



DETERMINAR LA CONVENIENCIA PROFESIONAL Y ECONÓMICA QUE UN PROFESIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN CIVIL ENFRENTA AL TRABAJAR EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL MARCO DEL PPPF DEL MINVU.

Proyecto de Título para optar al Título de Constructor Civil

Estudiante:  
María José Vallejos Huenulaf

Profesor guía:  
Carlos Cabaña Chávez

Julio 2018  
Santiago, Chile



DETERMINAR LA CONVENIENCIA PROFESIONAL Y ECONÓMICA QUE UN PROFESIONAL DE LA  
CONSTRUCCIÓN CIVIL ENFRENTA AL TRABAJAR EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN EL  
MARCO DEL PPPF DEL MINVU.

Proyecto de Título para optar al Título de Constructor Civil

Estudiante:  
María José Vallejos Huenulaf

Profesor guía:  
Carlos Cabaña Chávez

Julio 2018  
Santiago, Chile.

## AGRADECIMIENTOS.

En lo personal, el presente Proyecto de Título tiene un gran significado ya que da término a una importante etapa de mi desarrollo. Tener la posibilidad de obtener el título de Constructor Civil significa haber superado importantes desafíos para alcanzar metas de vida propuestas.

Quiero agradecer principalmente a mi madre, Gloria Huenulaf, por el apoyo incondicional y la motivación que día a día me entrega.

Agradecer también los conocimientos, consejos, paciencia y tiempo dedicado del profesor que me guió en esta etapa, Ingeniero don Carlos Cabaña Chávez, quien además formo parte de mi vida universitaria, como profesor, consejero y guía.

También a mi amiga y compañera de trabajo, Constanza Veas, ya que siempre tuvo la disposición para que yo pudiese terminar este Proyecto, concediéndome permisos y autorizaciones para las reuniones con mi profesor guía y alentándome para dar termino a esta etapa.

Finalmente, agradecer a los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica y profesionales del Servicio de Vivienda y Urbanismo por atenderme y responder a mis necesidades.

## RESUMEN

La presente investigación se basa en el subsidio creado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), denominado Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF), centrado en mejorar la calidad de vida de las personas, además de disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables. El PPPF está destinado al financiamiento de proyectos en relación al Título del Decreto Supremo N° 255 que se quiera postular: Mejorar el entorno o equipamiento comunitario de la vivienda, mejorar la vivienda o ampliación de la misma. Cada Título debe ser abordado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, siendo el profesional más competente para este cargo el Constructor Civil.

El objetivo del presente proyecto de título es analizar las posibilidades de desarrollo profesional que tiene un Constructor Civil en el marco del PPPF y qué tan conveniente es para integrarse en dicho Programa desde la perspectiva económica. Para ello se aplicó un cuestionario al personal de SERVIU y PSAT. Fuente de información adicional utilizada fue la Resolución N° 533, (V. y U.), de 1997, que fija el procedimiento para Prestación de Servicios de Asistencia Técnica a Programas de Viviendas.

La información aportada por PSAT y personal del SERVIU permitió constatar que el título más requerido por los postulantes es el Título II de Mejoramiento de la vivienda; que dicha actividad es rentable a largo plazo, dado que el SERVIU paga a los PSAT los honorarios al término de cada proyecto, determinando que profesional deba contar con capital de trabajo suficiente para finalizar cada compromiso. Ello influye en que la mayoría de los profesionales adscritos al Programa, se procure ingresos adicionales en actividades laborales paralelas a su gestión en el PPPF.

Asimismo, este profesional debe poseer habilidades blandas, ya que trabaja directamente con personas y grupos familiares, debiendo tener la capacidad de gestionarlos y organizarlos al igual que a las actividades del proyecto, ofreciendo al constructor civil opciones concretas de desarrollo personal y profesional.

## SUMMARY

Summary This research is based on the allowance established by the Ministry of Housing and Urban Development (Urbanism Ministries), hereinafter referred to as the Program for the Protection of the family patrimony (PPPF), focused on improving the quality of life of the persons, in addition to reduce the housing deficit of the most vulnerable sectors. The PPPF is intended for the financing of projects in relation to the title of Supreme Decree No. 255 that you want to apply: Improving the environment or community facilities for housing, improve housing or extension of the same. Each title should be addressed by a service provider of technical assistance, being the most competent professional for this position the Civil Constructor.

The aim of the present draft title is to analyze the possibilities of professional development that has a Civil Constructor in the framework of the PPPF and how convenient it is to integrate into the program from the economic perspective. To this end, a questionnaire was applied to the staff of SERVIU and PSAT. An additional source of information used was the Resolution No. 533, (V. and U.) of 1997, which establishes the procedure for the provision of technical assistance services to Housing Programs

The information provided by staff of the PSAT and SERVIU revealed that the title most required for applicants is Title II of improvement of housing; that this activity is profitable in the long term, given that the PSAT SERVIU pays the fees at the end of each project, By determining that professional should have sufficient working capital to finish each commitment. This is where the majority of the professionals assigned to the program, efforts should be made to additional income in work activities parallel to its management in the PPPF.

In addition, this professional must possess soft skills, because it works directly with people and family groups, and must have the ability to manage and organize them as well as to the activities of the project, offering to the civil constructor concrete options for personal and professional development.

## INDICE

<b>I</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	1-2
<b>II</b>	<b>ANTECEDENTES GENERALES</b>	3-7
<b>III</b>	<b>OBJETIVOS</b>	8
	General	8
	Específicos	8
<b>IV</b>	<b>METODOLOGÍA</b>	9
<b>V</b>	<b>DESARROLLO</b>	10-37
	1. <b>CAPITULO 1:</b> Revisión bibliográfica y Trabajo de campo	10-31
	1.1 Antecedentes del estudio	10-13
	1.2 Documentación oficial vigente relacionada con el PPPF.	14-22
	1.2.1 D.S.N°255, (V. y U.), de 2006	14-16
	1.2.2 Resolución N° 533, (V. y U.), 1997	17-22
	1.3 Levantamiento de información entre los agentes del PPPF.	23-31
	1.3.1 Entrevistas con profesionales del SERVIU.	23-25
	1.3.2 Entrevistas con prestadores de AT en el PPPF.	26-31
	2. <b>CAPITULO 2:</b> Análisis de los antecedentes en el Capítulo 1.	32-37
	2.1 Descripción de los profesionales que prestan servicios de AT.	32-34
	2.2 Análisis cualitativo y cuantitativo de la conveniencia de un Constructor Civil en el marco del PPPF.	35-37
<b>VI</b>	<b>PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS</b>	38-45

<b>VII</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	46-47
<b>VIII</b>	<b>FUENTES DE INFORMACIÓN CONSULTADAS</b>	48
<b>IX</b>	<b>ANEXOS</b>	49-70
	ANEXO 1: Requisitos para postular al subsidio del PPPF.	49-50
	ANEXO 2: Responsabilidades de los actores involucrados.	51-53
	ANEXO 3: Proceso de postulación de las partes involucradas	54
	ANEXO 4: Entrevistas realizadas a profesionales del SERVIU.	55-56
	ANEXO 5: Entrevistas realizadas a PSAT en el marco del PPPF.	57-67
	ANEXO 6: Campo de acción para el Constructor Civil.	68
	ANEXO7: Monto mínimo de la Boleta de Garantía.	69
	ANEXO 8. Perfil genérico Universidad Mayor.	70
	<b>Índice de tablas</b>	20-22
	Tabla N° 1. Tramo de valores por familia en UF.	20
	Tabla N° 2. Tramos de subsidio. Título I	21
	Tabla N° 3. Tramos de subsidio. Título II	21
	Tabla N° 4. Tramos del subsidio. Título III	22
	Tabla N° 5. Honorario del Plan de Habilitación Social.	22
	<b>Índice de cuadros resumen.</b>	17-19
	Cuadro N ° 1. Áreas, actividades y resultados. Resolución N° 533.	7-18
	Cuadro N° 2. Modalidad de pago	19
<b>X</b>	<b>GLOSARIO</b>	71-78

# I INTRODUCCIÓN

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene por misión mejorar la calidad de vida de los habitantes de Chile, posibilitando su acceso a viviendas dignas, barrios equipados y ciudades integrales.

Uno de los objetivos estratégicos propuestos por el MINVU es disminuir el déficit habitacional de los sectores más vulnerables, entregando soluciones habitacionales de calidad y sustentables, todo ello bajo criterios de descentralización, participación y desarrollo.

Para ello este Ministerio cuenta con diversos subsidios, entre los cuales se encuentran aquellos para comprar una vivienda, construirla, arrendar una propiedad, mejorar la vivienda y el barrio, y un programa rural.

La presente Memoria de Título se enfoca en el subsidio denominado *Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)*, el que permite mejorar la vivienda, ampliarla y detener el deterioro de la misma o mejorar su entorno y/o equipamiento comunitario, Programa que será el sustrato para auscultar la conveniencia económica y profesional para el desempeño de los profesionales de la Construcción Civil.

El subsidio se financia con un aporte del Estado más un Ahorro mínimo de parte del o la postulante y recursos adicionales opcionales o propios.

Las personas que deseen postular a un subsidio habitacional para reparar, ampliar o mejorar su vivienda o el entorno de esta, pueden solicitar este beneficio a través de una *Entidad de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales (EATP)* que les acompaña y asesora en el proceso de concreción de su solución habitacional.

Estas entidades son personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, cuyas principales funciones son:

- Asesorar individual o colectivamente a las familias en el proceso de postulación a un subsidio del MINVU,
- Elaborar los proyectos técnicos de vivienda y/o de urbanización,
- Prestar asesoría legal durante el desarrollo del proyecto, y
- Acompañar socialmente a las familias desde la postulación hasta el término definitivo del proyecto.

Las Entidades de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales tienen distintas denominaciones según el Programa Habitacional de que se trate. En el caso de esta Memoria, se enfocara en: Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, regulado por el DS N°255, V. y U., de 2006.

El objetivo central de la investigación es determinar la conveniencia profesional y económica que un profesional de la Construcción Civil enfrenta al trabajar en la Prestación de Servicios en el marco del *Programa de Protección del Patrimonio Familiar* del MINVU (PPPF), con la finalidad de determinar la bondad de la opción de desarrollo profesional en este ámbito.

Asimismo, se caracteriza a cada componente del PPPF y se les vincula con los tipos de Atención Técnica (AT) que requieren, además de describir el perfil genérico y específico que presentan al año 2017 los profesionales de la Construcción Civil que prestan servicios AT.

Finalmente se determina en términos globales la conveniencia que un Constructor Civil se desarrolle profesionalmente prestando Asistencia Técnica en el (PPPF).

## II ANTECEDENTES GENERALES

En la actualidad, dos de cada tres viviendas que se construyen son levantadas con ayuda del Estado a través de distintos programas de subsidio habitacional. La política habitacional en Chile genera una variedad de alternativas que permite el acceso a la vivienda propia a las diversas familias del país, en particular para aquellos grupos de menores recursos y con mayores dificultades para resolver su problema habitacionales,

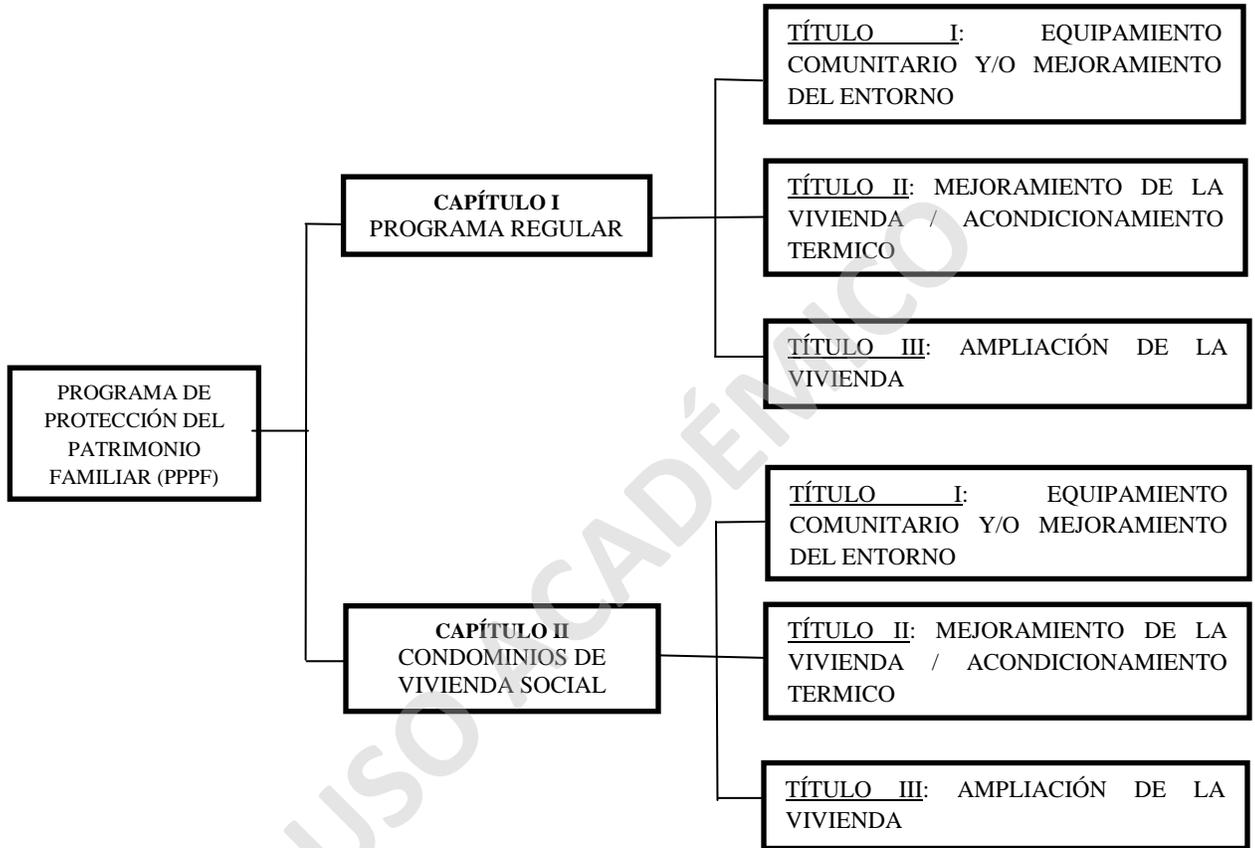
Se agrega a lo anterior el hecho que estas políticas están siendo causa de importantes externalidades en las zonas urbanas. En efecto, la construcción de barrios completos y la expansión de las ciudades por la política habitacional están afectando no sólo la calidad de vida de los beneficiarios de esas políticas sino también la del resto de los habitantes de las respectivas ciudades.

En el año 2006, por determinación de la Presidenta Michelle Bachelet, el MINVU creó el *Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF)*, para mejorar la calidad de vida de las personas y familias, mediante la detención del proceso de obsolescencia y deterioro en barrios y viviendas.

Ese mismo año se crea el *Programa Quiero Mi Barrio*, para la recuperación de los espacios públicos, equipamiento y el fortalecimiento del tejido social, trazando un camino que comienza a hacerse cargo, no sólo de lo que queda por construir, sino también de lo ya construido y que se debe mejorar.

El PPPF, por lo tanto, forma parte del conjunto de subsidios que otorga el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y está destinado al financiamiento de obras de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno, de Mejoramiento de la Vivienda o Ampliación de la Vivienda, para aquellas viviendas que se definen como objeto del Programa. (Viviendas sociales definidas en el D.L. N° 2.552, de 1979; viviendas cuya tasación fiscal no sea superior a 650 UF).

Cabe destacar que el programa contempla dos líneas de acción, Capítulo I: Programa Regular y Capítulo II enfocado a Condominios de Vivienda Social, tal como se muestra en el siguiente esquema:



Fuente: Elaboración Propia.

A continuación se presenta una descripción de los componentes que entrega este Programa, los que se dividen de acuerdo al tipo de subsidio al que se desee postular:

- El Título I permite construir o reparar el equipamiento comunitario o los bienes de uso público cercanos a la vivienda. El aporte del subsidio depende de la comuna y varía entre 12 y 16 UF. Se necesita contar con un ahorro mínimo de 1 UF y en este caso la postulación se realiza de manera colectiva.
- El Título II está dirigido a las familias que necesiten mejorar su vivienda en cuanto a seguridad, habitabilidad, mantención y acondicionamiento térmico como colectores solares, entre otros. El aporte del subsidio también se asignará de acuerdo a la comuna y fluctúa entre 50 y 65 UF. En este caso la postulación puede ser individual o colectiva y se requiere contar con un ahorro mínimo de 3 UF.
- Por último, las familias pueden postular al Título III, destinado a ampliar la vivienda. El aporte estatal dependerá también de la comuna y del tipo de superficie a ampliar. El subsidio varía entre 90 y 270 UF, y en el caso de las obras destinadas al adulto mayor, el aporte fluctúa entre 160 y 200 UF. La postulación es individual o colectiva y se necesita un ahorro mínimo de 5 UF.

Ahora bien, la información anterior delimita las fronteras temáticas donde se focaliza el presente trabajo: programas estatales que ofrecen posibilidades laborales concretas a profesionales emprendedores de la Construcción Civil y profesiones afines, y a quienes trabajan con éstos.

Como podrá apreciarse en las descripciones que a continuación se entregan, este profesional dispone de un amplio abanico para desempeñarse, siendo **i.-**, **iv.-** y **x**, los ámbitos más directamente relacionados con el PPPF donde se verifica su participación más activa:

- i. Construcción de Viviendas: Cuando se construye una casa, el arquitecto es el encargado de diseñar la obra, el ingeniero civil calculará las medidas necesarias y realizará la evaluación del terreno para que después el constructor civil pueda realizar el trabajo de edificación, siendo este último paso el que a veces toma más tiempo, trabajo y dedicación.
- ii. Obras viales: Los constructores civiles también pueden encargarse de supervisar obras viales urbanas y rurales, realizando las funciones de reportar los avances de la faena a la gerencia de la empresa. Para esa labor, por lo general se pide que el

profesional tenga una buena capacidad de organización, sea responsable, proactivo y soporte el trabajo bajo presión y contra el tiempo.

