntos de viviendas sociales que no constituyan condominios, el grupo postulante deberá presentar autorización para intervenirlos otorgada por la respectiva Municipalidad o por el organismo que corresponda.
- h) En los grupos que no sean parte de un condominio, documento que acredite la personalidad jurídica del grupo y la personería de sus representantes legales.
- i) Tratándose de condominios, acta de la respectiva Asamblea de Copropietarios e instrumento en que conste el nombramiento del Administrador del condominio o del Presidente del Comité de Administración, según sea el caso.
- j) Copia del Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública e inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, si procede.
- k) Nómina de postulantes que cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento, que se encuentren previamente inscritos en el Registro regulado por el D.S. 62, (V. y U.), de 1984, la que será acompañada de los respectivos formularios individuales de postulación y de una declaración jurada de cada postulante, en la que se señale que conoce el proyecto, su financiamiento y sus características.
- l) Fotocopia de la Cédula Nacional de Identidad de cada uno de los postulantes y de su cónyuge, cuando corresponda.
- m) Certificación que acredite que cada postulante cuenta con crédito pre-aprobado para complementar el financiamiento del proyecto, cuando corresponda.
- n) Certificados de Hipotecas y Gravámenes y de Prohibiciones e Interdicciones correspondientes a las viviendas postuladas al Programa.

Los factores de puntaje están relacionados con: la antigüedad del condominio, la cantidad de veces que el proyecto ha sido postulado en situación de hábil, el ahorro excedente del mínimo requerido y el puntaje de la Ficha CAS II.

La selección de los grupos presentados para la asignación de los subsidios en cada llamado se realiza por estricto orden de prelación, según los mayores puntajes que se determinen para cada proyecto de acuerdo a las reglas anteriores, hasta enterar el total de los recursos disponibles. Se informa de la selección en SERVIU y medios de comunicación.

Los Certificados de Subsidio incluyen un cupón desprendible destinado a pagar los servicios del Prestador. En ellos se deben indicar que éste sólo se podrá aplicar al mejoramiento del entorno de la vivienda familiar o al mejoramiento de la vivienda familiar, según sea el caso, de las viviendas integrantes del proyecto correspondiente al grupo seleccionado. Estos

Certificados de Subsidio tienen una vigencia de 8 meses, contados desde el día primero del mes siguiente al de su emisión. El ahorro requerido y subsidio otorgado según el valor de las viviendas es el siguiente:

a) Para el Título I (mejoramiento del entorno)

CUADRO 8
PROGRAMA MEJORAMIENTO CONDOMINIOS SOCIALES TÍTULO I

Valor de la vivienda	Ahorro	Subsidio
Hasta US\$ 5 600	US\$ 84	US\$ 336
Entre US\$ 5 600 y US\$ 11 200	US\$ 140	US\$ 280
Entre US\$ 11 200 y US\$ 14 560	US\$ 196	US\$ 192

Fuente: Elaboración propia a partir del D.S. 74/2004.

b) Para el Título II (mejoramiento de la vivienda)

CUADRO 9
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO CONDOMINIOS SOCIALES TÍTULO II

Valor de la vivienda	Ahorro	Subsidio
Hasta US\$ 5 600	US\$ 196	US\$ 840
Entre US\$ 5 600 y US\$ 11 200	US\$ 280	US\$ 420
Entre US\$ 11 200 y US\$ 14 560	US\$ 84	US\$ 560

Fuente: Elaboración propia a partir del D.S. 74/2004.

- **Organismos participantes:** MINVU a través de SERVIU, entidades organizadoras y ejecutores externos.

La asistencia técnica es ejecutada por personas jurídicas inscritas en el Registro Nacional de Agentes de Servicios Habitacionales SERVIU. El Prestador es contratado por los representantes del grupo. Les paga el SERVIU. Lo mismo acontece para el contratista o empresa constructora de obras (les paga SERVIU una vez terminadas y recepcionadas las obras con el Certificado de Subsidio). Ellos deben estar inscritos en el Registro Nacional de Contratistas o Registro Nacional de Vivienda Social SERVIU.

C. Implementación

Durante el año 2004, se efectuará un programa piloto, hasta la concurrencia de 1.000 subsidios del Título I, y los que se soliciten del Título II, todos los cuales deberán ser seleccionados durante este año. Sólo para la adecuada implementación y ejecución del Programa piloto indicado, y mediante resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se podrá eximir a los seleccionados del cumplimiento de algunos de los requisitos, condiciones y/o exigencias señalados en el presente decreto, excepto las establecidas en el artículo 7° y en la letra d) del artículo 8° del mismo.

D. Resultados

No existen aún resultados públicos.

E. Análisis

Se trata de un Programa que busca evitar procesos de degrado en viviendas que por sus características están más vulnerable a ello. Corresponde a un esfuerzo de manutención y de

mejoramiento físico de las viviendas y del barrio. Difícil anticipar efectos e impactos por lo prematuro de su implementación.

2.7 Programa Pavimentos Participativos

A. Descripción general

- **Título:** Programa Pavimentos participativos
- **Organismo ejecutor:** Ministerio de la Vivienda y Urbanismo–SERVIU
- **Financiamiento:** sectorial, comunal y privado
- **Año de formulación:** 1993
- **Año de inicio:** 1994
- **Marco legal:** D.S. 114/94 (Reglamento), Res. Exenta n° 1820/2003 (Sistema de Postulación) D.S. 158 de 19.12.96; D.S. 105 de 29.09.98; D.S. 138 de 19.08.99; D.S. 03 de 16.01.03; Resol. Ex. n° 3.057 de 01.09.03; Resol. Ex. n° 1.912 de 14.05.04; Resol. Ex. n° 2.646 de 24.06.2004.
- **Condiciones previas a la implementación:** Siendo este un Programa de financiamiento compartido (Ministerio de la Vivienda, Municipio, beneficiarios directos), es necesario que el Alcalde de la comuna postulante entregue en la Secretarías Ministeriales de la Vivienda un documento donde conste el compromiso de suscribir Convenio con MINVU, debe además, ingresar oportunamente los aportes municipales y el del Comité de Pavimentación antes de dar curso a la licitación para ejecución.
- **Tipo:** de mejoramiento urbano.
- **Objetivos:**
 - Mejorar la calidad de vida de los habitantes de conjuntos habitacionales cuya urbanización se encuentra incompleta por falta de pavimentos;
 - Mejorar la calidad ambiental del área en que dichos conjuntos habitacionales están emplazados;
 - Facilitar el acceso a equipamientos comunitarios y a medios de transporte colectivo; y
 - Conectar o completar pavimentos existentes, para permitir el escurrimiento de las aguas lluvias, evitando de este modo los anegamientos que se produce.
- **Población objetivo y requerimientos de acceso:** personas organizadas en un Comité de Pavimentación y que habiten en un sector carente de pavimento.

B. Formulación

En 1994 y ante la existencia de un importante déficit de pavimentos (6.008 kms. de calles locales y pasajes en tierra en sectores urbanos al año 1994), las mejores condiciones económicas que permiten atender con mayor rapidez esas carencias, y considerando la política gubernamental de incrementar los canales de participación y de desconcentrar y descentralizar gestión pública, por Decreto Supremo 114 (V. y U.) del 12.07.94 y Resolución Exenta n° 1.621 (V. y U.) del 28.08.94, se reglamenta y pone en práctica el Programa de Pavimentos Participativos.

El Programa de Pavimentación Participativa nace como la extensión, a nivel nacional, del Programa de Pavimentos Económicos aplicados en la Región Metropolitana en los primeros años de la década del noventa. Debido a la gran acogida que tuvo en su aplicación, fue extendido al nivel nacional como Programa de Pavimentación Participativa e insertado en las prioridades de la Política Social del actual Gobierno, como un programa en el que se ha innovado en el diseño y se ha mejorado la cobertura y focalización, apuntando a lograr una mayor integración social y acceso a las oportunidades para los sectores de menores recursos, a través de una gestión descentralizada y participativa.

El Programa permite la ejecución de pavimentos en calles nuevas y pasajes de escala vecinal; financia obras de monto variable entre US\$ 20 y US\$ 86 por m^2 dependiendo de los recursos ministeriales regionales, de las condiciones topográficas y de la urbanización existente en la zona pavimentar.

El Programa se estructura del siguiente modo: cada año el Ministerio de la Vivienda destina el 75% del presupuesto de pavimentos nuevos a este Programa distribuyéndolo en Regiones (art. n° 4 Res. Ex. n° 1.820/2003). A su vez, los Gobiernos Regionales distribuyen los recursos en las Comunas siguiendo ciertos criterios ministeriales: población urbana, déficit de pavimentación vial urbana, caracterización socio-económica de los beneficiarios directos.

El MINVU publica un llamado a concurso explicitando los montos disponibles por Comuna. Los interesados postulan en la Seremi o a través de la municipalidad presentando una carpeta que incluye entre otros: la nómina del Comité de Pavimentación, registro de ahorros (aporte comunitario), proyecto de pavimentación aprobado por SERVIU.³⁴

Los proyectos presentados entran en una etapa de selección, en concreto son revisados por SERVIU de acuerdo a los criterios de selección pre-establecidos: aporte comunitario, antigüedad de la postulación, magnitud de la obra, antigüedad del conjunto habitacional, grado de cobertura o eficacia (medido en $\text{m}^2/\text{vivienda}$ beneficiada). Si el proyecto es seleccionado se publica oficialmente su selección. En ese momento el Alcalde firma convenio con el Ministerio de la Vivienda traspasando los aportes comunales y de los beneficiarios a esta institución,³⁵ finalmente licita las obras.

En este proceso, SERVIU se compromete a recibir las observaciones de la comunidad beneficiada por el Programa, Comité de Pavimentación y Municipalidad, por intermedio del respectivo Municipio, respecto de la oportunidad y calidad de los trabajos de pavimentación. Por su parte el Municipio apoya la labor del respectivo SERVIU regional en la inspección de las obras de pavimentación durante su ejecución. Para ello, el SERVIU o el Municipio contrata a un inspector técnico de obra, con experiencia en inspección de obras de pavimentación, que representará los intereses comunales durante la ejecución de los trabajos. Para la contratación de

³⁴ El aporte comunitario está definido por categorías, siendo quienes menos aportan los conjuntos habitacionales producto de programas habitacionales de gobierno del tipo operaciones sitio, sitios urbanizados con infraestructura, Vivienda Progresiva (5 al 7% del valor total e la obra); en una situación intermedia –2ª categoría–, se encuentran los loteos con viviendas de hasta 60 mts^2 (aporte entre el 7 y 10%); en la 3ª categoría están los loteos privados con u aporte mínimo de entre 7 y 10%.

³⁵ Aporte de la comunidad y Municipio. Monto acreditado del ahorro de los vecinos y el aporte municipal comprometido al cierre del proceso de postulación. Antigüedad de la Población. Esta antigüedad debe certificarla la respectiva Dirección de Obras Municipales. Antigüedad de la postulación. Se considera la cantidad de veces que el Comité de Pavimentación a participado válidamente en Procesos de Selección. Magnitud o importancia Urbana. Dimensión del proyecto, considerando el ancho entre líneas oficiales y la longitud total del pavimento a construir. Grado de Cobertura o Eficacia del Proyecto. Cantidad de viviendas beneficiadas directamente por la obra de pavimentación, en relación a la superficie de calzada a pavimentar. Costo del Pavimento o Eficiencia del Proyecto. Se compara el costo referencial del m^2 del pavimento postulado con el costo del m_2 del pavimento base, que es el más económico para la comuna.

estos servicios se podrá emplear hasta el 2% del monto de la inversión sectorial asignada a la comuna por el Programa. El pago de estos gastos lo realizará el respectivo SERVIU, el cual en todo caso mantendrá la responsabilidad de las obras que le asigna la ley (art. 13 Res. Ex. n° 1.820/2003).

