



ESCUELA DE CIENCIAS POLÍTICAS, GOBIERNO Y GESTIÓN PÚBLICA

POLÍTICA PÚBLICA LOCAL: INMOBILIARIA POPULAR
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

Profesor Guía: Mauricio Tapia Dupuy

Integrantes: Yamila Hermosilla Alée

Sebastián Pantoja Marín

Trabajo de grado para optar al Grado de Licenciado/a en Gobierno y Gestión Pública y al
Título de Administrador/a Público/a

Diciembre de 2021

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

*Con afecto a nuestro profesor guía Mauricio Tapia Dupuy,
por su gran dedicación y acompañamiento en este proceso.*

*A Gaspar, por quien; cada paso que doy, es por él.
Yamila*

*A mí familia, por su cariño y apoyo en todo momento.
A Negrita y Lobito, los entrañables canes de la casa.
Sebastián*

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS	2
RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	5
PRESENTACIÓN Y DESARROLLO DEL TEMA	7
<i>CONTEXTO INSTITUCIONAL</i>	7
<i>CONTEXTO SOCIAL: ANTECEDENTES GENERALES Y APROXIMACIÓN A LA REALIDAD COMUNAL</i>	9
SITUACIÓN PROBLEMA	22
<i>OBJETIVO GENERAL</i>	24
<i>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</i>	24
MARCO TEÓRICO	25
MARCO CONCEPTUAL	32
<i>PROBLEMA PÚBLICO</i>	32
<i>POLÍTICAS PÚBLICAS</i>	33
<i>VIVIENDA SOCIAL</i>	33
<i>VULNERABILIDAD SOCIAL</i>	35
<i>PRECARIEDAD URBANA</i>	36
MARCO METODOLÓGICO	39
<i>PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN</i>	39
<i>HIPÓTESIS</i>	39
<i>HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN</i>	39
<i>UNIVERSO/POBLACIÓN/MUESTRA A INVESTIGAR</i>	40
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	42
CONCLUSIONES	62
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	63
ANEXOS	66

RESUMEN

El presente trabajo de investigación explora la formulación de la política pública de la Inmobiliaria Popular de Recoleta y, cómo ésta, al ser una iniciativa de carácter local con un desarrollo participativo, incide en la agenda pública y se posiciona como una política de carácter innovadora, una iniciativa modernizadora dentro de la hechura de políticas públicas nacionales, la investigación busca responder lo siguiente; ¿cómo se materializó la innovadora política pública local de inmobiliaria popular de Recoleta que da solución al problema de la vivienda social en la comuna?

El presente trabajo, consta de dos apartados:

Primero: Realizar una acabada investigación y revisión de documentos que permitieron la materialización del proyecto (pasando por la idea inicial/creación, diseño, implementación/ejecución/materialización, entrega final y administración de las viviendas sociales del condominio “Justicia Social 1”).

Segundo: Realizar entrevistas a gestores/actores involucrados por institución que participaron y permitieron la creación y materialización de la iniciativa y aplicar el mismo instrumento en 10 de las 38 familias beneficiarias del proyecto.

Nuestra motivación al realizar esta investigación, radica principalmente en poner sobre la mesa una revisión fresca de la realidad habitacional en una comuna con elevada densidad poblacional, muy cercana a la capital y en la cual su edil se ha caracterizado por implementar políticas locales innovadoras y, que, en muchos casos, se han replicado en otras comunas. Con dichos antecedentes procederemos a analizar la percepción de los beneficiarios a poco más de un año de las entregas.

Es importante señalar que Recoleta, representa la octava comuna con mayor índice de pobreza multidimensional en la región (CASEN 2017), sin embargo, al ser un territorio central, cuenta con un alto valor de suelo. Respecto a la situación habitacional de la comuna un 13,7% de las viviendas se encuentra en condición de hacinamiento, situación que se grafica al precisar que una de cada cuatro familias vive allegada en viviendas de terceros.

Esta alta cifra ubica a la comuna como la tercera con mayor presencia de este fenómeno a nivel país, superada sólo por Alto Hospicio (15%) e Independencia (14%) (CENSO 2017). La encuesta CASEN 2020, debido al contexto nacional de pandemia en el cual nos encontramos, no recogió temas de vivienda y habitabilidad.

INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional desmesurado del conurbano del Gran Santiago en el actual siglo, considerando todas las comunas que la componen, ha ido a contraposición de soluciones habitacionales que respondan con digna firmeza o que, al menos, se equilibre cuantitativamente hablando. Políticas de soluciones habitacionales que se han concretado en años anteriores, han dado como resultado marginalidad urbana, segregación, estigmatización y por sobre todo desintegración social. Ante lo expuesto, la Política Pública Local de Inmobiliaria Popular propulsada bajo el mandato municipal de Daniel Jadue en la comuna de Recoleta, se presenta como una concreción práctica en pro del bienestar social y un acercamiento a lo que muchos definen como justicia social. Al ser esta una iniciativa pionera, no hay estudios previos que acepten o refuten su ejecución, por lo cual toma particular interés de estudio su ejecución como una potencial buena práctica que pudiese replicarse a lo largo del territorio nacional, tal como ha sucedido con la Farmacia Popular, propulsada por el mismo municipio.

Para nuestra investigación toma sustancial relevancia los resultados obtenidos mediante herramientas metodológicas ejecutadas en terreno a las familias beneficiarias, con el fin de recabar las primeras percepciones de manera personal y, de esta manera, hacer un contraste con la situación habitacional y de bienestar anterior a la adjudicación del beneficio de arriendo otorgado por el proyecto Inmobiliaria Popular. El análisis documental, complementado con la gestión e implementación de entrevistas, permitirá lograr un acercamiento más próximo en cuanto a los orígenes de la maquinación de la política local hasta la realidad al primer año de su implementación. Bajo esa línea, se busca mediante esta investigación responder a interrogantes en relación a la factibilidad de ejecutar este tipo de proyectos, la viabilidad de replicación en comunas de similares características y la

contribución al bienestar social, traducido en la percepción entregada por las familias sujeto de entrevista.

Un respaldo y, a la vez, antecedente sólido de buena práctica local, es la resonante Farmacia Popular de Recoleta, iniciativa municipal exitosa y pionera, la cual posteriormente fue replicada por diversos gobiernos locales con resultados positivos. Dicha evidencia, que va en una línea social similar a la de la Inmobiliaria Popular, nos muestra un camino de factibilidad para la implementación de esta nueva iniciativa y su potencial replicación.

Se hace especial énfasis en indicadores estadísticos socioeconómicos de la Encuesta CASEN 2017, debido a su directa relación a la línea investigativa de este trabajo. En concreto, para lograr una afinada exploración, en primer lugar, se expone la realidad comunal haciendo un comparativo con comunas a nivel intrarregional, debido a que la Región Metropolitana presenta la densidad poblacional más elevada.

