

Evaluación del Programa Inmobiliaria Popular de Recoleta



Objetivo del estudio

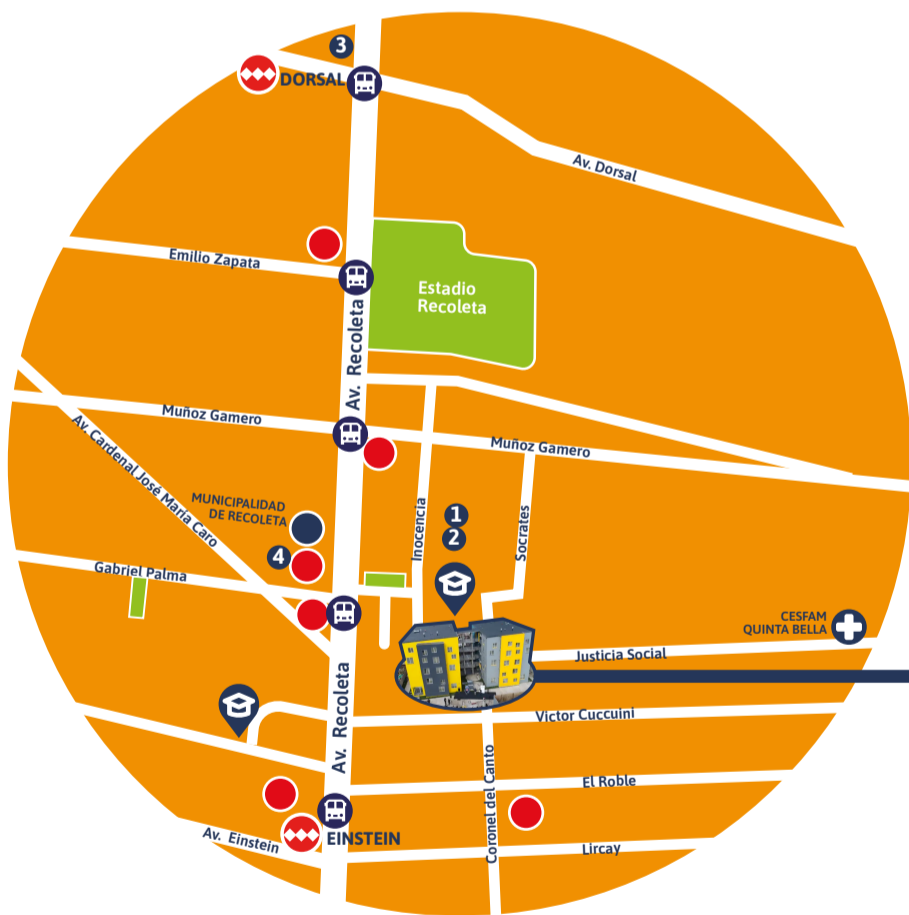
Sistematizar la implementación del programa Inmobiliaria Popular de Recoleta y evaluar su impacto en la calidad de vida de sus habitantes y su proyección como modelo para enfrentar el problema habitacional

Metodología

- ✓ 12 entrevistas a académicos/as y a trabajadores de la Municipalidad de Recoleta y el MINVU
- ✓ 12 entrevistas y 2 focus groups con residentes del condominio
- ✓ 9 entrevistas y encuesta a 152 vecinos/as del sector Quinta Bella.

¿QUÉ ES LA INMOBILIARIA POPULAR?

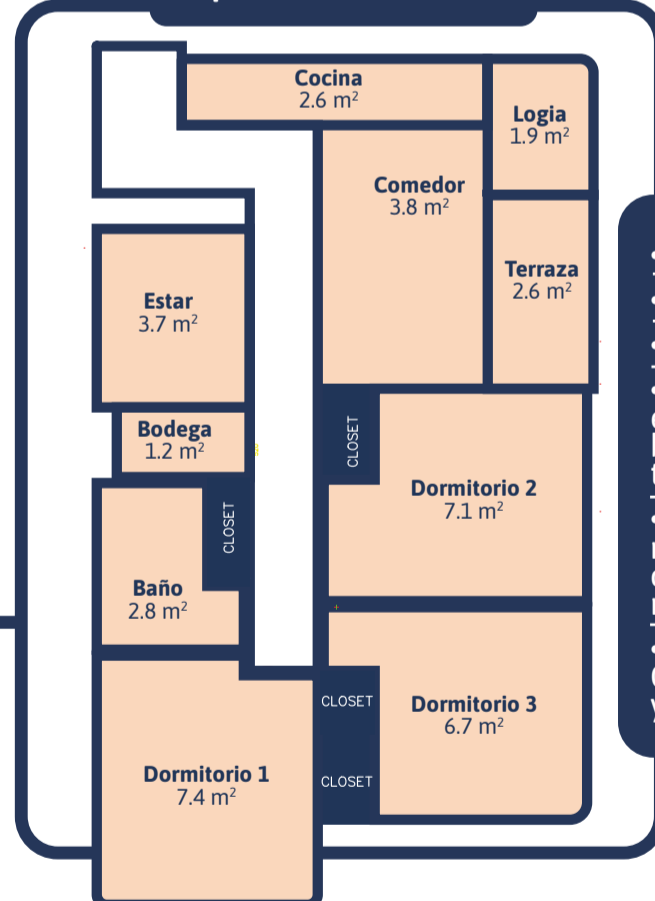
- ✓ En 2020 se inauguró el Edificio "Justicia Social 1" en el sector Quinta Bella de Recoleta
- ✓ Es el primer conjunto de viviendas sociales en arriendo a precio justo de Chile
- ✓ Es una iniciativa impulsada por la Municipalidad de Recoleta para enfrentar el problema habitacional en la comuna.