- iii. Obras portuarias: Un constructor civil también puede trabajar participando en equipos que se dediquen a inspeccionar, construir obras marítimas o portuarias de distinto nivel donde podrás cumplir distintas funciones, aunque los más experimentados incluso pueden ser contratados como supervisores de obra. Algunos ejemplos son la construcción de diques, muelles o incluso un terminal portuario.
- iv. Urbanización: Al realizar obras de urbanización el constructor civil puede realizar labores de inspección técnica (se necesita pos título) de distinto nivel y que se relacionen con la edificación en altura y conjuntos habitacionales en sectores urbanos.
- v. Docencia: Como profesional, el constructor civil también estará capacitado para trabajar como profesor en institutos técnicos y otras entidades educativas en donde podrá enseñar las distintas materias relacionadas a este trabajo que enseñan en distintas casas de estudio, como por ejemplo, La Pontificia Universidad Católica de Chile.
- vi. Tasador: En este trabajo, el constructor trabaja analizando los factores prospectivos y retrospectivos que inciden en la valoración de inmuebles urbanos. También analiza las externalidades que afectan la valoración de los inmuebles en función de su localización, clasifica los factores que inciden en su valor en función de sus características, estructura la formalización a través de informes y fundamenta el valor de los inmuebles. Al igual que en el caso de la Inspección Técnica, para ser un tasador se necesita un pos título o diplomado.
- vii. Cubicando: En este trabajo al constructor se le encomienda calcular la cantidad de materiales que serán ocupados para la realización de obras de distinto tipo. Es una labor difícil ya que implica orden, organización y gran capacidad matemática para no salirse de los presupuestos.
- viii. Dibujante Técnico: En algunos casos, los buenos constructores civiles que tienen gran manejo de programas informáticos como AutoCAD, pueden terminar trabajando haciendo planimetría de piezas de nuevos productos, preparación, corrección y chequeo de planos. En esta labor también se les puede encomendar

tomar medidas en la fábrica y mantener actualizada la información de planos y registros de control para su futura fabricación.

- ix. Proveedor de materiales: El Constructor Civil también es profesional que podrá desempeñarse como proveedor de materiales de construcción ya que constantemente está evaluando en terreno la utilización de nuevos materiales, herramientas, productos y maquinarias, los cuales son utilizados en distintos tipos de obras.
- x. Profesional independiente: Este profesional también está capacitado para crear su propia empresa de construcción, la cual podrá financiar de manera privada o postulando a distintos proyectos que son subvencionados por el Gobierno o relacionados a otras entidades como la Cámara Chilena de la Construcción.

SOLO USO ACADÉMICO

### **III OBJETIVO GENERAL**

Determinar la conveniencia profesional y económica de un profesional de la Construcción Civil al trabajar en la prestación de servicios en el marco del PPPF del MINVU.

### **IV OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- A) Caracterizar cada componente del PPPF y vincularlos con los tipos de Asistencia Técnica que requieren.
- B) Describir el perfil genérico y específico que presentan al año 2017 los profesionales de la Construcción Civil que prestan servicios de Asistencia Técnica.
- C) Determinar cualitativa y cuantitativamente la conveniencia de que un Constructor Civil trabaje prestando Asistencia Técnica en el *Programa de Protección de Patrimonio Familiar, PPPF*, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

## IV METODOLOGÍA

- Se inicia el estudio con una profusa revisión de la legislación vigente específica que regula el PPPF.
- Seguidamente, la modalidad para alcanzar los objetivos del presente proyecto de título consideró la utilización de la Metodología Mixta propuesta por Francisco J. Caro, María Del Mar García y Ofa Bezunarte Valencia, de la que se tomaron sus aspectos generales para obtener una mayor comprensión del tema en estudio, ya que permite combinar elementos cuantitativos, y así alcanzar un conocimiento más profundo del problema desde diferentes puntos de vista, al integrar diferentes técnicas como las entrevistas, encuestas o el análisis de contenido.
- La citada metodología toma como punto de partida la pregunta que origina este trabajo (¿es conveniente...?), de la que se desprende la necesidad de obtener datos que se puedan cuantificarse, e impresiones personales que puedan procesarse, dada la tipología y heterogeneidad de respuestas que podrían obtenerse.
- Posteriormente, se aplicó el cuestionario elaborado a base de las orientaciones anteriores, entre los principales agentes vinculados al PPPF: Profesionales Prestadores de Asistencia Técnica (PSAT) y del SERVIU.
- Los resultados que entrega el proceso anterior se procesan considerando el concepto de saturación de información, aportado por la autora Carolina Martínez Salgado, particularmente útil cuando se obtienen respuestas escasas.

## **V DESARROLLO**

### **1. CAPITULO 1 Revisión bibliográfica. Trabajo de campo**

#### **1.1 Antecedentes del estudio**

Dentro de sus funciones principales, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes del país, es decir, trabaja para satisfacer sus necesidades habitacionales y hacer de ciudades y pueblos, localidades y barrios, lugares apropiados donde todos podamos vivir y desarrollarnos.

La Política Habitacional busca que:

- Las familias más necesitadas puedan obtener su vivienda en lugares donde tengan transporte, salud, trabajo y educación, además promueve la participación activa de las familias.
- Las familias puedan acceder al mejoramiento de sus barrios y viviendas.
- Las familias participen activamente en su proyecto habitacional, conocer los derechos que las familias y los dirigentes sociales tienen y también los deberes que deben cumplir.

¿Qué se debe hacer para obtener el subsidio? Tanto si se postula en forma individual como colectiva, se requiere:

- Elegir y contratar a un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT).
- Cumplir con los requisitos que exige el Programa.
- Participar en la elaboración del proyecto respectivo.
- Postular el proyecto al SERVIU para su evaluación.
- Informarse de los resultados de la evaluación.

El Plan de Habilitación Social es parte de las iniciativas del Programa de Protección del Patrimonio Familiar y busca que las familias participen activamente en su proyecto. Es conducido por el Prestador de Asistencia Técnica y tiene dos etapas: la primera, antes de presentar el proyecto al SERVIU, y la segunda, una vez que ha sido seleccionado.

En la etapa anterior a la presentación del proyecto al SERVIU, el Prestador debe:

- Explicar a las familias las características del Programa, así como los deberes y derechos de éstas, los Prestadores o municipios que actúan como Prestadores, y el SERVIU.

- Realizar un diagnóstico de las familias y del entorno físico que se quiere intervenir.
- Informar a las familias sobre el contenido del proyecto y obtener su aprobación.
- Proponer actividades para que las familias conozcan el uso, cuidado y mantención de las obras.

En período posterior a la aprobación del subsidio, el Prestador debe:

- Informar a las familias sobre el estado de avance de las obras.
- Desarrollar las actividades planificadas previamente.
- Obtener la aprobación de las familias a las actividades ejecutadas en el Plan de Habitación Social.

Las principales razones que dan origen al surgimiento de los PSAT, son tres:

1. La necesidad de aumentar el control sobre las constructoras, con un inspector técnico adicional estatal o privado.
2. Tratar de equilibrar la capacidad de negociación entre grandes empresas constructoras y negociadores débiles como son los potenciales beneficiarios.
3. Aumentar la capacidad de acceso de los potenciales beneficiarios a los subsidios.

Las *Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS)* y los *Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT)* son organizaciones con o sin fines de lucro que asesoran a las familias en todos los aspectos necesarios (técnicos y sociales) para acceder y aplicar a un subsidio habitacional. Son autorizadas por el MINVU a través de las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMIS) para operar programas de subsidio habitacional. Por lo tanto, son las encargadas de detectar la demanda, organizar a los potenciales beneficiarios, prestarles asistencia técnica y postularlos a los programas habitacionales.

Las EGIS deben asesorar a los interesados en el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) I y II, y a quienes quieran construir en forma colectiva con los subsidios para sectores medios del Decreto Supremo N° 40. Por otro lado, los PSAT apoyan a quienes opten por el Subsidio Habitacional Rural y al Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF).

Para ofrecer sus servicios, deben suscribir un Convenio Marco Único Regional, CMUR, donde constan las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumen. Este Convenio es para acreditarse en este caso como PSAT.

Cabe destacar que, además, incorpora una Boleta de Garantía, la que está regulada en la Resolución Exenta N° 003805 del MINVU que aprueba el formato de Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, donde se indica el monto mínimo en UF de dicha boleta, dependiendo de la categoría del PSAT.

Los PSAT tienen responsabilidades específicas en las distintas etapas de los proyectos de construcción y de adquisición de viviendas construidas. Entre sus tareas, estas Entidades deben:

- Elaborar el proyecto.
- Presentarlo al SERVIU.
- Controlar las obras.
- Entregar las escrituras a los beneficiarios.

El rol estipula el acompañamiento necesario a los beneficiarios antes, durante y después de la recepción de la solución habitacional suministrada, velando por la integralidad del proceso y asegurando su participación, para que la solución entregada sea más adecuada a sus necesidades, más valorada por éstos y que aporte a mejorar las condiciones de vida de las familias, no sólo desde la perspectiva de la vivienda, sino también de su integración social y personal, a la vida en comunidad. Por ello, la solución habitacional se complementa con programas de habilitación y capacitación social.

Los PSAT tienen como principal labor prestar asesoría y realizar las acciones necesarias para que las familias a las cuales proporcionan asistencia técnica, logren acceder y aplicar un subsidio habitacional. Aparte de acciones coordinativas de carácter legal, administrativo y normativo, deben abocarse, en los proyectos de construcción, a:

- Diseñar junto a las familias el proyecto de construcción.
- Contratar a la empresa constructora en conjunto con la familia.
- Obtener permisos de construcción.
- Guiar la ejecución del proyecto, velar por su calidad y visar la contratación de las obras.
- Gestionar la recepción definitiva de las obras.

En el ámbito de la Ampliación y Mejoramiento de la vivienda deben, además:

- Evaluar si la vivienda cumple los requisitos para postular al PPPF.
- Tasar la vivienda si no se ha podido obtener un certificado de vivienda social o de vivienda SERVIU.

- Diseñar y desarrollar un Plan de Habilitación Social, que permita que las familias participen en la elaboración de su proyecto de mejoramiento o ampliación, y que se preparen para su correcto uso, cuidado y mantención.
- Asesorar a los postulantes en la elección de un contratista.
- Visitar la obra, al menos, una vez por semana.
- Gestionar créditos, cuando sea necesario.
- Gestionar y participar en la recepción definitiva de las obras.

Cabe destacar que se deben preparar los antecedentes de postulación que consiste en completar las carpetas individuales y grupales de acuerdo a la normativa de presentación de cada SERVIU. Una vez factibilizada la habilitación de la demanda y contando con todos los antecedentes de postulación, la postulación puede ser ingresada al SERVIU respectivo junto a los antecedentes técnicos que completan el proyecto.

SOLO USO ACADÉMICO

## **1.2 Documentación oficial vigente relacionada con el PPPF.**

El Programa de Protección del Patrimonio Familiar es un programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) el cual se centra en el mejoramiento de la vivienda, dicho programa se reglamenta por una normativa legal que rige al sector Vivienda y Urbanismo. Principalmente se basa en:

**1.2.1 D.S.N°255, (V. y U.), de 2006.** El cual reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

El presente Reglamento regula un sistema de subsidio destinado a contribuir el financiamiento de las obras de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno, Mejoramiento de la Vivienda o Ampliación de la Vivienda, indican montos máximos de subsidio, tramos de subsidio dependiendo de la regiones con sus correspondientes comunas o localidades, ahorros mínimos exigidos para el título a postular, además indican los requisitos y antecedentes generales para postular a cualquiera de los tres títulos, entrega información sobre el proceso de selección, factores de puntajes aplicables a los postulantes a cualquiera de los tres títulos, también menciona las estipulaciones entre el contratista o constructor y el postulante o los representantes legales del grupo de beneficiarios del subsidio para la ejecución del proyecto, finalmente indica los documentos a presentar para el pago del certificado del subsidio.

Aquel reglamento además menciona tareas específicas que los Prestadores de Servicios deben cumplir, entre ellas encontramos:

**Plan de Habilitación Social:** Tiene como objetivo lograr un mejor proyecto, fortaleciendo la participación de los postulantes durante el desarrollo del mismo. Se distinguirán dos etapas según donde se encuentre el proyecto:

**a) Etapa Previa:** En esta etapa se deberán realizar, a lo menos, dos reuniones con las familias, que tiene como objetivo difundir los distintos aspectos del Programa, haciendo especial hincapié en los derechos y deberes de las familias y presentar el proyecto a ejecutar para su aprobación por las familias.

**b) Etapa de Construcción:** Comprende las actividades que se deben desarrollar con posterioridad a la selección del proyecto en cualquiera de los Títulos del Programa a los que se postule. Durante esta etapa el PSAT deberá informar permanentemente a las familias sobre el estado de avance de las obras, explicitando los plazos para su ejecución, los problemas presentados y sus posibles soluciones.

El Programa de Protección del Patrimonio Familiar tiene tres tipos de subsidios, siendo posible postular a más de uno a la vez. En todos estos casos, los Prestadores y las familias trabajan para realizar el o los proyectos que mejorarán su calidad de vida. A continuación se caracterizan cada componente del subsidio:

*Título I: Mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario. Entre los proyectos que aplica este título encontramos:*

1. Proyectos de Mejoramiento de Espacios Públicos: Obras que tendrán por objeto reconocer y proteger el Patrimonio Urbano, reforzar la identidad local y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. (Ciclo vías, plazas con asientos, césped, árboles y juegos infantiles, entre otros).
2. Proyectos de Construcción o Mejoramiento de Inmuebles Destinados a Equipamiento Comunitario: Es un subsidio para obras de construcción, mantención o reparación del entorno y del equipamiento comunitario.
3. Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad: Es un subsidio para obras de construcción que mejoran la seguridad o habitabilidad de la vivienda o de los bienes comunes edificados (condominios).
4. Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética: Obras que aborden proyectos de innovaciones tecnológicas que contribuyan a mejorar la eficiencia energética del espacio público, del equipamiento o de bienes comunes no construidos. (Colectores solares).

*Título II: Mejoramiento de la Vivienda. Entre los proyectos que aplica este título encontramos:*

1. Proyecto de Seguridad de la Vivienda: Obras que aborden la seguridad estructural de la construcción, tales como la reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos u otros similares.
2. Proyecto de Habitabilidad de la Vivienda: Obras que aborden el mejoramiento de instalaciones sanitarias, eléctricas o de gas, reparación de filtraciones de muros y cubiertas, canales y bajadas de aguas lluvia, reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos u otros similares que afecten la habitabilidad de la vivienda.
3. Proyecto de Mantención de la Vivienda: Obras que aborden el mejoramiento de partidas de la vivienda, tales como reposición de ventanas, puertas, pavimentos, tabiques, cielos, pinturas interiores o exteriores u otros similares.

4. Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética: Obras que aborden proyectos de innovaciones tecnológicas que contribuyan a mejorar la eficiencia energética de la vivienda de manera de rebajar los gastos generales, costos de mantención y/o los cobros por servicios básicos. Los proyectos a financiar pueden ser, entre otros, colectores solares, iluminación solar, tratamientos de separación de aguas u otros similares.

*Título III: Ampliación de la Vivienda .Los proyectos aceptados por este título son los siguientes:*

1.- Proyecto de Dormitorio: Obras de ampliación destinadas a dotar de uno o más nuevos dormitorios a la vivienda que se interviene.

2. Proyecto de Lavadero o logia: Obras de ampliación destinadas a dotar de lavadero o logia o a aumentar la superficie del recinto existente destinado a este fin.

3. Proyecto de Estar-Comedor: Obras de ampliación destinadas a construir un recinto destinado a estar-comedor o a aumentar la superficie del recinto existente destinado a este fin.

4. Proyecto de Baño o Cocina: Obras de ampliación destinadas a dotar de un nuevo baño o cocina a la vivienda o a aumentar la superficie de los recintos existentes destinados a estos fines.

5. Proyecto de Ampliación de Dormitorio: Obras de ampliación destinadas a aumentar la superficie de un recinto existente destinado a este fin.

Además el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, se rige por:

**1.2.2 Resolución N° 533, (V. y U.), 1997.** La cual fija el procedimiento para Prestación de Servicios de Asistencia Técnica a Programas de Viviendas que indica, y deroga la Resolución N° 241, (V. y U.), de 1996.

El presente reglamento regula las normas comunes, menciona los servicios de Asistencia Técnica de obras en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, Inspección Técnica de Obras o ITO, además nos informa sobre las responsabilidades del SERVIU asociadas a los Servicios de Asistencia Técnica.

Los Servicios de Asistencia Técnica y social que deben desarrollar el PSAT, incluirán una o más de las labores identificadas en las modalidades, estas modalidades son las siguientes:

*Modalidad A: Asistencia Técnica y Social a la Construcción de Viviendas.* Esta modalidad aplica para proyectos de construcción de nuevos terrenos, construcción en Sitios de Propiedad de los residentes, densificación Predial, adquisición y rehabilitación de inmuebles; entre otros. La siguiente tabla indica las actividades que deberán ser ejecutadas por los profesionales competentes en la materia.

*Cuadro Resumen N° 1. Áreas, actividades y resultados. Resolución N° 533.*

<b>ÁREA</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>RESULTADOS U OBJETIVOS</b>
Organización de la demanda y Plan de Habilitación social Pre selección del Proyecto	Organización de la demanda y obtención de la personalidad jurídica del grupo, además apoya para para la obtención de todos los antecedentes y documentos exigidos para postular y elaboración del proyecto de habilitación social.	-Plan de habilitación social aprobado por el SERVIU. Este plan deberá consignar actividades vinculadas a: Diagnóstico de las familias, Actividades que acrediten conocimiento de las familias acerca del Programa al que se postula y actividades que acrediten involucramiento y conformidad de los beneficiarios. -Obtención del Certificado de Calificación Definitiva del proyecto.
Elaboración de proyectos técnicos	Elaboración de los proyectos técnicos que comprende la realización de todos los proyectos técnicos- constructivos. Diseño y aprobación de Proyectos de Arquitectura y Estructura de la vivienda, loteo, según corresponda, y de urbanización del Conjunto.	-Proyecto de arquitectura. -Proyecto de estructura. -Proyecto de loteo (si corresponde). -Proyecto de urbanización. -Verificar si el presupuesto desglosado de la obra cubre con el financiamiento disponible para el proyecto.
Plan de habilitación Social Post selección del Proyecto	Desarrollo de las actividades contenidas en el proyecto de habilitación social presentado y aprobado por el SERVIU.	-Ejecución de las actividades del Plan de Habilitación Social. El plan debe consignar como mínimo las siguientes áreas: Área de seguimiento del Proyecto Habitacional, área formación de futuros propietarios y área de redes comunitarias. Cada área consigna un número de actividades que debe cumplirse en cada plan de Habilitación Social
Gestión legal y Administrativa del proyecto	Obtención de permisos de edificación y de servicios, contratación de las obras, recepción municipal de obras, inscripciones en el Conservador de Bienes raíces y asesoría a la adquisición de terreno cuando corresponda	-Obtención de permisos de edificación y de factibilidad de dación de servicios. -Certificado de recepción municipal. -Copia de las inscripciones correspondientes en el Conservador de Bienes Raíces. -Contrato de construcción suscrito ante notario.

Otra modalidad que considera la resolución N ° 533, es la Modalidad B: Asistencia Técnica y social a la adquisición de viviendas existentes.

Esta modalidad de asistencia técnica y social comprenderá:

1.- Identificación de la vivienda a la que aplica el subsidio, la tasación, el estudio de título, redacción de la promesa de compraventa y contrato, tramites notariales, inscripciones en el Conservador de bienes raíces y la ejecución del plan de habilitación social.