PRESENTACIÓN Y DESARROLLO DEL TEMA

CONTEXTO INSTITUCIONAL

El proyecto Inmobiliaria Popular de Recoleta tiene su origen como una política pública local encabezada por la administración de Daniel Jadue en la comuna de Recoleta, formando sus cimientos a partir del año 2017. El trabajo para su materialización y ejecución se llevó a cabo principalmente en dos dependencias municipales: EGIS Municipal (Entidad Gestora de Inmobiliaria Social) e INNOVA Recoleta (Corporación Municipal de Innovación y Desarrollo Económico y Social).

La misión, visión y valores institucionales declarados por la Municipalidad de Recoleta son los siguientes:

MISIÓN: “Mejorar la calidad de vida de la comunidad a través de una administración guiada por nuestros valores institucionales y en equilibrio con la naturaleza, con el fin de proveer a las personas bienes, productos y servicios que generen valor público”.

VISIÓN: "Trabajar por tener una municipalidad más eficaz, eficiente, transparente, proba e innovadora, promoviendo la participación temprana, vinculante y activa, valorando la diferencia como fuente permanente de riqueza, actuando de manera responsable y con una visión eco céntrica, demostrando así que gobernar mejor es posible".

VALORES: “Los valores pilares que guían cada una de nuestras acciones y decisiones son los siguientes: eficacia, eficiencia, participación, innovación, transparencia y probidad”.

En cuanto a las dependencias municipales nombradas anteriormente, sus principales funciones son:

INNOVA: Fomentar obras de desarrollo comunal y productivo, así como la innovación y la promoción del desarrollo económico y social, especialmente de las personas, familias, grupos y comunidades, el mejoramiento de la calidad de vida de todos los vecinos.

EGIS: El rol de la EGIS es fundamental en la aplicación de la Política Habitacional, por cuanto son los encargados de detectar la demanda y postular a los potenciales beneficiarios de cada uno de los programas habitacionales. Sus propósitos específicos son:

- Inscribir a los postulantes en el sistema RUKAN del MINVU.
- Organizar a los postulantes y entregarles asesoría e información del estado de avance de las gestiones durante todo el proceso de postulación y ejecución del subsidio hasta el pago final del mismo y la recepción conforme del beneficio por parte del postulante.
- Adoptar las medidas necesarias para custodiar los antecedentes aportados por los beneficiarios, asegurando su estricta confidencialidad.
- Presentar proyectos de arquitectura e ingeniería para la construcción, debidamente aprobados por todos los beneficiarios.
- Elaborar y Ejecutar el Plan de Habilitación Social.
- Asumir la responsabilidad por las gestiones desarrolladas por los profesionales que contrate para participar en estos proyectos.
- Contratar a la empresa constructora que ejecutará las obras; respaldando solvencia económica de esta, para que no se produzca abandono durante la ejecución del proyecto.
- Velar por el correcto desarrollo de los proyectos de construcción, actuando como ITO o supervisor de obras según corresponda, de conformidad a la Carta de Compromiso o Convenio suscrito por los postulantes.
- Velar porque en las compraventas de terrenos para construcción, no se incurra en vicios de nulidad.
- Entregar a la SEREMI o el SERVIU la información que les sea requerida para su fiscalización o auditoría.
- Las responsabilidades específicas se aplican según la modalidad o título al que se postule.

CONTEXTO SOCIAL: ANTECEDENTES GENERALES Y APROXIMACIÓN A LA REALIDAD COMUNAL

•En Chile, el acceso a la vivienda digna es una situación crítica y un foco de interés para diversos actores sociales y políticos. En este contexto, la incidencia del hacinamiento en los hogares de la Región Metropolitana, según los datos de la encuesta Casen del año 2017 alcanza un 8,1%, 0,9% de ellos representa un hacinamiento de carácter crítico. En cuanto a la magnitud, los resultados indican que cerca de 152 mil hogares comparten la vivienda en la que habitan con otros grupos familiares.

•Recogiendo datos del mismo instrumento podemos precisar que, cuantitativamente el déficit habitacional en la Región Metropolitana alcanza a 270 mil viviendas, lo que representa un aumento de 63 mil viviendas con respecto a la misma observación realizada para el año 2015 (un alza de 30,7%).

•Ahora bien, con datos actualizados del catastro realizado en abril de 2020 por el Ministerio de Desarrollo Social, se revela que 15.500 personas viven en situación de calle a nivel país, el 44% se ubica en la Región Metropolitana, lo que equivale a 6.813 personas.

PRESENTACIÓN COMUNAL

Límites y división administrativa:

•En el año 1991 se crea la Municipalidad de Recoleta, la que a partir del 1 de enero de 1992 se hace cargo de la administración comunal. Su territorio con anterioridad a esa fecha era administrado por las Municipalidades de Conchalí y Santiago

•La comuna de Recoleta se ubica en el sector norte de la ciudad de Santiago, limita al norte con la comuna de Huechuraba, al oeste con las comunas de Independencia y Conchalí, al sur con la comuna de Santiago; y al este con las comunas de Providencia y Vitacura.

•Está situada en el sector central de Santiago junto a uno de los más grandes pulmones verdes de la ciudad: el Cerro San Cristóbal.

•Posee una superficie de 16 km² que corresponde al 0,8 % de la superficie provincial y al 0,1 % de la superficie regional, con una densidad poblacional de 9.149,40 hab. /km².

Figura n°1: Ubicación geográfica de Recoleta en el plano del Gran Santiago.



Desarrollo Urbano:

La comuna de Recoleta se caracteriza por ser un territorio funcionalmente diverso, en donde confluyen amplios espacios e identidades residenciales con lugares comerciales, zonas de restaurantes, pubs, zonas de teatros y también zonas de un inmenso valor patrimonial, cultural e histórico para sus habitantes.

Hoy Recoleta es conocida por sus antiguos barrios comerciales como el mercado de abasto de la Vega Central y Patronato, dos centros cosmopolitas y comerciales de suma importancia para la región. Junto con ello se le reconoce un patrimonio arquitectónico invaluable plasmado en la Capilla de Quinta Bella, el Cementerio General, las Recoletas Dominica y Franciscana; el Convento de la Recoleta Dominica, declarado monumento nacional. Se destacan de igual manera el barrio Bellavista, con su bohemia y el Regimiento Buin, ubicado al oriente de la comuna.

Recoleta cuenta con dos recursos naturales de enorme potencial turístico: Cerro Blanco, declarado zona típica en 1990 que cuenta con una superficie total de 28 hectáreas constituyéndose en un importante hito dentro de la comuna; y el Parque Metropolitano de Santiago, parque urbano más grande de Chile con una extensión de 722 hectáreas aproximadamente.

La comuna se ha organizado en 9 macrozonas y 36 unidades vecinales.

Figura n°2: División de macrozonas de la comuna de Recoleta.