El costo de los proyectos se calcula en base a un costo referencial de obras análogas ejecutadas con precedencia (Res. Ex. 1.820/2003 art. 1 letra c). Los aportes comunales para los proyectos se calculan en base al valor total de la obra según el valor referencial del metro cuadrado de pavimento para la región (en general los aportes comunales fluctúan entre un 5% y un 25% del valor total de la obra).

C. Implementación

En la implementación del Programa se tiene en consideración los siguientes conceptos orientadores: redistribución y focalización; organización y participación; objetividad y transparencia; descentralización. Los recursos se focalizan en las regiones con mayor déficit, privilegiando aquellos conjuntos habitacionales más precarios. Igualmente, cuando los recursos no son utilizados en una Comuna o sobran, estos son redistribuidos dentro de la Región. Los beneficiarios directos participan activamente en la concepción y desarrollo del proyecto.

Respecto de la cobertura: desde el 1^{er} al 8^{vo} proceso han participado 99, 110, 101, 114, 128, 143, 194 y 219 comunas, siendo la cobertura total lograda 255. Como regiones con mayor cobertura figuran la III, IV, VI, IX y RM con 89%, 87%, 88%, 90% y 87% respectivamente y las con menor cobertura la VIII, XI y XII con 52%, 50% y 18% respectivamente, situación que paulatinamente ha ido mejorando en los últimos años.

D. Resultados

En el período 1994–2000 se han realizado 9 procesos de selección de proyecto (hoy se avanza en el 14^o llamado). Se han conformado 11.626 Comités y 15.169 proyectos han resultado seleccionados, significando obras de pavimentación por 2.484 kms y comprometiendo una inversión de 163 mil millones de pesos, es decir, sobre los US\$ 326 millones, representando como logro la atención del 41% del déficit estimado al mes de Diciembre del año 1994. Estas obras han beneficiado directamente a 353.775 viviendas, las cuales enfrentan las vías ha pavimentar, y a cerca de 1,5 millones de personas.

Es necesario destacar el valioso aporte al financiamiento de las obras concretado por los Comités y Municipios, los cuales en promedio han contribuido haciendo un gran esfuerzo con un 7,6% y un 12% respectivamente, posibilitando además ampliar la cobertura de atención y cantidad de proyectos en un 20% anualmente.

Más que lograr grandes cifras de kilómetros de pavimentos, que es importante como logro, se entiende que el Programa permite desarrollar un aprendizaje y aplicarlo en cuanto a relacionarse, proponer y asumir acuerdos y compromisos con responsabilidad, entre los pobladores, con sus organizaciones territoriales, autoridades locales, regionales y nacionales, es decir, se manifiesta y practica una voluntad e interés por proponer ideas y proyectos en conjunto compartidamente.

A nivel de Programa los resultados son positivos. Por una parte, los logros en participación, organización y responsabilidad de los actores involucrados ha sido significativa y creciente, especialmente de los habitantes directamente beneficiados, 744 Comités Seleccionados en el 1^{er} proceso y 2.018 en el 8^{vo} proceso, significando 25.549 y 55.654 familias beneficiadas respectivamente, totalizando para el período 352.597 hogares y 1.480.907 habitantes. Lo anterior

demuestra que, los pobladores se preocupan del entorno que habitan, están dispuestos a colaborar para mejorarlo y aprovechar espacios como el que les brinda esta iniciativa.

Durante el 2003, en pavimentos participativos se construyen 293 kms lineales con una inversión de US\$ 56.000.000 (MM\$ 34.325 chilenos), con una alta participación de los Comités de Vecinos (1.197) beneficiándose un total de 164.925 personas.

E. Análisis

Resulta relevante el haber logrado implementar inversiones con un concepto sistémico: se conciben a nivel nacional respetando las realidades regionales y locales (tipo de soluciones de pavimentos, costos de los mismos, momento óptimo de ejecución de las obras, etc.); la distribución de recursos se prepara y formaliza proporcionalmente a los déficit, habitantes existentes y realidades socioeconómicas, tanto de los pobladores como de los municipios; la capacidad de gestión a nivel local y regional también se considera y tiene un rol básico, dado que la selección de los proyectos tiene relación con la demanda efectiva; los pobladores y municipios también aportan al financiamiento de las obras.

La focalización de la inversión es otra importante fortaleza del Programa. Los sectores deficitarios de pavimentos que se están beneficiando con esta iniciativa en general son aquellos que históricamente fueron postergados por diferentes razones y corresponden a los de más escasos recursos, una de ellas es que la legislación existente por mucho años permitió recibir a lo largo del país conjuntos habitacionales sociales sin la pavimentación de sus calzadas. Por otra parte, dentro del universo de postulantes existentes se da preferencia a los de más escasos recursos, se les requiere un menor aporte y se les otorga un mayor puntaje como ya se ha señalado. Respecto a las tres Categorías establecidas, los Comités y proyectos seleccionados corresponden a la Categoría 1 en un 25%, a la Categoría 2 en un 63% y a la Categoría 3 en un 12%, significando esto que un 88% de los fondos se han invertido en conjuntos del tipo social.³⁶ Además se ha puesto acento en la atención de aquellas 70 Comunas declaradas con prioridad de invertir en ellas por el Comité Interministerial Social para la Superación de la Pobreza y los resultados señalan que en dichas Comunas, las cuales representan el 20% del total de Comunas existentes, se han invertido fondos sectoriales equivalentes al 42% del total invertido por el Programa.

En seis años se ha dado atención al 41% del déficit histórico de pavimentación de vías locales en tierras. En varias localidades que tenían un gran déficit y no se vislumbraba posibilidad alguna de lograr un mejoramiento en esa situación hoy en día el déficit es cero o casi cero. Para graficar el resultado físico, los 2.479 kms. de calzadas beneficiadas equivalen a la pavimentación de todas las calles locales de la ciudad de Santiago completa, con las comunas de San Bernardo y Puente Alto incluidas.

³⁶ Categoría 1: Programas estatales o de instituciones de ayuda social sin fines de lucro, consistentes en: operaciones sitio, sitio urbanizado con infraestructura sanitaria domiciliaria y vivienda progresiva.

Categoría 2: Programas estatales o de instituciones de ayuda social sin fines de lucro consistentes en loteos con viviendas de hasta 60 m² cuadrados de superficie, según el proyecto de loteo original.

Categoría 3: Loteos y/o conjuntos habitacionales construidos por particulares. El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en conjunto con el Director del SERVIU, podrá asimilar lotes y/o conjuntos habitacionales particulares de personas de escasos recursos a la categoría 2, previo informe social de la Municipalidad (Res. Ex. n° 1.820).

2.8 Programa Mejoramiento de Barrios, PMB

A. Descripción general

- **Nombre:** Programa Mejoramiento de Barrios (PMB).
- **Tipo:** mejoramiento urbano.
- **Organismo ejecutor:** Ministerio del Interior SUBDERE
- **Año de formulación:** 1982
- **Año de Inicio:** 1983
- **Objetivo:**
 - regularizar el dominio de propiedad previa venta de los lotes de parte del municipio;
 - construir una unidad higiénico-sanitaria (*caseta sanitaria*) compuesta por un baño y cocina (6 a 10 m²);
 - proveer de servicios básicos a cada caseta: agua potable, electricidad y alcantarillado;
 - pavimentación de calles y pasajes, y obras complementarias cuando corresponde (planta de tratamiento de agua potable y agua servida, por ejemplo). Esto para familias en situación de extrema marginalidad.

El programa contempla dos líneas de acción:

- 1) Contribuir, cuando corresponda, a la entrega de sitios con su respectivo título de propiedad a cada beneficiario, de acuerdo al catastro elaborado por el Programa Chile Barrio.
 - 2) Otorgar apoyo a los procedimientos de asistencia técnica, posteriores a la entrega de las soluciones sanitarias.
- **Población objetivo:** Juntas de Vecinos de zonas en situación de pobreza y extrema pobreza.
 - **Requisitos de acceso:** las Juntas de Vecinos presentan un requerimiento al municipio, éste ejecuta los estudios respectivos elaborando el proyecto que es enviado al Gobierno Regional, quien prioriza las postulaciones para su presentación a la SUBDERE.
El 90% de las familias a beneficiar deben haber obtenido hasta 600 puntos en la última encuesta CAS II.
 - **Marco legal:**
 - Ley 18.138 (I) de 1982 “Programa de Construcción de Viviendas y de Infraestructuras Sanitarias”.
 - Decreto Supremo 804 (I) de 1982 “Reglamento para la Construcción de Viviendas y de Infraestructuras Sanitarias”, y sus modificaciones.
 - Decreto Supremo 829 (I) de 1998 “Reglamento Programa Mejoramiento de Barrios”, y sus modificaciones.
 - Ley de Presupuestos del Sector Público de cada año.
 - Aspectos legales que se relacionan con el programa:

- o Ley 18.695 de 1992 “Orgánica Constitucional de Municipalidades” y sus modificaciones.
- o Ley 19.175 de 1993 “Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional”.

B. Formulación

En 1982 se crea en el Ministerio del Interior el programa de “Lotes con Servicios” y “Mejoramiento de Barrios”, con la finalidad de abordar el déficit de infraestructura sanitaria en asentamientos urbanos precarios, en los que alojan familias en situación de extrema marginalidad. Para ello, se contempla la ejecución de diversos proyectos –de un nivel de estándar de saneamiento y urbanización mínimo– de acuerdo a la infraestructura existente en cada barrio y a las características de la propiedad de los terrenos.

El Programa se ha financiado con fondos del Ministerio del Interior y de cuatro convenios con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que han permitido ejecutar en todo el país, entre 1983–1989, 87.529 soluciones y entre 1990–1998: 144.705 soluciones.

En la actualidad es un programa de inversión de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), que tiene el carácter de Inversión Sectorial de Asignación Regional (ISAR), es decir, son inversiones de responsabilidad de un Ministerio o de sus servicios, que deben materializarse en una región específica. Opera a través de la asignación porcentual de recursos a las regiones, los cuales son distribuidos por el Consejo Regional entre los proyectos presentados por los Municipios y técnicamente recomendados por las Secretarías Regionales Ministeriales de Planificación y Coordinación, sometidos a su consideración por el Intendente.³⁷

Se orienta a familias que viven en asentamientos precarios, en situación de extrema pobreza (el 90% de ellas debe tener ingresos clasificados bajo el rango de 600 puntos en los índices de los comités de asistencia social, de acuerdo al último estudio de estratificación social elaborado por el municipio), deseen mejorar las condiciones de su barrio a partir de una urbanización mínima y quieran consolidar una vivienda definitiva, ya sea en un proceso de autoconstrucción con esfuerzo propio o a través de la postulación a Programas complementarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La línea de acción del Programa contempla la construcción de infraestructuras sanitarias completas (recinto baño y espacios de cocina y lavadero) y/o intermedias (adicionalmente se entregan planos tipos de la vivienda definitiva), ejecución de obras de urbanización (agua potable, alcantarillado de aguas servidas, electricidad, pavimentación mínima, y en casos calificados alcantarillado de aguas lluvias y gas) y contribuye, cuando corresponde, a la entrega de sitios con su respectivo título de propiedad a cada beneficiario y otorga asistencia técnica posterior a la entrega de las soluciones sanitarias.

³⁷ Chile tiene un carácter de Estado unitario, conformado por 13 regiones, cuya autoridad máxima lo constituye el Intendente, que es designado por el Presidente de la República. Los integrantes de los Consejos Regionales son elegidos por votación efectuada por los Alcaldes y Concejales Municipales.

A partir del año 1993, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, el Programa Mejoramiento de Barrios opera bajo la modalidad ISAR (Inversión Sectorial de Asignación Regional), siendo los gobiernos regionales, integrados por los intendentes y consejeros regionales, los que aprueban recursos a proyectos específicos y otorgan orden de prioridad para su ejecución, respecto de aquellos que han obtenido recomendación técnica sin condiciones (RS) por parte de las SERPLAC correspondientes. En el año 1996, se inicia el proceso de descentralización del programa, traspasando al Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN), a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales de Planificación y Coordinación (SERPLAC), todas las funciones relacionadas con el proceso de postulación de proyectos, revisión técnica y evaluación socioeconómica de los mismos; por ende, dichas entidades son las encargadas de otorgar la recomendación técnica sin condiciones (RS) a todos los proyectos que se postulan al programa.

