

CONSTRUCCIÓN CONJUNTO VIVIENDAS TUTELADAS ADULTO MAYOR
EL CARMEN

Identificación del Proyecto

Nombre: Construcción 20 Viviendas Tuteladas para Adulto Mayor, El Carmen
Código BIP: 30134284-0
Sector: Vivienda y Desarrollo Urbano
Subsector: Vivienda Definitiva
Región: Ñuble
Fuente Financiamiento: FNDR
Institución Técnica: SERVIU Ñuble
Institución Financiera: GORE Ñuble
Inicio de Obras: 2017
Inicio Operación: 2022
Monto recomendado: M\$ (2022) 674.259
Costo Ejecutado: M\$(2022) 1.038.648



Vista general del patio central hacia los corredores de acceso a los módulos.

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

El problema identificado fue: "las inadecuadas condiciones de habitabilidad en que vive una parte importante de la población de adultos mayores de la comuna de El Carmen". La infraestructura entrega un espacio que da solución habitacional a 20 adultos mayores.

Se deben considerar ciertas aristas en la definición de "condiciones de habitabilidad", como ser accesibilidad, seguridad y necesidad de contacto con familiares, que orienten la consideración de estos factores en las alternativas de solución del problema.

II. Localización, Área de Influencia y Población Beneficiaria

El proyecto se encuentra ubicado en calle Isabel Riquelme N° 61, población 20 de Agosto de la comuna de El Carmen, perteneciente a la provincia del Diguillín, región de Ñuble. Con una superficie de 664 km2 y una población de 12.302 habitantes (Fuente: Perfil - INE). Dado el tamaño de la comuna y su condición urbano rural, el área de estudio e influencia se presenta como la misma. La población afectada está distribuida por toda la comuna.

El Terreno tiene una superficie de 2.522 m2, cuenta con servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad) y perimetralmente está rodeado e inserto en un área residencial. El terreno pertenecía a la Ilustre Municipalidad de El Carmen, pero se tramitó la donación a SENAMA y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Se ubica cerca del hospital y otros servicios y espacios públicos de la comuna. Las aceras están en buen estado y cuentan con rampas.

Los beneficiarios destacan la presencia y apoyo municipal en distintas circunstancias, tanto al conjunto (condominio de adultos mayores), como a cada uno de los beneficiarios de manera individual. Algunos de los adultos mayores realizan viajes a la ciudad de Chillán o Concepción dada la cercanía a la vía de transporte público.

III. Estimación de Demanda

En la formulación del proyecto, la población afectada era de 56 adultos mayores, correspondiente al subgrupo de población priorizada por la Municipalidad de El Carmen: personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad y carencia habitacional, que no cuentan con apoyo familiar apropiado para mantenerlos en su medio social habitual y que requieren apoyo psicosocial. De ellos, 20 serían la población objetivo y las restantes 36 personas pasarán a ser población postergada.

Actualmente, 32 personas se encuentran habitando 16 viviendas (viven en pareja), dos adultos mayores ocupan dos más y las dos restantes se encuentran en reparación, por concepto de garantía de construcción. Nótese que las parejas de los adultos mayores no son parte de la población afectada.



Localización del Conjunto de Viviendas Tuteladas (CVT). Visión general.

IV. Diseño y Funcionalidad

En su mayoría, los residentes están contentos con el módulo de habitación y los espacios del condominio, pero tienen algunas observaciones y mejoras que se pueden considerar a futuro, como:

- Mejorar la acústica de la sede comunitaria (encuentran que la altura del techo y las características de los tabiques divisores generan mucho eco).
- Considerar áreas verdes como huertos comunitarios o individuales para que puedan plantar y tener una actividad amigable con el medio ambiente.
- Contemplar un segundo acceso al condominio.

Desde el punto de vista constructivo, existen quejas adicionales en cuanto a que muchas de las ventanas están descuadradas, por lo cual se filtra viento; y a que las loggias quedan expuestas al exterior, complejizando sus procesos aseo (secado de ropa).

Por otra parte, el proyecto carece de un plan de seguridad y actualmente no cuenta con conserjes, ni sistemas de vigilancia y acceso seguro (utilizan un candado); por lo cual, muchas de estas responsabilidades quedan en manos de los mismos adultos mayores y su coordinación con la encargada del SENAMA. Actualmente, se encuentran gestionando levantar un poco más (1 metro) los muros perimetrales, para mayor seguridad.

Los módulos no contemplan que los residentes puedan dar alojamiento a sus visitantes; sin embargo, considerando que no todos pertenecen a la comuna en que se emplaza y que se trata de personas vulnerables, los beneficiarios solicitan contemplar espacios para visitas ocasionales y temporales de sus familiares más cercanos.



Acceso al módulo CVT

V. Operación y Mantenimiento

El condominio lleva menos de un año de funcionamiento, por lo que aún no se han realizado mantenciones; sin embargo, se está haciendo valer la póliza de garantía de ejecución de la obra, por trabajos pendientes o mal ejecutados, como ser en los aleros de los módulos, sistemas eléctricos, techumbre de pasillos exteriores y se encuentran arreglando 2 módulos (aún no habitados por ello).