Accesibilidad y estructura vial:

En cuanto a su estructura vial, Recoleta se organiza en base a dos vías principales: Avenida Recoleta, como su eje institucional y fundacional el cual cumple el rol metropolitano a nivel conector hacia el centro de Santiago y las demás comunas; y el eje de Avenida Perú-El Salto, el cual se conforma como una vía igualmente estructuradora norte-sur pero con un carácter más local y residencial. También existen ejes ordenadores transversales, que generan la trama conectora oriente poniente: Av. Santos Dumont, Avenida Domínica, Avenida Zapadores y Avenida Santa María.

Las principales vías de acceso para el sector norte y sur de la comuna, se realizan por la Av. Recoleta, mediante las siete estaciones de la red metro de la línea 2, que incluye la Estación Vespucio Norte, terminal y otras 6 de paso: Zapadores, Dorsal, Einstein, Cementerios, Cerro Blanco y Patronato.

Vivienda

•Según el Censo del 2017, la comuna tiene un total de 50.178 viviendas, las que habrían aumentado un 42%, según datos respecto al 2012. Si observamos esta situación con relación a las comunas colindantes como Santiago, cuyo incremento para el mismo período alcanza alrededor del 200%, y por otro lado, Independencia y Huechuraba también con aumentos importantes, entonces es posible inferir que en Recoleta prácticamente no se está construyendo de forma exponencial nuevas viviendas como en las comunas limítrofes.

•Al comparar Recoleta con las comunas de la provincia de Santiago, está se ubica en el N°11 con mayor cantidad de viviendas. Supera a comunas como Vitacura, San Miguel, Quinta Normal, Lo Barnechea, La Reina, Independencia, entre otras. La situación no es tan promisoriosa cuando el análisis se hace considerando las variables viviendas y población comunal. Por otra parte, ocupa el lugar N°18 con un promedio de 3,15 personas por vivienda, superando a comunas como Santiago, Estación Central, Independencia, La Cisterna, entre otras.

•Se observa un incremento importante en cantidad de viviendas en la comuna, comparado con los antecedentes del Censo 2002. De las 36.600 viviendas registradas en ese levantamiento las viviendas aumentaron en 13.698 hasta el año 2017, esto es, un incremento del 37,3% en los 15 años del periodo intercensal.

Tipos de Vivienda

Tabla n° 1: Tipo de viviendas a nivel país, Región Metropolitana y comuna de Recoleta.

	TOTAL CENSAS	CASA	DEPTO. EN EDIFICIO	VIVIENDA TRADICIONAL INDIGENA	PIEZA EN CASA ANTIGUA O CONVENTILLO	MEDIA GUA	MÓVIL	VIVIENDA DA COLECTIVA	OTRO
PAÍS	6.499.355	5.167.728	1.138.062	3.556	53.150	90.174	1901	12.822	31.422
R. METROPOLITANA	2.378.442	1.600.392	717.086	321	30.098	18.829	308	2.324	9.084
RECOLETA	50.178	32.896	13.174	29	3.118	486	12	65	398

Fuente: Elaboración Plan de Salud Comunal 2021, en base a datos Censo 2017, INE.

Los datos de la tabla anterior destacan la cantidad de viviendas conformada por una pieza en casa antigua o conventillo, ya que según datos recogidos en censo 2017, en Recoleta el 6,21% de las viviendas tendría tales características, versus el 1,26% que se observa a nivel regional, y el 0,81% a nivel país. Este dato es consistente con los índices de hacinamiento que destaca el Ministerio de Desarrollo Social en base a CASEN para diciembre del año 2018.

Por otra parte, datos que también parecen interesantes a la hora de revisar la situación vivienda en la comuna dicen relación con la provisión de servicios básicos y el estado de materialidad de sus viviendas las que compartimos en los siguientes cuadros.

Población carente de servicios básicos y hogares hacinados (%totales a diciembre 2018)

Tabla n°2: Personas en hogares carentes de servicios básicos y hogares hacinados a nivel país, Región Metropolitana y comuna de Recoleta.

	PERSONAS EN HOGARES CARENTES DE SERVICIOS BÁSICOS	HOGARES HACINADOS
RECOLETA	13,1	19,1
R. METROPOLITANA	8,3	16,4
PAÍS	14,1	15,3

Fuente: Indicadores 2020, Recoleta, BCN.

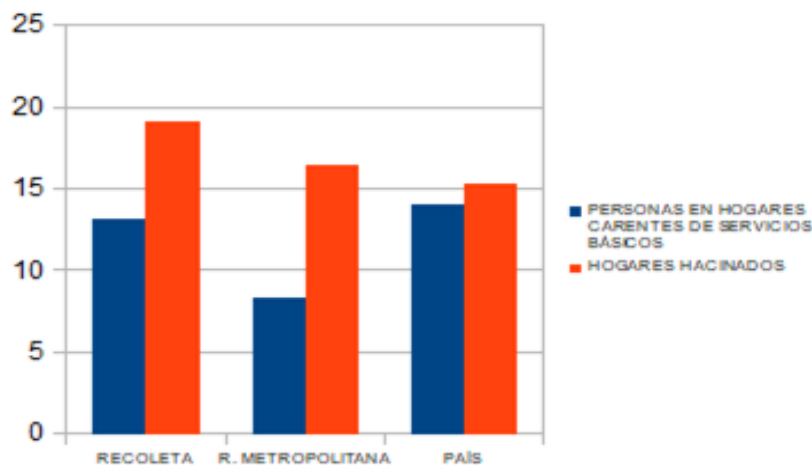
Tabla n°3: Estado de materialidad de las viviendas (%) a nivel país, Región Metropolitana y comuna de Recoleta.

	MATERIALIDA D ACEPTABLE	MATERIALIDA D RECUPERABLE	MATERIALIDAD IRRECUPERABLE
PAÍS	82,05 %	15,15 %	1,51 %
R. METROPOLITANA	87,38 %	10,81 %	0,38 %
RECOLETA	79,60 %	18,09 %	0,60 %

Fuente: Plan de salud comunal 2021 Base datos Censo 2017, INE.

Carencia de servicios básicos y hogares hacinados según territorio

Figura n°3: Total de personas en hogares carentes de servicios básicos y hogares hacinados.



Fuente: Plan de Salud Comunal 2021.

Los datos anteriores confirman una vez más la particular situación en que se encuentra la comuna de Recoleta. La precarización de la vivienda, alto número de conventillos o pieza en casa antigua, hacinamiento mayor que la región y el país, menor porcentaje de viviendas con materialidad aceptable, hacen de esta comuna un lugar con mayor vulnerabilidad que otras, aunque en su “fachada” pareciera que la situación es mejor. Se trata de una pobreza “encubierta” que salta a la vista ante situaciones extremas como incendios, terremotos, inundaciones, pandemias.

Por último, en relación al allegamiento, mencionar que Recoleta alcanza a 3.407 viviendas, lo que representa el 7,3% de las viviendas ocupadas, cifra superior al de la provincia de Santiago (4%) y Región Metropolitana (2%). Uno de los aspectos vinculados al allegamiento que se observa en la comuna dice relación con el arribo masivo de extranjeros que llegan a vivir en Recoleta, cuya única alternativa de arriendo es subarrendar en viviendas ocupadas.