El costo promedio por solución es de US\$ 3.262 (\$110 UF, \$1.637.424,8),³⁸ pudiéndose en casos calificados aumentar dicho valor en un 50% (US\$ 4.892, 165 UF, \$2.456.137,2). Adicionalmente, si el proyecto contempla obras complementarias (plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas elevadoras, muros de contención y otras obras de arte), se podrá incrementar en un 40% (US\$ 6.848, 231 UF, \$ 3.348.592).

El habitante efectúa un aporte individual previo en el caso de radicaciones, de un monto mínimo de US\$ 89 (3 UF, \$44.657) y en erradicaciones, de US\$ 237 (8 UF, \$ 119.085). Se sugiere al municipio tener como primera prioridad, reinvertir estos recursos en el asentamiento, ya sea como ahorro previo para otros programas complementarios (por ejemplo: pavimentos participativos, segunda etapa de la vivienda progresiva, equipamiento comunitario, etc.) o para generar un fondo rotatorio y/o banco de materiales a cargo de las organizaciones sociales existentes en el asentamiento.

El Programa está focalizado a familias que habitan en condiciones de marginalidad sanitaria en asentamientos de larga data y loteos irregulares, localizadas en áreas urbanas o rurales, en situación de extrema pobreza, que al menos el 90% de ellas hayan obtenido hasta 600 puntos en la encuesta CAS II, de acuerdo al último estudio de estratificación social, elaborado por cada municipio.

Organizaciones participantes

- **Municipalidad:** Cumple el doble rol de mandante y unidad técnica en el desarrollo de los proyectos y, como tal, le corresponde diagnosticar necesidades de los beneficiarios, promover organización de la comunidad, velar por la recaudación del aporte previo de los beneficiarios, elaborar y postular los proyectos a SERPLAC, licitar, adjudicar, contratar y controlar física y financieramente los proyectos, celebrar los contratos de compraventa de bienes raíces que corresponda, apoyar a los beneficiarios en la consolidación de las viviendas y el barrio.
- **Gobierno Regional:** Deben efectuar un aporte previo mínimo individual de 3 u 8 UF, en caso de radicaciones y erradicaciones respectivamente, participar a través de su organización en la gestación del proyecto, en la definición de las características de éste y en la posterior consolidación de las viviendas y el barrio. Encargadas de administrar el proceso de postulación de proyectos, efectuar las revisiones técnicas y evaluaciones socioeconómicas de los mismos, otorga la recomendación técnica sin condiciones (RS) y envía la nómina de proyectos a los gobiernos regionales para su aprobación. Basados en la información que les proporcionan las respectivas
- **SERPLAC:** Deben aprobar recursos a proyectos específicos y otorgar orden de prioridad para su ejecución. Una vez obtenida la recomendación técnica sin condiciones (RS) de los proyectos, por parte de la SERPLAC respectiva, y la priorización del Gobierno Regional correspondiente, ésta asigna los recursos y autoriza los procesos de licitación pública pertinentes.

El presupuesto inicial del Programa Mejoramiento de Barrios para el año 1998 fue de US\$ 55.548.090 (M\$ 33.327.856 chilenos), el que se redujo en US\$ 4.100.000 (M\$ 2.500.000) por ajuste presupuestario.

Por lo tanto, la inversión real efectuada el año 1998 por el programa alcanzó el monto de US\$ 51.448.000 (M\$ 30.827.856 chilenos), de los cuales US\$ 48.573.333 (M\$ 29.144.470

³⁸ 1 UF = \$ 14.885.68 = US \$ 29,65 – 18/06/99.

chilenos), correspondieron a ejecución de obras y US\$ 2.805.000 (M\$ 1.683.386 chilenos), a la línea de acciones concurrentes.

La detección de la carencia de saneamiento puede ser presentada por la propia comunidad al Municipio o es dicha entidad la que detecta la necesidad y desarrolla los estudios correspondientes. El proyecto debe cumplir con algunos requisitos, como no superar el costo máximo definido para el programa, que tenga una alta rentabilidad social, medida por la Tasa Interna de Retorno no inferior al 12%, que exista una disponibilidad de servicios y equipamientos en el sector (educación pre-básica, básica, salud primaria, sede social, etc.), que el 90% de las familias se encuentren en una situación de pobreza y que posean una cierta capacidad de pago, etc.

El municipio postula el proyecto bajo modalidad ISAR al Gobierno Regional, quien lo somete a la evaluación y recomendación técnica de la Secretaría Regional de Planificación y Coordinación, otorgándole posteriormente, prioridad de ejecución. Luego el proyecto se remite a la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE) donde la Unidad de Control del PMB lo incorpora a un proceso de licitación –nacional o internacional– de acuerdo al marco presupuestario regional. Con esto, el municipio que originó el proceso efectúa la licitación correspondiente. Finalmente, se entregan las soluciones a los beneficiarios y se generan los planes de mejoramiento complementarios a este programa.

Rediseño del Programa de Mejoramiento de Barrios

Profundos cambios se han efectuado durante 1998 en el Programa Mejoramiento de Barrios, con la finalidad de mejorar su eficiencia y eficacia, optimizando sus resultados e impactos sociofísicos. Es importante recordar que este programa ha funcionado desde 1982, con la misma normativa y procedimientos, en circunstancias que el país se encuentra en un período de desarrollo caracterizado por un crecimiento económico sostenido y un fortalecimiento del proceso democrático, que se muestra a través de diversos indicadores económicos, sociales y políticos.

No obstante lo anterior, se han mantenido los problemas de desigualdades sociales, alto grado de marginación y segregación socioespacial y el “endurecimiento” de focos de pobreza que no logran acceder a la acción subsidiaria del Estado. Esta nueva realidad hace necesario readecuar los programas sociales, para lograr soluciones integrales que contribuyan efectivamente a mejorar la calidad de vida de las familias involucradas.

Por ello, los cambios introducidos al PMB, pretenden que se constituya en el eje articulador de una acción concertada entre diversos sectores (públicos y privados), en que el municipio desempeñe un rol relevante. Es decir, pasar de la consigna que “...el PMB entrega productos de saneamiento, a generador de un proceso de mejoramiento integral de barrios carentes de saneamiento”.

Para alcanzar dicho objetivo, el rediseño del PMB contempló los siguientes componentes:

- a) Componente jurídico-normativo (leyes, decretos, contratos, normas e instructivos);
- b) Componente técnico (ingeniería, construcción, urbanización, saneamiento, estudios, tipos de soluciones);
- c) Plan integrado de gestión (diagnóstico situación actual, desarrollo de componentes y vías de implementación);
- d) Organización de eventos con participación de agentes regionales y comunales, para discutir el rediseño y su aplicación; se efectuaron seminarios de capacitación en los principales cambios del PMB, en todas las regiones, con representantes del Gobierno Regional (Intendentes, Consejeros Regionales, Jefes de Servicios, etc.), Municipios (Alcaldes, Concejales, Jefes de Departamentos, etc.) y nuestras UCR;

e) Difusión de cambios del PMB:

- Elaboración de Vídeo PMB, orientado a las familias potenciales beneficiarias del programa.
- Elaboración de Tríptico Informativo, para ser distribuido por los municipios.
- Elaboración de Manual Sociofísico del PMB, para apoyar los procesos de mejoramiento integral de los barrios incorporados en el PMB.

En lo específico los cambios son:

1. Eliminación de la restricción poblacional, por ende, actualmente pueden acceder a financiamiento del programa todas las comunas del país;
2. Se faculta a los municipios para otorgar los beneficios del programa a aquellos pobladores que aún habiendo obtenido cualquier tipo de subsidio habitacional se encuentren en condiciones de marginalidad sanitaria;
3. Se incrementa el costo por solución de US\$ 3.080 (110 UF) en un 50%, lo que implica un costo total por solución de US\$ 4.620 (165 UF), por resolución exclusiva del MINTER, y un 40% más por sobre este valor cuando el proyecto contemple obras complementarias, es decir, un total de US\$ 6.468 (231 UF) por solución;
4. Se elimina la cartera hipotecaria e incorporación del concepto de ahorro previo:
 - Radicaciones: Ahorro mínimo del beneficiario de US\$ 84 (3 UF).
 - Erradicaciones: Ahorro mínimo del beneficiario de US\$ 224 (8 UF).
5. Se amplía el concepto de infraestructura sanitaria, entendiéndose por tal, aquel: “Núcleo arquitectónico compuesto total o parcialmente por un recinto de baño y espacios de cocina y lavadero, todo ello con sus correspondientes redes interiores y artefactos, conexiones a redes públicas de agua potable, electricidad y alcantarillado, en su caso”;
6. Se incorpora el concepto de obras complementarias a la urbanización, entendiéndose por tales, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas elevadoras y obras de arte;
7. Se establece como regla general para la ejecución de obras de pavimentación mínima, lo estipulado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, dejando como excepción calificada certificada por el SERVIU lo indicado en la Ley n° 18.138 y el Decreto Supremo n° 804 (I);
8. Se aumenta en el plazo otorgado a los municipios para dotar de equipamiento comunitario al sector a beneficiar de uno a dos años, contados desde la recepción provisoria de las obras, compromiso que dichas entidades deberán adquirir frente a los beneficiarios, estipulándolo por escrito;
9. Se incorpora la facultad a los municipios de subvencionar a los beneficiarios del programa por segunda vez en caso de catástrofes, ya sea para reparar o reponer la solución sanitaria anteriormente entregada.

En materia de documentación:

1. Se dicta el Decreto Supremo 828 (I) de fecha 11 de mayo de 1998, publicado en el Diario Oficial el 24 de junio de 1998, que modifica el Decreto Supremo 804 (I), Reglamento de la Ley 18.138 de 1982.
2. Se dicta el Decreto Supremo 829 (I) de fecha 11 de mayo de 1998, publicado en el Diario Oficial el 31 de agosto de 1998, nuevo Reglamento del Programa Mejoramiento de Barrios.

3. Se dicta el Decreto Supremo 1.490 (I) de fecha 29 de marzo de 1999, publicado en el Diario Oficial el 5 de julio de 1999, que modifica el Decreto Supremo 804 (I), Reglamento de la Ley 18.138 de 1982.
4. Se dicta el Decreto Supremo 1.491 (I) de fecha 29 de marzo de 1999, publicado en el Diario Oficial el 9 de junio de 1999, que modifica el Decreto Supremo 829 (I), Reglamento del Programa Mejoramiento de Barrios.
5. Se reformulan las Bases Administrativas Generales de Propuestas e Instructivos 1, 2 y 3 respectivamente.
6. Se elimina el actual Instructivo n° 4 Administración Cartera Hipotecaria y se crea uno nuevo referente a Acciones Concurrentes.
7. Se reformulan los Términos Técnicos de Referencia para los diseños de ingeniería de: agua potable urbano y rural, alcantarillado sanitario, tratamiento de aguas servidas y pavimentación.
8. Se incorporan anexos relativos a los temas:
 - Saneamiento de títulos.
 - Diseños de arquitectura.
 - Asistencia Técnica al proceso PMB.

Difusión de cambios del PMB:

- Video orientado a las familias potenciales beneficiarias del Programa.
- Tríptico informativo para ser distribuido por los Municipios.
- Manual Sociofísico del PMB, para apoyar los procesos de mejoramiento integral de los barrios incorporados en el Programa.

Los instrumentos de difusión señalados anteriormente, se ponen a disposición de los diversos municipios del país, para que éstos los reproduzcan y distribuyan a los distintos interesados. Además, están a disposición para la consulta y utilización de todos los organismos vinculados con el Programa, en la Unidad de Control del Programa Mejoramiento de Barrios.