1. Biblioteca Pedro Lemebel
2. Corporación Cultural
3. Centro de Rehabilitación Popular
4. Servicios municipales:
 - Registro Civil
 - Farmacia Popular
 - Óptica Popular
 - Audiología Popular
 - Librería Recoletas

- Comercio
- Colegios

Departamentos de 57 m²



- 2 bloques de 5 pisos
- 38 deptos
- 57 m² c/u
- 3 dormitorios, baño, estar/comedor, logia, balcón, bodega integrada, termopaneles.
- Jardines, juegos, sala multiuso, quincho, ciclero, punto de reciclaje.
- Conserjería 24/7. Contratos mantención y aseo.



¿QUÉ ES EL ARRIENDO A PRECIO JUSTO?

- Cada hogar paga como máximo un 25% de su ingreso familiar (\$50.000 a \$150.000 aprox.)
- Esto permite financiar los servicios básicos y el mantenimiento del edificio
- El municipio absorbe otros costos (aseo, jardinería, internet, seguros)

¿QUIÉNES SON SUS BENEFICIARIOS?

- 38 familias de 3 a 6 integrantes, beneficiarias del subsidio de arriendo SERVIU (DS. 52), con alta vulnerabilidad social:
 - Provenientes de hogares hacinados o viviendas precarias
 - Mujeres jefas de hogar con hijos
 - Mujeres víctimas de violencia intrafamiliar
- Alta presencia de niños/as, personas mayores o con enfermedades crónicas
- Cuotas para familias de otras comunas, migrantes y personas mayores



Evaluación del Programa Inmobiliaria Popular de Recoleta



POLÍTICAS DE VIVIENDA EN CHILE

DICTADURA - MEDIADOS DE LA DÉCADA DE 2000

- Se desreguló el uso del suelo → surgieron comunas periféricas, con problemas de acceso a servicios básicos
- El mercado inmobiliario es el encargado de proveer viviendas sociales, financiadas con subsidios del Estado, sin estándares mínimos de calidad
- Se instaló “el sueño de la casa propia” → la vivienda como una propiedad, no como un derecho social

- Se redujo el déficit habitacional
- Se profundizó la marginalidad y la inseguridad
- La vivienda social se transformó en un negocio

ÚLTIMAS DÉCADAS:

- Mejoró la calidad de viviendas sociales
- Disminuyeron los terrenos urbanos disponibles
- Terremoto de 2010 → pérdidas de viviendas
- Aumentó la llegada de migrantes
- Aumentó la compra de viviendas como inversión

- Aumentó el valor de la vivienda propia y en arriendo
- Creció el déficit habitacional
- Surgimiento de tomas y rucos
- Aumento de allegados

¿COMO SE IMPLEMENTÓ LA INMOBILIARIA POPULAR?

Se inspira en modelos de arriendo protegido que existen en muchos países de Europa y el resto del mundo → ofrecen viviendas en alquiler a bajo costo a grupos sociales vulnerables.

2017

El Fondo Solidario de Vivienda (DS49) permite por primera vez que municipalidades postulen a subsidio para la construcción de viviendas públicas

El Departamento de Vivienda de Recoleta postula el proyecto “Justicia Social I”

2018

El SERVIU adjudica el proyecto a la Municipalidad de Recoleta

Se licita la construcción del proyecto

Se crea la Corporación Municipal Innova Recoleta y su programa Inmobiliaria Popular

2020

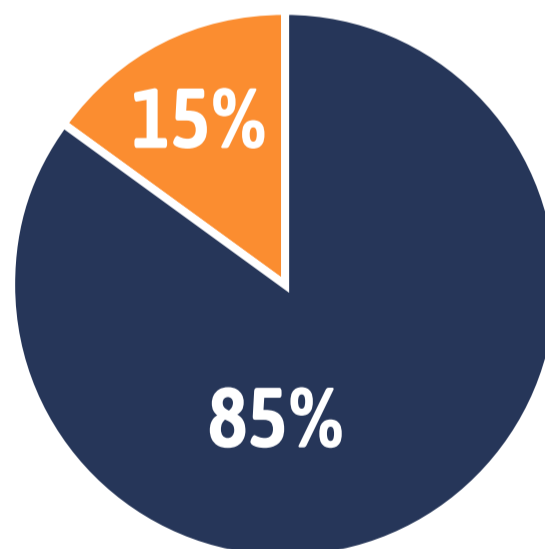
Se entregan los departamentos a las familias

Se crea el Comité de Viviendas (29 familias) que se organizan para postular a una vivienda definitiva