Cabe destacar que se deben identificar los profesionales encargados de desarrollar las labores de contratación de las obras, de redacción de los documentos, tramitación de permisos de edificación además de las aprobaciones y/o factibilidades necesarias para la ejecución y posterior recepción, además, el SERVIU debe supervisar a dichos profesionales respecto a su desarrollo técnico y social.

Los Servicios de Asistencia Técnica y Social a que se refiera esta resolución se financiaran con una ayuda estatal que se otorga, sin cargo de restitución, a los beneficiarios con el objeto de optimizar la calidad de las soluciones habitaciones que obtengan los beneficiarios.

En relación a la modalidad de pago, la siguiente tabla indique que:

*Cuadro Resumen N° 2. Modalidad de pago.*

<p><b>La Organización de la Demanda y Plan de Habilitación Social Pre Selección del Proyecto</b></p>	<p>El pago se realizará contra la selección del grupo o beneficiario individual y la obtención del correspondiente Certificado de Calificación Definitiva.</p>
<p><b>Plan de Habilitación Social Post Selección del Proyecto</b></p>	<p>El pago se realizará contra la presentación de los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las actividades correspondientes a este Plan y una vez aprobado el informe de evaluación de las familias.</p>
<p><b>Elaboración de los Proyectos Técnicos</b></p>	<p>Se hará en dos parcialidades el pago: la primera, equivalente al 50% del valor del servicio, se efectuará contra la selección del grupo o beneficiario individual y la aprobación de los proyectos de arquitectura y estructura de la vivienda y el de loteo, si corresponde, y otorgado el permiso de edificación por la Dirección de Obras Municipales. El 50% restante de este servicio se pagará una vez aprobados los correspondientes proyectos de urbanización</p>

<b>Gestión Legal y Administrativa del Proyecto</b>	El pago se realizará en dos parcialidades: la primera, equivalente al 50% del valor del servicio, se efectuará contra la selección del grupo o beneficiario individual, otorgado el permiso de edificación respectivo y firmado el contrato de construcción de las obras. El 50% restante de este servicio se pagará una vez recepcionadas y aprobadas las obras por el ITO correspondiente y por la Dirección de Obras Municipales.
--	--

Es importante mencionar que los SERVIU deben contratar la ITO, pueden ser personas naturales o jurídicas inscritas en el registro Nacional de Consultores del MINVU, El ITO deberá garantizar el fiel cumplimiento del respectivo contrato mediante boleta bancaria de garantía, extendida a favor del SERVIU.

Entre las labores de la ITO tenemos:

- Inspeccionar la obra, conforme al sistema de medidas de gestión y control de calidad aprobado por el SERVIU para la correcta construcción de las viviendas.
- Tratándose de proyectos colectivos correspondientes a la Modalidad A, Construcción en Nuevos Terrenos, la ITO deberá visitar las obras a lo menos dos veces por semana.
- Deberá presentar al SERVIU, dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes, un Informe de Avance Mensual, el cual informara sobre el estado de avance físico de todas las partidas del proyecto, número de visitas al mes con sus fechas, principales anotaciones en el libro de obras y copia de certificados de ensayos y/o calidad de materiales.

Los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica que presenten Proyectos de este Programa, deberán suscribir previamente un Convenio Marco con la SEREMI respectiva, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirá el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes.

El SERVIU pagará al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica los honorarios señalados en la Resolución N°533 (V. y U.), de 1997, por las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en este Programa, estando prohibido al Prestador de Servicios de Asistencia Técnica formular cobro alguno a los postulantes por dichas actividades, trámites y gestiones.

El honorario señalado en la tabla siguiente, corresponda al tramo de valores por familia, según el tamaño del proyecto, y de acuerdo al monto del subsidio:

*Tabla N° 1. Tramo de valores por familia en UF según el tamaño del proyecto:*

FSV: Subsidio hasta 330 UF

SHR: Subsidio hasta 280 UF

Servicios de Asistencia Técnica y Social	Tramo de Valores por Familia en UF según tamaño del proyecto.			
	De 1 a 10 familias	De 11 a 50 familias	De 51 a 100 familias	De 101 familias y más
Organización de la Demanda y Plan de Habilitación Social Pre Selección del Proyecto	6	5	2	1
Plan de Habilitación Social Post Selección del Proyecto	3	2	1	1
Elaboración de Proyectos Técnicos	11	10	6	4
Gestión Legal y Administrativa del Proyecto	4	3	1	1

*Tabla N° 2. Tramos de subsidio. Título I: Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno.*

	Tramos de Subsidio Título I PPPF			
	Subsidios Tramo 1	Subsidios Tramo 2	Subsidios Tramo 3	Subsidios Tramo 4
Organización de la Demanda y Postulación de Proyectos	1	1,5	1,5	2
Gestión de Proyectos e Inspección Técnica de Obras	2	2,5	2,5	3

*Tabla N° 3. Tramos de subsidio. Título II: Mejoramiento de la Vivienda.*

A. Proyectos de Seguridad de la Vivienda:

	Tramos de Subsidio Título II PPPF			
	Subsidios Tramo 1	Subsidios Tramo 2	Subsidios Tramo 3	Subsidios Tramo 4
Organización de la Demanda y Postulación de Proyectos	2	2,5	2,5	3
Gestión de Proyectos e Inspección Técnica de Obras	3,5	4	4	4,5

B. Proyectos de Habitabilidad de la Vivienda y para Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética:

	<b>Tramos de Subsidio Título II PPPF</b>			
	Subsidios Tramo 1	Subsidios Tramo 2	Subsidios Tramo 3	Subsidios Tramo 4
Organización de la Demanda y Postulación de Proyectos	1,5	2	2	2,5
Gestión de Proyectos e Inspección Técnica de Obras	3	3,5	3,5	4

C. Proyectos de Mantenimiento de la Vivienda:

	<b>Tramos de Subsidio Título II PPPF</b>			
	Subsidios Tramo 1	Subsidios Tramo 2	Subsidios Tramo 3	Subsidios Tramo 4
Organización de la Demanda y Postulación de Proyectos	1	1,5	1,5	2
Gestión de Proyectos e Inspección Técnica de Obras	2,5	3	3	3,5

De los Proyectos de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados: Los honorarios a pagar se determinarán de acuerdo a los montos indicados en las tablas de las letras A, B y C.

Tabla N° 4. Tramos del subsidio. Título III: Ampliación de la Vivienda.

	<b>Tramos de Subsidio Título III PPPF</b>			
	Subsidios Tramo 1	Subsidios Tramo 2	Subsidios Tramo 3	Subsidios Tramo 4
Organización de la Demanda y Postulación de Proyectos	3	3	3	4
Gestión de Proyectos e Inspección Técnica de Obras	5	6	6	6

Tratándose del Plan de Habitación Social, en los tres Títulos del Programa el honorario se determinará según el número de familias que componen el proyecto, sin atender al monto del subsidio:

Tabla N° 5. Honorario del Plan de Habilitación Social.

	GRUPO DE 2 A 50 BENEFICIARIOS	GRUPO DE MÁS DE 50 BENEFICIARIOS
Plan de Habilitación Social	1	0,5

Durante la etapa de ejecución de las obras, el SERVIU deberá supervisar las labores del Prestador PPPF o del Municipio. En caso de detectarse fallas en las obras, podrá optar, entre otras, por las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- 1.- Enviar al Prestador PPPF o al Municipio un informe que dé cuenta del estado de la construcción, de las deficiencias en la calidad constructiva y/o de eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto.
- 2.- Notificar al Prestador PPPF o al Municipio para que exija a la empresa constructora la reparación o demolición y posterior ejecución de las partidas que presenten deficiencias constructivas, fallas o problemas de calidad de materiales o de ejecución.
- 3.- Notificar al Prestador PPPF o al Municipio para que ponga en conocimiento de la DOM respectiva, las irregularidades detectadas, cuando corresponda, para que adopte las medidas que sean procedentes.

### **1.3 Levantamiento de información entre los agentes del PPPF.**

#### **1.3.1 Entrevistas con profesionales del SERVIU.**

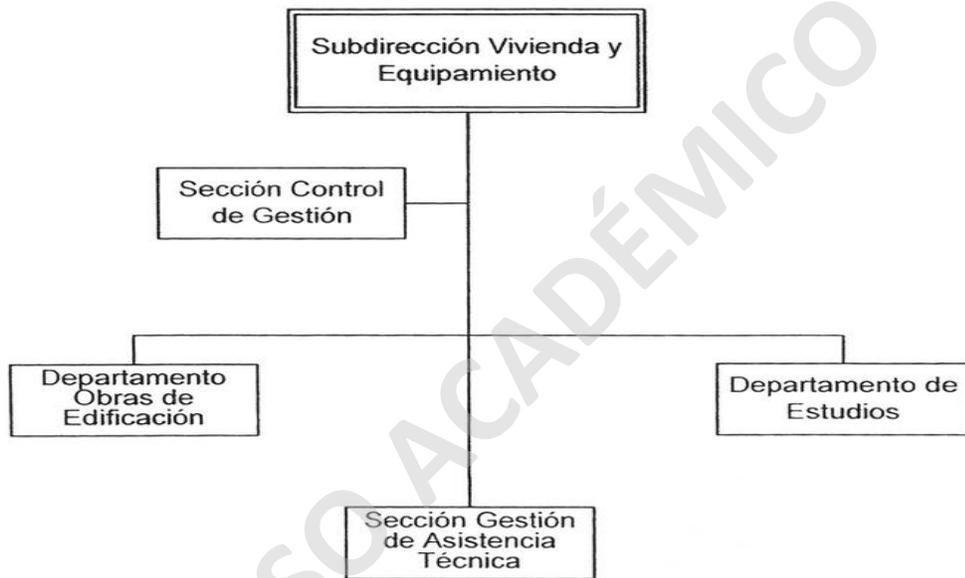
Tras haber elaborado una serie de preguntas con la finalidad de comprender esta temática y aclarar dudas, se procedió a la búsqueda de diversos agentes involucrados en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Entre ellos, el primero fue el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) donde se obtuvieron entrevistas con dos profesionales: Alejandra Marambio Sánchez, Coordinadora del Departamento de Estudios y Daniela Sierra Peralta, Revisora de proyecto, ambas Arquitectas. Cada una de ellas destinó el tiempo necesario y suficiente para poder comprender el tema, resolviendo dudas y facilitando información y documentos. Los contactos fueron facilitados por el profesor de la Escuela, Sr. Carlos Aguirre.

En el Anexo 4 se presentan las preguntas que se le plantearon a los entrevistados y cuyas respuestas ofrecieron como resultado una completa información en relación a los proyectos del PPPF.

## Descripción Organizacional de SERVIU.

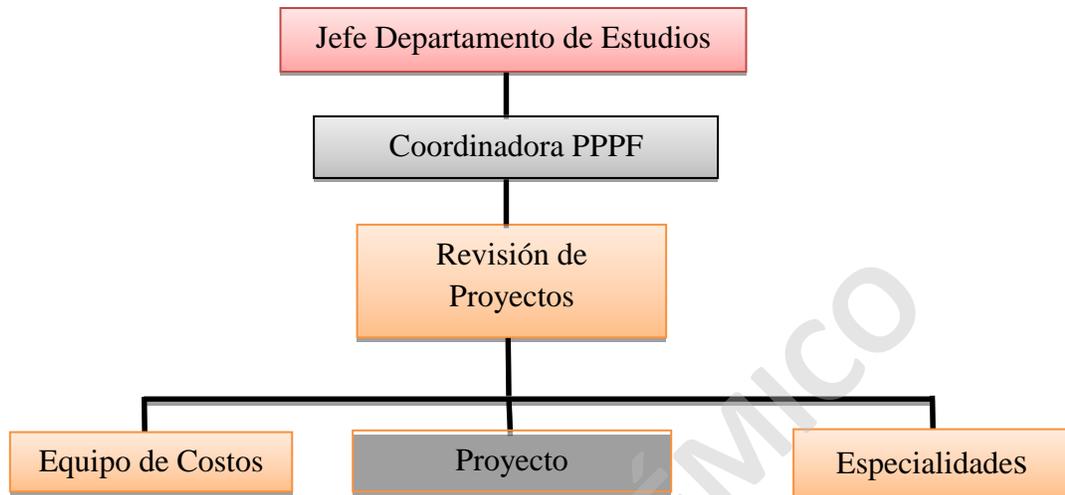
Dentro del Organigrama de SERVIU encontramos la Subdirección de Vivienda y Equipamiento, que se relaciona directamente con el Departamento de Estudios que regula el PPPF.

Organigrama Subdirección de Vivienda y Equipamiento.



Fuente: MINVU.

**Estructura organizacional correspondiente a SERVIU dentro del marco PPPF:  
Organigrama.**



Fuente: Elaboración Propia.

**Levantamiento de cargos:**

**Equipo de Trabajo:**

- Jefe de Departamento de Estudios: Ingeniero Constructor. Responsable del correcto funcionamiento de los programas.
- Coordinadora PPPF: Encargada del equipo de profesionales, arquitectos, ingenieros, constructores civiles y dibujantes que revisan los proyectos. La coordinación tiene la tarea de distribuir el trabajo, dar respuesta a prestadores y coordinar con los otros departamentos del SERVIU, SEREMI o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU.
- Dibujantes técnicos
- Especialidades: Eficiencia energética, estructuras, eléctricos.
- Equipo de costos: Presupuestos, Precios Unitarios.

### **1.3.2 Entrevistas con Prestadores de AT en el PPPF.**

El Programa de Protección del Patrimonio Familiar, ofrece un subsidio que necesita de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, por lo tanto, fue fundamental aplicarles a estos agentes un cuestionario con la finalidad de complementar la materia desde otro punto de vista. Para ello se tomó contacto con Prestadores de Servicios vinculados al Programa; la información proporcionada por Daniela Sierra (SERVIU) fue la relativa a Felipe Araya de *VerdeAzul*, en tanto que:

- Mauricio Catalán de *Avance Urbano*
- Eduardo Núñez de *ZETA*, y
- Juan Carlos Nilo de *Soc. Inmobiliaria Arcameri Ltda*,

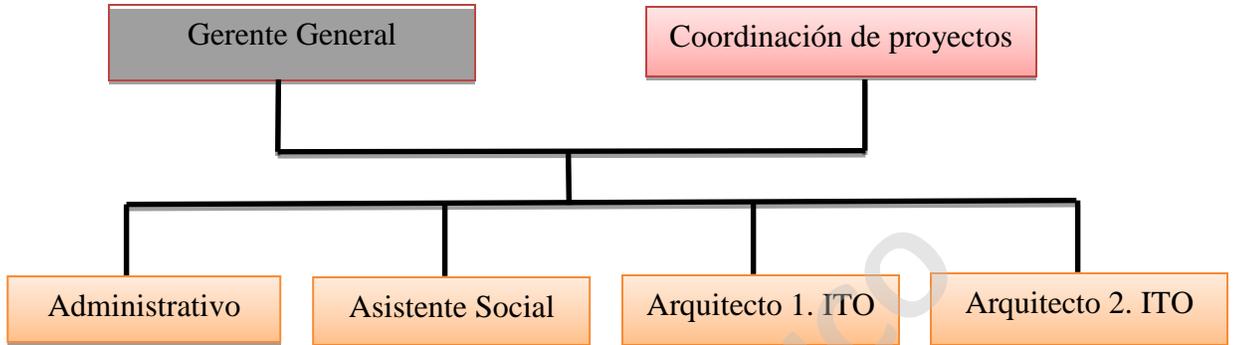
Fueron contactos detectados en la página de Proveedores MINVU.

Cabe destacar que sólo el 20% de quienes fueron contactados vía correo electrónico emitió respuesta. Asimismo, fue muy difícil concretar entrevistas ya que los Prestadores, aduciendo motivos de trabajo no concedieron las entrevistas solicitadas. Con los Prestadores que accedieron a entregar información se obtuvo información presencial, tanto de proyectos, ejecución y de gestión de sus emprendimientos.

En Anexo 5 se presenta el cuestionario elaborado para ser respondido por los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica.

## Descripción Organizacional de Empresas Prestadoras de Servicios

Estructura organizacional correspondiente a AVANCE URBANO: Organigrama.



Fuente: Elaboración Propio.

### Levantamiento de cargos:

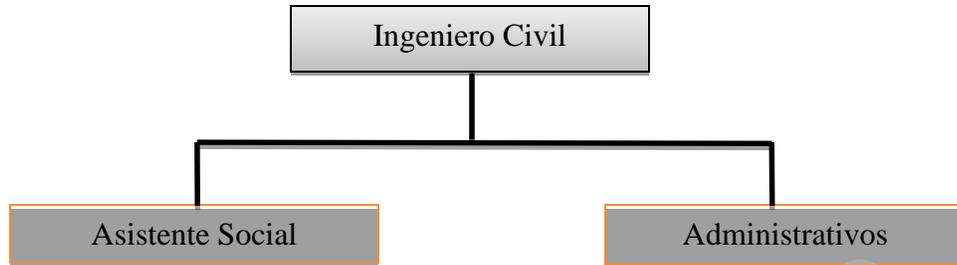
Estructura Social:

- Socio 1. Gerente General : 51 % acciones
  - Socio 2. Coordinación de Proyectos : 49% acciones
- Total: 100% acciones.

