

CONSTRUCCIÓN CONJUNTO VIVIENDAS TUTELADAS ADULTO MAYOR CASTRO

Identificación del Proyecto

Nombre: Construcción 20 Viviendas Adulto Mayor Comuna de Castro
Código BIP: 30128832-0
Sector: Vivienda y Desarrollo Urbano
Subsector: Vivienda Definitiva
Región: Los Lagos
Fuente Financiamiento: Sectorial
Institución Técnica: SERVIU Los Lagos
Institución Financiera: SERVIU Los Lagos
Inicio de Obras: 2017
Inicio Operación: 2019
Monto recomendado: M\$ (2022) 618.985
Costo Ejecutado: M\$(2022) 621.062



Vista general del Condominio, patio y viviendas.

El presente informe da cuenta de las lecciones aprendidas en las Visitas a Terreno, realizadas en el contexto de la Evaluación Ex Post que efectúa la Subsecretaría de Evaluación Social. En cada visita se documentan y sistematizan los aprendizajes identificados por los participantes, relacionados con la formulación y operación del proyecto.

I. Identificación del Problema

En el perfil del proyecto no hay una definición específica del problema. Este tipo de iniciativas no se enmarca en la lógica normal de formulación de proyectos, debido a que responde a una política que tiene preestablecidos los objetivos. En este contexto, el problema es concordante con los objetivos planteados por el programa de Viviendas Tuteladas, que es parte la política del Adulto Mayor. Así, el problema es el déficit de soluciones habitacionales para la población mayor de 60 años autovalentes en la comuna de Castro.

II. Localización, Área de Influencia y Población Beneficiaria

El proyecto se emplaza en un terreno del SERVIU de superficie disponible de 2.714,8 m², ubicado en el sector Castro Alto, comuna de Castro, Región de Los Lagos. La superficie construida es de 796,52 m², distribuidos en 20 viviendas (de 33,19m² cada una), una sala multiuso con una superficie de 133,82 m² y 200 m² adicionales de circulaciones. Existe buena accesibilidad, se encuentra cercano al CESFAM René Tapia, al Hospital de Castro y también a paraderos de locomoción colectiva, a un centro comercial y cuenta con otros servicios más en el entorno.

El proyecto consideró como área de influencia la comuna de Castro. El área de influencia y población beneficiaria no se ciñen a la lógica del Programa de Viviendas Tuteladas, ya que pueden postular al beneficio personas que no habitan en la comuna, a determinación del SENAMA, en función de la evaluación de postulantes.

Actualmente, en las 18 viviendas ocupadas en el condominio, habitan 22 personas adultos mayores, 16 hombres y 6 mujeres, 4 viviendas son ocupadas por 2 personas (3 parejas y una persona con su hermana), y 14 viviendas son ocupadas por un adulto mayor.

III. Estimación de Demanda

Se utilizó información del CENSO 2002 de Vivienda, CASEN 2009 y datos entregados por SENAMA para cuantificar los adultos mayores de 60 años, solos o en pareja, autovalentes en las dimensiones físicas y cognitivas, vulnerables según la clasificación del Registro Social de Hogares (RSH) y sin solución habitacional. En función de esta información, la demanda se estimó en base a los hogares de adultos mayores NO propietarios y el déficit se determinó con base en esta demanda y oferta de viviendas públicas para adultos mayores en la comuna de Castro, inexistente a esa fecha.

Al usar las Bases de Datos de CASEN e INE, la información corresponde a extrapolaciones y estimaciones muy globales que no permiten hacer una determinación más ajustada de la demanda actual de viviendas para adultos mayores autovalentes de la comuna. El SENAMA no dispone de información estadística relacionada con el déficit de viviendas para adultos mayores en la Región de Los Lagos, desagregados por comuna.