C. Implementación

Un aspecto relevante está relacionado con su contribución al Programa Chile-Barrio y con la cobertura: se han contratado anualmente un promedio de 14.242 soluciones /año (período 1982–2002), solucionando el problema habitacional primordial (que es no contar con servicios básicos), a un universo estimado de 50.000 familias/año (Fuente: PMB Ministerio del Interior, Estadística Soluciones Contratadas: 2004).

D. Resultados

Soluciones contratadas período 1993–2003: 197.311.

CUADRO 10
NÚMERO DE SOLUCIONES E INVERSIÓN A NIVEL REGIONAL PMB 2000–2004

Año	2000	2001	2002	2003
Nº soluciones	7 456	16 997	9 449	1 525 ^(a)
Inversión	46 553 275	52 898 000	54 461 666	48 163 333
US\$	(Ch.\$ 27 931 965 000)	(Ch.\$ 31 738 825)	(Ch.\$ 32 677 420)	(Ch.\$ 28 898 814)

Fuente: Elaboración propia a partir de información Programa PMB Ministerio del Interior 2004.

^(a) La disminución de soluciones respecto del monto invertido este año se debe al aumento de costo de las mismas en ámbito rural. Desde el año 1998 en adelante, el Programa PMB incorpora soluciones infraestructurales complementarias tales como plantas de tratamiento y elevadoras en el propio proyecto; antes de esa fecha, lo hace como contrato separado.

E. Análisis

Un aspecto relevante del Programa ha sido la acción concertada con otros programas de mejoramiento urbano (Chile–Barrio específicamente).³⁹ Ello ha abierto espacios para la discusión y negociación, que contribuyen a la solución integral del asentamiento, en sus soluciones físicas: diseño urbano, tipología de viviendas, tipo de tecnología; como en los aspectos sociales: formas de mantenimiento, capacitación y acceso a fuentes laborales. En ese sentido, ha sido clave traspasar funciones y recursos a los Municipios, que por su cercanía a las comunidades involucradas, es la institución más indicada para desarrollar planes integrales de mejoramiento.

2.9 Programa de Mejoramiento Urbano PMUSP

A. Descripción general

- **Nombre:** Programa de Mejoramiento Urbano (PMUSP)
- **Organismo ejecutor:** Municipio
- **Financiamiento:** US\$ 14.600.000 (\$ 8.800.000.000 año 2004)
- **Año de formulación:** 1993
- **Año de inicio:** 1994
- **Tipo:** de mejoramiento urbano y empleo
- **Objetivo:** Implementar proyectos y programas de inversión que generen empleo y mejoren la calidad de vida de la población más pobre del país, a través de proyectos de infraestructura menor urbana y equipamiento comunitario, según las diversas realidades comunales.
- **Población objetivo:** Para el caso de los subprogramas tradicional, seguridad vecinal y superación de la pobreza pueden postular las municipalidades que hayan recibido asignación de recursos PMU–EC de parte de los Gobiernos Regionales, quienes han focalizados y priorizado en consideración al bajo nivel socio económico, necesidad y nivel de demandas de sus organizaciones comunitarias. La única exigencia que debe

³⁹ En el 2001, Subdere aporta US\$ 16.190,00 a través del PMB al Programa Chile–Barrio (\$9.719.000.000 millones de pesos chilenos), aproximadamente un 30% de la inversión total del PMB para ese año. El PMB ha participado en 300 de los 972 asentamientos atendidos por el Programa Chile–Barrio (No existe catastro oficial con el número exacto de soluciones).

cumplir la municipalidad, es comprometerse a financiar los gastos de operación de las obras.

Por otra parte y de acuerdo a lo establecido en la ley de presupuestos del sector público, podrán postular a financiamiento del subprograma emergencia, todos los municipios que requieran ejecutar proyectos y programas para enfrentar situaciones de emergencia de acuerdo a la petición de los señores Intendentes.

- **Requerimientos de acceso:** En el caso de los subprogramas: tradicional, seguridad vecinal y superación de la pobreza se puede acceder dependiendo del marco presupuestario sancionado y definido a las comunas por el Gobierno Regional. Pueden postular Municipios y personas jurídicas sin fines de lucro para construir en terrenos propios, de dominio de SERVIU o del municipio, suscribiéndose cuando es necesario un contrato de comodato. Es posible postular proyectos en Bienes Nacionales de Uso Público.

En el caso del subprograma emergencia, se accede, llenando una ficha de identificación disponible en la municipalidad. Se deben adjuntar los antecedentes técnicos que avalen la petición. Esta solicitud de financiamiento debe ser priorizada por los señores Intendentes Regionales.

- **Marco legal:** El Decreto Supremo 946, promulgado el 24 de junio de 1993, regula la operatoria del Programa de Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal (PMU), fondo destinado al financiamiento de proyectos comunales.

B. Formulación

El Programa es una fuente de financiamiento del Ministerio del Interior, administrado por la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, para programas y proyectos de inversión en infraestructura menor urbana y equipamiento comunal, que se crea con la idea de colaborar en la generación de empleo y en el mejoramiento de la calidad de vida de la población más pobre del país.

Se caracteriza por ser flexible en la aplicación de las diferentes iniciativas y áreas de intervención, financiando proyectos que no estén cubiertos por otras líneas de apoyo estatal. Esta fuente de financiamiento se estructura en dos sub-programas: Tradicional, que considera mejoramiento urbano y equipamiento, seguridad vecinal y superación de la pobreza; y, sub-programa Emergencia.

- Subprograma tradicional:** Los recursos de este subprograma están destinados a financiar proyectos de infraestructura menor urbana y equipamiento comunitario relacionados con obras de desarrollo y adelanto comunal (corresponden al 75% del presupuesto del Programa). Ej. Agua potable, alcantarillado, alcantarillado pluvial, iluminación pública, entubamiento y/o encauzamiento de canales, uniones domiciliarias. De vialidad: muros de contención, pavimentos de calle, construcción o reparación de pasajes y aceras, construcción de pasarelas y puentes. Habilitación de servicios públicos: locales para servicios públicos, reposición de equipos eléctricos, garitas camineras. Equipamiento Comunitario: escuelas, sedes sociales, multicanchas, áreas verdes y mobiliario urbano, juegos infantiles, centros de rehabilitación social, cubiertas de multicanchas, etc.
- Subprograma seguridad vecinal:** Los recursos de éste subprograma, deben ser utilizados en proyectos de equipamiento comunitario destinados a prevenir la ocurrencia de delitos. Se puede financiar proyectos que promueva la comunidad para enfrentar el problema.

También se podrán financiar proyectos de infraestructura menor urbana al interior de las poblaciones y cuyo objetivo específico es reducir las oportunidades y condiciones para la ocurrencia de delitos.

- c) **Subprograma superación de la pobreza:** Su objetivo es financiar proyectos y programas de inversión que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de la población más pobre del país, en iniciativas que favorezcan a la generación de empleo.
- d) **Subprograma de emergencia:** De acuerdo a lo señalado en la Ley de Presupuesto, el 25% de los recursos sancionados, podrán destinarse a petición de los Intendentes al financiamiento de programas y proyectos que permitan enfrentar situaciones de emergencia.
- e) **Trámites y procedimientos:** De acuerdo a lo establecido en la ley de presupuesto, mediante resolución de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, visada por la Dirección de Presupuesto, se distribuirá entre las regiones del país un 40% de los recursos en el mes de diciembre y otro 40% en el mes de mayo, en proporción directa al número de desempleados y de comunas de cada una de ellas. El 20% restante se conserva para cubrir situaciones de emergencia, según petición de los intendentes.

Los gobiernos regionales definen e informan a las comunas los marcos presupuestarios respectivos. Las municipalidades, a través del Consejo Municipal, definen y priorizan los proyectos que desean financiar, teniendo como marco de presupuestario lo asignado por el gobierno regional respectivo. La SUBDERE sanciona los proyectos. Para el caso de los proyectos y programas financiados por las líneas de emergencia estos deberán ser informados a dichos consejos. En la práctica el proceso se desarrolla como sigue:

- Los municipios pueden elaborar y presentar uno o varios proyectos de acuerdo al D.S. 946/93. Esto desde el 1 de febrero al 30 de noviembre de cada año. Para el caso de subprogramas tradicionales, pueden postular aquellos municipios que han recibido asignación de recursos PMU–EC de parte de los Gobiernos Regionales.⁴⁰
- Las municipalidades comunican al gobierno regional con visación de la UCR, el listado de proyectos sancionados y priorizados por la comuna y su modalidad de ejecución (administración directa, licitación pública o privada y trato directo).
- El Gobierno Regional, da su conformidad e instruye a las municipalidades para que den comienzo al proceso de ejecución del proyecto.
- Una vez definida la modalidad de ejecución de la obra, la unidad ejecutora (municipalidad), informa al gobierno regional del proceso respectivo.
- Asimismo los municipios emiten un decreto alcaldicio que define la modalidad de ejecución y que autoriza la inversión de fondos para la ejecución del proyecto. Una copia del decreto debe ser enviada a la UCR acompañado de todos los antecedentes que acrediten el compromiso financiero.
- La UCR analiza la documentación y envía solicitando a la unidad de control nacional PMU–EC. La remisión de fondos (solicitud de giro) para la municipalidad respectiva.
- La SUBDERE remite a la municipalidad los fondos directamente a las cuentas municipales.

⁴⁰ Los Gobiernos Regionales priorizan la inversión tomando en consideración el bajo nivel socio–económico, niveles de desempleo comunal y regional, necesidad y nivel de demandas. La única exigencia que debe cumplir el municipio, es comprometerse a financiar los gastos de operación de las obras.

Las postulaciones se realizan preferentemente en el primer cuatrimestre de cada año, para poder realizar los análisis de aceptación, evaluación y priorización de los proyectos durante el mismo año. No obstante, cada subprograma define plazos específicos para cada etapa los cuales son informados año a año por la SUBDERE.

A partir del 30 de septiembre de cada de año y de acuerdo a la programación de las obras, se da la posibilidad de redistribuir y reasignar los recursos del programa que no han sido gastados ni solicitados existiendo aprobación de la Subdere y transcurrido 90 días de su notificación. En la redistribución se privilegia la comuna donde se perdió oportunidad de un proyecto. Si esto no es posible, se prioriza la provincia respectiva.

Para cerrar los proyectos, los municipios deben hacer llegar al Programa (Nivel Central), en un plazo no mayor de 60 días de terminada la ejecución del proyecto:

- Ficha de cierre;
- Resumen de planillas de pagos provisionales;
- Certificación por parte del director de finanzas del ingreso y egreso de los recursos;
- Certificación del D.O.M. que la obra cumple con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción;
- Certificación del Alcalde que el proyecto fue ejecutado conforme la Ley;
- Fotografías.

Costo: El programa ha tenido los siguientes costos promedio desde su inicio:

- Intervenciones ámbito salud: US\$ 952/m²
- Sedes sociales: US\$ 344/m²
- Educación: US\$ 324/m²

CUADRO 11
TIPOLOGÍA DE PROYECTOS FINANCIADOS POR EL PROGRAMA
MEJORAMIENTO URBANO

Tipología de proyectos	Ejemplos de proyectos	Objeto de interés
Servicios básicos	Agua potable Alcantarillado sanitario y pluvial Iluminación pública Entubamiento/encauzamiento de canales Uniones domiciliarias	Resolver problemas y mejorar situación de la comunidad relacionada con acceso a servicios básicos e infraestructura
Vialidad	Muros de contención Pavimentación de calles Construcción o reparación de pasajes Construcción de pasarelas	Mejorar la red vial y su entorno
Habilitación de Servicios Públicos	Locales para servicios públicos Reposición de equipos electrógenos Garitas camineras	Habilitar espacios públicos que sean de uso cotidiano
Equipamiento Comunitario	Construcción o reparación de: Escuelas Sedes Sociales Multicanchas Áreas Verdes y mobiliario urbano Juegos infantiles Centros de Rehabilitación social Cubierta multicancha	Habilitar espacios que aporten al encuentro comunitario y sociabilidad a nivel local

Fuente: Manual de Procedimientos del Programa Mejoramiento Urbano 2004.