Equipo de trabajo:

- Socio 1: Representante de la empresa y profesional técnico a cargo de la Planificación, Estudios y Proyectos.
- Socio 2: Coordinador de proyectos
- Asistente Social
- Profesional Técnico 1. ITO
- Profesional Técnico 2. ITO
- Administrativo

## El Estructura organizacional correspondiente a ZETA S.A: Organigrama



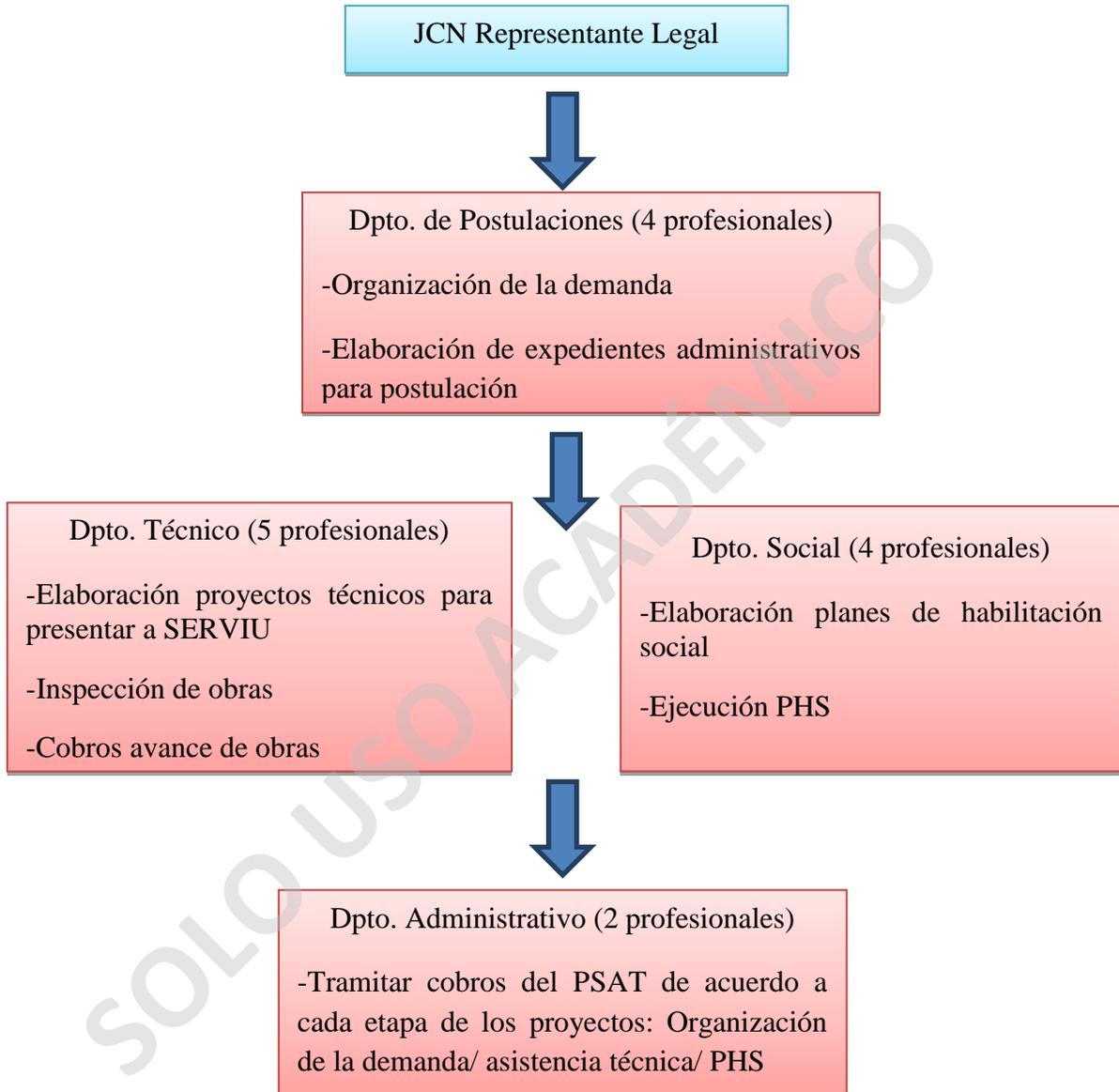
Fuente: Elaboración Propia

### Levantamiento de cargos:

Equipo de trabajo:

- Ingeniero civil: Líder del equipo
- Asistente social
- Administrativos: Para preparar presupuestos/EETT y documentos administrativos para postulación y ejecución de programa.

**Estructura organizacional correspondiente a SOC. INMOBILIARIA ARCAMERI LTDA: Organigrama**



Fuente: Elaboración Propia.

## **Levantamiento de cargos**

Equipo de trabajo:

- Área Social: Conformado por 4 profesionales, encargados de elaborar y ejecutar los Planes de Habilitación Social exigidos por MINVU.
- Área Técnica: Conformado por 5 profesionales (arquitectos), encargados de elaborar los proyectos técnicos para postulación y de la inspección técnica en el proceso de ejecución de éstos.
- Área Administrativa: Conformado por 2 profesionales encargados de tramitar los cobros del PSAT.
- Área de postulación: Conformado por 4 profesionales, encargados de la organización de la demanda para postularlos al SERVIU

SOLO USO ACADÉMICO

### **Estructura organizacional correspondiente a VERDEAZUL: Organigrama**

Sólo fue posible obtener la siguiente respuesta: Nosotros somos un equipo de 11 personas, 7 arquitectos, 3 encargados del área social, y un cientista político público.

Ésta fue la única información que entrego el encargado de VerdeAzul, contribuyendo muy poco la captura de información relevante para esta memoria.

SOLO USO ACADÉMICO

## **2. CAPITULO 2: Análisis de los antecedentes en el Capítulo 1.**

### **2. 1 Descripción del perfil de los profesionales que prestan servicios de AT.**

El mercado de la construcción tiene una importancia muy relevante dentro de la economía chilena: es un sector que atraviesa transversalmente la económica, pues “produce” la infraestructura física en casi todos los sectores económicos; en sí mismo tiene una participación muy relevante dentro del producto y la inversión nacional

El sector de la construcción en Chile está conformado por las actividades de edificación habitacional, edificación no habitacional y obras de ingeniería pública y privada para la construcción de infraestructura, presta servicios de edificación, tanto de obras nuevas como ampliaciones, de viviendas, oficinas y locales comerciales, etc., construcción de infraestructura productiva en general para los otros sectores económicos como la minería, la industria, el sector eléctrico, etc., construcción de infraestructura de uso público en general, tales como los edificios de la administración pública, las municipalidades, entre otros, y la construcción de caminos, puentes, embalses, etc.

Dentro de los Profesionales competentes que se encuentran en el rubro es el Constructor Civil, este profesional debe poseer competencias específicas indicadas a continuación:

#### ***Competencias transversales:***

**Trabajo en equipo/colaboración:** Capacidad para trabajar en equipo u otras personas integradamente y de manera efectiva para alcanzar metas comunes y objetivos de la Institución. Por ultimo establecer relaciones de cooperación para que las distintas habilidades personales sean compatibles.

**Orientación al beneficiario:** Desarrollar con iniciativa las relaciones con las personas, haciendo esfuerzos para escucharlos y entenderlos; prever y proporcionar soluciones a las necesidades de éstos de un modo efectivo, cordial y empático.

**Flexibilidad/adaptación:** Capacidad para adaptarse y trabajar en variadas y diferentes situaciones, con personas o grupos diversos. Supone entender y valorar posturas diferentes o puntos de vista distintos, adaptando su propio comportamiento a medida que la situación cambiante lo requiera. Se asocia con la versatilidad del comportamiento para adaptarse a distintos escenarios.

**Orientación a la calidad/eficiencia:** Implica realizar el trabajo con excelencia. Poseer la capacidad de comprender la esencia de los aspectos complejos para transformarlos en soluciones prácticas y operacionales, preocuparse en forma permanente por el resultado final de cada una de las tareas realizadas y verificando la inexistencia de errores y/u omisiones.

***Competencias específicas:***

**Análisis y Evaluación de problemas:** Capacidad para entender una situación en su conjunto, identificar problemas, reconocer la información significativa y comprender las relaciones causa-efecto de los hechos.

**Comunicación Efectiva:** Expresar las ideas en forma eficaz en situaciones individuales y grupales (incluyendo comunicación no verbal). Habilidad de saber cuándo y a quien preguntar para llevar a cabo un propósito.

**Desarrollo de Personal:** Desarrollar las habilidades y aptitudes de las personas que dependen directamente de uno mediante la planeación eficaz de actividades de desarrollo relacionadas con los puestos actuales y futuros. Emprender acciones eficaces para mejorar el talento y las capacidades de los demás.

**Conocimientos Técnicos – profesionales:** Haber alcanzado un nivel satisfactorio de habilidades o conocimientos técnicos y profesionales; mantenerse al día sobre los sucesos y las tendencias actuales en el área de competencia.

**Iniciativa:** Hacer activos intentos por influir sobre los acontecimientos a fin de lograr los objetivos. Crear nuevas oportunidades y/o prepararse para enfrentar futuros problemas.

**Asesoría:** Facilitar el desarrollo de los conocimientos y las habilidades de otros; proporcionar retroalimentación oportuna y guía para ayudarlos a alcanzar sus objetivos.

**Manejo de conflictos:** Estudiar las alternativas y las posiciones para llegar a resultados que obtengan el apoyo y la aceptación de todas las partes. Habilidad para crear un ambiente propicio para la colaboración y lograr compromisos duraderos que fortalezcan la relación.

**Maximización del desempeño:** Establecer objetivos de desempeño y desarrollo, monitorear y retroalimentar, proporcionar capacitación y evaluar el rendimiento. Tomar en consideración las habilidades, los conocimientos y la experiencia de los funcionarios responsables en la asignación de tareas.

**Planeación/organización:** Establecer un curso de acción para sí mismo y para los demás a fin de lograr un objetivo específico; planear las asignaciones apropiadas de personal y la adecuada distribución de recursos. Capacidad de determinar eficazmente las metas y prioridades de su tarea/área/proyecto, estipulando la acción, los plazos y los recursos requeridos. Implica determinar prioridades, tiempos y recursos de manera efectiva. Implica el cuidado de los recursos públicos materiales y no materiales, buscando minimizar errores y desperdicios.

SOLO USO ACADÉMICO

## **2.2 Análisis cualitativo y cuantitativo de la conveniencia de un Constructor Civil en el marco del PPPF.**

Para la obtención de resultados en base a las entrevistas aplicadas al PSAT y a SERVIU, se debió realizar un análisis cualitativo y cuantitativo (Metodología mixta) con la finalidad de extraer lo más importante respecto a la situación laboral que actualmente detentan los Prestadores de Servicios.

Se realizaron cinco entrevistas estructuradas, las cuales se obtuvieron a través de la página del MINVU, y una entrevista, facilitada por un profesor de la Escuela. Cabe destacar que no se tuvo acceso a más entrevistas ya que no se obtuvo disponibilidad por parte de los contactados.

### **Metodología cualitativa:**

Resultado del análisis cualitativo aplicado a las entrevistas realizadas a los Prestadores de Asistencia Técnica y Servicio de Vivienda y Urbanismo.

***Profesión y Equipo de trabajo:*** Cada entrevistado posee un título profesional, como por ejemplo: Constructor Civil, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Comercial, (Empresario). Dentro de su estructura organizacional los entrevistados cuentan con profesionales competentes para el área Social, Técnica y Administrativa.

***Perfil genérico que deben presentar los PSAT y requisitos profesionales:*** Los entrevistados mencionaron que deben ser profesionales del rubro, tales como Constructores Civil, Arquitectos e Ingenieros en Obras Civiles, deben poseer conocimientos financieros para administración de contratos y elaboración de presupuestos, experiencia en Inspección Técnica, y tener conocimiento y destrezas en el ámbito social ya que se relacionan directamente con las personas y organizaciones comunitarias.

***Título del PPPF mas requerido por las familias postulantes y relación entre beneficiarios y PSAT:*** Los entrevistados mencionaron que el título más requerido por las familias es el Título II de Mejoramiento de la vivienda; además, mencionan que los proyectos de condominios si bien es económicamente convenientes, es difícil organizar a la demanda ya que los habitantes prefieren realizar trabajos en el interior de sus casas antes que en el entorno. Otro aspecto importante es que los proyectos de ampliación son pocos viables por trámites de la Dirección de Obras Municipales (DOM) y elaboración de proyectos, además de que la carga de trabajo es más alta que los honorarios.

En relación a la coordinación entre PSAT y los beneficiarios, generalmente hay problemas de empatía por parte de los beneficiarios, coordinación en acceso a las casas o reclamos ajenos al proyecto. Robos.

***Coordinación entre los participantes que integran el PPPF:*** La información entregada indica que el grupo organizado o comité debe solicitar la asesoría de un PSAT, El PSAT formula una propuesta técnica (Proyecto) relacionada con las necesidades de la o las familias, y junto a ellas buscan la constructora (Acreditada en los Registros Técnicos del MINVU). Una vez aprobada por la familias, el PSAT ingresa el proyecto a SERVIU (Antecedentes Administrativos, Antecedentes técnicos y Sociales), organismo que revisa y valida. El equipo de MINVU selecciona y la constructora ejecuta. Cabe destacar que el SERVIU y MINVU cuentan con un Inspector Técnico para velar por el correcto funcionamiento de las partes involucradas.

***Conveniencia para integrarse como PSAT desde el punto de vista económico y calificación de su experiencia como Entidad privada:*** Uno de los entrevistados menciona que con el Convenio Marco Único Regional está más fiscalizado y acotado el ingreso de estos profesionales; no cualquiera puede acreditarse como PSAT, es decir, hay más empleo que antes.

Además, concuerdan que su experiencia ha sido exitosa, ya que la satisfacción de las familias y el agradecimiento son gratificantes, no obstante llegan a la conclusión de que la remuneración es baja para la carga de trabajo y tiempo requerido (No hubo disposición de entregar información más detallada de sus ingresos por parte de los entrevistados); indican que no todo es utilidad ya que hay gastos extras como el pago del personal. Por último mencionan que depende de la categoría de la empresa, debido a que el PSAT no puede trabajar en todos los programas. Cabe destacar que dos de los entrevistados se dedican a desarrollar paralelamente otras actividades.

***Asignación de los recursos y vinculación con la Atención Técnica que requiere cada componente:*** A través de Resoluciones, el MINVU informa de los respectivos llamados durante el año, los cuales son 3. En el caso del PPPF, está estipulado el monto para cada familia postulante. En base al número de postulantes se ordena el puntaje y se asigna hasta que se completen los recursos asignados para cada llamado.

Los entrevistados indican que teniendo una entrevista personalizada con los comités que desean ingresar al o los programas de vivienda, se puede vincular cada componente con la Asistencia Técnica requerida. Se aplican los mismos decretos para todos, mismos valores, etc.

***Comportamiento de la demanda del PPPF, rentabilidad y evolución de honorarios:***

Los entrevistados mencionan que han crecido exponencialmente ya que hace algunos años se podía postular solo a una tipología, con una evaluación de la vivienda de 400 UF. Luego se incrementó a 650 UF y actualmente alcanza los 950 UF. Además, se podía postular sólo 1 vez, a diferencia de hoy en día, donde se puede postular hasta 3 veces. En relación a la rentabilidad que entrega este trabajo uno de los entrevistados menciona que dependía únicamente de la demanda, de la cantidad de los beneficiados, ya que el MINVU paga una cantidad definida por beneficiario; los otros, por los subsidios adjudicados v/s gastos operacionales (Profesionales, transporte, etc.).

Adicionalmente, los entrevistados coincidieron en que los honorarios no tienen gran variación ya que se mantienen constantes en UF y están estipulados en la Resolución N° 533.

***Convenio Marco y Tabla de Costos Unitarios:*** El Convenio Marco está estipulado en una Resolución, la que incluye una tabla que menciona los montos de la boleta de garantía, número de beneficiarios, requisitos técnico-profesionales y experiencia. Los entrevistados explican que la Boleta de Garantía depende de la Categoría del PSAT e indica ciertos requisitos y condiciones. Todo depende de la categoría que se inscriba el PSAT.

Las tablas de costos unitarios son montos estipulados (Son los mismos para todos), que no se pueden superar. El Presupuesto se realiza a base de la tabla de costos unitarios entregada por el MINVU.

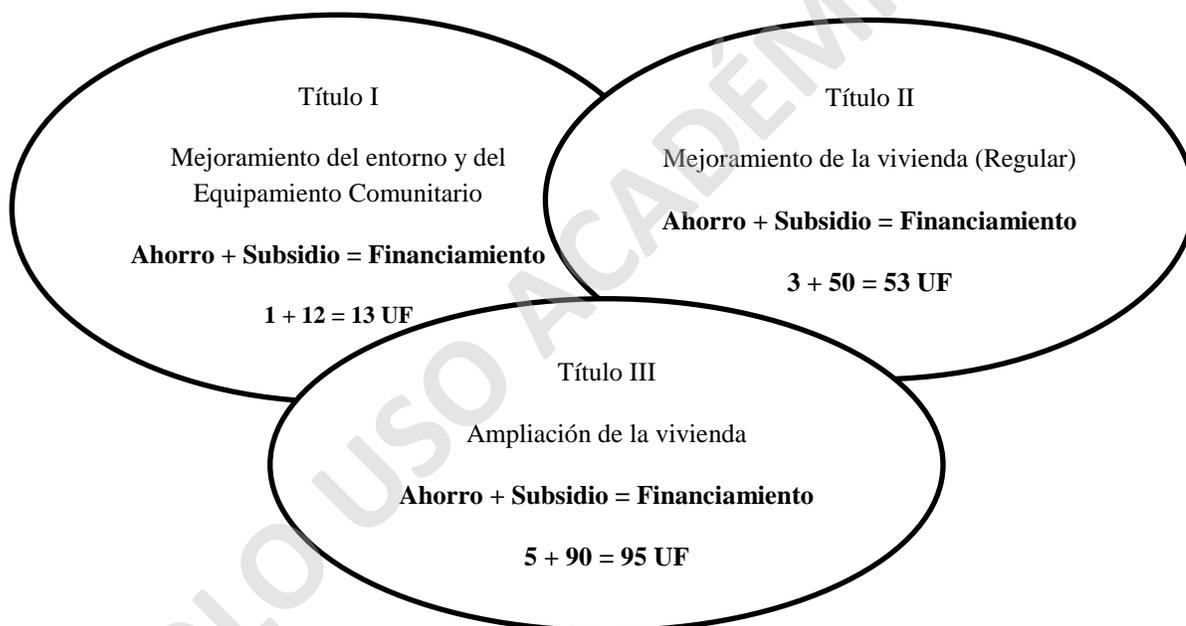
En base a la entrevista que se le aplicó al personal de SERVIU se corroboró que el título que más ingresa al sistema es el Título II y que al igual que los PSAT deben apoyarse a través de un departamento Técnico, Social y Administrativo, su función, revisar las áreas de los proyectos postulantes de acuerdo a lo establecido por el MINVU a través del D.S N° 255 y la Resolución N° 533. Cabe destacar que SERVIU paga los honorarios correspondientes a los PSAT una vez que se haya cumplido lo requerido y a los constructores por estados de avances.

## VI PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Tras haber conseguido información presencial a través de las entrevistas hacia los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica y el Servicio de Vivienda y Urbanismo; podemos concluir en relación al programa lo siguiente:

El Programa está dirigido a aquellas familias propietarias de una vivienda social o cuya tasación no supere las 650 UF (\$15.600.000). Entre los requisitos se debe contar con Ficha de Protección Social, no ser propietario de otra vivienda y contar con el ahorro mínimo requerido de acuerdo al título al que se postula.