Población Comunal según sexo y edad

Según datos censales y proyección INE para el año 2020 la población total para la Comuna de Recoleta es de 190.075 habitantes, con un aumento en estos últimos 3 años de un 20,4%, casi el doble que la proyección que se realiza a nivel país, y bastante mayor a la de la región.

Tabla n°4: Población a nivel país, Región Metropolitana y comuna de Recoleta al año 2020.

TERRITORIO	CENSO 2017	PROYECCIÓN 2020	VARIACIÓN %
Recoleta	157.851	190.075	20.41%
Región	7.112.808	8.125.072	14.08%
País	17.574.003	19.458.310	10.72%

Fuente: Biblioteca Congreso Nacional, Reportes Estadísticos 2020, Recoleta. Basado en Censos de Población y Vivienda, INE.

En relación a la distribución por grupos de edad, la siguiente tabla muestra los datos respectivos:

Tabla n°5: Distribución de la población de Recoleta según tramo de edad.

GRUPO EDAD	POBLACIÓN POR GRUPO (N°)		PROYECCIÓN 2020: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPO (%)		
	CENSO 2017	PROYECCIÓN 2020	COMUNA	REGIÓN	PAÍS
0 a 14	28.452	32.902	17,31	18,61	19,21

15 a 29	38.146	43.802	23,04	23,38	22,37
30 a 44	34.774	45.701	24,04	24,03	22,50
45 a 64	36.664	42.900	22,57	22,86	23,80
65 o más	19.815	24.770	13,03	11,13	12,12
Total	157.851	190.075	100	100	100

Fuente: Biblioteca Congreso Nacional, Reportes Estadísticos 2020, Recoleta. Basado en Censos de Población y Vivienda, INE.

Población Migrante

Siendo uno de los temas que se observan a la hora de revisar la situación de allegamiento de la comuna, la población en situación de Migración es algo relevante de exponer. Respecto a las cifras que se manejan, en la tabla podemos observar la estadística recogida desde el INE.

Tabla n°6: Población migrante al año 2017 en la comuna de Recoleta.

Año	2017	Extranjeros/as
Hombres	77,709	12,283
Mujeres	80,142	11,782
Total	157,851	24,065

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Población extranjera en Recoleta por sexo.

Según la estimación de estos datos en la Comuna de Recoleta residen 33.345 personas extranjeras que equivale al 19.38% de la población estimada para ese año. Es decir, en dos años se habría elevado la población extranjera en un 38% adicional.

Datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), afirman que a diciembre del 2018 la población extranjera en la Región Metropolitana sumaba 789.412 personas extranjeras, de un total de 1.251.225 a nivel de todo el país.

A nivel de la Región Metropolitana, en relación al número de población extranjera Recoleta se encuentra en el quinto lugar, después de Santiago (212.037), Las Condes (52.783), Independencia (47.328) y Estación Central (38.648). En Recoleta, un 49.9% de la población extranjera proviene de Perú, seguida de la comunidad haitiana con un 25.7%.

Tabla n°7: Total de personas extranjeras residentes en Recoleta según país de nacimiento y/o nacionalidad.

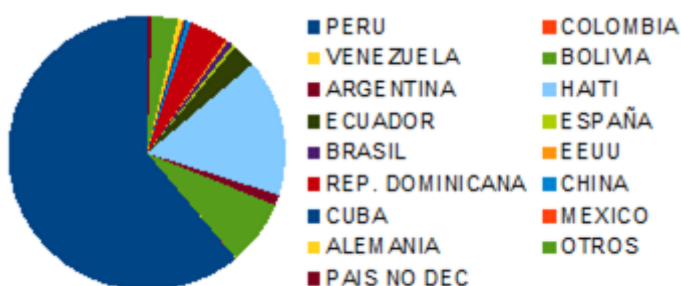
País de nacimiento y/o nacionalidad	Total estimado
Perú	18.073
Colombia	2.212
Venezuela	3.527
Bolivia	2.280
Argentina	361
Haití	4.786

Ecuador	834
República Dominicana	1.328
Estados Unidos	82
China	141
Brasil	200
Cuba	92
México	51
Alemania	164
Otros	1072
TOTAL GENERAL	33.345

Fuente: INE y Departamento de Extranjería y Migración 2018-2019.

Entre las nacionalidades que tienen mayor población en la comuna a julio del 2019, el cuadro anterior muestra que la comunidad peruana se encuentra en primer lugar con 18.073 personas, en segundo lugar, la haitiana con 4.786 personas y Venezuela en tercer lugar con 3.527. Hay que mencionar que la comunidad venezolana en el 2016 no figuraba en número entre los 10 lugares y a la fecha se encuentra en tercer lugar, superando a la boliviana y colombiana; de diciembre del 2018 a julio del 2019 ha aumentado en 1.239 personas de nacionalidad venezolana y en segundo lugar el aumento corresponde a la nacionalidad peruana con 1.193 personas. El aumento se evidencia en el siguiente gráfico, en que la barra azul muestra la realidad del año 2018 y la roja la del año 2019 para cada país.

Figura n°4: Total de personas extranjeras residentes en Recoleta según país de nacimiento y/o nacionalidad 2019.



Fuente: INE y Departamento de Extranjería y Migración 2018-2019.

Por la naturaleza del proceso de migración que está sucediendo en Latinoamérica, por búsqueda de trabajo y búsqueda de mejores condiciones de vida, predomina la población económicamente activa, especialmente personas entre 20 y 45 años. Prácticamente ocho de cada diez migrantes tienen entre 15 y 64 años. (INE, CENSO 2017).

Estas cifras ciertamente nos desafían a diseñar e implementar planes y programas especialmente dirigidos a esta población extranjera, así como adecuar al recurso humano para atender sus necesidades y problemáticas, en muchas ocasiones culturalmente distintas de las de nuestro país.

DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN HABITACIONAL Y HACINAMIENTO EN LA COMUNA DE RECOLETA

- La comuna representa la octava comuna con mayor índice de pobreza multidimensional en la región (CASEN 2015), sin embargo, al ser un territorio central, cuenta con un alto valor de suelo.
- Respecto a la condición de hacinamiento, el 13.7% de las viviendas se encuentran en esta condición, situación que se grafica al precisar que una de cada cuatro familias vive allegada en viviendas de terceros. Esta alta cifra ubica a la comuna como la tercera con mayor presencia de este fenómeno a nivel país, superada sólo por Alto Hospicio (15%) e Independencia (14%) (Censo 2017).
- La comuna ocupa el 5° lugar en el ranking de déficit habitacional dentro de la Región Metropolitana, la cual está formada por un total de 52 comunas (Censo 2017). Dicha información se presenta en la siguiente tabla:

Tabla n°8: Las 15 comunas de la Región Metropolitana con mayores índices de déficit habitacional cuantitativo.