C. Implementación

El Programa funciona normalmente desde el año 1993 en adelante, con a única salvedad de que se ha enfocado a absorción de desempleo. Se intenta evitar la situación no financiando iniciativas que son parte del mantenimiento ordinario del territorio: limpieza de plazas, pintura; pero es un Programa que da la oportunidad de poner en práctica un oficio a quien recién comienza.

D. Resultados

No fue posible obtener desglose en el ámbito comunal por tipo de proyecto. La dirección del programa informa que la inversión para el 2003 asciende a US\$ 15.910.000 en el ámbito nacional.

2.10 Subsidio de agua potable

A. Descripción general

- **Nombre:** Programa Subsidio de Agua, Ministerio del Interior⁴¹
- **Organismo ejecutor:** Ministerio del Interior SUBDERE
- **Financiamiento:** sectorial
- **Año de formulación:** 1990
- **Año de inicio:** 1991
- **Tipo:** de mejoramiento urbano
- **Marco legal:** Ley 18.778 de 1990 Reglamento n° 195, de 1998.
- **Objetivos:** proveer de agua potable a población urbana y rural de escasos recursos.
- **Población objetivo:** dirigido a familias de escasos recursos socioeconómicos que tengan dificultades para pagar servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas (con puntaje Ficha Cas II menor de 550 puntos).
- **Requerimientos de acceso:** estar al día en los pagos de consumo de este servicio o pactar un convenio de pago. Se postula a este beneficio en el Departamento de Desarrollo Social de la Municipalidad donde vive el postulante, quien cancela directamente a la empresa sanitaria el porcentaje de subsidio otorgado al beneficiario por el municipio.

Requisitos específicos:

- Ser residente permanente de la comuna donde postula.
- Estar al día en los pagos del servicio de agua.

⁴¹ Subsidio al pago al consumo de agua potable y uso de alcantarillado de aguas servidas (en adelante subsidio al consumo): es la parte del valor total de la cuenta por consumo de agua potable y servicio de alcantarillado de aguas servidas que, en conformidad al beneficio que otorga la ley, le corresponde pagar a la Municipalidad. Cuando el servicio incluya sólo el de agua potable, el subsidio será la parte del valor de la cuenta por consumo de agua potable.

Beneficiario del subsidio al consumo: es el jefe de familia principal, su grupo familiar y demás personas que habitan permanentemente una vivienda, que perciben el subsidio al consumo, atendida su condición de usuarios residenciales de escasos recursos. En el subsidio a la inversión, son los usuarios, a través de sus organizaciones o comunidades rurales que, de acuerdo a la Ley, perciben este subsidio.

Prestador: Es la institución o empresa que otorga los servicios de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas.

- Que el grupo familiar no tenga los recursos suficientes para pagar el total de la cuenta.

Documentos requeridos:

- Cédula de Identidad del jefe de familia.
- Demostrar que está al día en el pago del servicio, presentando la última boleta del cobro del servicio cancelado o convenio de pago.

B. Formulación

Este servicio consiste en el pago de una parte del valor del consumo de alguno de los servicios indicados en la boleta extendida al consumidor. El beneficio dura un año (1) y se renueva automáticamente hasta un máximo de tres años, al cabo de los cuales se puede postular nuevamente.

El subsidio es aplicable a los cargos fijos y variables, correspondientes a la vivienda que habiten en forma permanente sus beneficiarios. El monto mensual del subsidio por vivienda atribuible a los cargos variables no puede superar el menor valor resultante de aplicar el porcentaje de subsidio que se determine, sobre los siguientes valores:

- a) El cobro variable correspondiente al consumo efectivo.

El cobro variable atribuible a un consumo total mensual de la vivienda que será definido anualmente para los beneficiarios de una región que estén sujetos a iguales tarifas máximas y presenten un nivel socioeconómico similar, según lo establecido en el artículo 9º, y que no podrá ser superior a los 20 metros cúbicos. El monto mensual del subsidio por vivienda atribuible a los cargos fijos se establece aplicando a estos el porcentaje de subsidio que se determine.

El porcentaje a subsidiar sobre los cargos fijos y variables que se determinen de conformidad, no puede ser inferior al 25% ni exceder del 85% y deben ser el mismo para los beneficiarios de una misma región que estén sujetos a iguales tarifas máximas y presenten un nivel socioeconómico similar. Las modalidades para determinar los montos de los subsidios y los niveles socioeconómicos son establecidas en el Reglamento, el cual determina la modalidad y los montos de los subsidios a aplicar en aquellos casos en que no exista medición del consumo o, tratándose de grupos de familias o habitacionales, villas o poblaciones, éstos tengan servicios de agua potable con medidores comunes (art. Nº 2 Ley 18.778/90).

Solicitud de subsidio

Las solicitudes de subsidio al consumo deben presentarse por escrito, en formulario entregado para tal efecto por la Municipalidad, la cual lo pondrá a disposición de los interesados oportunamente. Las solicitudes también pueden ser recibidas por los prestadores o administradores, quienes deberán presentarlas a la Municipalidad correspondiente, en representación de los interesados, sin cobro para estos.

Los formularios deben contener, a lo menos, la información relativa al nombre completo y RUT o número de cédula de identidad del jefe de familia principal, nombre completo del solicitante, dirección de la vivienda, número de enrolamiento del servicio de agua potable y alcantarillado en el catastro del prestador o número de socio en los sistemas rurales y fecha de la solicitud.

Selección de postulantes

La Municipalidad al momento de asignar los subsidios al consumo, comprobará el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 3º de la ley y seleccionará a los postulantes, de acuerdo con el nivel socioeconómico (art. 6). El nivel socioeconómico del grupo

familiar y demás personas residentes de la vivienda, se determinara sobre la base de la información contenida en la encuesta CAS-2 y deberá enmarcarse en lo dispuesto en el artículo 3° de la ley.

De acuerdo a los factores socioeconómicos mencionados en el inciso precedente se le asigna un puntaje a cada grupo familiar solicitante del subsidio al consumo y la Municipalidad confeccionará una nómina, en la cual se ordenarán los postulantes de menor a mayor nivel socioeconómico. Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de presentación de las postulaciones a que hace referencia el artículo precedente, el Alcalde, respetando el orden de prelación determinado por el puntaje obtenido de la forma señalada en el artículo anterior, asigna los subsidios disponibles para la comuna, cuyo número y monto global se determinarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 9° de la ley.

La asignación de los subsidios al consumo entre los beneficiarios se efectúa mediante decreto municipal, en el que se registrará la fecha de inicio del beneficio, el nombre y RUT o cédula de identidad del jefe de familia principal, dirección de la vivienda, porcentaje de subsidio sobre los cargos fijos y variables y número de enrolamiento de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas en el catastro del prestador o número de socio en los sistemas rurales. Dicho decreto se publica en las dependencias de la Municipalidad, en un lugar visible al público, por un período mínimo de 30 días hábiles a contar de la fecha de su total tramitación. Además, durante el período y en la forma establecidos en el inciso anterior, se publica la lista de espera que contiene la nómina de solicitantes que no resultaron beneficiados o seleccionados, ordenados de menor a mayor en base al puntaje asignado anteriormente.

Apelación

Los postulantes al subsidio al consumo que no fuesen seleccionados, podrán reclamar de esta situación ante la Municipalidad respectiva, en conformidad al procedimiento establecido en el título final de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades. El reclamo señalado en el inciso anterior deberá presentarse por escrito.

Vigencia del subsidio

Las solicitudes de subsidios al consumo se consideran vigentes durante los doce meses siguientes a la fecha de su presentación. La Municipalidad remite al respectivo prestador o administrador, copia del decreto de asignación de los subsidios que correspondan a usuarios de sus respectivos territorios, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de su dictación.

Cobros

En los documentos de cobro emitidos desde los 30 días siguientes a aquel en que se asignó el subsidio al consumo, el prestador o administrador cobra a la Municipalidad la parte del valor que corresponde al monto del subsidio otorgado. Se considera la Municipalidad como cliente del prestador o administrador y se le emitirá el documento de cobro correspondiente.

En el documento de cobro que se extienda a los beneficiarios debe indicarse separadamente el valor total de las prestaciones, el monto subsidiado y la cantidad a pagar por el usuario. En todo caso, los dos primeros conceptos sólo se incluirán a título referencial.

Financiamiento

Los recursos para el pago de los subsidios al consumo que establece esta ley, se consultarán en la Partida Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público, en la medida que el legislador disponga el otorgamiento de tales erogaciones, y se transferirán a las municipalidades correspondientes directamente por la Tesorería General de la República, de acuerdo al programa de caja mensual de la Dirección de Presupuestos, a proposición de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo del Ministerio del Interior, una vez que se

haya efectuado la redistribución de los fondos por regiones y por comunas, mediante los actos formales prescritos en el artículo 9º de la ley 18.778 para dichos fines (art. 23).

Administración del programa

La Intendencia Regional supervisa el aspecto administrativo y financiero de los recursos que se asignan a la Región respectiva para el pago de los subsidios, como también recopila información relativa a los subsidios al consumo concedidos en su región: monto, duración, copia del documento emitido por el prestador o administrador y demás que estime necesarios. La información es remitida por las municipalidades en la forma y plazo que la correspondiente Gobernación Provincial quien la consolida y envía a la respectiva Intendencia Regional. La Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo requerirá periódicamente la información recopilada por las Intendencias Regionales, de manera de llevar a cabo la coordinación y supervisión global de la administración de los recursos que se asignen en la Ley de Presupuestos para el pago de los subsidios al consumo.

Fin o suspensión del subsidio

El beneficio termina por renuncia o por cambio de domicilio fuera o dentro de la comuna, sin haber avisado a la Municipalidad respectiva. Perderá el subsidio el beneficiario que haya acumulado tres cuentas sucesivas impagas, pudiendo pactar un convenio pago con la empresa sanitaria correspondiente y volver a postular. Perderá el subsidio el beneficiario que no proporcione la información requerida o que sea errónea y sólo podrá volver a postular transcurrido un año de la fecha del decreto que extinguió el beneficio.

Sobre la redistribución de los fondos

El 85% de los eventuales excedentes de los fondos asignados a la respectiva comuna Inciso modificado por artículo único de la ley 19.059. Inciso agregado por Artículo Único de la ley 19.338. Para la concesión de los subsidios en los términos establecidos en la ley, determinados de acuerdo a lo que establezca el Reglamento y previa visación del Intendente Regional, mediante decreto del Ministerio de Hacienda, podrán ser destinados por la Municipalidad al financiamiento de instalaciones de agua potable y alcantarillado de carácter social y a otros proyectos de inversión en beneficio de sectores de escasos recursos. Mediante igual procedimiento, el 15% restante podrá ingresar al Fondo de Desarrollo Regional de la respectiva región (art. 8).

Organismos participantes: Ministerio del Interior, MIDEPLAN (con la distribución territorial de los subsidios); Municipios (encargados de decepcionar la demanda). Las funciones y responsabilidades de nivel central se distribuyen entre dos organismos: MIDEPLAN y SUBDERE.

Cabe señalar que para optimizar la focalización del Servicio se prioriza por los beneficiarios de los Programas Chile-Barrio y Puente (Sistema Chile-Solidario).

C. Implementación

El Programa funciona del siguiente modo: una vez al año la SUBDERE solicita a MIDEPLAN un estudio de distribución territorial del subsidio siguiendo criterios tales como el presupuesto del Programa (una referencia señalada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda), el nivel socioeconómico de la población y otros. A partir de dicho estudio y del presupuesto efectivo que el Estado dispone para este servicio, se distribuyen territorialmente los fondos a nivel comunal. Una vez los fondos en las comunas, los municipios abren la postulación al servicio. Se sigue la ruta ya señalada: postulación, evaluación, asignación de subsidios.