*Estructura de financiamiento:*

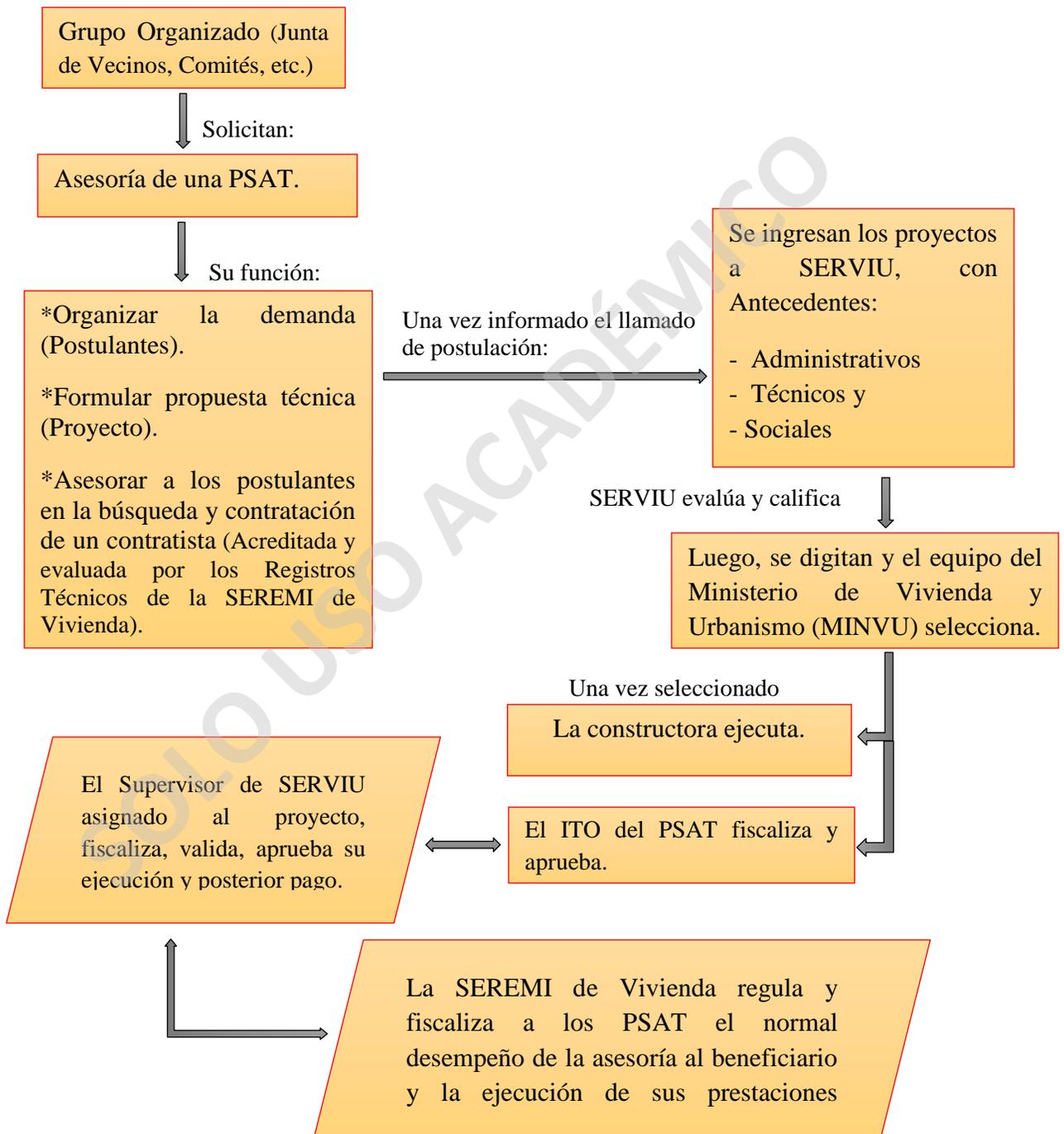


Dentro del Programa de Protección del Patrimonio Familiar se encuentran involucrados actores e instituciones, dentro de ello encontramos:

- Postulantes, deben estar en situación de vulnerabilidad social y de grupos emergentes y contar con un ahorro mínimo dependiendo de título a postular.
- La Subsecretaría del MINVU y las Secretarías Regionales Ministeriales las cuales planifican, definen el Programa y hacen los llamados a postulación.

- Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), el cual implementan y desarrollan el programa; además de evaluar los proyectos, otorgan y pagan los subsidios cuando corresponda y supervisan los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) (Los PSAT son los encargados de la inspección de obras durante el proceso de construcción; al término de éste los Departamentos de Obras de los SERVIU inspeccionan la correcta ejecución de las obras previo al pago; ésta inspección puede hacerse en un muestra del total de las viviendas o en su totalidad).
- Los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) que organizan la demanda, elaboran los proyectos y los postulan al SERVIU, ejecutan el Plan de Habilitación Social con las familias, gestionan y apoyan a las familias en la elección de las constructoras y actúan como Inspectores Técnicos de Obras (ITO).
- Los constructores o contratistas, encargados de la ejecución de las obras; las familias propietarias de las viviendas postulantes a los subsidios, cuya postulación se puede hacer individual o colectivamente.
- Las Municipalidades, que difunden el programa; orientan a las y los interesados y/o, también, actúan como PSAT; además se encargan de la aplicación de la Ficha de Protección Social. En relación con la ejecución de las obras, otorgan el Permiso de Edificación y Recepción Final en los casos que ello se requiera.

Una síntesis ilustrativa de lo mencionado anteriormente se encuentra en el siguiente diagrama: Coordinación entre los actores involucrados dentro del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF).



Fuente: Elaboración Propia.

**Metodología cuantitativa:** Análisis estadístico descriptivo simple de los proyectos del año 2017. Proyectos ingresados en el año 2017. Llamado Regular.

**1° Llamado Regular 2017**

**Proyectos ingresados**

Titulos	N° Proyectos	N° familias
I	72	5.280
II	479	11.852
III	5	108
<b>Total</b>	<b>556</b>	<b>17.240</b>

**2° Llamado Regular 2017**

Titulos	N° Proyecto	N° Familias
I	69	5.127
II	484	11.623
III	7	147
<b>Total</b>	<b>560</b>	<b>16.897</b>

157 reingresos  
403 proyectos nuevos

**3° Llamado Regular 2017**

Titulos	N° Proyecto	N° familias
I	79	6.265
II	1004	28.536
III	7	156
<b>Total</b>	<b>1090</b>	<b>34.957</b>

86 reingresos  
1.004 proyectos nuevos

**Proyectos aprobados**

Resolución Ex N° 6643 del 23.05.2017

Titulos	N° Proyecto	N° familias
I	22	1.484
II	294	5.534
III	2	62
<b>Total</b>	<b>318</b>	<b>7.080</b>

Resolución Ex N° 9667 del 10.08.2017

Titulos	N° Proyecto	N° familias
I	43	2.745
II	314	5.513
III	1	12
<b>Total</b>	<b>358</b>	<b>8.270</b>

Res. Ext N° 329 del 23.01.2018

Titulos	N° Proyecto	N° familias
I	13	13
II	602	600
<b>Total</b>	<b>615</b>	<b>613</b>

Condominio de Viviendas Sociales, año 2017.

**1° Llamado**

**Proyectos ingresados**

Titulos	N° Proyectos	N° Familias
EE	81	2.456
I	52	2.760
II	277	12.827
<b>Total</b>	<b>410</b>	<b>18.043</b>

**2° Llamado**

Titulos	N° Proyectos	N° Familias
EE	45	2.234
I	43	2.162
II	227	10.878
III	1	48
<b>Total</b>	<b>316</b>	<b>15.322</b>

**2° Llamado – Hábiles no seleccionados**

Titulos	N° Proyectos	N° Familias
EE	22	1.017
I	16	1.185
II	64	3.885
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>6.087</b>

**Proyectos aprobados**

Resolución Ex N° 2215 del 27.07.2017

Titulos	N° Proyecto	N° Familias
EE	18	843
I	6	267
II	48	2.555
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>3.665</b>

Resolución Ex N° 3436 del 20.12.2017

Titulos	N° Proyecto	N° Familias
EE	23	961
I	7	305
II	62	3.046
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>4.312</b>

Resolución Ex N° 3436 del 20.12.2017

Titulos	N° Proyecto	N° Familias
EE	20	160
I	11	589
II	39	350
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>1.099</b>

Fuente: Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU).

Como se puede visualizar, al año se realizan tres llamados (efectuados por el MINVU), en donde SERVIU revisa y aprueba o rechaza los proyectos ingresados por los PSAT (Proyectos de los postulantes). Las estadísticas indican claramente:

- Alrededor del 50% de los proyectos ingresados, son aprobados.
- Los proyectos rechazados pueden reingresar una vez cumplidos los requisitos y además pueden adjuntarse nuevos proyectos.
- Se visualiza un incremento en número de familias y proyectos ingresados en el tercer llamado (Termino del año), por lo tanto podemos deducir que las familias están más informadas e interesadas en el PPPF.
- Con los incrementos de proyectos ingresados podemos deducir que hay un aumento de Prestadores de Servicios ya que son ellos quienes organizan la demanda.

En base a los entrevistados, podemos deducir:

- 15 personas contactadas; 4 (27%) accedieron a entregar información relevante.
- La rentabilidad se basa básicamente en la demanda, cantidad de beneficiarios.
- De los 4 entrevistados, 4 son de sexo Masculino.
- 2 de 4 entrevistados mencionan dedicarse a otro trabajo adicional.

Con la información entregada por los PSAT y personal del SERVIU a través de los cuestionarios aplicados se pudo realizar un análisis general en base al subsidio, dando como resultado:

- El título más requerido por los postulantes es el Título II de Mejoramiento de la vivienda, la principal razón se encuentra en que está destinado exclusivamente a la vivienda velando por la seguridad y habitabilidad de la misma. El Título II cumple con las expectativas que todo hogar desea ya que las personas prefieren realizar trabajos al interior de sus viviendas antes que su entorno, según los datos expuestos, existe una sobredemanda del PPPF en general, las personas están más interiorizadas respecto al tema, por ende las postulaciones han aumentado.
- La demanda ha crecido exponencialmente de acuerdo a los cálculos de los entrevistados. Principalmente por la accesibilidad del programa, el MINVU ha facilitado el ingreso, haciendo cambios en la cantidad de veces que se puede postular al subsidio y el valor máximo de evaluación de la vivienda.

Cabe destacar que los PSAT mencionan cifras positivas en relación al número de postulantes que requiere del beneficio, sin embargo, datos entregados por SERVIU, año 2017, en promedio la mitad de los proyectos ingresados son aprobados, el resto por lo general son rechazados por falta de información o incumplimientos de normas, por lo tanto, se debiese regular más el trabajo técnico, administrativo y social para obtener resultados positivos.

- Prioridades de las familias v/s la prioridad del PSAT. Factibilidad.  
Las familias por lo general prefieren lo estético, lo más común, por ejemplo: instalar cerámicas en baño o cocina, pintar recintos, cambiar revestimientos de piso o muros, proyectos básicos que podrían estar al alcance de ellos, por otro lado tenemos al PSAT, el cual es un profesional que tiene la capacidad de analizar el estado de la vivienda y entregar soluciones constructivas de acuerdo a la complejidad y capital, por ejemplo: dentro de sus intereses se encuentran mejorar sistemas eléctricos, gas y/o sanitarios, cambiar puertas, ventanas, techumbre, mejorar recintos que se encuentren deteriorados, etc. Es aquí el punto en donde el PSAT debe complementar los requerimientos de los beneficiarios con los de él con la finalidad de utilizar y aplicar de mejor manera los recursos asignados, Por lo tanto el trabajo del PSAT es gigantesco en el ámbito social ya que debe explicar a las familias el proyecto más factible de manera tal que no se sienten ofendidos o pasados a llevar desde el punto de vista de su opinión, cabe destacar que sin la aprobación del o los beneficiarios no se puede hacer efectivo la postulación al subsidio, es por ello la importancia de la decisiones tomadas y el trato por parte de los beneficiarios y los PSAT.
- La coordinación está en función del PSAT ya que una de las funciones principales de los PSAT es organizar la demanda, a través de ellos se hace la coordinación con SERVIU, Constructora, Comité o grupo organizado y Municipio, por lo tanto el Subsidio PPPF no funciona sin un PSAT, en el ámbito de los subsidios, el constructor Civil juega un rol importante ya que es el profesional indicado para esta área de trabajo, y si aumenta la demanda de postulantes como se visualizó en las entrevistas y datos entregados por SERVIU, aumentara la necesidad de prestadores ya que la carga de trabajo es muy alta, por ende no podrán abastecer la demanda.

- Falta de supervisión por parte del SERVIU, MINVU Y SEREMI.  
Los entrevistados mencionan que no siempre son auditados. Esta falta de supervisión implica resultados deficientes e incumplimientos de normas relacionadas a los PSAT, constructoras y familias, esto implica lo siguiente:
  - Existe un porcentaje de PSAT que no cumple con todo lo prometido hacia las familias, no cumple protocolos y/o plazos, por ende provoca una insatisfacción por parte de los beneficiados, esto implica que no sean recomendados para otro proceso de postulación y además reclamos hacia la Oficina de Información, Reclamos y Sugerencias (OIRS).
  - Al poder postular más de una vez al subsidio las familias comienzan a traspasarse la información respecto a la calidad de trabajo del PSAT, uno de los entrevistados menciona que él no busca a las familias para que lo elijan, si no que las familias lo contactan a él por el buen trato y labor, de esta manera los PSAT se posicionan en categorías respecto a la clase de trabajo que desempeñan y se ve reflejado en la rentabilidad del prestador, ya que más o menos familias los contactan.
- La Asignación de los recursos y llamados al subsidio está estipulado por el MINVU, este organismo es quien regula la cantidad de trabajo del PSAT, por ende ataca directamente a la rentabilidad como Prestador ya que sin recursos, no existen llamados, por ende no surgiría la necesidad de un PSAT.
- Una vez que este ejecutado el proyecto, el SERVIU paga los honorarios correspondientes al PSAT, por lo tanto podemos deducir y en base a los entrevistados que deben contar con un elevado capital, ya sea para gastos operacionales tales como el pago al personal como para adjudicar nuevos proyectos, es por este motivo que dos de los entrevistados menciona tener un trabajo paralelo. Según los prestadores el trabajo realizado debe equilibrarse con el dinero pero en la realidad no es así ya que no reciben un pago mensual, si no que al término del proyecto y esto puede significar meses.

Si bien la ganancia monetaria no es significativa al principio, mencionan que la satisfacción que sienten al percibir la felicidad y agradecimiento de las familias por avance y trabajo realizado es impagable, las demostraciones por parte de los beneficiarios son llenadoras e impulsadoras para seguir apoyando a personas vulnerables, cabe mencionar que dentro de este rubro se obtienen buenas y malas experiencias ya que todo es variable.

- Rentabilidad, en base a las respuestas de los entrevistados, la remuneración es baja desde el punto de vista del trabajo y tiempo requerido, además:

- La demanda crece cada año, es decir, existen más beneficiarios, sin embargo los honorarios de los PSAT son los mismos. (Los SERVIUS Regionales no dan abasto para atender las demandas de las familias, es por ello que se externaliza a empresas privadas tales como los PSAT).

- Un mal uso del capital o malas decisiones pueden ser crucial para las utilidades a futuras o posible quiebre.

- Se debe trabajar por volumen para poder obtener ganancias y pagar los costos asociados.

- Uno de los entrevistados menciona que no es un negocio muy lucrativo ya que requiere de bastantes horas de trabajo en múltiples disciplinas.

- Es importante señalar que el PSAT solo puede trabajar un tipo de subsidio (PPPF), a diferencia de otros como las EGIS que se desempeñan en 2 o más subsidios, por ende su entorno laboral es más reducido.

- Por último analizando el perfil genérico, el profesional competente, debe:

- Poseer habilidades blandas, ya que trabaja directamente con las personas.

- Interiorizarse en las necesidades del grupo familiar del beneficiario, es decir, debe poseer conocimiento técnico para intervenciones o ejecuciones de partidas ajenas o complejas a las evaluadas originalmente (Característica esencial del Constructor Civil).

- Debe ser capaz de gestionar y organizar tanto a las personas como el proceso en si del proyecto. (Dentro de la formación del Constructor Civil, es importante el concepto de gestión ya que aplica para todas las áreas en que se desempeña dicho profesional, tales como Programas del Estado, obras de edificación, obras civiles, especialidades, entre otras.)

- Además, debe poseer conocimiento administrativo ya que cuenta con un equipo de trabajo que debe abastecer.

## VII CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Las respuestas a las entrevistas generaron el efecto de *Saturación de la información*, consistente en que cuando se ha escuchado ya una cierta diversidad de ideas y con cada entrevista u observación adicional no aparecen ya otros elementos; sin embargo, la calidad de respuesta de los entrevistados que decidieron formar parte de la presente memoria fue modesta, limitando de esta forma la recopilación de información. Cabe destacar que de 15 personas contactadas; 4 (27%) accedieron a entregar información relevante. Se detectó que lo anterior, probablemente se debe a un exceso de prudencia de los entrevistados por aportar información que ellos estiman como sensible.
- El Programa de Protección del Patrimonio Familiar es un subsidio que se hace efectivo con participación central de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, A partir del perfil que se requiere para ser PSAT se puede señalar que el Constructor Civil es el profesional más competente para Prestar Servicios de Asistencia Técnica, ya que entre los requisitos que cumple es ser un profesional del rubro y poseer conocimiento técnico y administrativo para dar soluciones constructivas a las problemáticas de las familias. Sin embargo, y de acuerdo a los a los entrevistados, la carga laboral es muy alta comparada con la rentabilidad que entrega este subsidio.
- Es un trabajo sacrificado, ya que según las experiencias de los entrevistados es difícil encontrar a las familias beneficiarias durante los días de semana, lo que les obliga a trabajar los sábados o domingos.
- La mitad de los entrevistados cuentan con un trabajo paralelo al actual, debido a que el monto y modalidad de los ingresos que reciben en el Programas necesariamente deben complementarlos con otras fuentes para alcanzar los estándares que ellos se plantean como profesionales.
- Los Constructores Civiles no se visualizan mayormente en el contexto laboral dentro del PPPF: 1 de los 4 entrevistados contaba con el Título de Constructor Civil, evidenciando así su escasa incorporación a este mercado, básicamente por desconocimiento.

- No obstante lo anterior, en el diálogo con los PSAT, ellos mencionaron que es un trabajo gratificante ya que la mayoría de las familias son agradecidas y valoran el esfuerzo y dedicación de los profesionales.
- Asimismo, se ratifica con el trabajo de campo realizado, que el Constructor Civil debe cultivar permanentemente las capacidades de Gestión y Liderazgo, así como aquellas que le permitan desenvolverse en forma natural en distintos ámbitos, ya sea en terreno dirigiendo a su personal, en reuniones técnicas junto a otros profesionales o en exposiciones informativas a Gerentes o Autoridades.
- Como recomendación principal, surge la necesidad de robustecer en la Malla Curricular de la carrera de Construcción Civil de la U. Mayor, asignaturas, Talleres, Seminarios u otra modalidades formativas, con antecedentes específicos y operativos respecto de Programas del Estado donde el Constructor tiene un espacio laboral natural, ampliando así las opciones de los egresados de la carrera para su desarrollo profesional.
- En la misma línea de lo anterior, parece conveniente implementar y capacitar en materias relacionadas con el ámbito social, reforzando la dimensión de responsabilidad social y ética de la formación profesional.