Región	Comuna	Código Comuna INE	DATOS GENERALES			DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO			
			Población	Total de Hogares	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes	Vivienda Irrecuperable	Hogares Allegados	Núcleos allegados, hacinados e independientes	Total requerimientos vivienda nueva (Déficit Habitacional Cuantitativo)
Metropolitana	Santiago	13101	404.495	173.881	163.947	744	9.934	3.727	14.405
Metropolitana	Puente Alto	13201	568.106	164.555	161.659	1.204	2.896	3.493	7.593
Metropolitana	Maipú	13119	521.627	155.337	152.126	1.279	3.211	2.478	6.968
Metropolitana	San Bernardo	13401	301.313	86.415	84.069	1.756	2.346	2.426	6.528
Metropolitana	Recoleta	13127	157.851	50.022	46.615	1.015	3.407	1.812	6.234
Metropolitana	La Florida	13110	366.916	115.085	112.040	1.147	3.045	1.907	6.099
Metropolitana	Peñalolén	13122	241.599	70.065	67.524	1.487	2.541	1.882	5.910
Metropolitana	Estación Central	13106	147.041	47.009	43.675	642	3.334	1.598	5.574
Metropolitana	Pudahuel	13124	230.293	66.601	64.392	952	2.209	1.746	4.907
Metropolitana	Cerro Navia	13103	132.622	38.646	36.394	1.096	2.252	1.524	4.872
Metropolitana	La Pintana	13112	177.335	48.817	47.066	895	1.751	2.034	4.680
Metropolitana	Conchalí	13104	126.955	38.164	35.939	821	2.225	1.363	4.409
Metropolitana	Independencia	13108	100.281	34.752	31.958	271	2.794	1.338	4.403
Metropolitana	El Bosque	13105	162.505	47.334	45.740	877	1.594	1.613	4.084
Metropolitana	Renca	13128	147.151	42.963	41.417	878	1.546	1.363	3.787

Fuente: Elaboración propia en base a resultados del apartado “Déficit habitacional según componente total país según región y comuna, Metodología Censo Abreviado”, Censo 2017.

SITUACIÓN PROBLEMA

La compleja situación de déficit habitacional a nivel nacional, es hoy un tema de relevancia, puesto en discusión a partir de los “Planes de Gobierno” de los presidenciables de las diversas bancadas y partidos políticos. Múltiples son los factores involucrados, el aumento exponencial de comunidad extranjera residente en el país, la rigidez en los procesos de adquisición y oferta instalada desde el nivel público y privado y la carencia de reconocimiento a la diversidad de grupos familiares, dan cuenta de un inescrupuloso mercado que lucra con la vulnerabilidad de las personas, ofertando arriendos a altísimo costo por viviendas inhabitables que deterioran la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas.

Frente a este panorama, el Municipio de Recoleta, en su profundo interés por contribuir en la materialización de políticas públicas de beneficio real para la comunidad y tras las exitosas experiencias de “Farmacia y Ópticas Populares”; se arriesga en el desafío de levantar una iniciativa en el área de las viviendas sociales denominada "Inmobiliaria Popular". Según palabras del arquitecto responsable del diseño Juan Sabbagh “este proyecto lo entiendo como un deber social, estamos convencidos que el único camino para transformar Santiago en una ciudad equilibrada, homogénea y que convivan distintos niveles sociales, es que produzcan integración y vida urbana”.

La idea busca asegurar el acceso y derecho a una vivienda de calidad, dignificar la vivienda social, brindando una solución a familias que están en condición de hacinamiento, viven de manera precaria, de allegados o en situación de vulnerabilidad social, convirtiéndose también en una gran oportunidad para avanzar hacia el desarrollo inclusivo, y eliminar las barreras arquitectónicas y urbanas. Según lo expresa el alcalde de la comuna, Daniel Jadue, “se trata de un proyecto emblemático para el país y destacó el hecho que se entreguen en medio de la crisis sanitaria que nos afecta producto del Covid-19. Es un cambio fundamental en la forma de hacer políticas públicas de vivienda y que favorece a estas familias justo en este momento tan complejo desde el punto de vista sanitario y económico producto del coronavirus”

Es importante precisar que “Este no es solo un hito para la municipalidad y para corporación Innova, también lo es para la política habitacional de Chile. Se trata del primer proyecto de vivienda social construido para ser directamente arrendado a precio justo”. Por ello nos parece fundamental recordar que 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.

Beneficios de abordar el tema:

- ✓ Investigar y poner en conocimiento, el diseño e implementación de la política local de vivienda del municipio de Recoleta, denominada “Inmobiliaria Popular”, destacando el modelo de viabilidad costo/ beneficio que permitió materializar la iniciativa.
- ✓ Conocer y aprender respecto a la formulación e implementación de políticas públicas desde el nivel territorial y/o comunal.
- ✓ Reconocer elementos claves del diseño y ejecución de una política local, posibles de aplicar en otras áreas y/o temáticas de relevancia.
- ✓ Cuantificar y cualificar la ejecución de la Inmobiliaria popular de Recoleta como política pública local impulsora.
- ✓ Analizar la proyección de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, en su figura de política pública local pionera, en otros gobiernos locales.

OBJETIVO GENERAL

Analizar desde su génesis la política pública local de la Inmobiliaria Popular implementada por el Municipio de Recoleta, abordando su impacto en la problemática social de soluciones habitacionales en la comuna y su potencial replicabilidad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

*Describir los elementos claves en el origen, desarrollo y ejecución de la inmobiliaria popular como política municipal.

*Identificar las características de la inmobiliaria popular y su impacto en el desarrollo local.

*Evaluar la repercusión y replicabilidad del modelo de inmobiliaria popular en otros territorios y municipios, como una buena práctica social.

MARCO TEÓRICO

Inmobiliaria Popular de Recoleta

El 30 de enero de 2018 se realizó el lanzamiento de la Inmobiliaria Popular de Recoleta gracias a la iniciativa liderada por el alcalde de la Municipalidad de Recoleta, Daniel Jadue, que busca que el Estado actúe como agente inmobiliario pensando en el déficit habitacional que existe actualmente en Chile. *“Queremos combatir el hacinamiento, con viviendas dignas y comunidad integrada”*, mencionó el alcalde Daniel Jadue en ese momento. El 25 de junio de 2020 y en plena pandemia se realizó la inauguración del Condominio Justicia Social 1, proyecto inédito en la historia de la política de vivienda de nuestro país cuya construcción responde a la iniciativa local del alcalde de la Municipalidad de Recoleta, Daniel Jadue como una nueva alternativa para asegurar el derecho a la vivienda un derecho garantizado en la Declaración Universal de Derechos Humanos como “El derecho a la propiedad, individual y colectivamente”.

Para lograr lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en 2014 le asignó subsidios del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49) y con ello los recursos para la construcción de la obra cuyo diseño fue donado por el Premio Nacional de Arquitectura año 2002, arquitecto Juan Sabbagh.