Derrumbe cerro y destrucción de pandereta

IV. Diseño y Funcionalidad

Este proyecto desarrolló la etapa de diseño en el SNI en 2013, utilizando Términos de Referencia generales. Durante la Ejecución se debió adecuar el diseño en términos de cabida a la superficie disponible considerando la situación de la toma de terreno que no fue solucionada de acuerdo con la normativa vigente (desalojo de los terrenos). Otra adecuación que debió realizarse al diseño fue incluir terminaciones y baños con accesibilidad universal a solicitud de SENAMA. El cierre perimetral del condominio tiene materialidades distintas: dos lados con malla acma, uno con pandereta de hormigón, y otro con malla de acero reticulada, apoyada en polines de madera impregnada.

En general, los recintos se usan de acuerdo con lo definido originalmente en el proyecto, salvo la lavandería que la ocupan de bodega para guardar los elementos de gimnasia (colchonetas, balones de ejercicio, silla de ruedas, camilla de inmovilización, escala) dado que no se contempló recinto de bodega en la sala multiuso. Tampoco se abordó de manera detallada la relación con el entorno, específicamente las viviendas que están en la toma del terreno SERVIU. Por otra parte, se construyeron dos bodegas, autorizadas por SENAMA para guardar elementos (telar y otros) de dos viviendas, financiados con recurso propios de los beneficiarios.

Actualmente, el proyecto requiere los siguientes cambios:

- Construcción de un muro para contener deslizamientos del terreno y resguardar las viviendas.
- Sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias.
- Pinturas interiores lavables.
- Instalación de campana en la cocina para extracción de olores y humedad.
- Revisión y evaluación de los calefont.
- Piso antideslizante en baños de sala multiuso.
- Cambio a sistema de iluminación eficiente.
- Bodegas individuales para acopio de leña y otros.
- Ventanas termopanel en viviendas.
- Altura adecuada del cielo de la sala multiuso para resguardar una adecuada climatización.
- Alternativas de sistemas de calefacción en viviendas.
- Closet y repisas para guardar equipos y equipamiento en la sala multiuso.
- Sistemas seguridad y cámaras de vigilancia en áreas comunes.

V. Operación y Mantenimiento

SENAMA financia la operación y mantenimiento de la infraestructura. Estos recursos se entregan mediante un Convenio con la Municipalidad de Castro por M\$ 36.455.- (año 2023) para un período de 36 meses (6 cuotas semestrales), con rendiciones mensuales. Más del 80% están destinados a recursos humanos y el resto para administración (6%) y gastos de aseo, mantenimiento y reparaciones (12%). Los consumos básicos de las viviendas (agua, energía eléctrica, calefacción, gas, telefonía, tv cable) deben ser asumidos por cada beneficiario, y los asociados a la sala multiuso y a las circulaciones y espacios comunes, deberían ser prorrateados entre todos los beneficiarios, pero la Municipalidad de Castro está asumiendo este costo (aprox. M\$200 mensuales).

VII. Calidad del Servicio

La percepción de los usuarios sobre la calidad de las viviendas es buena, con algunas observaciones a la materialidad y mal funcionamiento de algunos equipos por falta de mantención.

Respecto de la prestación del servicio, se reconoce que la presencia y trabajo del monitor/a es relevante para el desarrollo de las actividades diarias, como por ejemplo el acompañamiento a los controles de salud, la gestión de actividades recreativas y de esparcimiento.

IX. Capacidad Instalada

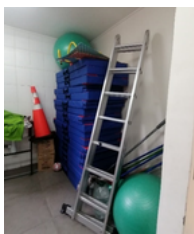
A la fecha de la visita a terreno la capacidad utilizada es del 90%, debido a que dos viviendas están desocupadas, y se está en proceso de búsqueda de posibles beneficiarios para su posterior asignación. Las viviendas fueron desocupadas por fallecimiento de los beneficiarios a fines del año 2022, luego de lo cual fue necesario realizar una mantención para dejarlas en óptimas condiciones para su reasignación. El proceso de reparaciones y habilitación llevó aproximadamente cuatro meses, luego de lo cual las viviendas se encuentran disponibles; sin embargo, los postulantes no cumplen la totalidad de los requisitos establecidos.