## VIII FUENTES DE INFORMACIÓN CONSULTADAS

- [http://www.minvu.cl/opensite\\_20070213091430.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20070213091430.aspx) *Resolución N° 533, (V. y U.), 1997.*
- [http://www.minvu.cl/opensite\\_20061113165715.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20061113165715.aspx) *Decreto N° 255, (V. y U.), 2006.*
- [https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160304/asocfile/20160304095214/rev117\\_simian.pdf](https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160304/asocfile/20160304095214/rev117_simian.pdf) *Logros y desafíos de la política habitacional en Chile.*
- [http://www.dipres.gob.cl/597/articles-141197\\_informe\\_final.pdf](http://www.dipres.gob.cl/597/articles-141197_informe_final.pdf) *Informe PPPF*
- <http://beneficios.minvu.gob.cl/>. *Programas habitacionales del MINVU.*
- <http://beneficios.minvu.gob.cl/mejoramiento-de-vivienda-y-entorno/> *Programa de Protección del Patrimonio Familiar impartida por el MINVU.*
- [http://www.minvu.cl/opensite\\_20080311104413.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20080311104413.aspx) *Valores unitarios de construcción, MINVU.*
- <http://proveedorestecnicos.minvu.gob.cl> *Proveedores técnicos, MINVU.*
- <http://palabraclave.unisabana.edu.co/index.php/palabraclave/article/view/3825/html> / *La metodología mixta. Investigación.*
- <http://www.scielo.br/pdf/csc/v17n3/v17n3a06.pdf> / *Investigación cualitativa. Principios básicos.*
- *Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica.*
- *Servicio de Vivienda y Urbanismo.*

## **IX ANEXOS**

### *ANEXO 1. Requisitos para postular al subsidio del PPPF.*

1. Tener 18 años cumplidos.
2. Tener una libreta de ahorro para la vivienda, con el ahorro que exige el subsidio al que postula.
3. Tener su Ficha de Protección Social (FPS, ex CAS) al día, cumpliendo el puntaje exigido.
4. Tener un contrato con un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT) que los apoye en el proceso completo.
5. Tener un contrato firmado con un contratista para ejecutar las obras.
6. Ser propietario(a) o asignatario(a) de una vivienda con las características exigidas por el Programa.
7. El postulante o su cónyuge no deben ser propietarios o asignatarios de otra vivienda.
8. El postulante o su cónyuge no deben haber sido beneficiarios de un subsidio anterior para un proyecto de las mismas características.

Si se va a postular en forma colectiva, además de los anteriores, el Comité de Vivienda Debe cumplir con los siguientes requisitos:

9. Tener personalidad jurídica propia o estar constituidos como copropietarios.
10. Tener una directiva, que será su representante legal.
11. Tener un mínimo de 10 y un máximo de 150 familias. Si se trata de un condominio, el mínimo puede ser de dos familias.

Requisitos adicionales según subsidio al que se postula:

En Mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario (título I), si el proyecto se ubica en terrenos municipales, debe contar con comodato o compromiso de comodato a favor del grupo postulante por un período de al menos 10 años. Si el proyecto está emplazado en Bienes Nacionales de Uso Público, debe contar con la autorización de la municipalidad.

Cuando los proyectos de Mejoramiento de la vivienda (título II) lo requieran, deben contar con el permiso de edificación o anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Los proyectos de Ampliación de la vivienda (título III) siempre deben contar con el permiso de edificación o anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Para los subsidios de mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario se puede postular:

- Sin contar con Ficha de Protección Social (FPS, ex CAS).
- Siendo residente de la vivienda que integra el proyecto.
- Habiendo recibido con anterioridad este subsidio.

*ANEXO 2. Responsabilidades de los actores involucrados:*

**POSTULANTES.** Responsables de:

- Tener al día los documentos que se les pide. Por ejemplo, la Ficha de Protección Social (FPS, ex CAS), la libreta de ahorro, entre otros.
- Conocer y participar en las decisiones sobre la forma en que el proyecto ayudará al bienestar de su familia o comunidad.
- Organizarse y participar en un Comité de vivienda o de copropietarios cuando corresponda.
- Cumplir con el ahorro exigido.
- Contratar un Prestador para que los acompañe en el proceso, a quien deben facilitarle los antecedentes necesarios para el éxito del proyecto.
- Conocer y aprobar el proyecto que el Prestador presentará al SERVIU.
- Contratar la ejecución de obras con el contratista de su elección.
- Participar con entusiasmo en las actividades del Plan de Habitación Social, cuando se trate de proyectos postulados en forma colectiva.

**DIRECTIVA DEL COMITÉ DE VIVIENDA.** Es responsable de:

- Representar los intereses de los postulantes frente al Prestador, al SERVIU y al contratista.
- Recibir en forma ordenada las inquietudes de los postulantes, sus consultas, reclamos sugerencias para resolverlos con el Prestador o el SERVIU.
- Trabajar permanentemente con el Prestador para el éxito del proyecto.
- Asegurarse de que el proceso se lleve a cabo como está establecido y en los plazos indicados.
- Organizar un sistema de toma de decisiones de la asamblea de postulantes.
- Firmar el acta de recepción de obras.

**SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN (SERVIU).** Responsable de:

- Entregar información al Comité o al postulante acerca del Programa.
- Destinar recursos para el pago del Prestador por la asistencia técnica a los postulantes.
- Recibir e ingresar proyectos.
- Evaluar los proyectos.
- Calificar y seleccionar los proyectos.

- Asignar el subsidio y pagarlo tras verificar que se ha cumplido con lo requerido.
- Supervisar el cumplimiento de los requisitos reglamentarios.
- Controlar los plazos de ejecución de acuerdo con el Programa.
- Fiscalizar los proyectos cuando sea necesario

***PRESTADOR DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA (PSAT).*** Responsable de:

- Identificar y organizar a los interesados en postular a estos subsidios.
- Representar a los postulantes ante el SERVIU.
- Evaluar si es posible que la vivienda de cada postulante participe efectivamente en el Programa.
- Tasar la vivienda si no se ha podido obtener un certificado de vivienda social o de vivienda SERVIU.
- Apoyar el trabajo del Comité o del postulante.
- Preparar y presentar el proyecto técnico y social para obtener el subsidio, con el conocimiento y aprobación de los postulantes.
- Diseñar y desarrollar el Plan de Habilitación Social.
- Recopilar todos los antecedentes que sean necesarios para obtener el subsidio.
- Asesorar a los postulantes en la búsqueda y contratación de un contratista.
- Una vez que el proyecto ha sido seleccionado, debe informar dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes al SERVIU sobre el avance de las obras.
- Realizar la Inspección Técnica de Obras (ITO).
- Gestionar los créditos cuando sea necesario.
- Gestionar y participar en la recepción definitiva de las obras.

***MUNICIPIO.*** Responsable de:

- Aplicar y actualizar la Ficha de Protección Social (FPS ex CAS).
- Entregar el certificado de Vivienda Social cuando corresponde.
- Otorgar la Personalidad Jurídica a las organizaciones sociales.
- Otorgar el permiso de edificación cuando corresponde.
- Recibir las obras, cuando corresponda.

***CONTRATISTA O CONSTRUCTOR.*** Es responsable de:

- Firmar un contrato de ejecución de obras.
- Ejecutar las obras comprometidas dentro del período de vigencia del subsidio y conforme a los plazos establecidos en el contrato.

Los resultados de la selección se pueden conocer aproximadamente 45 días después de cerrado el período de postulación correspondiente, en este mismo sitio. Cabe estacar que la postulación a este beneficio no tiene costo.

Una vez ganado el subsidio, la constructora ejecuta y el ITO del PSAT fiscaliza y aprueba. El PSAT debe dar estricto cumplimiento a las obligaciones que imponen a la Entidad los respectivos Reglamentos y la Resolución que fija el procedimiento para la prestación de los servicios de asistencia técnica, jurídica y social.

Por otro lado encontramos a la SEREMI la cual tiene la obligación de regular y fiscalizar a la entidad respecto a la normativa, prestando apoyo y facilitando la coordinación, está sobre la entidad, puede intervenir auditando el cumplimiento de los procesos normativos. Además la SEREMI de Vivienda y Urbanismo es el organismo encargado de fiscalizar a las Entidades Patrocinantes, particularmente si cumple los requisitos establecidos en el Convenio Marco. A los SERVIU les corresponde supervisar el correcto desarrollo de los servicios de asistencia técnica que estas Entidades deben realizar, luego valida, aprueba ejecución y posterior pago.

Quienes resulten seleccionados obtendrán de SERVIU un certificado denominado de acuerdo al título que postulo, el cual sólo se podrá aplicar al financiamiento del proyecto seleccionado. La vigencia de este documento es de 12 meses, contados desde la fecha de su emisión (esta fecha aparece en el certificado). El Certificado de subsidio incorpora adicionalmente un pago para el Prestador de Asistencia Técnica (PSAT).

### *ANEXO 3. Proceso de postulación de las partes involucradas.*

Las familias beneficiarias deben estar en situación de vulnerabilidad social y de grupos emergentes o ser propietarias, asignatarias de una vivienda social o cuyo valor de tasación no supere las 650 UF, construida por el Estado o por el sector privado con o sin subsidio habitacional y localizada en zonas urbanas o rurales. Se postula a los llamados en forma individual o en grupo, a través de una Entidad Patrocinante, que en este caso para el Programa de Protección del Patrimonio Familiar es un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), en las fechas que el MINVU indique.

Los Beneficiarios deben buscar un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, el cual junto a la SEREMI se suscribe un Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales, Su finalidad es acreditarse como PSAT y regular de forma objetiva y general el cumplimiento de la normativa correspondiente, las partes declaran que son parte integrante de este contrato, las disposiciones establecidas en el D.S N° 255 (V. y U.) de 2006 así como las relativas en la Resolución N° 533 (V. y U.) del 1997..

El convenio estipula que cada entidad patrocinante debe constatar la capacidades técnicas y profesionales de los contratistas o empresa constructora la cual se vincule, la cual debe estar inscritos en alguno de los Registros Nacionales que mantiene el SERVIU, además de exigir a la empresa constructora o contratista a cumplir la obligación de aplicar la metodología de gestión y control de calidad de manual de inspección técnica aprobado por el DS N 85, la entidad entrega una nómina de todos los trabajadores que presten servicios, indicando el nombre, cedula de identidad y funciones. Si la entidad deja de cumplir quedara impedida de ingresar proyectos a postulación al SERVIU mientras no regularice su situación ante la SEREMI

Una vez realizado este proceso, la entidad debe realizar visitas a terreno para lograr identificar qué es lo que quieren los vecinos, cuáles son sus necesidades y prioridades, después se realiza una visita técnica para establecer los parámetros y factibilidades y en tercer lugar se analiza lo que más les conviene postular a las familias, El PSAT tienen la obligación de realizar todas las acciones necesarias para que las personas a las que organiza, asiste o asesora, puedan acceder al beneficio y/o subsidio correspondiente

Luego el PSAT ingresa los proyectos al SERVIU el cual revisa y valida, luego se efectúa un proceso de evaluación, pasando a la etapa de selección aquellos que resultaron “calificados”.

La selección se realiza por estricto orden de puntaje, hasta agotar los recursos asignados a cada región en los respectivos llamados.

ANEXO 4. Entrevistas realizadas a profesionales del SERVIU.

Pregunta N°	Entrevistado 1 Daniela Sierra
<b>Respuestas</b>	
1.- ¿Cómo llegó usted al MINVU? ¿Cómo supo usted de la existencia del PPPF?	Mi primer acercamiento al PPPF fue luego del terremoto del 2010. Unos amigos y colegas me invitaron a participar de su PSAT para presentar a proyectos de reconstrucción de viviendas patrimoniales a través del PPPF, hasta entonces sólo había hecho proyectos vinculados a la restauración y patrimonio. Luego pude ser parte de la PSAT municipal de Peñalolén, donde estuve encargada de proyectos de Mejoramiento de Condominios Sociales. Ahí conocí a mi Supervisora de terreno que me recomendó para un puesto de trabajo en el Servicio, postulé y quedé.
2.- ¿Cómo alcanzó el cargo que actualmente detenta?, ¿postuló para ello?	Sólo soy coordinadora subrogante, solicitado por mi jefatura directa.
3.- ¿Cuál es el vínculo y el grado de compromiso que tiene el MINVU con el PPPF?	El programa PPPF se rige bajo el Decreto Supremo N° 255/2006, diseñado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. EL compromiso es desde la génesis hasta la entrega de recursos, su implementación y la buena ejecución de sus obras.
4.- ¿Cuál es el título del PPPF mas requerido por las familias postulantes?	EL más solicitado por los Prestadores es el título II tanto par Condominios como para viviendas unifamiliares, es el más fácil de implementar y por lo mismo lo más rentable para prestadores y empresas constructoras. Las familias siempre requieren proyectos de ampliación.
5.- ¿Cuáles son los criterios que se utilizan para asignar las modalidades de AT que requiere cada proyecto?	Las modalidades de AT están referidas en la Resolución 533 del presente Ministerio y en principio, desde el punto de vista técnico, según el tipo de proyecto al que se presentan: si es de Seguridad, Habitabilidad o Mantenición. El pago al prestador se divide en organización de la demanda, por seguimiento de proyecto y por Plan de Habilidadación social. La fiscalización a que los ITOS de cada punto se cumplan y la revisión de los Estados de Pago los realiza la SGAT, no nuestro departamento.
6.- ¿Cómo funciona la coordinación entre los participantes que integran el PPPF?	Desde nuestro departamento, la relación es directamente con el Prestador que presentan los proyectos.
7.- ¿Qué es lo más difícil que ha tenido que enfrentar respecto a la relación entre los prestadores de servicios y las familias postulantes (reclamos, etc.)?	La justificación de los proyectos que son rechazados, apelaciones por proyectos no seleccionados, presión por parte de los prestadores y eventualmente de las familias postulantes al proyecto. Los reclamos de la ejecución de las obras se contienen entre el Departamento de Obras y Edificación y la SGAT.
8.- Bajo su punto de vista, y experiencia ¿Qué tan conveniente es integrarse como Funcionario o encargado en este programa?	Si te interesan las políticas públicas en temas de vivienda y desarrollo urbano es súper recomendable, porque tienes acceso a los Decretos habitacionales, entiendes el funcionamiento de las distintas instituciones, lo que te da una mirada crítica tanto del funcionamiento del Estado en estas materias como de los Grupos organizados y los distintos entes involucrados en los proyectos. Trabajar para el Estado también ofrece estabilidad y un salario acorde al precio de mercado (en Arquitectura)

9.- ¿Usted motivaría a otras personas a involucrarse con el PPPF? ¿Por qué? Sí	Sí, porque la demanda es alta, se necesitan profesionales con una mirada crítica que estén siempre pensando en mejorar los procesos.
10.- ¿Está conforme con la remuneración que le entrega el PPPF como encargado de PPPF?	En lo personal sí.
11.- ¿Cómo califica su experiencia como funcionario del MINVU respecto al PPPF?	Buena, he tenido la suerte de poder trabajar tanto en el área de Inspección de Obras como la evaluación de los proyectos de PPPF, por lo que puedo tener una mirada amplia del Programa.
12.- ¿Cuál es la diferencia real entre EGIS y PSAT?	Tiene que ver con el tipo de proyecto que pueden presentar, para el caso del PPPF sólo pueden presentar proyectos las Entidades que posean Convenio Marco como PSAT, Prestador de Asistencia Técnica. La EGIS, Entidad de Gestión Inmobiliaria Social presenta proyecto de DS 49 y tienen otro tipo de deberes y atribuciones.
13.- ¿Cómo está formado su equipo de trabajo? Caracterizar	Jefe de Departamentos de Estudios, vela por el correcto funcionamiento de los programas, Coordinadora PPPF: encargada del equipo de profesionales, arquitectos, ingenieros y constructores civiles que revisan los proyectos. La coordinación tiene la tarea de distribuir el trabajo, dar respuesta a prestadores y coordinar con los otros departamentos del SERVIU, la SEREMI o el Ministerio. El Equipo lo conforman 6 arquitectos, dos dibujantes técnicos y además estamos apoyados por especialistas y el equipo de costos.

SOLO USO ACADÉMICO

*ANEXO 5. Entrevistas realizadas a Prestadores de Asistencia Técnica en el marco del PPPF.*

Pregunta N°	Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4
	Avance Urbano	Zeta S.A	Verde Azul	Soc. Inmobiliaria Arcameri Ltda.
<b>RESPUESTAS</b>				
1.- ¿Cuál es su profesión, a que se dedica?	Soy Constructor Civil	Soy Ingeniero Civil	Soy Arquitecto	Soy empresario (factor comercio)
2.- ¿Cómo supo usted de la existencia del PPPF?	El año 2007, fui contratado profesionalmente por una constructora que se había ganado subsidios de este programa y ahí me interiorice al respecto, nunca había trabajado con sistemas de subsidios ni con programas de SERVIU. Durante la ejecución de obras, fui conociendo el “proceso de postulación y elaboración de proyectos técnicos para ser presentados a los llamados regulares de postulación”	Cuando comenzó el programa se nos presentó por parte del SERVIU	Yo comencé a hacer mi practica en oficina y ahí me explicaron en qué consistía mi trabajo, la cual consistía en planimetría, cubicación, presupuesto y fiscalizar el procedimiento de mejoramiento del PPPF, estuve un año en esa empresa ya que entro en una crisis laboral, muchos de los que trabajamos ahí abandonamos el trabajo y junto a dos compañeros de la universidad nos asociamos y creamos VerdeAzul, yo superviso la parte técnica.	Llevo 22 años con el MINVU, en todos los programas de viviendas.
3.- ¿Cuál es el perfil genérico que deben presentar los PSAT?	Profesionales del rubro, tales como Constructores Civiles, Arquitectos e Ingeniero en Obras Civiles.	Profesional del área construcción, conocimientos financieros para administración de contratos elaboración de presupuestos, etc.	No hubo respuesta	Saber, primero que todo, qué hace un servicio de bienestar a los otros.