Respecto de la operación, es fundamental la labor que realiza la encargada municipal del terreno, que es el nexo entre el condominio, el municipio y SENAMA y la comunicación fluida que mantienen estos con la encargada del CVT.

VII. Calidad del Servicio

Los beneficiarios se manifiestan contentos y agradecidos con el proyecto, y sobre todo por el apoyo que les ha brindado la encargada del Condominio CVT El Carmen, ya que tiene muy buena disposición para resolver dudas personales y ser el nexo entre ellos, el municipio y el SENAMA.

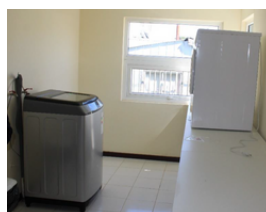
Los beneficiarios crearon una agrupación de adultos mayores, que entre sus actividades redactó el Manual de Buena Convivencia, que aplican. Asimismo, se están organizando para presentar proyectos e integrarse a la Junta de Vecinos de la zona.



Sede comunitaria del CVT



Cocina en la sede comunitaria



Lavandería en la sede comunitaria

VI. Equipo y Equipamiento

En relación con equipos y equipamiento, los beneficiarios tienen ciertos requerimientos, alcances y consideraciones:

- Incorporar un sistema de calefacción uniforme y económico, ya que bajo este concepto deben gastar mucho dinero pagando las cuentas y cada adulto mayor adquiere el sistema de calefacción que puede pagar.
- Considerar el equipo y equipamiento para la lavandería, ya que secar la ropa es de gran importancia para los adultos mayores. Actualmente, realizan actividades (beneficios) para recaudar fondos para comprar una secadora.
- Contemplar cierto grado de apoyo para ambientar sus módulos (cama, cocina, refrigerador, losa, entre otros).
- Contar con sistemas de acceso y seguridad.
- El proyecto contemplaba paisajismo, el cual no se realizó.
- No se entregaron mesas ni sillas para la sede.
- No se proyectó vegetación (huerto).

VIII. Personal

Al momento, la única trabajadora que va a diario y está a disposición de los adultos mayores, es la encargada del CVT.

El proyecto actualmente no considera la contratación de conserjes, lo cual es una carencia detectada por los adultos mayores, ya que ciertas labores propias del cuidado de un condominio habitacional no las pueden realizar ellos mismos. Estiman que con 3 conserjes asistiendo día por medio podrían generar un sistema adecuado de cuidado y vigilancia.

IX. Capacidad Instalada

La infraestructura entregada está en concordancia con el uso que le dan los beneficiarios, quienes además de contar con sus módulos de habitaciones con patio, cuentan con áreas abiertas y una sede comunitaria donde realizan sus encuentros y organizan diferentes tipos de actividades. La utilización de la infraestructura es del 100%, salvo por los dos módulos aún no entregados.

1. Actualmente, el CVT El Carmen colinda con un terreno eriazos, el cementerio, un parque y una Iglesia. Este emplazamiento hace que los beneficiarios se enfrenten a diferentes situaciones inapropiadas, desde conmemoraciones hasta incivildades, que pueden afectar su cotidianidad. Estos aspectos deben ser considerados al seleccionar la ubicación del CVT.

2. Los beneficiarios han hecho uso de la totalidad de la infraestructura, además de apropiarse y dotar de identidad los espacios comunes donde no se consideró un diseño de paisajismo, haciéndolos suyos a través de actividades recreativas como el juego del tejo o huertos comunes, junto con los pequeños jardines que cada uno ha confeccionado fuera de sus módulos.

Lecciones Aprendidas

4. Fallas constructivas, requirieron refacciones que si bien fueron cubiertas por la garantía (al haberse presentado antes de un año de entregadas las obras), este hecho ocasionó postergar los beneficios para dos adultos mayores, que aún no habitan sus viviendas y la incomodidad de convivir con los maestros y los trabajos para el resto de los beneficiarios (ruido, polvo, desorden, etc. etc). Probablemente, mayor efectividad en la Inspección Técnica de Obras, evitaría estos efectos no deseados, a menos que se trate de imprevistos frecuentes para este tipo de obras.



Vista exterior, fachada lateral del CVT

3. Una de las principales preocupaciones de los adultos mayores es la seguridad. Contar con conserjes y un sistema de vigilancia son su demanda más sentida.



Reparación de la humedad en el cielo de un módulo



Corredor que lleva a la Sede del CVT

5. Este proyecto se realizó inicialmente bajo la supervisión de Serviu Biobío, fue licitado y adjudicado a la empresa constructora Alerce S.A. Sin embargo, la empresa abandonó la obra con un progreso significativo, dejándola inactiva. Casi 2 años después, el Serviu Ñuble asumió la responsabilidad de retomar el proyecto, se reevaluó y se procedió a una nueva licitación. Esto incrementó los costos del proyecto y demoró la entrega de los beneficios previstos. El SNI debe encontrar mecanismos que minimicen estos riesgos.