

Condominio Justicia Social 1

vivienda pública para arriendo a precio justo

ESTADO DE SITUACIÓN OCTUBRE 2021

Inmobiliaria Popular

Recoleta



Reto urbano enfrentado

- Recoleta, municipio pericentral de la ciudad de Santiago.
- Acceso a la vivienda ---> baja oferta vivienda de interés social.
- Mercado del arriendo en Chile (privado, atomizado y abusivo) no existía vivienda pública en arriendo.
- Costo de Arriendo, sobre el 30% del ingreso en familias de sectores de bajos ingresos.
- Hacinamiento ---> desigualdad develada por pandemia.
- Accesibilidad de Bienes Públicos - Ciudad de los 15'.
- Política pública desde gobierno local → gobernanza ad-hoc / agencia público-privada.

Cuadro N°20: Déficit Habitacional Cuantitativo Por Quintil de Ingreso del Hogar

		I	II	III	IV	V	Total
2013	Número	141.792	126.297	91.396	61.361	38.501	459.347
	%	30,9	27,5	19,9	13,4	8,4	100
2015	Número	122.873	105.895	83.513	53.808	25.457	391.546
	%	31,4	27,0	21,3	13,7	6,5	100
2017	Número	128.992	123.452	107.002	87.362	50.752	497.560
	%	25,9	24,8	21,5	17,6	10,2	100

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

Cuadro N°5: Arriendo v/s Ingreso de los Hogares por Quintil de Ingreso Autónomo del Hogar. 2017
(en pesos 2017)

	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5	Promedio
Arriendo Promedio	143.365	161.167	188.727	208.697	304.754	217.912
Ingreso Promedio del Hogar	413.013	638.813	853.349	1.126.685	2.599.394	1.127.985
% Arriendo/Ingreso	34,7%	25,2%	22,1%	18,5%	11,7%	19,3%

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2017.

COSTO PROMEDIO ARRIENDO
DEPARTAMENTO 2 ó 3 DORM.

\$350.000 (US\$500) **13% de las viviendas**

Representa el 84% del
ingreso promedio en Chile



Siendo una de los 4 municipios
con la más alta tasa en Chile



ÍNDICE DE HACINAMIENTO EN RECOLETA

¿Cuál fue la solución propuesta?

- Aprobación año 2017 Glosa 3 Presupuesto MINVU
- Iniciativa Local → Proyecto Municipal (iniciativa piloto).
- Terreno Municipal (Suelo Público), disponible y bien localizado.
- CONSTRUCCIÓN VIVIENDA PÚBLICA PARA ARRIENDO A PRECIO JUSTO.

Subsidio a la Oferta
(Glosa 3)

+

Subsidio a la Demanda
(DS 52)

Administración Agencia
Pública/Privada

Selección de Beneficiarios
por Vulnerabilidad

- Vivienda transitoria para familias en precariedad habitacional.
- Complementa políticas regulares de vivienda definitiva → Reducir brecha de acceso la vivienda.
- Factibiliza ahorro para la vivienda definitiva (precio justo = 25% ingreso familiar).
- Acompañamiento Social - Creación de comunidad (seguimiento).



¿Qué inspiró esta solución y cómo se implementó?

- Dilema “casa propia” v/s “Acceso a vivienda digna”.
- Necesidad de innovar para lograr diversificación de la política habitacional.
- Experiencias de oferta de arriendo protegido.
- Problemática de la dependencia económica de mujeres víctimas de violencia doméstica (acceso a vivienda propia).
- Dificultades de acceso a vivienda digna para adultos mayores.
- Costo del arriendo (Precio Justo) disponibilidad recursos para otras necesidades familiares no atendidas.



Qué inspiró esta solución y cómo se implementó?

- Programa especial de financiamiento dirigido a organizaciones sin fines de lucro del Ministerio de Vivienda.
- Estrategia de diseño público - privado (Municipio + Arquitecto Premio Nacional de Arquitectura de Chile)
- Estrategia colaborativa Recoleta – Serviu RM (aprobación de proyecto, permisos, contratación obra, inspección, recepción)
- Formulación del proceso de selección de arrendatarios → discusión de variables, parámetros y ponderaciones con equipos especialistas, municipales y de organizaciones civiles y de la academia.
- Sistema de postulación web abierta, participativa y asistida (alta demanda e interés).
- Entrega de la obra y recepción de las familias en el peor momento de la pandemia Covid-19
- Despliegue del acompañamiento social y administración del condominio.



