

PROYECTO INMOBILIARIA POPULAR

GENERALIDADES:

Recoleta, es la octava comuna de la Región Metropolitana con mayor índice de pobreza multidimensional (CASEN 2015), sin embargo, al ser un territorio central cuenta con un alto valor de suelo.

Paralelamente, los mecanismos de acceso a la vivienda ofrecidos por el sector público como el privado no dan respuesta a los casos más vulnerables, pues, la oferta del sector público es rígida, no reconoce la diversidad de las familias, ni asume la creciente tendencia a la migración esto, lo absorbe el sector privado provocando una práctica inescrupulosa ofreciendo arriendos a altísimo costo por viviendas inhabitables que deterioran los barrios.

OBJETIVO GENERAL:

Ofrecer a personas y/o familias con vulnerabilidad social una vivienda con buenos estándares de habitabilidad, servicios básicos y entorno a través de sistemas de alquiler social que administrados por el gobierno comunal permitan un acceso justo al hábitat.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1. Implementar Modelo de Gestión Municipal (Corporación) que permita operar tanto con el sector público como con el sector el privado.
2. Realizar gestión de suelos para la construcción o mejoramiento de viviendas sociales.
3. Gestionar recursos del estado para que familias vulnerables puedan acceder a subsidios de arriendo.

DESCRIPCIÓN:

Se crea una Inmobiliaria Popular originando un nuevo Modelo de Gestión Local donde el municipio utilice su poder de compra y sus posibilidades de operar tanto con el sector público como el privado, generando una relación de cooperación entre ambos sistemas.

La Inmobiliaria Popular, poseerá mecanismos de acceso y acreditación que incluyan a los más vulnerables dentro de los vulnerables, nos referimos a aquellos que aun cuando generan recursos muchas veces no cuentan con instrumentos formales de acreditación, a los adultos mayores o a aquellos que recién han llegado a la comuna y necesitan de amparo pues no cuentan con redes de apoyo, la inmobiliaria trabajara con ellos mecanismos formales y alternativos (propiedad cooperativa) para la vivienda definitiva.

Este modelo de gestión territorial se operativizara a través de la generación de una Corporación de Fomento de Obras de Desarrollo Comunal y Productivo, la cual, con una

mirada urbana, podrá gestionar la adquisición del suelo por distintos mecanismos, ejecutar la construcción o readecuación de inmuebles para viviendas en alquiler social. Y luego, con los recursos obtenidos del arriendo (monto que será de acuerdo a los ingresos de los beneficiados) poder administrar los inmuebles auto sustentablemente y además obtener recursos para reinvertirlos y multiplicar esta experiencia.

Esta iniciativa se complementa con la glosa 3 aprobada en la ley de presupuestos 2017 del gobierno de Chile, la cual, permite asignar subsidios de distintos programas habitacionales, a personas jurídicas públicas o privadas sin fines de lucro para la construcción o mejoramiento de viviendas, destinadas al arrendamiento

Este proyecto, permitirá regenerar zonas obsoletas y/o construir o acondicionar viviendas en zonas consolidadas y evitar la segregación de la población más pobre a zonas periféricas de la ciudad.

Se consideran dos etapas en el desarrollo de la Inmobiliaria, a saber:

Etapas I. Desarrollo de la línea de arrendamiento con subsidio estatal, para lo cual se articularán las herramientas disponibles bajo el marco regulatorio que norma la postulación a oferta de subsidios estatales a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se debe considerar, en particular, lo estipulado en la Resolución Exenta N° 3311 de fecha 31 de marzo de 2017 que establece las condiciones para la operación de la glosa 03 de vivienda y la Res. Ex. N° 12432 de fecha 20 de octubre de 2017, ambas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo objeto, es incrementar el número de viviendas disponibles para arrendamiento a través del D.S. N° 52 (V. y U.) de 2013, para lo cual SERVIU podrá otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes a través de llamados especiales a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, que tengan por objeto construir o mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a personas o familias vulnerables.

En esta etapa, se postulará un proyecto inmobiliario de vivienda social a subsidios para arrendamiento a familias vulnerables según criterios predefinidos por los programas gubernamentales y por criterios locales, a través de la Entidad Patrocinante Municipal (EP), dependiente del Departamento de Vivienda que en el caso de Recoleta, con la intención de dar un mayor enfoque a la realización de proyectos, se encuentra amparada en la Secretaría de Planificación Municipal (SECPLA). Una vez aprobados dichos proyectos por MINVU, se procederá a iniciar el proceso de construcción de las viviendas y se definirá a través de un proceso de postulación a los beneficiarios los cuales, una vez favorecidos, deberán suscribir un contrato de arrendamiento con el municipio y un manual de convivencia.

Para estos fines, se construirá con fondos del Estado en terrenos transferidos al municipio, cedidos en comodato por un lapso no menor a 30 años o adquiridos en el mercado. Los beneficiarios podrán hacer usufructo del bien a un precio pactado de entre 2 a 5,5 UF, dependiendo del tipo o tamaño de la vivienda (entre 1 a 4 dormitorios y de 35 a 65 m²). Esta etapa se encuentra actualmente en desarrollo teniendo un proyecto adjudicado, el cual se comenzara e ejecutar dentro del primer semestre de 2018, para comenzar a administrarlo dentro del segundo semestre de 2019, además presentaremos un segundo proyecto a postulación en el llamado regulado según Resolución Exenta N° 513, de fecha 30 de enero de 2018, que establece las condiciones para la selección de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos en las comunas que indica, a personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro (Llamado Especial CNT Glosa Arriendo).

Etapas II: En una segunda fase, sin descuidar la línea de arrendamiento a través de subsidios iniciada en la primera etapa, el municipio con patrimonio propio se orientará también a adquirir terrenos y/o propiedades, elaborar proyectos habitacionales y proceder a construir, por acción directa o a través de terceros, viviendas sociales para arrendamiento a precio justo a familias vulnerables y/o de escasos recursos.

Tanto las familias favorecidas con este beneficio mediante la Etapa I como en la Etapa II, lo serán por un lapso de 4 a 5 años, renovable por 1 año e incrementándose la renta del último año en 2 UF. Esto implica que cada 5 años se renovará la totalidad de las familias beneficiadas, favoreciendo a nuevos grupos familiares con arrendamiento a bajo costo. Asimismo, una vez instaladas las familias en las viviendas construidas o habilitadas, se procederá a orientarlas y, según sea el caso, se les acompañara en el proceso de postulación individual o en el proceso de organización y postulación colectiva a vivienda sociales a través de comités de vivienda según está definido en los canales actuales de postulación y sus posibles modificaciones, de modo que al finalizar el periodo del beneficio de arrendamiento, las familias que egresan puedan tener mayor posibilidad de una solución habitacional para vivienda de usufructo permanente.

Luis Moreira Uribe

Director de SECPLA

Evelyn Valenzuela Rodriguez

Jefa Departamento de Vivienda