1. La presentación de proyectos de viviendas tuteladas en la región se ve limitada por: a) el interés de las comunas para participar en el programa; b) la disponibilidad de terrenos apropiados, y c) el financiamiento de la inversión. Para subsanar estas limitaciones, se debería establecer un Convenio de Programación entre instituciones del Estado, que permita, en la etapa de Diseño, comprar terrenos con características adecuadas para construir conjuntos de viviendas en las comunas y territorios prioritarios.

3. Considerando que el resguardo y cuidado en la selección de beneficiarios es un factor relevante para una buena convivencia de los adultos mayores en los condominios de viviendas tuteladas, y para el logro de los objetivos del programa, se debería complementar los procedimientos de selección de beneficiarios, incorporando, entre otros, un informe psicológico y la verificación de antecedentes personales y legales (Servicio de Registro Civil e Identificación).

4. Existe un uso adecuado de la infraestructura por parte de los beneficiarios. Sin embargo, se evidencian deterioros o daños en parte de ella, atribuibles a situaciones del terreno y a la acción de terceros, particularmente asociadas a la toma de terreno que se encuentra en el sector norte aledaño al condominio. Asimismo, existen canaletas y bajadas de aguas lluvias rotas, con evidente deterioro que podría ser consecuencia del acopio y picado de leña por parte de los beneficiarios del programa. Por último, la calidad y especificación técnica de los revestimientos interiores de las viviendas no consideraron una solución de baja mantención, por lo que al usarlas se va requiriendo en forma periódica hacer conservaciones.

5. Varios de los cambios indicados en la sección de diseño y funcionalidad, han sido incorporados en los nuevos proyectos presentados al SNI y que están ejecución, en la Región.



Acopio de equipos en Lavandería

VI. Equipo y Equipamiento

El Programa considera equipamiento sólo para la sala multiuso y es financiado con recursos de SENAMA. Este equipamiento no está contemplado en la solitud de financiamiento, por lo que no es posible indicar brechas entre lo originalmente previsto y lo realmente equipado.

Actualmente, la sala multiuso cuenta con una oficina de administración habilitada para el/la monitor/a del Condominio; dependencias de cocina habilitada con cocina y campana, refrigerador, muebles de cocina, vajilla, cubiertos, lavaplatos, mesa y sillas, mesón; sala de estar habilitada con 2 sofás, televisor, equipos de audio, comedor con 6 mesas y 24 sillas, combustión lenta, proyector multimedia, telón, sillas plegables y un toldo; lavandería con lavadora automática y secadora eléctrica.

La comunidad se adjudicó un proyecto para comprar máquinas de ejercicio, pero no tienen donde instalarlas.

VIII. Personal

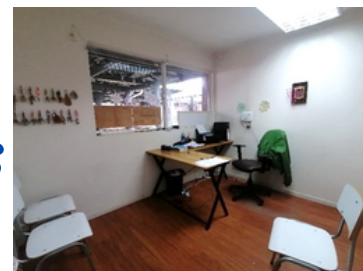
Según Convenio SENAMA – Municipalidad de Castro, se considera la contratación de un/a profesional para ejercer las funciones de monitor/a del Programa, con dedicación exclusiva a los beneficiarios del condominio. Además, la Municipalidad se encarga de la mantención de los espacios exteriores del condominio (ej. corte de pasto). Adicionalmente, por gestiones de la encargada del Adulto Mayor de la Municipalidad de Castro, asiste un profesor de educación física (los lunes de cada semana) y un podólogo, que atiende a todos los beneficiarios. También se coordina que asistan profesionales del CESFAM para realizar controles de salud.



Equipamiento en viviendas

2. El Diseño contempló mecánica de suelos, aunque éstas no fueron suficientemente detalladas para permitir conocer todas las características del terreno, para identificar requerimientos de obras adicionales, como un muro de contención y un sistema eficiente de evacuación y drenaje de aguas lluvias, de acuerdo con la pluviometría y tipo de suelo.

Lecciones Aprendidas



Oficina Monitora

6. El programa debería incorporar pertinencia territorial en el sentido de entregar una solución acorde al clima, cultura, usos y costumbres locales, lo que podría implicar costos diferenciados respecto de soluciones habitacionales ubicadas en otras regiones.



Sala Multiuso