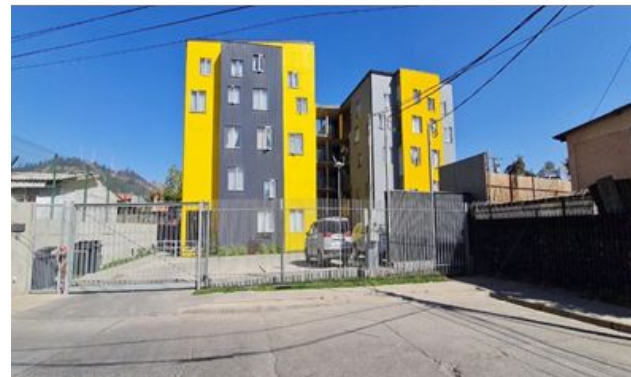
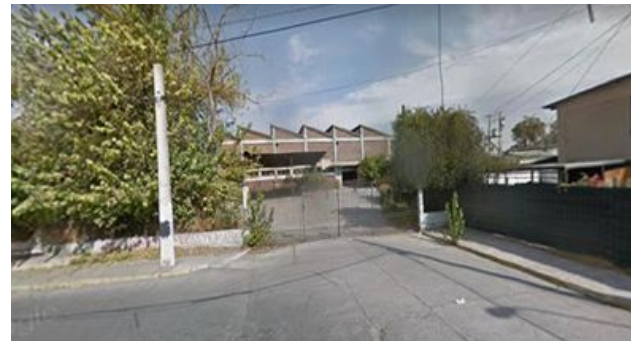
¿Cuáles han sido los resultados?

- ✓ Primer conjunto habitacional de vivienda pública para arriendo en Chile.
- ✓ Entregado el 25 junio de 2020 (primera ola covid-19)
- ✓ Inversión total de US\$1.813.845 (M\$ 1.233.000) US\$ 49.732/vivienda

“cambió la cara del barrio”

Muy buena localización y acceso a servicios:

- 250 m. farmacia, librería, óptica y audiometría Popular
- 200 m. Consultorio Salud Primaria
- 80 m. Escuelas
- 150 m. Centro Cultural y Biblioteca Municipal
- 200 m. Centro Comercial
- 380 m. estación de Metro



¿Cuáles han sido los resultados?

Edificio de 5 pisos - 38 deptos - 57 m² c/u

3 dormitorios, baño, estar/comedor, logia, balcón, bodega integrada.

Jardines, juegos, sala multiuso, quincho, ciclero, punto de reciclaje.

Conserjería 24/7.

Contratos mantención y aseo.



¿Cuáles han sido los resultados?

- 95% mujeres jefas de hogar
- 82% de Recoleta,
18% otras comunas
- 37% víctimas violencia
doméstica
- 16% adultos mayores
- 16% familias migrantes

- 158 personas
- (73 niños / 5 adultos mayores).



¿Cuáles han sido los resultados?

- Plan de acompañamiento social permanente: equipos de intervención directa.
- Redes de apoyo de unidades municipales y programas estatales complementarios (apoyo comunitario / familiar / laboral).
- Se ha conformado una comunidad organizada, participativa, colaborativa, cohesionada y proactiva.



¿Cuáles inconvenientes o barreras de implementación enfrentan actualmente?

- > Iniciativa piloto sobre la base de la aplicación de una norma temporal (Glosa 3).

- > Carencia de un programa habitacional permanente para subsidio a la oferta.



- > Los subsidios estatales vigentes están dirigidos a personas. En este proyecto el beneficiario es una organización sin fines de lucro que entrega las viviendas en arriendo temporal.

- > A la fecha sólo existe un programa que regula el subsidio a la demanda (Boucher de copago).



- > Nuevas iniciativas requieren voluntad política de MINVU.
- > Escasa oferta constructiva para proyectos de pequeña escala.

Próximos pasos/Oportunidades de desarrollo



REPLICABILIDAD

Replicabilidad de la iniciativa

↓
gobernanza local

↓
Inmobiliaria Municipal
(housing local agency)

SUBSIDIO A LA OFERTA

Discusión de un financiamiento regular para aumentar oferta de vivienda pública para arriendo a precio justo.



FORTALECER MODELO

Crear Instrumentos de evaluación del mejoramiento y desarrollo de las familias beneficiarias.

Documentación de la Iniciativa
→ difusión de los resultados y su proyección en la política habitacional chilena.