<p>4.- ¿Qué requisitos deben cumplir los profesionales para quedar seleccionado en su cargo</p>	<p>Personalmente, he trabajado con alumnos en práctica y profesionales afines al rubro de construcción, para mí existen 3 requisitos básicos en su desempeño: * Trabajo en terreno. Interiorización de las necesidades del grupo familiar del beneficiario (asistencia técnica real). * Resolutivo para intervenciones o ejecuciones de partidas ajenas o complejas a las evaluadas originalmente.</p>	<p>Ser profesional relacionado con la construcción/experiencia en inspección técnica</p>	<p>Al ser una entidad privada solo nos debemos regir por un convenio con el estado</p>	<p>Título acorde con lo solicitado por MINVU, dependiendo del área a desarrollarse: Área Social, Área Técnica y Área administrativa.</p>
<p>5. ¿Cuál es la diferencia real entre EGIS y PSAT?</p>	<p>una EGIS : EMPRESA DE GESTION DE INMOBILIARIA SOCIAL , está orientada a desarrollar todas las alternativas de subsidios existentes : adquisición , ejecución y mejoramiento de proyectos habitacionales .Tales como DS 1 , DS 49 , DS 255 , DS 10 , además del volumen de postulantes .Un PSAT , PRESTADOR DE ASISTENCIA TECNICA , solo está orientado a desarrollar programas del DS 255 , en volúmenes más acotados , según sus respectivas categorías y requisitos.</p> <p>Hoy existe un</p>	<p>No existe mucha diferencia real, las EGIS (entidad de gestión inmobiliaria social) existían anteriormente para otros programas y muchas han derivado a ser PSAT (asistencia técnica), para efectos del programa PPPF cumple similar función</p>	<p>No hay mayor diferencia, en la actualidad es lo mismo</p>	<p>La EGIS (Entidad de Gestión Inmobiliaria Social) asesora para guiar y respaldar a los postulantes, organizando a las familias y realizando las gestiones necesarias para la obtención de los subsidios. Mientras que los PSAT (Prestador de Asistencia Técnica) asesoran a los postulantes para el desarrollo del proyecto de mejoramiento de vivienda o entorno, o de ampliación. Además de realizar la inspección técnica de los proyectos beneficiados.</p>

	<p>CONVENIO MARCO UNICO REGIONAL, con SEREMI de VIVIENDA ( para cada región ) que reúne ambas facultades y se denominan : ENTIDADES PATROCINANTES ( con sus respectivas categorías que acotan el máximo de familias a atender en forma simultanea ).</p>			
<p>6.- ¿Cómo está formado su equipo de trabajo? Caracterizar.</p>	<p>Estructura social: Socio 1: Mauricio Catalán Q.: 51 % acciones. Socio 2 : Fernanda Catalán Q.: 49 % acciones Total: 100 % acciones Equipo de trabajo. Socio 1; Gerente General, representante empresa y profesional técnico a cargo de Planificación, Estudios y Proyectos (Ing. Comercial, constructor Civil; Ing. Civil Industrial, Licenciado en Publicidad ) . Socio 2; Coordinador de Proyectos. Asistente social. Arquitecto 1 y 2 ITO. Administrativo</p>	<p>Contamos con ingeniero civil / asistente social y un par de administrativos para preparar presupuestos/EETT y documentos administrativos para postulación y ejecución de programa</p>	<p>Nosotros somos un equipo de 11 personas, 7 arquitectos, 3 encargados del área social, y un cientista político público</p>	<p>Área Social: Conformado por 4 profesionales, encargados de elaborar y ejecutar los Planes de Habilitación Social exigidos por MINVU. Área Técnica: Conformado por 5 profesionales (arquitectos), encargados de elaborar los proyectos técnicos para postulación y de la inspección técnica en el proceso de ejecución de éstos. Área Administrativa: Conformado por 2 profesionales encargados de tramitar los cobros del PSAT. Área de postulación: Conformado por 4 profesionales, encargados de la organización de la demanda para postularlos al SERVIU.</p>

<p>7.- ¿Cuál es el título del PPPF mas requerido por las familias postulantes?</p>	<p>Título II, Mejoramiento de la vivienda. Este título, permite intervenir lo dañado, inexistente o reemplazar por algo de mejor calidad. Paralelamente se utiliza este título para el retiro de cubiertas con asbesto (techos) y el equipamiento de Proyectos de Eficiencia energética (colectores solares y panel solar) - En relación a los Condominios, tienen la gran dificultad jurídica o legal que la gran mayoría carece de la LEY DE COPROPIEDAD, lo que dificulta tener un representante legal de los propietarios o usuarios y los alcances para la intervención en espacios comunes.</p>	<p>Mejoramiento y paneles solares. Proyectos de ampliaciones y construcción son poco viables por trámites DOM y elaboración de proyecto por: 1. Tramites DOM, si no son grupos numerosos no se absorbe el costo de preparar y aprobar el proyecto. 2. Al ser proyectos que requieren de permiso y recepción municipal, los plazos se extienden atentando en contra del resultado económico del proyecto. 3. Al ser la mayoría de las intervenciones en casas de cierta antigüedad muchas ya han sido modificadas/ampliadas sin regularización por lo que hacer una intervención que requiere permiso DOM es muy difícil y se transforma en caso a caso lo que lo hace inviable económica y técnicamente.</p>	<p>Título 2 es el más requerido, está enfocado al mejoramiento de la vivienda, Ampliación no conviene ya que la carga de trabajo es mucho más alta que los honorarios de trabajo</p>	<p>Mejoramiento de Vivienda (Título II), es el más solicitado. Económicamente es conveniente realizar proyectos de condominios, sin embargo, es difícil la organización de la demanda, el proceso de ejecución y término de éstos, debido al poco compromiso por parte de los habitantes de los condominios, ya que las personas prefieren realizar trabajos al interior de sus viviendas antes que en el entorno.</p>
<p>8.- ¿Cómo funciona la coordinación entre los participantes que integran el PPPF?</p>	<p>El grupo organizado (junta de vecinos, comité, etc.) solicitan la asesoría de un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, EL PSAT, organizan la demanda (postulantes), formulan la propuesta técnica (proyecto) y</p>	<p>A. Se contacta el grupo que está interesado en postular a través de sus dirigentes. * B. Se hace reunión ampliada del comité de vivienda, postulantes y PSAT.</p>	<p>Entidad privada *Vecinos, comités, Junta de vecinos, etc.*SERVIU* Constructora* Nosotros trabajamos para los dirigentes que son los representantes de todas las familias. *Y en la ejecución,</p>	<p>Las Juntas de Vecinos o Comités de viviendas se contactan con el PSAT, entregándoles la información del proceso para la obtención de un subsidio. Se organizan reuniones para</p>

	<p>ofertan la constructora (acreditada y evaluada por los REGISTROS TECNICOS de la SEREMI de VIVIENDA ). Una vez informado el llamado de postulación (fecha), se ingresan los proyectos a SERVIU (Antecedentes Administrativos, Antecedentes Técnicos, Antecedentes Sociales) * SERVIU los revisa y valida * Luego se digitan y el equipo del Ministerio de Vivienda selecciona. * Una vez seleccionados, la Constructora ejecuta, el ITO del PSAT, EGIS o ENTIDAD PATROCINANTE, fiscaliza y aprueba. *Posterior a la fiscalización del ITO, EL SUPERVISOR de SERVIU asignado al proyecto, fiscaliza y valida finalmente y aprueba su ejecución y posterior pago. * LA SEREMI DE VIVIENDA por su parte, regula y fiscaliza, a través de su EQUIPO DE SUPERVIGILANCIA, a los PSAT, EGIS y ENTIDADES PATROCINANTES, el normal desempeño de la asesoría al beneficiario y la ejecución de sus prestaciones técnicas.</p>	<p>En esta reunión se explican los alcances del programa y tipo de trabajos que se pueden realizar. * C. Se coordinan las áreas: administrativas, sociales y técnicas *D. Se postula al grupo. *E. Se obtienen los subsidios. *F. Se ejecutan obras. *G. Se reciben obras. En todos estos puntos se van realizando reuniones mensuales de avance con el grupo donde se va levantando un informe social en c/u</p>	<p>quien supervisa las obras es el SERVIU * Las constructoras que trabajan con nosotras son privadas*Las constructoras deben estar inscritas en un listado de constructoras, un Registro de contratistas se SERVIU.*Nosotros tenemos a un ITO que va una vez por semana a supervisar para que las obras se hagan tal cual dicen las especificaciones técnicas, nosotros trabajamos con la constructora pero como supervisor, nosotros somos los encargados de proveerle a los vecinos la constructora.* El SERVIU tiene un supervisor el cual supervisa al ITO nuestro, en los proyectos de condominio además la SEREMI envía a un ITO para que supervise al SERVIU ya que son proyectos más grandes 40.000 uf 50.000 *Nosotros le entregamos el proyecto a la constructora y nosotros la supervisamos, y ambos les prestamos el servicio a los vecinos.</p>	<p>entrega de información, aclarar dudas y definir al tipo de proyecto que quieren postular como grupo. Se define las personas hábiles para postular, que cumplan con los requisitos administrativos y sociales exigidos por el MINVU. Se elabora un proyecto técnico por postulante (Título II), para presentar a SERVIU. Se elabora el plan de habilitación social, que es el conjunto de actividades a desarrollar durante la ejecución del proyecto. El SERVIU indica las fechas de los llamados para la postulación, no antes de 30 días. Se elaboran expedientes Administrativo, Técnico y Plan de Habilitación Social, aprobados por el grupo y constructora para su presentación. El SERVIU revisa, y observa si es necesario, cada expediente, hasta quedar hábiles, para posteriormente emitir una resolución con la adjudicación del subsidio. La Constructora debe comenzar máximo 60 días después de la emisión de los certificados de subsidios.</p>
--	---	---	--	--

				El PSAT debe realizar la inspección técnica, hasta la recepción de las obras. Una vez recepcionadas, se debe coordinar con Supervisor de SERVIU para realizar la recepción final de éstas. Paralelamente a las obras se desarrolla el PHS.
9.- ¿Qué es lo más difícil que ha tenido que enfrentar respecto a la relación entre los prestadores de servicios y las familias postulantes (reclamos, etc.)?	Casos aislados de robos de materiales por parte de beneficiarios, reclamos ajenos al proyecto técnico ejecutado.	En nuestra experiencia no han sido grandes problemas, tenemos especial cuidado de en las reuniones previas comunicar detalladamente los alcances del programa y la intervención para evitar problemas posteriores. Igualmente ocasionalmente hay problemas con: A. Coordinación acceso a casas B. Detalles en recepción de obras C. Capacidad de recepción de obras de SERVIU (a veces demoran en recibir por capacidad de inspección)	El MINVU cambia todos los años los requisitos, Antes las EGIS en el año 2009 le cobraran a las familias y eso está prohibido, nosotros les trabajamos a las familias pero es el estado quien nos paga. Una vez al año nos revisan, nos auditan, cada vez la fiscalización en terreno en menor, SERVIU va solo cuando hay que cobrar o cuando hay problemas. No son órganos activos, no van por que sí. Problemas sociales, técnicos y constructivos.	La empatía de los postulantes y luego de los beneficiarios, en cuanto a los prestadores, nosotros no nos enfrentamos entre nosotros, debido a que hay trabajo para todos.
10. ¿Cómo se asignan los recursos?	El ministerio de vivienda a través de resoluciones, informa de los respectivos llamados durante el año, donde informa de la asignación de recursos para cada tipo de programas, en el caso del PPPF, está estipulado el monto para cada familia	Según planificación previamente realizada. Hay 3 llamados al año donde se postulan los grupos, los seleccionados se cortan por puntaje, el puntaje se asigna por ficha de protección social (encuesta de	No hubo respuesta	Mediante resoluciones que aprueban los llamados a postulación.

	postulante , no obstante, también existen asignaciones directas a grupos de familias evaluadas directamente a través de canales públicos y utilizan el programa para la ejecución de proyectos habitacionales	vulnerabilidad social) y tipo de proyecto. En base al número de postulantes se ordena por puntaje y se asigna hasta que se completan los recursos asignados para cada llamado.		
11. Bajo su punto de vista, y experiencia ¿Qué tan conveniente es integrarse como PSAT en este programa?	Los existentes (antes eran muchos) ahora con el CONVENIO MARCO UNICO REGIONAL, suscrito es mucho más fiscalizado y acotado en su actuar y desempeño.  Por su parte, los SERVIUS REGIONALES, no dan abasto para atender las demandas de familias interesadas en postular, es por ello, que se externaliza a empresas privadas como los PSAT, EGIS o ENTIDADES PATROCINANTES.	No es un negocio muy lucrativo y requiere de bastantes horas de trabajo en múltiples disciplinas. En mi opinión hay otras áreas donde económicamente son más atractivas, para los programas PPPF llegar a un volumen que permita pagar los costos asociados y generar una utilidad atractiva se debe alcanzar unos 400-500 postulantes anuales cosa que no es fácil.	No hubo respuesta.	Eso depende de la categoría de la empresa, debido a que el PSAT no puede trabajar en todos los programas.
12. ¿Está conforme con la remuneración que le entrega el PPPF como encargado de PPPF?	No vivo de esto ya que me dedico también a la Restauración Patrimonial entre otras cosas, pero no me puedo quejar.	Es baja para el monto de trabajo y tiempo requerido, en nuestro caso desarrollamos otras actividades técnicas que nos permiten operar tranquilamente pero no sé si muchos PSAT tienen la misma condición	La 533 rige nuestros honorarios hasta el día de hoy. Hay que trabajar por volumen ,2000 familias para ganar ya que nos pagan una cantidad de UF por familia.	No, debido a que no todo es utilidad, hay gastos extras como el pago del personal y gastos del beneficiario (documentación extra)
13. ¿Cómo califica su experiencia como entidad privada respecto al PPPF?	En lo personal, la intervención al interior de los hogares con las obras propuestas y ejecutadas, la satisfacción de	En general buena, como en todo relación público – privada hay trámites burocráticos que tienen costo en		Exitosa, son muchos años trabajando a la vanguardia de los programas.

	familias y el agradecimiento por algo tan pequeño, es un gran aporte para la vulnerabilidad de las mismas.	tiempo y recursos		
14. ¿Cómo se vinculan cada componente del PPPF con los tipos de AT que requieren?	Cada componente requiere Asistencia Técnica, y se aplican los mismos decretos para todos, mismos valores, etc.	No hubo respuesta	No hubo respuesta.	Teniendo una entrevista personalizada con los comités y/o juntas de vecinos que desean ingresar a él o los programas de vivienda
15. ¿Cuál ha sido el comportamiento de la demanda del PPPF en los últimos 18 meses? Solicitar las estadísticas correspondientes a los años 2010 a 2017.	Exponencial, ya que: Antiguamente podían postular 1 tipología de familia con una evaluación de su vivienda de 400 UF, luego incremento a 650 y actualmente pueden postular hasta 950 UF, además se podía postular 1 vez, actualmente se puede postular hasta 3 veces.	Para nosotros al menos ha ido creciendo en el tiempo en volumen en un 10-15% anual	Ha crecido exponencialmente, Antes teníamos 500-600 subsidios al año, y este año 2500, en un solo año. No sé si es asociado a que nosotros crecimos como empresa o que los subsidios que se entregan han sido altos.	Noviembre 2016: 902 postulantes Marzo 2017: 423 postulantes Mayo 2017: 346 postulantes Noviembre 2017: 942 postulantes Abril 2018: 1111 postulantes
16. ¿Cómo miden la rentabilidad? ¿Cómo se evalúa?	Depende de la demanda	Existe un presupuesto de la constructora con el cual se postula donde está el detalle de los costos, gasto general y utilidad. En el caso de la rentabilidad del PSAT no la medimos ya que queda en un pool de ingresos de la entidad.		Por subsidios adjudicados v/s gastos operacionales (profesionales, transporte, gastos operacionales)
17. ¿Cuál es la escala que utilizan, medida en número de vivienda, número de familias, metros cuadrados a construir? Etc.	Depende la partida	La asistencia técnica consiste en: 1. Preparación del proyecto 2. Postulación del grupo (técnico/social/administrativo) 3. Administración de la obra y su		Cantidad de beneficiados, el MINVU paga una cantidad definida por beneficiario.

		recepción		
		4. Ingreso de estados de pago para: asistencia técnica y constructora		
18. ¿Cómo han evolucionado los honorarios? Conseguir serie de los últimos 5 años	No tiene gran variación, todo depende de la cantidad de familias, mayor familia, mayor ingreso	Se han mantenido constantes en uf, se paga por organización demanda 2uf por postulante, inspección técnica 6uf por postulante e informe social 1uf por postulante		No han cambiado. Los honorarios son en UF, por que evoluciona según su variación.
18. Tengo entendido que mientras más familias tengan, más ganancias de obtienen ya que les pagan una cantidad de UF por familia, eso está estipulado? Cuantas UF por familia son?	Según el tipo de proyecto, la UF por familia es la UF que da el subsidio que es 50 UF	Se han mantenido constantes en uf, se paga por organización demanda 2uf por postulante, inspección técnica 6uf por postulante e informe social 1uf por postulante		Los honorarios están definidos por Res. N° 533 (V. y U.) del 2017, y varían según el tipo de proyecto: Título I (Entorno) 4 UF x beneficiado (tramo 2) Título II (Mejoramiento) 5,5 UF x beneficiado (Proy. de habitabilidad, tramo 2) Título III (Ampliación) 9 UF x beneficiado (tramo 2) Los honorarios correspondientes al PHS se determina según el número de familias que componen el proyecto: Grupo de 2 a 50 personas 1 UF Grupo de más de 50 personas 0,5 UF
19. Existe una resolución que habla sobre el convenio marco, hay una tabla que menciona	La tercera categoría es en la que trabajo yo, el requisito en este caso es tener un título profesional (Constructor Civil), el número máx. De	Hay una boleta de garantía por el convenio marco dependiente de la categoría en que se inscriba el PSAT, existe una		El convenio marco señala ciertos requisitos y condiciones según la categoría en que esté inscrito un PSAT.

<p>los montos de la boleta de garantía, número de beneficiarios, requisitos técnico profesionales y experiencia, ¿cómo se aplica esta tabla?</p>	<p>beneficiarios que puedo tener es de 320 según tabla y el monto de la boleta de garantía es de 100, es decir el valor de la UF está a \$ 26.966,89, mi boleta de garantía, la que yo tengo que entregar para acreditar que soy un PSAT es de \$2.696.666,89 y solo es para acreditar, el reembolso de esta boleta solo se efectúa si yo me retiro como PSAT. (Se renueva cada 30 meses)</p>	<p>resolución donde se detallan los montos en el caso nuestro es de 3ª categoría por 350 uf. La categoría tiene que ver con cuantas familias simultáneamente pueden postularse. Se adjunta una resolución del tipo (no sé si es la última), se puede descargar la actualizada de la página del MINVU</p>		<p>Por ejemplo nuestra empresa está en primera categoría, lo que significa (en orden según tabla del convenio marco)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presenta una boleta de garantía de 1.000 UF</li> <li>2. No tiene límites en la cantidad de familias a atender (postulantes, beneficiados)</li> <li>3. Cuenta por lo menos con 3 profesionales con título afín (3 trabajadoras sociales, 5 arquitectos)</li> <li>4. Experiencia técnica con más de 1.000 beneficiarios atendidos. Nuestro PSAT sólo anualmente atiende a más de 1.000 familias.</li> </ol>
<p>20. Las tablas de costos unitarios que se presentan en la Resolución sobre los valores unitarios de construcción, ¿cómo se aplican?</p>	<p>Solo se realiza un presupuesto en base a esos valores.</p>	<p>No se puede superar los montos de la tabla de precios unitarios del SERVIU para los presupuestos postulados, se adjunta</p>		<p>Los precios de las partidas de los presupuestos presentados para postulación no deben exceder los valores estipulados en tabla de valores unitarios entregadas por MINVU.</p> <p>En caso que alguna partida no se encuentre en este listado, se debe presentar un análisis de precios unitarios</p>

*ANEXO 6. Campo de acción para el Constructor Civil:*

- Gestión parcial o total de procesos constructivos, tanto en empresas públicas como privadas.
- Inmobiliarias.
- Empresas de movimiento de tierras.
- Oficinas de ingeniería y proyectos.
- Dirección de industrias que se dedican a la explotación y fabricación de materiales de construcción.
- Empresas de asesoría e inspección de obras (ITO).
- Docencia.