El Programa funciona bien de acuerdo a su diseño original. En la práctica el Ministerio de Hacienda define el presupuesto anual en función de las recomendaciones de Mideplan relacionadas con la distribución regional, el número de subsidios la intensidad de los beneficios, los metros cúbicos máximos a subsidiar y el marco presupuestario. Se sabe, que los recursos con los que dispone Mideplan para desarrollar el trabajo son pocos (un funcionario a cargo de la definición nacional), pero igualmente éste se ha ejecutado de manera satisfactoria. Igualmente SUBDERE ha realizado desde el 2000 en adelante una serie de talleres de capacitación dirigida a funcionarios de las intendencias, gobernaciones provinciales y municipios.

D. Resultados

CUADRO 12
NÚMERO DE SUBSIDIOS AL CONSUMO DE AGUA POTABLE Y
SERVICIO DE ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS,
PRESUPUESTO DISTRIBUIDO AÑO 2004, POR REGIÓN SEGÚN ÁREA URBANA

Región	Nº subsidios	Presupuesto en US\$
I	34 563	US\$ 2 977 772
II	40 000	US\$ 4 075 080
III	25 499	US\$ 1 523 460
IV	35 747	US\$ 2 162 540
V	83 279	US\$ 4 727 740
VI	26 605	US\$ 1 566 240
VII	47 986	US\$ 1 575 680
VIII	101 426	US\$ 5 004 380
IX	47 715	US\$ 2 060 980
X	47 669	US\$ 2 327 940
XI	9 200	US\$ 683 620
XII	9 738	US\$ 689 190
R. M. SANTIAGO	111 531	US\$ 3 956 440
TOTAL	620 958	US\$ 33 281 010

Fuente: Depto. de Subsidio de Agua, Mideplan 2004.

El total nacional para el área rural a nivel nacional 2004 corresponde a 78.249 subsidios por un monto de M\$ 1.475.678. Según datos de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en 1999 existía una cobertura de agua potable del 99,2% a nivel urbano, pero alrededor de un 7% de los beneficiarios del Programa estaba incurriendo en causal de término del subsidio por estar con mora de más de 3 meses. Asimismo, al menos el 25% de los beneficiarios estaban en condiciones que la empresa proveedora les cortara el suministro por tener más de 30 días de mora (las empresas pueden cortar el suministro previo aviso con 15 días de anticipación de no haber pagado la cuenta al vencimiento).

E. Análisis

El Programa presenta objetivos contrapuestos por cuanto el propósito del subsidio al consumo es que toda la población de escasos recursos conectada a la red sanitaria pueda contar con los servicios, sin que se lo impida una falta de capacidad de pago de la cuenta. Sin embargo en la práctica se beneficia quien postula al subsidio y que no lo pierde por mora de pago. La condición de no morosidad es establecida por la ley, y limita la posibilidad de lograr plenamente el propósito superior del Programa.

El Programa ha mejorado su focalización en población de extrema pobreza, porque a nivel municipal se evalúan las peticiones considerando el puntaje de la Ficha CAS y la

pertenencia a programas dirigidos a pobreza extrema que cuentan con diagnósticos detallados sobre la población objetivo (Chile–Barrio y Programa Puente). Un estudio de monitoreo efectuado en la I Región durante el 95 señala que menos de la mitad de la población pobre recibe el subsidio. Hoy en cambio se sabe que quien recibe el subsidio es efectivamente pobre. Si bien la focalización ha mejorado, presenta algunas limitaciones ligadas al objetivo contrapuesto ya señalado: parte de la población más pobre no puede postular por la exigencia de estar al día en los pagos, o pierde el subsidio por incurrir en mora de más de tres meses.

Actualmente, la intensidad del subsidio (porcentaje de subsidio sobre la cuenta total) es el mismo para todos los habitantes de la región, que comparten el mismo grupo tarifario, sin distingos según niveles socioeconómicos, a pesar de que dicha referenciación está establecida en la Ley. Al no diferenciar entre grupos socioeconómicos, la intensidad del subsidio pudiera ser insuficiente para asegurar a los estratos de menores ingresos su capacidad de pago de la parte no subsidiada. Una mayor intensidad debiera reducir impedimentos de mora (opinión de los encargados del departamento social de dos intendencias regionales). Existiría la posibilidad de aumentar la eficiencia del subsidio al consumo, diferenciando los porcentajes de intensidad en función de los distintos niveles socioeconómicos de los beneficiarios de un mismo grupo tarifario. Se trata de un método aún no desarrollado. El Programa continuará justificándose mientras no se logre una superación total de la pobreza, lo que no es probable dentro de un horizonte previsible.

3. Reforma urbana

Iniciativa de cambio en la Gestión Urbana y de traspaso de mayor responsabilidad a la ciudadanía.

Inicia en el 2001 con la creación de un Comité Ejecutivo Reforma Urbana.

Las líneas de acción son:

- Reformas de gestión urbana;
- Reformas de regulación urbana. Se pretende fomentar la inversión, modernizar las formas de regulación, descentralizar la gestión urbana, aumentar los niveles de coordinación multisectorial, incorporar a la ciudadanía y garantizar el beneficio de la gestión urbana a los más pobres.

La agenda:

- Reformas de gestión urbana;
- Ley de financiamiento compartido 19.865/2003 y su reglamento D.S. 132/2003 vigente;
- Proyectos habitacionales solidarios (FSV) vigente;
 - Proyectos de gestión patrimonial vigente;
 - Concurso de buenas prácticas urbanas vigente;
 - Proyectos urbanos (vigente);
 - Sistema de Información Urbana;
 - Corporaciones Regionales de Desarrollo (en trámite legislativo);
 - Corporaciones Municipales de Desarrollo Urbano (en estudio);
 - Reformas de regulación urbana.

III. Informalidad urbana

Es difícil cuantificar la irregularidad de la tenencia, más aún establecer su naturaleza. La información recabada de las distintas fuentes que se señalan a continuación, permite afirmar que los casos irregulares de tenencia urbana en Chile ascienden a 100.000 aproximadamente, afectando a un número similar de familias:⁴²

- El último Censo 2002 el Instituto Nacional de Estadística (INE), señala que la población chilena asciende a 15.401.952 personas (3.422.656 familias); 13.090.113 urbanas y 2.026.322 rurales (4.5 personas por familia). De ellas, 692.552 personas viven en condición irregular, 154.000 familias aproximadamente. No es posible conocer la tenencia de la propiedad para cada familia, sólo la condición irregular de la vivienda. Según los datos, es posible presumir falta de bien raíz y/o condición de tenencia irregular para quienes habitan en choza, mejora, móviles y otro tipo de vivienda.⁴³ Estas personas suman un total de: 499.327 personas (110.961 familias);
- Paralelamente se sabe que en el 2002, el Programa Chile-Barrio egresa a 40.471 familias de las 106.022 relevadas en 1996 en condición de *tenencia irregular* a través del Catastro Nacional de Asentamientos Precarios, quedando como casos pendientes: 65.551 familias;
- A los casos pendientes antes señalados, se suman 32.000 casos –no considerados inicialmente por el Catastro Chile Barrio 1996–, que el Gobierno decide atender por

⁴² El análisis que se desarrolla a continuación toma como referencia el año 2002, año en que la información relacionada con informalidad proviene de la mayor cantidad de fuentes oficiales disponibles: Censo 2002, avances del Programa Chile-Barrio, Fundación Un Techo Para Chile.

⁴³ El Censo no releva condición de dominio para cada habitante, pero señala categorías vulnerables.

El Censo 2002 considera:

- en pieza en casa antigua: 162.200 personas
- en mejora, mediagua: 457.267;
- en rancho o choza: 30.605;
- en ruca: 1.025;
- móvil: 4.229;
- otro tipo de vivienda: 37.226.

Fuente: Cuadro 10.2 Censo 2002

tratarse de micro-campamentos formados sobretudo desde el 96 en adelante; esto a través del Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda;⁴⁴

- Si se suman ambas cifras: las 65.551 familias por atender a través de Chile-Barrio y los 32.000 atendidos a través del programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda (97.551 familias en condición irregular de tenencia), nos acercamos al número de familias en condición irregular de tenencia y/o falta de vivienda relevado por el Censo 2002: 110.961 familias;
- En este contexto, otros datos a considerar son los resultados del Catastro de Campamentos 2002 y 2003 Cis, Un Techo Para Chile. Para el 2002, las cifras indican: 59.828 familias en condición irregular de tenencia y 1079 campamentos a lo largo del país (www.untechoparachile/cis/catastro 2002);⁴⁵
- Las cifras del Catastro 2003 señalan: 538 campamentos con un total de 35.566 familias. Parte de estas familias, 19.290 han encontrado solución vía erradicación /radicación, las restantes 16.266 no tienen resuelta su situación (es probable que el número de familias relevadas sea menor de cuanto considerado a través del Programa Chile-Barrio y Vivienda Social Dinámica Sin Deuda, por la modalidad de relevación del mismo: vía teléfono, a través de encuestas dirigidas a Municipios que, probablemente, fueron contestadas parcialmente, restando fuera un número importantes de familias en condición irregular de tenencia;
- Paralelamente a estas cifras, el Ministerio de Bienes Nacionales señala que: “no cuenta con cifras exactas que dimensionen el problema de la irregularidad en el dominio de la propiedad raíz urbana, aunque según una evaluación del 2002, es probable que este supere los 150.000 casos y sea inferior a los 250.000 casos. En el sector rural este universo se aproxima a los 60.000 casos” (Programa Prevención de la Irregularidad, MBN: 6:2004).⁴⁶

CUADRO 13
CANTIDAD DE ASENTAMIENTOS POR TIPO DE INFORMALIDAD 2003

Nº campamentos	Nº total familias	Nº familias allegadas	Propiedad del terreno	Nº de campamentos por tipo de informalidad
I Región				
8	2 346	306	Estatal (SERVIU, otros)	5
			Municipales	1
			Privado (de terceros)	2
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	0

(continúa)

⁴⁴ En el 2002–2003, a través del Programa Vivienda Social Dinámica Sin Deuda, se resuelven 7.096 casos de tenencia irregular y falta de vivienda, y se licitan 25.000 soluciones para el 2004).

⁴⁵ El Centro de Investigación Social CIS que forma parte de la Fundación Un Techo para Chile, forma parte de las instituciones privadas que contribuye en Chile con la superación de la pobreza a través de estudios en este ámbito. El Catastro de Campamentos en su versión 2002 y 2003, es un esfuerzo por relevar a partir de diversas fuentes la cantidad y naturaleza de los asentamientos precarios ubicados a lo largo del país, que identifica como campamento a aquellos asentamientos precarios de más de 8 familias, con carencia de al menos uno de los servicios básicos (agua potable, luz eléctrica, alcantarillado), y que viven en posesión ilegal del terreno (a diferencia de éste, la Universidad de Chile define campamentos a aquellos asentamientos con más de 20 viviendas). La realización del Catastro considera tres etapas.

⁴⁶ Cabe tener en cuenta que existe una diferencia entre casos territoriales (número de predios en condición irregular), y casos familiares (número de familias en condición irregular). La relación no es necesariamente 1:1, pero seguramente se acerca a ello.