2021

Se crea el Grupo Motor, organización de vecinas que actúa como interlocutora con Inmobiliaria Popular

Financiamiento del proyecto Justicia Social 1



- Préstamo del MINVU: se devuelve con los subsidios de arriendo de beneficiarios/as
- Aporte municipal para mejoras al proyecto

INMOBILIARIA POPULAR DE RECOLETA

- Se encarga de la administración del condominio: cobro de arriendos, pago de servicios, mantenimiento y reparaciones
- Promueve la convivencia y organización entre vecinos/as mediante un Plan de Acompañamiento Social
- Facilita acceso a beneficios y apoyos municipales
- Acompañan a las familias en su postulación a una vivienda definitiva



Evaluación del Programa Inmobiliaria Popular de Recoleta



¿CÓMO HA FUNCIONADO LA INMOBILIARIA POPULAR?



INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

ASPECTOS DESTACADOS

- ✓ Calidad y tamaño de departamentos y espacios comunes
- ✓ Conectividad con servicios públicos y transporte
- ✓ Espacios para niños/as
- ✓ Seguridad al interior del edificio
- ✓ Espacios recreativos
- ✓ Mantención de jardines

ASPECTOS A MEJORAR

- ✗ Ventilación y aislamiento de los departamentos
- ✗ Prevención de filtraciones y humedad
- ✗ Deterioro en pisos y cañerías



PROCESO DE SELECCIÓN

ASPECTOS DESTACADOS

- ✓ Se eligieron beneficiarios/as con alta vulnerabilidad social
- ✓ El proceso de convocatoria y selección fue simple y transparente
- ✓ El municipio apoyó permanentemente y hubo buen trato hacia las familias postulantes

ASPECTOS A MEJORAR

- ✗ No todos/as los/as postulantes conocían los criterios de selección
- ✗ Faltó información sobre la fecha de entrega de los departamentos



GESTIÓN DEL PROGRAMA

ASPECTOS DESTACADOS

- ✓ Al depender de una Corporación Municipal, cuenta con mayor autonomía y capacidad de respuesta que un programa municipal
- ✓ Se evalúa positivamente al personal de aseo y seguridad
- ✓ Buena convivencia en general
- ✓ Organización y solidaridad entre residentes del condominio
- ✓ Constante apoyo social del municipio e información a residentes sobre beneficios y servicios municipales

ASPECTOS A MEJORAR

- ✗ Mayor rapidez para resolver problemas urgentes (cañerías, humedad)
- ✗ Problemas de convivencia al inicio (ruidos molestos, uso de áreas comunes y dinámicas entre niños/as) → se resolvieron con mediación del equipo administrador.
- ✗ Se demanda mayor acompañamiento comunitario por parte de la Inmobiliaria Popular



Evaluación del Programa Inmobiliaria Popular de Recoleta



¿CUÁLES HAN SIDO LOS IMPACTOS DE LA INMOBILIARIA POPULAR?

IMPACTO EN LAS FAMILIAS RESIDENTES

- ✓ Su calidad de vida ha mejorado significativamente → se sienten orgullosas y agradecidas
- ✓ El arriendo a precio justo les permite cubrir otros gastos básicos, ahorrar para una vivienda, alimentarse mejor y recrearse
- ✓ Tienen más tiempo libre para tareas domésticas, de cuidado y tiempo de calidad en familia
- ✓ Se ha fortalecido la organización vecinal (Comité de Vivienda y Grupo Motor)
- Han elevado sus expectativas para una futura casa propia
- Algunas personas creen que un arriendo protegido a largo plazo puede ser una buena alternativa

IMPACTO COMUNAL Y NACIONAL

- ✓ Percepción de mayor seguridad en el sector y mejora en el aspecto del barrio
- ✓ Convivencia cordial entre residentes y vecinos/as de Quinta Bella → han disminuido prejuicios que existían sobre las personas beneficiarias
- ✓ Se está gestionando un nuevo condominio "Justicia Social II" y se proyecta un tercer conjunto habitacional de este tipo en Recoleta
- ✓ Se posicionó el arriendo a precio justo en la discusión pública → se incorporó en el Plan de Emergencia Habitacional del MINVU (2022)



¿SE PUEDE REPETIR ESTE MODELO EN OTRAS COMUNAS?

Los/as participantes del estudio coinciden en que deberían replicarse iniciativas de arriendo a precio justo en distintas regiones de Chile. Para ello, recomiendan:

- Voluntad política y coordinación con MINVU y gobierno central
- Gestión a cargo de los gobiernos locales
- Identificación y adquisición de suelos adecuados → crear un banco de suelo público
- Ubicación estratégica en zonas urbanas centrales y cerca de servicios
- Diseños con altos estándares, tecnologías eficientes y diversidad de viviendas
- Participación comunitaria en el diseño y desarrollo de proyectos
- Apoyo para la transición a vivienda propia
- Evaluar beneficio permanente para personas mayores
- Impulsar cambios culturales que promuevan los beneficios del arriendo protegido como alternativa temporal o permanente a una vivienda propia

Para conocer más sobre este estudio, descárgalo en www.uar.cl/investigacion