<p><i>Construcción: Empresas</i></p> <p>SIGDO KOPPERS SALFACORP BESALCO SOCOVESA INGEVEC WALMART CHILE INMOBILIARIA CLARO, VICUÑA, VALENZUELA PAZ CORP. TECHINT</p>	<p><i>Inmobiliaria:</i></p> <p>INMOBILIARIA MAPSA INMOBILIARIA MANQUEHUE INMOBILIARIA PY CONST. E INMOBILIARIA DIGUA INMOBILIARIA GESPANIA SU KSA SIENA INMOBILIARIA</p>
<p><i>Minería:</i></p> <p>CODELCO ESCONDIDA ANTOFAGASTA PLC CODELCO DIV. EL TENIENTE LOS PELAMBRES CODELCO DIV. CHUQUICAMATA CODELCO DIV. R. TOMIC A. AMERICAN SUR XSTRATA COPPER CHILE SQM</p>	<p><i>Forestal/ Papel:</i></p> <p>ARAUCO EMP. CMPC CMPC TISSUE CMPC CELULOSA MASISA CMPC PAPELES FORESTAL CELCO CMPC FOR. MININCO ASERRADEROS ARAUCO CMPC PRODUCTOS DE PAPEL</p>

ANEXO 7. Monto mínimo de la Boleta de Garantía dependiendo de la categoría.

Categoría	Monto mínimo en UF de la Boleta de Garantía.	Número Máximo de Beneficiarios a atender simultáneamente	Requisitos Técnico - Profesionales		Experiencia Técnica en cantidad de beneficiarios atendidos
			Personas Jurídicas Socios, Directores Representantes	Administradores, y/o Personas Naturales	
Tercera	100	320	A lo menos uno debe contar con título Profesional afín a los servicios de Asistencia Técnica	Título Profesional afín a los servicios de Asistencia Técnica	0
Segunda	300	750	A lo menos dos deben contar con título Profesional afín a los servicios de Asistencia Técnica	No podrán acceder a esta categoría	500
Primera	500	Sin Límite	A lo menos tres deben contar con título Profesional afín a los servicios de Asistencia Técnica	No podrán acceder a esta categoría	1.000

Fuente: MINVU

SOLO USO ACADÉMICO

*ANEXO 8. Perfil genérico Universidad Mayor.*

El egresado de la Universidad Mayor evidenciará en su quehacer profesional la capacidad de emprendimiento la que le permitirá con creatividad proponer objetivos para sí o para otros, tomar decisiones en situaciones de incertidumbre y de articular los medios conducentes al logro de los objetivos que se ha propuesto; con capacidad crítica y autocrítica que le permitirá persistencia en la búsqueda de soluciones genuinas a los problemas y manejar sus propias emociones con tolerancia a la incertidumbre y ambigüedad; con habilidades básicas de investigación y para diseñar proyectos; con capacidad para el autoaprendizaje la que se evidencia a través de la búsqueda de información relevante, análisis y aplicación de estrategias de aprendizaje autónomo y con capacidad para integrar equipos inter y multiprofesionales.

SOLO USO ACADÉMICO

## **GLOSARIO:**

### **A**

**Adulto mayor:** Persona mayor de 60 años, o aquella que cumple dicha edad en el año calendario de la postulación.

**Adscripción o Adscripción a proyecto:** Procedimiento mediante el cual un beneficiario o grupo de beneficiarios de subsidio se integran a un proyecto habitacional calificado.

**Aportes Adicionales:** Recursos provenientes de fuentes públicas o privadas, que tienen por objeto complementar el financiamiento del proyecto o adquisición de la vivienda.

**Ampliación de la Vivienda:** Obra que implique el aumento de la superficie edificada de una vivienda.

**Autorización municipal para obras de equipamiento en terrenos cedidos:** Documento que el municipio otorga cuando las obras de equipamiento obras de equipamiento en van a ser construidas en un terreno público.

### **B**

**Bienes Comunes Edificados:** Los bienes de dominio común definidos en el artículo 2° número 3 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, a excepción de los terrenos de dominio común.

**Bienes Nacionales de Uso Público:** Son espacios públicos que nos pertenecen a todos los chilenos. Por ejemplo: calles, plazas, etc.

### **C**

**Certificado de ahorro mínimo:** Documento que emite el banco en donde cada familia ha depositado sus ahorros. Este documento certifica que la familia ha ahorrado el dinero correspondiente.

**Comisión Técnica Evaluadora:** Órgano encargado de revisar los proyectos desde una perspectiva integral, velando por el cumplimiento de los requisitos exigidos por este reglamento.

**Consejo Vecinal de Desarrollo (CVD):** Organización comunitaria funcional constituida de acuerdo a la Ley N° 19.418, que actuará en representación del barrio, constituida por representantes de organizaciones sociales, actores locales relevantes y personeros de entidades públicas o privadas involucradas en el territorio. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo actuará

**Condominios:** Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, regulados por la Ley N°19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Condominios de Viviendas Sociales:** Aquellos conjuntos habitacionales a que se refiere el Título IV y el artículo transitorio, ambos de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Convenio Marco:** Convenio que deben suscribir las Entidades Patrocinantes con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región en que operarán, con el objeto de presentar proyectos habitacionales.

## **D**

**Densificación predial (DP):** Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes, en los cuales se construyen una o más soluciones habitacionales.

**Deterioro Urbano:** Situaciones tales como segregación urbana, déficit o deterioro del espacio público, infraestructura y/o de equipamiento colectivo, imagen ambiental degradada y/o con problemas de conectividad y/o accesibilidad.

**DOM:** La (s) Dirección (es) de Obras Municipales. Otorga los permisos y recepciones de las obras y cuida que se cumplan (DOM) las normativas de urbanismo y construcciones

## **E**

**Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno:** Obra de construcción, mantención o reparación del entorno y del equipamiento comunitario.

**Entidad crediticia:** Banco, Sociedad Financiera, Agencia Administradora de Mutuos Hipotecarios Endosables, Cooperativa de Ahorro y Crédito sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o una Caja de Compensación de Asignación Familiar sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social,

o un Servicio de Bienestar Social que de conformidad a su normativa orgánica otorguen créditos con fines habitacionales.

**Entorno:** El conformado por el terreno en el cual se emplaza un Condominio de Viviendas, o los bienes nacionales de uso público próximos a dichos condominios o a viviendas objeto del programa donde residen los postulantes.

**Entidad ejecutora:** Institución responsable de la ejecución operativa, específicamente de la contratación de las obras físicas programadas en el Contrato de Barrio, la fiscalización de la calidad constructiva, plazos, imprevistos, pagos, etc. Esta institución podrá ser el SERVIU o el Municipio, y actuará de acuerdo a sus propias normativas.

**Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS):** Personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones e inmobiliarias, cuya función es la de organizar y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y el desarrollo de proyectos habitacionales.

**Entidad Patrocinante:** Persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, empresas constructoras e instituciones afines, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional, si procede.

## **F**

**Familia:** Conjunto de personas identificadas en una misma Ficha de Protección Social (FPS) o en el instrumento que la reemplace.

**Familia monoparental:** El postulante que es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos menores de 24 años, aun cuando cumplan 25 años en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas, lo que se deberá acreditar con una declaración jurada simple. No se considerará la familia como monoparental si en la Ficha de Protección Social o en el instrumento que la reemplace, se identifica al postulante con cónyuge o conviviente. Fondo de Iniciativas: recursos de carácter opcional, adicionales al subsidio, destinados a complementar el financiamiento de obras de mejoramiento del entorno urbano y/o de equipamiento comunitario.

**Fondo Solidario de Vivienda o FSV, (D,S N° 174 de 2005):** Este programa está destinado a dar solución habitacional preferentemente a familias del primer quintil de vulnerabilidad, con un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda. Fondo Solidario de Vivienda I o FSV I: Destinado a prestar atención

habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza o indigencia de acuerdo al Instrumento de Caracterización Socioeconómica, mediante la obtención de un subsidio del estado, que junto al ahorro de las familias permite comprar o construir una vivienda social, nueva o usada. Fondo Solidario de Vivienda II o FSV II:

Permite la obtención de un subsidio del estado, que junto al ahorro de las familias permite comprar una vivienda social construida, nueva o usada. Destinado preferentemente a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad.

**Fondo Solidario de Vivienda III o FSV III:** Permite la obtención de un subsidio del estado, para la construcción de viviendas a las familias con carencia habitacional, que poseen un sitio propio en una zona rural.

**Fondo Solidario de Elección de Vivienda o FSEV (D.S. N° 49 de 2011):** Este programa está destinado a dar solución habitacional definitiva preferentemente a las familias del primer quintil de vulnerabilidad, ajustado mediante el procedimiento de obtención del Puntaje de Carencia Habitacional. Tratándose de postulaciones colectivas, el proyecto podrá incluir como máximo un 30% de familias pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad. Dentro de este programa existen subsidios adicionales que son:  Subsidio Diferenciado a la Localización. Es una subvención adicional a la que podrán acceder los postulantes y grupos de postulantes destinada al financiamiento del proyecto habitacional o a completar el precio de la vivienda en operaciones de adquisición de Vivienda Construida.

## **G**

**Grupo Organizado:** Aquél que cuenta con personalidad jurídica propia o la comunidad de copropietarios de acuerdo a la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

## **I**

**Inspección Técnica de Obras (ITO):** Supervisión de la ejecución de las obras conforme a los proyectos aprobados y las normas vigentes que debe realizar el SERVIU por sí mismo o por quien contrate para estos efectos.

## **J**

**Jurado Regional:** Órgano a cuyo cargo estará la calificación de las prioridades preestablecidas regionalmente, presidido por el Intendente Regional, e integrado además por el SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el Director de SERVIU, el SEREMI de

Planificación, un representante del Capítulo Regional de la Asociación Chilena de Municipalidades y un Consejero Regional.

## **M**

**Mejoramiento de la Vivienda:** Obras de construcción de nuevas partidas que mejoren la seguridad y/o la habitabilidad de la vivienda o de bienes comunes edificados, u obras de mantención o reparación de cualquiera de las partidas existentes de la vivienda o de alguna de las partidas de los bienes comunes edificados.

**Megaproyecto:** Proyecto con un mismo permiso de edificación, de hasta 600 viviendas, a desarrollarse en etapas de un mínimo 10 y un máximo de 160 viviendas, en el que cada etapa deberá contemplar la proporción de superficies de áreas verdes, equipamiento y vialidad que correspondería según la OGUC, como si se tratara de un loteo singular. Debe ingresar en su totalidad a evaluación y a la Nómina de Oferta, considerando viviendas en todas las etapas a ser aplicadas. En caso de Megaproyectos de Integración Social, cada etapa podrá tener hasta un máximo de 300 viviendas. **Mejoramiento de la Vivienda:** obras de construcción de nuevas partidas que mejoren la seguridad y/o la habitabilidad de la vivienda o de bienes comunes edificados, u obras de mantención o reparación de cualquiera de las partidas existentes de la vivienda o de alguna de las partidas de los bienes comunes edificados.

**MINVU:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

## **N**

**Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales:** Registro de proyectos habitacionales calificados por el SERVIU, que incluye información respecto a sus características, que se encontrará disponible para la adscripción de los postulantes beneficiados.

**Núcleo familiar:** Grupo familiar acreditado para la postulación y que se encuentran incluidas en una misma Ficha de Protección Social o en el instrumento que la remplace.

## **P**

**Persona con discapacidad:** Persona afectada por una discapacidad según lo definido en el artículo 5° de la Ley N° 20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad, lo que para los efectos se acreditará con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el artículo 55 de la misma ley. **Postulante:** persona que realiza una postulación individual o aquella integrante de un grupo adscrito a un proyecto habitacional.

**Permiso de edificación:** Autorización que entrega la Dirección de Obras Municipales (DOM), aprobando la ejecución de obras cuando corresponda

**Postulación colectiva:** Postulación que se realiza por un grupo organizado de postulantes, a través de las EGIS, constituido por al menos 10 , con un máximo de 160, que deberá contar con personalidad jurídica y cuyos representantes deberán ser integrantes de este grupo. Postulación individual: aquella que se realiza personalmente por el interesado o por mandato de éste, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o material.

**Postulante o grupo postulante hábil:** Aquél que cumple con los requisitos y condiciones exigidos, para participar en el proceso de selección del llamado correspondiente en el que formalizó su postulación.

**Prestador de Servicios de Asistencia Técnica o PSAT:** Persona natural o jurídica, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, que presta los servicios de asistencia técnica a que se refiere la Resolución N°533, (V. y U.), de1997.

**Protección del Patrimonio Familiar o PPPF (D.S. N° 255 de 2006):** Este programa permite obtener un subsidio destinado a contribuir al financiamiento de las obras de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno, de Mejoramiento de la Vivienda o de Ampliación de la Vivienda.

**Proyecto de densificación predial:** Solución habitacional que se desarrolla en predios con una o más viviendas existentes en los cuales se construye una o más soluciones habitacionales sin que sea necesaria la subdivisión predial.

**Proyecto Habitacional:** Conjunto de antecedentes técnicos, económicos, legales y de las familias para las cuales se desarrolla el proyecto, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Este puede formar parte de un proyecto mayor.

**Proyecto de Integración Social:** Proyecto habitacional de construcción simultánea con un máximo de 150 viviendas, que incluye un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Programa Fondo Solidario de Vivienda y además un mínimo de 30% de viviendas destinadas al Sistema de Subsidio Habitacional regulado por el D.S N° 40, (V. y U.), de 2004.

**Postulación Colectiva:** Aquella que se realiza a través de un grupo organizado, con un mínimo de 10 y un máximo de 150 integrantes. En el caso de condominios de viviendas el grupo postulante podrá tener un mínimo de dos miembros.

**Postulante Hábil:** Aquél que cumple con los requisitos y condiciones exigidos para acceder al programa al que opte conforme a este reglamento.

**Prestador de Servicios de Asistencia Técnica:** Consultores profesionales que asesoran a las familias en todos los aspectos que son necesarios para lograr con éxito las obras de mejoramiento o ampliación.

**Programa:** El Programa de Protección del Patrimonio Familiar que regula el presente decreto.

**Proyecto de Asistencia Técnica:** Proyecto que realiza el Prestador de Asistencia Técnica en que se detalla cómo abordará las tareas que debe realizar. Debe especificar los procedimientos y responsables.

**Proyecto arquitectónico:** Conjunto de documentos y planos que describen las características y urbanístico de las viviendas y de su entorno.

**Proyecto Calificado:** El proyecto que la Comisión Técnica Evaluadora ha aprobado para participar en el proceso de selección.

**Proyecto de Equipamiento Comunitario y/o Mejoramiento del Entorno, de Mejoramiento o de Ampliación de la Vivienda:** Proyecto elaborado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica que se postula al Programa regulado por este Reglamento.

**Proyecto Habitacional o Proyecto de Construcción:** Conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales, que considera las viviendas a construir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos asociados a las mismas, si corresponde. Tratándose de un conjunto habitacional, éste puede formar parte de un Megaproyecto.

**Proyecto Postulante:** Proyecto habitacional ingresado al Banco de Proyectos y calificado como Definitivo o Condicionado por la Comisión Técnica Evaluadora.

**Plan de Habilitación Social:** Conjunto de actividades para que la familia participe activamente en el proyecto, conozca el Programa, los derechos y obligaciones de las familias, Prestadores y SERVIU, participe en la toma de decisiones sobre las características y calidad de las obras que se ejecutarán, se haga responsable de su mantención y cuidado. En definitiva, para que alcance una mejor calidad de vida en su vivienda y entorno. Estas actividades se desarrollan a lo largo de todo el proyecto.

## S

**SEREMI:** Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda.

**SERVIU:** Servicio de Vivienda y Urbanización.

**Seguro de remate:** pago que efectúa el MINVU, en caso de rematarse la vivienda, si el producto del remate no cubre el saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas, cuando corresponda, incluyendo las costas del juicio.

**Sistema informático de Postulación:** Plataforma computacional que dispondrá el MINVU para los efectos de realizar y procesar las postulaciones individuales y colectivas.

**Subsidio Habitacional o Subsidio:** Ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga para financiar la adquisición o construcción en sitio propio, de una vivienda. En algunos casos el subsidio habitacional se complementará con otros subsidios indirectos que se otorgan al beneficiario.

**Subsidios Pagados del Sistema:** Son aquellos subsidios cuyo pago se efectúa mediante una Orden de Egreso del SERVIU, a nombre del beneficiario.

**Subsidio para Equipamiento:** Recursos adicionales al Subsidio, destinados a financiar obras de equipamiento y/o mejoramiento del entorno urbano.

## T

**Tasación:** Documento que indica el valor de la vivienda y una evaluación del estado general de ésta. Se calcula según el Manual de Tasación para el Subsidio Habitacional del MINVU.

## V

**Vivienda Construida:** Vivienda que cuenta con recepción definitiva, acreditada mediante certificado de la DOM correspondiente, la cual puede ser Vivienda Nueva o Vivienda Usada. Vivienda económica: la vivienda definida por el Título I del D.F.L. N° 2, de 1959, y el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Vivienda Existente:** Vivienda construida cuya recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales correspondiente se haya efectuado con dos o más años de anterioridad a la fecha de su ingreso al Banco de Proyectos.

**Viviendas Objeto del Programa:** Las viviendas sociales definidas en el D.L. N° 2.552, de 1979; los conjuntos de viviendas a que se refieren los artículos 40 y transitorio de la Ley N° 19.537; y las viviendas cuya tasación no sea superior a 650 Unidades de Fomento de acuerdo a la metodología de cálculo que se señala en la letra e) del artículo 21 del presente reglamento.

**Vivienda Nueva:** Aquella vivienda que al momento del ingreso al Banco de Proyectos cuente con recepción municipal definitiva igual o menor a tres años y que no haya sido transferida con anterioridad.

**Vivienda progresiva:** Proyecto de vivienda, a emplazarse en el sector urbano o rural, cuya construcción se efectúa en dos etapas, comprendiendo la primera etapa, como mínimo, un sitio urbanizado y una unidad sanitaria compuesta de cocina y baño con W.C., lavatorio y ducha, que corresponda a la infraestructura sanitaria definida en el Artículo 7.1.2. del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y la segunda etapa, la ejecución del resto del proyecto aprobado para la vivienda. Tratándose de viviendas progresivas a emplazarse en el sector rural, podrá invertirse el orden de las referidas etapas, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes y reglamentos pertinentes.

**Vivienda Usada:** Vivienda, que al momento del ingreso al Banco de Proyectos ha sido transferida al menos en una ocasión, o cuenta con recepción municipal definitiva mayor a tres años.

**Vulnerabilidad Social:** Situaciones de habitantes con un débil sentido de pertenencia, estigmatización negativa, deterioro en las relaciones sociales, inseguridad ciudadana, concentración de problemas en ámbitos de educación, recreación y cultura, emprendimiento y población vulnerable.