CUADRO 13

Nº campamentos	Nº total familias	Nº familias allegadas	Propiedad del terreno	Nº de campamentos por tipo de informalidad
II Región				
24	1 004	66	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	18
			Municipales	2
			Privado (de terceros)	4
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	0
III Región				
16	1 661	714	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	8
			Municipales	1
			Privado (de terceros)	6
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	1
IV Región				
24	743	78	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	11
			Municipales	3
			Privado (de terceros)	8
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	2
V Región				
74	3 641	113	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	21
			Municipales	10
			Privado (de terceros)	15
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	28
VI Región				
22	939	46	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	5
			Municipales	5
			Privado (de terceros)	8
			Propio (Título dominio)	3
			S/I	1
VII Región				
14	1 013	521	Propiedad terreno Estatal (SERVIU, otros)	6
			Municipales	3
			Privado (de terceros)	4
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	1
VIII Región				
106	10 029	1 299	Propiedad terreno Estatal (SERVIU, otros)	74
			Municipales	17
			Privado (de terceros)	11
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	4
IX Región				
41	1 251	163	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	22
			Municipales	12
			Privado (de terceros)	5
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	2
X Región				
80	3 870	398	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	34
			Municipales	17
			Privado (de terceros)	14
			Propio (Título dominio)	0
			S/I	5

(continúa)

CUADRO 13 (Conclusión)

N° campamentos	N° total familias	N° familias allegadas	Propiedad del terreno	N° de campamentos por tipo de informalidad
RM				
129	8 889	1 114	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	30
			Municipales	21
			Privado (de terceros)	57
			Propio (Título dominio)	8
			S/I	4
Total nacional				
538	35 566	4 818	Propiedad terreno estatal (SERVIU, otros)	234
			Municipales	92
			Privado (de terceros)	134
			Propio (Título dominio)	11
			S/I	56

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro de Campamentos 2003, Santiago, CIS, Un Techo para Chile.

Nota: No se releva información en la Región de Coyhaique (11) y Región Magallánica (12), Las situaciones irregulares de tenencia de la propiedad se localizan preferentemente en las zonas urbanas de las regiones VIII, Área Metropolitana y X. De acuerdo al último Catastro de Campamentos 2003 (Cis, Un Techo Para Chile), es posible advertir:

- Total de campamentos: 538
- Total de familias: 35.566 (100%)
- Total de familias en campamento VIII: 1.209 (28,7%)
- Total de familias en campamento AM: 8.889 (24,9%)
- Total de familias en campamento X: 3.870 (10,8%).

La irregularidad es un producto de un comportamiento cultural. Si se considera el incremento poblacional anual en Chile, 0,5%, es posible pensar que las 106.022 familias relevadas a través del Catastro Nacional de Asentamientos Precarios en condición irregular de tenencia, han aumentado a 3.800 familias más (17.000 personas), en la misma situación. A pesar de los esfuerzos programáticos y de política de Gobierno respecto del manejo de situaciones de irregularidad, es predecible que quien nace bajo situación de irregularidad de tenencia, copie el comportamiento de sus predecesores. Se trata de una hipótesis que se verifica en terreno. Un ejemplo evidente es el caso del asentamiento Arco Iris de Melipilla, atendido por el Programa Chile-Barrio. Se trata de un asentamiento erradicado a pocos metros del emplazamiento original. Actualmente los hijos de las familias erradicadas ocupan las antiguas chozas, “situación que se repite de modo recurrente al menos en el Área Metropolitana de Santiago” (Testimonio funcionaria Prodemu, abril 2004).

Una afirmación similar señala la Jefa de la División de Constitución de la Propiedad Raíz del Ministerio de Bienes Nacionales: “...el problema de la irregularidad es cultural, y socialmente este fenómeno va a seguir reproduciéndose sobretodo porque este no es un conocimiento accesible, como parte de la educación cívica de las personas; eso va más allá de la institucionalidad, porque se reproduce con elementos que son ajenos a la acción del Ministerio...” (en entrevista 27.08.2004).

**CUADRO 14
DETALLE DE CAMPAMENTOS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

Provincias	N° Campamentos	N° total de familias	N° de familias con irregularidad solucionada	N° familias con irregularidad sin solución
Chacabuco (Comunas de: Colina, Til-Til, Lampa)	19	1 009	616	393
Melipilla (Comunas de: Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Villa Alhué)	5	363	221	142

(continúa)

CUADRO 14 (Conclusión)

Provincias	Nº Campamentos	Nº total de familias	Nº de familias con irregularidad solucionada	Nº familias con irregularidad sin solución
Talagante (Comunas de: Pedro Hurtado, Peñaflo, El Monte, Talagante, Isla de Maipo)	10	998	826	172
Maipo (Comunas de: Calera de Tango, San Bernardo, Paine)	25	896	441	455
Cordillera (Comunas de: San José de Maipú y Pirque)	11	645	72	105
Santiago (Comunas de: Quilicura, Lo Barnechea, Pudahuel, Maipú, La Pintana, La Florida)	50	4 978	1 976	1 088 (y 1 914 familias s/i)
Totales	129	8 889	4 152	4 337

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro de Campamentos CIS 2003.

CUADRO 15
POBLACIÓN URBANA POR TIPO DE INFORMALIDAD POR REGIÓN, DATOS 2003
(En nº de familias)

Población por regiones	Ocupación terreno estatal (SERVIU, otro)	Ocupación terreno municipal	Ocupación terreno privado (de terceros)	Ocupación terreno propio	Ocupación de terrenos S/I
I	0	326	145	0	0
II	295	19	33	0	0
III	127	0	1089	0	0
IV	56	0	39	0	0
V	1 023	578	977	0	976
VI	0	68	66	71	25 (más familias s/i 644)
VII	48	36	57	0	0 (más familias s/i 482)
VIII	835	678	616	0	65
IX	291	150	79	0	296
X	618	279	223	0	39
XI	s/i	s/i	s/i	s/i	s/i
XII	s/i	s/i	s/i	s/i	s/i
AM Santiago	528	554	831	0	442 (más 2 562 familias s/i)
Total de familias por tipo de informalidad	3 821 (31,2%)	2 688 (22%)	4 155 (34%)	71 (0,5%)	1 843 (14,6%)
Total de familias en informalidad	12 578 (100%)				
	12 578 + 3 688 (s/i)= 16 266 familias				

Fuente: Catastro Nacional de Asentamientos Precarios 1996 (U. de Chile-Minvu).

Nota: Se cuentan sólo las familias con situación de dominio sin resolver. El Catastro de Campamentos señala ambos tipos: familias con solución (erradicación/radicación) y familias por campamento sin solución (v. www.untechoparachile.cl/catastro 2003).

CUADRO 16
CATASTRO NACIONAL DE ASENTAMIENTOS PRECARIOS 1996 (U. DE CHILE-MINVU)

Total nacional				
Nº Campamentos	Nº Total Familias	Nº Familias allegadas	Propiedad del Terreno	
972	106.022	S/I	Propiedad Terreno Estatal (SERVIU, otros) Municipales	531
			Privado (de terceros)	150
			Propio (Titulo dominio)	292
			Mixto (categoría no considerada durante el 2003)	211
			S/I	24

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro Nacional de Asentamientos Precarios (U. Chile 1996).

Bibliografía

- Cámara de Diputados (2004), *El Suelo en Chile: ¿Entre el Desarrollo y el Mercado?*, Comisión de Recursos Naturales, Bienes Nacionales y Medio Ambiente. Documento de seminario. Santiago de Chile.
- CIS (2002), “Catastro nacional de Campamentos 2002”, *Revista CIS* 2002, Santiago de Chile.
- _____ (2002), “Catastro Campamentos Región Metropolitana CIS 2003”, *Revista CIS* n° 3 año 2, Santiago de Chile.
- Clichevsky, Nora (2003), *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*, CEPAL/Naciones Unidas, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, n° 75, Santiago de Chile (LC/L.2025–P).
- Mertins, Popp y Wehrmann (1988), *Tenencia de la tierra en áreas de asentamientos informales en ciudades grandes de países en desarrollo*, Marburg, Universidad de Philipps (estudio efectuado para GTZ).
- MIDEPLAN (2004), *Fuentes y Uso de Recursos para el Desarrollo Regional*, Serie Descentralización, Ministerio del Interior, Santiago de Chile.
- Ministerio de Bienes Nacionales (2004), *Programa de Manejo de Ocupación Irregular en Inmuebles Fiscales*.
- _____ (2004), *Programa Prevención de la Irregularidad del Dominio de la Propiedad Raíz*.
- _____ (2004), *Programa de Manejo territorial de la propiedad Irregular focalizada a grupos Prioritarios (PGTR 2004–2005)*.
- _____ (2002), *Estudio básico Diagnóstico de la propiedad Irregular a Nivel Nacional*, Términos de Referencia, Santiago de Chile.
- _____ (1999), *Encuesta CASEN 1996*, Santiago de Chile.
- _____ (1997), *Encuesta CASEN 1998*, Santiago de Chile.
- Ministerio del Interior (1998), *Reglamento Programa Mejoramiento de Barrios*, Santiago de Chile.
- MINVU, U. de Chile (1997), *Catastro nacional de Asentamientos Precarios*, Santiago de Chile.
- Muñoz, Jorge (1999), *El programa Chile–Barrio y sus aportes a la modernización de la gestión pública. Estudio de Caso*. Magíster en Gobierno y Gerencia Pública Universidad de Santiago, diciembre 1999, Santiago de Chile.
- Ravinet, Jaime (2004): “La política habitacional chilena: alternativas de acceso a la vivienda para las familias más pobres”, en *Revista INVI* n° 50, mayo 2004, Santiago de Chile.

- Sabatini, Francisco (2000), “Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial”. EURE, mayo 2000, Vol. 26, no.77, ISSN 0250–7161, Santiago de Chile.
- Siclari, Paola (2004), “Informe socioeconómico de las familias beneficiarias directas del programa Un barrio para mi familia y proyección en el universo por beneficiar”, documento interno Programa Un Barrio Para Mi Familia, Santiago de Chile.
- Sepúlveda O. Rubén (1998), Desafíos de los Municipios en una Política Gubernamental Integral para abordar Asentamientos Precarios. Reflexiones a partir del Programa Chile-Barrio. Ponencia IV Congreso FUNDASAL “Hábitat y Cambio Social” San Salvador, El Salvador.
- Sepúlveda O. R y otros (1998), Revisión Crítica de la Política Habitacional Chilena. Documento de Apoyo Docente Maestría en Hábitat y Vivienda. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Mar del Plata. Abril 1998, Mar del Plata, Argentina.

Otros documentos de consulta

- Circular n° 74 año 1998 del Servicio de Impuestos Internos;
Código Civil año 1857;
Código Penal año 1874;
Constitución Política de la República de Chile año 1980;
Decreto con Fuerza de Ley 1.939 año 1977;
Decreto con Fuerza de Ley 19.402 año 1995;
Decreto con Fuerza de Ley 19.568 año 1998;
Decreto con Fuerza de Ley 19.587 año 1998;
Decreto con Fuerza de Ley 2.885 año 1979;
Decreto con Fuerza de Ley 30 año 1994;
Decreto con Fuerza de Ley 5 año 1968;
Decreto con Fuerza de Ley 701 año 1974;
Decreto Ley 2.695 año 1979;
Decreto Ley 574 año 1974;
Decreto Supremo n° 103 año 2004
Decreto Supremo n° 105 año 1998;
Decreto Supremo n° 106 año 2004;
Decreto Supremo n° 114 año 1996;
Decreto Supremo n° 120 año 1995;
Decreto Supremo n° 127 año 1998;
Decreto Supremo n° 138 año 1999;
Decreto Supremo n° 140 año 1990;
Decreto Supremo n° 155 año 2001;
Decreto Supremo n° 158 año 1996;
Decreto Supremo n° 3 año 2003;
Decreto Supremo n° 39 año 1996;
Decreto Supremo n° 40 año 2004;
Decreto Supremo n° 62 año 1984;
Decreto Supremo n° 804 año 1982;
Decreto Supremo n° 828 año 1998;
Decreto Supremo n° 829 año 1998;
Decreto Supremo n° 946 año 1993;
Formulario n° 2.118 Servicio de Impuestos Internos
Ley 16.741 año 1968;
Ley 17.235 año 1969;
Ley 18.138 año 1982;

Ley 18.778 año 1990;
Ley 19.178 año 1993;
Ley 19.253 año 1993;
Ley 19.281 año 1993;
Ley 19.300 año 1994;
Ley 19.537 año 1997;
Ley 19.558 año 2003;
Ley 19.583 año 2000;
Ley 19.949 año 2004;
Ley 8.946 año 1948;
Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL 458 año 1975;
Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades n° 18.695 año 1988;
Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones (D.L. 2.186 año 1978);
Reglamento n° 195 año 1998.
Resolución Exenta n° 1.820 año 2003;
Resolución Exenta n° 1.912 año 2004;
Resolución Exenta n° 192 año 2004;
Resolución Exenta n° 2.646 año 2004;
Resolución Exenta n° 230 año 1997;
Resolución Exenta n° 249 año 2003;
Resolución Exenta n° 2587 año 2002;
Resolución Exenta n° 3.057 año 1993;
Resolución Exenta n° 452 año 2003;
Resolución Exenta n° 533 año 2993;
Resolución Exenta n° 89 año 1999;

Anexos

Anexo 1

I. Programas de regularización del dominio

En este ámbito cabe destacar una actividad ministerial: la elaboración del Catastro de la Propiedad Fiscal. Se trata de un registro que permite regularizar el status legal de la propiedad raíz y de concordancia Registro–Catastro.