El Condominio Justicia Social 1 debe su nombre a su dirección la calle Justicia Social 555, barrio Quinta Bella de la comuna de Recoleta y actualmente ya es habitado por 38 familias.

Tabla n°9: Datos del proyecto Justicia Social 1.

PROYECTO JUSTICIA SOCIAL 1	
N° Departamentos:	38
Superficie:	57 m ²
Distribución:	3 dormitorios, 1 baño, estar, comedor, cocina, logia y terraza
Estacionamiento:	Para bicicletas y autos
Zonas comunes:	Huerto urbano, quincho, zona de juegos
Inclusión:	Adaptado para personas en situación de discapacidad
Superficie total construida:	2932 m ²
Superficie terreno:	1496,11 m ²
Constructora:	OVAL
Entrega de la obra:	25 de junio de 2020
Inversión:	<u>Monto total contrato:</u> 1.200.594.092 pesos <u>Monto inversión MINVU:</u> 1.022.904.805 pesos <u>Monto Inversión Municipal:</u> 177.689.297 pesos

Fuente: Elaboración propia en base a informe Constructora OVAL.

Implicaciones políticas y características

Una serie de proyectos locales de la comuna de Recoleta, encabezados por su edil, Daniel Jadue, han resultado como un ejemplo a replicar a nivel país. Es decir, los proyectos del gobierno de Jadue han escalado de lo local a lo nacional, tal como se ha podido vislumbrar con proyectos emblemáticos y pioneros como la Farmacia Popular y la Óptica Popular. Con la iniciativa de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, desde el Partido Comunista pronosticaron un crecimiento de la figura pública del alcalde y una consolidación de sus proyectos comunales que siguen una línea en común. Esto fue confirmado en los últimos meses de 2020 y en los del presente año 2021, ya que encuestas de diferentes agencias ponen a Jadue en buen pie como una potencial carta presidenciable. Pero su crecimiento no ha sido en solitario, ya que el Partido Comunista creció de una manera que muy pocos esperaban, ganando terreno cada vez mayor e incluso, ganando la alcaldía de la capital chilena en las últimas elecciones.

En el discurso de presentación del proyecto, con fecha 30 de enero de 2018, Jadue daba a conocer la iniciativa basada en una estrategia de combate contra la economía neoliberal, pronunciando que “esto va a intervenir un mercado que ha actuado con una omnipotencia brutal, y que ha abusado de las personas por demasiado tiempo. Vemos ahora que se arriendan piezas de 3×3 m² para cinco, seis y hasta diez personas. Esto surge de la necesidad, y creemos que el Estado debe asegurar el derecho a habitar digno, que no es lo mismo que el derecho a tener una vivienda”. Así también, en el mismo encuentro, el director del SERVIU Metropolitano, Néstor Marín, comentó sobre las políticas públicas que permitieron planificar esta iniciativa, expresando que “Lo que hacían tradicionalmente los programas habitacionales era desarrollar proyectos para entregarlos después a los comités de vivienda y propietarios. Acá hubo una glosa para que las municipalidades o entidades sin fines de lucro se presentaran a este llamado y después dispusieran de estas viviendas para un posterior arriendo. El Estado se hace cargo de las dificultades que tienen los más vulnerables para acceder a vivienda”. En el mismo lugar, la prensa consultó a los presentes si el proyecto presentado podría abrirle las puertas de La Moneda al alcalde, a lo que la diputada Karol Cariola comentó que “sin duda las personas que tienen capacidades de gobernar una comuna tienen capacidad de ser autoridades en todo nivel. Daniel Jadue tiene muchas condiciones para poder ser representante de nuestro pueblo en distintos ámbitos, y bueno, uno esperaría que en el término de su gobierno pudiera seguir proyectando su acción política”, dijo, y especificó que no sabría si aquello significaría “dirigir al país. Eso es una definición que le corresponde al Partido Comunista; es una definición colectiva. Sin duda tiene que jugar un rol de aquí al futuro, y eso es lo que nosotros esperamos”.

Análisis de Coyuntura

Tabla n° 10: Análisis de coyuntura Proyecto Inmobiliaria Popular de Recoleta.

PROYECTO INMOBILIARIA POPULAR DE RECOLETA	
Definición del hecho:	Impulso y ejecución de proyecto destinado a arriendos sociales a precio justo que busca contrarrestar a nivel local la problemática de acceso a la vivienda.
Antecedentes:	Recoleta es la quinta comuna de la Región Metropolitana en el parámetro de déficit habitacional, así como la octava en el parámetro de pobreza multidimensional.
Contexto:	<p>El valor de la vivienda ha crecido de manera importante en el último lustro en la Región Metropolitana. Recoleta pasó de 34 UF/m² a 49 UF/m² en el período 2015-2020. (GFK Chile).</p> <p>Los recientes gobiernos no han otorgado garantías concretas de solución habitacional, creciendo gradualmente las tasas de hacinamiento.</p>
Actores e intereses:	Gobierno local de Recoleta, MINVU, Constructora OVAL, postulantes que cumplan los requisitos. El gobierno local tiene el interés de mediante su política local mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, mientras que los postulantes buscan lograr bienestar mediante el acceso a una vivienda a precio razonable.
Tendencias y conclusiones:	La iniciativa se compone de un valor social que va en una línea común con proyectos anteriores de la comuna, buscando arraigar el concepto de justicia social. Si la iniciativa es exitosa es probable que tienda a replicarse y a instaurarse nacionalmente.

Fuente: Elaboración propia.

Estado del Arte/Investigaciones

No hay registro de estudios previos, por lo que apuntamos a que nuestra investigación pionera pueda ser una guía para futuras investigaciones y/o como una herramienta de aspecto comparativo respecto a los objetivos iniciales promulgados por el proyecto Inmobiliaria Popular de Recoleta y los logrados considerando un tiempo futuro.

Existe un artículo que no implica directamente nuestra investigación, más bien es de ribetes generales y da cuenta de las primeras miradas históricas a la vivienda popular urbana en Chile:

Autor	Título	Año
Simón Castillo Fernández	La vivienda popular en el Chile urbano (1880-1930). Un estado de la cuestión interdisciplinario.	2018

Antecedente de experiencia internacional

Haciendo una acabada revisión de antecedentes de similar impulso en el mundo, podemos destacar la promoción de alquiler de viviendas sociales que hace el ayuntamiento (municipalidad) de Viena, capital de Austria. La ciudad cuenta con una población cercana a los 2 millones de habitantes y un crecimiento poblacional anual aproximado de 2,5% según la última estimación. Su modelo tiene sus cimientos y éxito en un gran apoyo económico público a la construcción de viviendas sociales y su consecuente precio de alquiler, siendo esta política urbanística de clara orientación social, haciendo todos los factores mencionados, que la ciudad sea constantemente clasificada dentro de las mejores ciudades para vivir en el mundo. Si bien los estándares de vida en Viena consideran un valor económico alto si se toma en cuenta todas las capitales de Europa, el municipio ha sabido amortiguar este hecho mediante ayudas reales a la vivienda.

Es así que, desde hace más de 100 años, específicamente desde 1917, el municipio de Viena impone precios máximos al arriendo habitacional en las denominadas “viviendas protegidas”. Al año en curso (2021), el precio máximo de arriendo impuesto es de 7 euros por metro cuadrado.

Otro punto que es recalable implica que, a la fecha en Viena, 8 de cada 10 edificios habitacionales levantados, se hacen con financiamiento del sistema público de vivienda social, lo que se ha transformado en una constante durante todos los años de la política. El 60% de la población habita en viviendas protegidas, haciendo que la expansión de este sistema subvencionado impida o sea una piedra de tope para propietarios particulares que pretendan subir los precios de arriendo. En un reportaje al respecto realizado por el medio inglés The Guardian, se destaca que con el sistema empleado *“el coste de alquiler se reduce, lo que significa que los trabajadores que cobran menos pueden permitirse vivir en la capital austriaca, incluso en el centro de la ciudad”*. Esto último es un marcado contraste a la realidad de la capital de Chile, en donde quienes perciben ingresos menores, se ven en la obligación de optar por arriendos en comunas periféricas, agregando, además, que estas viviendas usualmente están alejadas de los principales servicios de la comuna, lo que podría leerse como periferia de la periferia.

Puntos fuertes del sistema impulsado por la Municipalidad de Viena:

- ❖ La ciudad posee actualmente cerca de 230.000 viviendas de alquiler.
- ❖ Organizaciones de lucro limitado administran 136.000 viviendas. Estas organizaciones tienen el compromiso de reinvertir los ingresos en el sector inmobiliario u ofrecer sus viviendas a familias de bajos ingresos (al menos un 50% de viviendas debe estar destinada a ellos).
- ❖ La municipalidad impone un precio máximo por metro cuadrado según la zona, por gracia de una ley del año 1917 que actualmente sigue vigente.
- ❖ Con la regulación de precios, el municipio de Viena busca que ninguno de los residentes de las viviendas subvencionadas gaste más de un 25% de sus ingresos, objetivo que persigue de manera calcada la política pública local Inmobiliaria Popular de Recoleta.

El sistema de desarrollo urbanístico propulsado por Viena, ha logrado juntar grupos de distintas etnias, edades e ingresos, así como resguardar de buena manera cada espacio de la ciudad, contribuyendo en buena medida evitar la expansión de guetos.

MARCO CONCEPTUAL

Problema Público

Para dar respuesta a un problema es importante definir el problema público, si bien puede parecer un concepto fácil en relación con lo que una política pública busca resolver, para el presente trabajo es de suma importancia su operacionalización con tal de aclarar su vínculo con la noción de política pública local. En un ámbito más general un problema público se puede definir como: *"Construcción social, un hecho cultural que obedece a una estructura cognoscitiva y moral (...). Un problema público es socialmente asumido: se genera un proceso de responsabilización por parte de tal o cual segmento de la sociedad; un grupo determinado decide que un problema es acreedor a una intervención pública porque dicho grupo tiene capacidad, autoridad para promoverlo como tal."*(Meny & Thoening, 1992, pág. 120).

Entendiendo en un plano general la concepción más subjetiva del problema público es necesario añadir tres características distintivas de los problemas públicos; interdependencia de los problemas, subjetividad en la identificación de éste, naturaleza dinámica (Olavarría, 2007), estas tres características dan cuenta de las complejidades estructurales para detectar estas necesidades sentidas por parte de la comunidad, dicho origen se aprecia comúnmente desde la acción estatal, la detección de este se da a través de la acción de actores sociales con poder (e influencia) que caracterizan estas necesidades sentidas desde las bases sociales.

Entendiendo que es la comunidad la que tiende a presionar para instalar necesidades en la agenda pública, dicha condición se contradice con la naturaleza misma de la descentralización del Estado, es por esto que la misma comunidad local (soberana) puede resolver y cubrir necesidades propias (Salazar, 2019). En resumidas cuentas, dada las características subjetivas de los problemas públicos – como hemos mencionado anteriormente – se puede afirmar que los problemas públicos de un territorio se vinculan a necesidades sentidas por las distintas comunidades que conviven ahí.

Políticas Públicas

Dentro de las definiciones más amplias podemos rescatar “*a las políticas públicas como cursos de acción y flujos de información en relación a un objetivo público – desarrollados por el sector pública, la comunidad y el sector privado -, incluyendo orientaciones o contenidos, instrumentos o mecanismos y definiciones o modificaciones institucionales*” (Lahera, Introducción a las políticas públicas, 2002, pág. 19), de aquí se desprende una visión holística respecto a los cursos de acción de las políticas públicas, si bien Lahera detalla la multiplicidad de actores involucrados, esta principalmente se concentra (en concordancia con otros autores), a las acciones gubernamentales, principalmente acciones de autoridades políticas o el resultado de una actividad de un actor gubernamental (Gonnet & Vergara, 2016), existiendo así una excesiva concentración en el ejercicio del poder estatal.

Dentro de esta dinámica, es fundamental el qué hacer para generar acciones que se materialicen en una política pública. Se requiere de poder político para dar acción a las políticas públicas, en esta misma línea, Eugenio Lahera menciona: “*Las políticas públicas son un factor común de la política y de las decisiones del gobierno y de la oposición. Así, la política puede ser analizada como la búsqueda de establecer políticas públicas sobre determinados temas, o de influir en ellas. A su vez, parte fundamental del quehacer del gobierno se refiere al diseño, gestión y evaluación de las políticas públicas.*” (Lahera, Política y políticas públicas, 2004, pág. 7), por lo que uno de los temas en particular es la necesidad de tener poder político para poder generar al menos condiciones para la realización y continuidad de las políticas públicas, aquí el rol del Estado para satisfacer necesidad y asegurar derechos básicos de los ciudadanos es sustancial (Gonnet & Vergara, 2016).

Vivienda Social

La situación referida al déficit cuantitativo de viviendas que se observa en Chile, así como la precarización y mala construcción de éstas, tema que ha surgido como uno de los detonantes del estallido social de octubre del 2018, no está alejada de la realidad que se vive en Latinoamérica. Variados son los estudios que se levantan al respecto y que buscan instalar el

tema de la pobreza y la vivienda como un entramado que no debe resolverse de manera aislada.

Desde esta perspectiva, evaluar la correlación entre adquisición y sostenimiento de una vivienda es un primer elemento que pareciera interesante de abordar. Hoy en contexto de pandemia mundial podemos observar el aumento de integrantes que habita una sola vivienda, sin aumentar por ello, el ingreso que permite la manutención, a este respecto señalar que “Las políticas de vivienda que pretenden focalizarse en la población más pobre y vulnerable deberían considerar el bajísimo nivel de ingreso y las dificultades naturales de acceso al crédito de este segmento de población, lo que lleva a descartar opciones de financiación tradicional como complemento al otorgamiento de subsidios” (Chirivi B., Quiroz P., Rodríguez P., 2011)

El desafío de acercarse al concepto de vivienda digna, invita a concentrar esfuerzos no solo desde el campo puramente del urbanismo y la construcción, debe ser admitido como un problema social, o como lo indica Albert Gilbert, “Los gobiernos debían formular una política para el sector habitacional tal como lo hacen para los sectores de salud, educación y empleo. Tal política tendría que reconocer que la vivienda impacta al sector social y al económico, y que contribuye tanto a la producción como al consumo. La inversión en vivienda genera crecimiento económico y empleos” (Gilbert, 2001).