A fines del 2003, a través de este Catastro fue posible precisar y ampliar el conocimiento de 8,7 millones de Hárs y 15.000 inmuebles fiscales administrados. Además fueron identificación 19 predios fiscales con aptitud habitacional en ocho (8) Regiones; estos predios incorporan 559 Hárs al desarrollo de futuros programas habitacionales.

El compromiso para el 2004 es de elaborar dos (2) informes anuales sobre el estado de la propiedad fiscal administrada a nivel nacional, y realización de 4 Estudios Catastrales (entre ellos): Levantamiento de Terrenos con Aptitud Habitacional; supervisar y controlar el desarrollo y la construcción de la Metadata y Portal SNIT.

II. Programas de incentivo al uso de bienes nacionales de uso público y bienes fiscales

a. Nombre del Programa: “Rutas Patrimoniales”

- Tipo: de buen uso de espacios públicos y participación ciudadana
- Institución responsable: Ministerio de Bienes Nacionales
- Oferta programática: ofrece alternativas de recreación en lugares exóticos (protegidos por el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, SNASP decreto 30).
- Marco legal: SNASP Ley 19.300/94 Art. 34

b. Nombre del Programa: “Fiestas Territoriales”

- Tipo: de buen uso de espacios públicos y participación ciudadana.
- Institución responsable: Ministerio de Bienes Nacionales
- Oferta programática: Genera espacios públicos de celebración y promueve el acceso a playas de mar, ríos y lagos.
- Marco legal: Código Civil Art. 589, DL. 1.939/77

III. Programas de regularización del dominio en ámbito rural

a. Nombre del Programa: Subsidio Rural

- Tipo: habitacional y de mejoramiento urbano
- Situación que resuelve: Falta de vivienda, falta de servicios básicos, incapacidad crediticia.
- Oferta programática: Sistema Habitacional de cobertura nacional, dirigido a atender a familias de escasos recursos del sector rural, vinculadas a las diferentes actividades productivas (campesinos, pescadores, pirquineros, agricultores, trabajadores forestales o temporeros), a través de un subsidio estatal que contribuye a financiar la construcción o adquisición de una vivienda rural o el mejoramiento de la vivienda rural existente, programa que consta de tres modalidades de atención, reguladas por un Título Preliminar y sus respectivos Títulos I (para

quienes tienen terrenos y desean construir vivienda), II (para formación de nuevos villorrios) y III (para mejoramiento de la vivienda).

- Esto en terrenos de propiedad de cada postulante o del grupo. En caso de terreno explotable, no puede exceder las 8 hectáreas de riego básico, y propiedad a través de:
 - o dominio,
 - o cesión de derechos en caso de indígenas y comuneros agrícolas,
 - o derecho real de uso a favor de cualquier postulante y de indígenas de acuerdo a disposiciones de Ley 19.253 (en este caso tramitado o con certificado de CONADI que acredite que se ha cumplido con los trámites de su constitución, goce de tierras indígenas en caso de titulares acogidos a Ley 19.253, y en trámite de saneamiento de títulos de dominio emitido por Ministerio de Bienes Nacionales).
- Marco legal: D.S. n° 167 de 1986

b. Nombre del Programa: Subsidio de electrificación rural

Institución responsable: Ministerio del Interior SUBDERE

IV. Programas de regularización del dominio y otros beneficios en tierras indígenas⁴⁷

- a. Nombre del Reglamento: Traspaso de Sitios Fiscales Urbanos a comunidades indígenas
 - Tipo: de regularización del dominio
 - Institución responsable: Ministerio de Bienes Nacionales y CONADI.
 - Oferta programática: dominio irregular
 - Marco legal: DL 1.939/77, DL 19.253 y DL 2.285
- b. Nombre del Programa: Regularización de la propiedad indígena
 - Tipo: de regularización del dominio
 - Institución responsable: Ministerio de Bienes Nacionales y CONADI
 - Situación que resuelve: dominio irregular
 - Oferta programática: regularización de tierra indígena
 - Marco legal: DL 1.939/77, DL 2.695, DL 19.253, 2.285
- c. Nombre del Subsidio: Subsidio para Compra de Tierras Indígenas DL 1.939/77, DL 2.695, DL 19.253, 2.285
- d. Nombre del reglamento: Certificación para la Exención del Pago de Contribuciones Territoriales **DL 1.939/77, DL 2.695, DL 19.253 y DL 2.285**
- e. Nombre del Programa: Subsidio para Obras de Riego y/o Drenaje en Comunidades Indígenas DL 19.253 y DL 2.285
- f. Nombre del Programa: Subsidio para el Saneamiento de Derechos de Aguas para Indígenas **DL 19.253 y DL 2.285**

⁴⁷ Estos Programas no consideran población en áreas urbanas.

V. Otras formas de obtener seguridad jurídica en terreno y vivienda

- a. Nombre del Programa: Subsidio Leasing
 - Tipo: acceso a la vivienda
 - Institución responsable: Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
 - Problema que resuelve:
 - Marco legal: D.S. 120 de 1995, Ley 19.281/1993
- b. Facilidades para deudores hipotecarios:
 - En Chile hasta el año 2000, un 69% de los beneficiados con un crédito estatal otorgado por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) se encontraba moroso, de los cuales un 40% tenía más de 12 meses de dividendos impagos. La morosidad se debe a la incapacidad de pago de los beneficiados por el Programa de Vivienda Básica (Ravinet: 2004: 134).
 - Para dar solución al problema el Ministerio de la Vivienda ha activado una serie de beneficios y convenios de pago: D.S 103, (V. y U.), de 2004 convenios de pago de los SERVIU con sus deudores, D.S. 106, (V. y U.), de 2004 beneficios para deudores SERVIU adultos mayores; D.S. 105, (V. y U.), de 2004 beneficios para deudores SERVIU con enfermedades catastróficas; D.S. 102 (V. y U.) de 2004 Beneficios para deudores SERVIU en situación de cesantía; D.S 104, (V. y U.), de 2004 beneficios para deudores SERVIU de provincia con alto índice de desempleo; D.S. 28 de 2001.
 - Subsidio General unificado en Zonas de Renovación urbana
 - Subsidio de Conservación Histórica (para compra de vivienda en inmueble rehabilitado).

VI. Programas de regularización social

En ámbito regulatorio, sobretodo enfocado a pobreza merece atención el Programa Chile Solidario y el Programa Un Barrio para mi Familia.

- a. Nombre del Programa: Programa Chile Solidario
 - Tipo: de regularización social, generación y reforzamiento de capacidades
 - Instituciones responsables: Mideplan
 - Objetivo: Chile Solidario es un Sistema de Protección Social creado por el Gobierno del Presidente Ricardo Lagos para apoyar a las familias más pobres de nuestro país. La responsabilidad de dirigirlo es del Ministerio de Planificación y Cooperación (Mideplan).

El objetivo del sistema es que entre los años 2002 y 2005, doscientas veinticinco mil familias –15.000 de ellas compuestas por mayores de 65 años que viven solos– sean invitados a participar, para que trabajen junto al Gobierno en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Para realizar esta tarea, Mideplan se encarga de coordinar el conjunto de la red social pública y privada existente a nivel nacional, regional y local en función de las necesidades y demandas de las familias que se integran a Chile Solidario.

La meta es que el Sistema de Protección y Promoción Social Chile Solidario –al año 2005– esté trabajando con 225.000 familias que actualmente viven en condición de extrema pobreza. Para apoyarlos de manera integral organizaremos una red de servicios y programas públicos adaptados a la necesidad de brindar

apoyo integral a las familias y que otorgue atención preferencial en su oferta programática. Se busca que las familias se vinculen y hagan uso de esta red nacional, regional y local.

Asimismo, se quiere que las familias estén recibiendo todos los subsidios monetarios directos a los que tengan derecho en el marco del Sistema Chile Solidario.

- Marco Legal: Ley 19.949 año 2004

b. Nombre del Programa: Programa Un Barrio Para Mi Familia

- Tipo: de regularización social
- Institución responsable: MINVU– Fosis
- Situación que resuelve: inserción social en asentamientos regularizados y en nuevos barrios
- Objetivo: “Contribuir al proceso de fortalecimiento de la vida en comunidad de las familias beneficiarias de una vivienda social”. Los desafíos para el año 2004 son: mejorar la consolidación de los barrios, incorporando nuevas metodologías como la Mediación Comunitaria y el Trabajo en Redes, así como apoyar la mejor utilización de los espacios públicos; y reforzar el acceso de las comunidades a los diversos fondos concursables privados y públicos.

Este año (2004), se espera atender a 25.844 familias, beneficiarias de programas de vivienda social, distribuidos en 229 asentamientos en todas las regiones del país (las 7.883 familias actualmente beneficiarias y 17.961 que se integran este año). Las familias que se atenderán durante este año 2004 son beneficiarias de los programas de Vivienda Social Dinámica sin Deuda y del Programa Chile Barrio.

c. Nombre del programa: Ciudadanía y Gestión Local

- Institución responsable: Fundación para la Superación de la Pobreza auspiciada por la Fundación Ford.⁴⁸
- Oferta programática: A través de la identificación, el reconocimiento público, el aprendizaje y difusión de experiencias innovadoras, buscamos ampliar el espacio público, contribuir al reconocimiento y ejercicio de los derechos ciudadanos, al mejoramiento de la gestión pública y al fortalecimiento de las organizaciones ciudadanas para un eficaz diálogo Estado – Sociedad Civil.
- Otros mecanismos D.S. 204 de 2002. Faculta al ministro de vivienda y urbanismo para disponer emisión de nuevos certificados de subsidio habitacional para el sistema general unificado de subsidio habitacional, regulados por el D.S. 44, (v. y u.), de 1988 D.S. 332 del 2000. Reglamenta Sistema de Atención Habitacional para Situaciones de Emergencia.

A través de otras organizaciones la población pobre del país puede adquirir una vivienda: Hogar de Cristo, Fundación la Dehesa, Un techo para Chile, etc.

d. Nombre: Programa de Movilidad Habitacional

Sistema que permite a los beneficiarios de una vivienda adquirida con Subsidio del Estado, acceder a otra vivienda a través de la gestión del propio interesado (el SERVIU no compra ni vende viviendas a través de este sistema). Se aplica en el caso de viviendas que aún están en el período de prohibición de vender por cinco años, en razón del subsidio otorgado por el

⁴⁸ Fundación para la Superación de la Pobreza: institución privada sin fines de lucro.

estado. El beneficio consiste en levantar esta prohibición con el propósito que su propietario pueda venderla y adquirir otra en un plazo no superior a un año desde que se anota el alzamiento de la prohibición en el conservador de bienes raíces.

La vivienda a adquirir puede ser nueva o usada, con una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados. Si la vivienda que se adquiriera tuviese un precio superior al valor de la venta, la persona deberá solventar la diferencia con recursos propios o mediante un préstamo obtenido en el sector financiero. Esta operatoria no implica la concesión de nuevos subsidios ni el otorgamiento de nuevos créditos por parte del Estado. En casos calificados, mediante resolución fundada el Ministro podrá disponer que este plazo se amplíe hasta en 12 meses más, debiendo renovarse las garantías, de modo que cubran el nuevo plazo concedido.