Otro elemento importante en el estudio de la vivienda social en Chile dice relación con la disponibilidad de suelo urbano, esto en consideración a los procesos de urbanización, explosión de población en las ciudades y la significancia en torno a la locación de la vivienda en virtud de la cercanía a escuelas, servicios de salud, transporte público, trabajos y facilidades de naturaleza social.

En la investigación de Clemente Larraín, Investigador Asistente del CEP, para CIPER Chile el año recién pasado sobre políticas de suelo y Ley de Integración Social y Urbana, hace mención a las debilidades de dicha propuesta, consensuando en la urgencia de fortalecer el rol del Estado para regular y gestionar el uso del suelo y de reformular políticas urbanas y habitacionales. A este respecto el estudio da cuenta de la ausencia del “rol que le cabe a las políticas de suelo urbano en la integración social, lo que terminó siendo considerada una de

sus principales omisiones e insuficiencias”, de igual forma indica que “los mecanismos existentes han sido poco eficientes para factibilizar y gestionar terrenos en sus diferentes programas habitacionales. De hecho, esta es una de las principales dificultades para fomentar y escalar a nivel nacional la micro-densificación o la regeneración urbana: los innumerables problemas para la expropiación, subdivisión y fusión de terrenos, junto con el rediseño de la vialidad y el espacio público”.

Vulnerabilidad Social

Son varios los autores latinoamericanos que coinciden en afirmar que los enfoques teóricos centrados en el concepto de vulnerabilidad social constituyen, en la actualidad, la base de un cuerpo teórico emergente que aspira a generar una interpretación sintética, multidimensional y de pretensiones integradoras sobre los fenómenos de la desigualdad y la pobreza en América Latina (Kaztman, 1999b; Rodríguez Vignoli, 2000; Filgueira, 2001; Busso, 2005; Moreno Crossley, 2008). Aunque su planteo no está exento de críticas, su uso ha sido extendido a múltiples ámbitos de análisis en el campo de los estudios sobre la desigualdad.

Este lineamiento surgió con fuerza a mediados de la década de 1990, a partir de los fenómenos sociales que provoca la inestabilidad económica de los países en vías de desarrollo. La mayor exposición de América Latina a las consecuencias no deseadas de la globalización, puso de manifiesto la persistencia de la desigualdad estructural del escenario internacional. Al interior de las sociedades, los fenómenos de volatilidad económica y reforma del Estado provocaron la crisis del empleo formal y el incremento de la pobreza. El caso más llamativo fue la irrupción de los llamados “nuevos pobres”, los segmentos de clase media que, a pesar de su capital educativo y los esfuerzos por insertarse en el mercado laboral, quedaron al margen de la distribución de los recursos sociales y experimentaron la ruptura del ideal meritocrático.

La primera concepción asume que la vulnerabilidad es un atributo de individuos, hogares o comunidades, que están vinculados a procesos estructurales que configuran situaciones de fragilidad, precariedad, indefensión o incertidumbre. Se trata de condiciones dinámicas que afectan las posibilidades de integración, movilidad social ascendente o desarrollo. Las mismas están correlacionadas con procesos de exclusión social, que se traducen en

trayectorias sociales irregulares y fluctuantes. En esta línea identifica a los trabajos realizados por agencias regionales de la Organización de las Naciones Unidas, tales como la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), y autores como Rubén Kaztman (Moreno Crossley, 2008).

La segunda interpretación se concentra en el efecto conjunto de factores de riesgo que aquejan a diversas unidades sociales. Desplaza su atención de los atributos hacia el plano de la distribución de riesgos, que son consecuencia de procesos colectivos de toma de decisión y que se confrontan con las concepciones vigentes sobre la seguridad. Un individuo, hogar o comunidad es vulnerable como resultado del efecto conjunto de múltiples factores de riesgo, que configuran una situación o síndrome de vulnerabilidad social. Si bien estos factores están asociados a la distribución desigual de bienes y recursos, el foco está puesto en la forma en que se distribuyen los factores de riesgo en una sociedad. Esta concepción está emparentada con los desarrollos teóricos en torno al riesgo realizado por sociólogos como Niklas Luhmann, Ulrich Beck, Anthony Giddens y Gosta Esping-Andersen. Entre los autores locales se identifican a Jorge Rodríguez Vignoli y Miguel Villa (Moreno Crossley, 2008).

Precariedad Urbana

De acuerdo a la Real Academia Española el concepto de precariedad alude a la “cualidad de precario”, siendo lo precario “aquello que carece de recursos, es poco estable o no está en condiciones de sostenerse en el tiempo”. Cingolani (2015) señala que la acepción moderna de precariedad, se vincula principalmente con aquello cuya duración y solidez no está asegurada, con lo inestable, incierto, delicado y frágil.

Khalil y Zouhairi (2016) definen precariedad como una fragilidad y ausencia de seguridad social, física y económica. Señalan que la precariedad es plural y cada precariedad engloba un campo de fragilidades. Esas precariedades son además elementos de un proceso de precarización que implican tanto factores estructurales (ejemplo: crisis económica) como coyunturales (ejemplo: eventos de la vida, enfermedades).

El concepto de precariedad urbana refiere específicamente a las características deficitarias cualitativas del hábitat de las familias, especialmente respecto a la vivienda, ya sea a nivel de

tenencia segura, acceso adecuado al agua potable, saneamiento, servicios básicos urbanos, tipología de vivienda, calidad estructural y nivel de hacinamiento (Winchester, 2008; Ordoñez, 2012). Hace referencia a un “desbalance entre la demanda y la oferta de servicios básicos que existe en una ciudad o parte de ella, destacando la dimensión de limitación en el acceso a los servicios sociales básicos” (Jordan, 2009). Bajo esta perspectiva, la precariedad se presenta como un indicador directo de vulnerabilidad social.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Chile (2013) destacando los aportes de ONU-HABITAT (2003) aborda el concepto de precariedad desde la definición de asentamiento precario. Señala que corresponde a aquellos asentamientos humanos conformados por viviendas y servicios inadecuados, no reconocidos y no incorporados a la ciudad. Se refiere específicamente a desarrollos informales, que deben cumplir al menos uno de cuatro criterios específicos para ser considerados precarios: “acceso inadecuado al agua, acceso inadecuado a servicios de saneamiento o sistema de desechos de excrementos, inseguridad de la tenencia del suelo, problemas de durabilidad de la vivienda y estructura adecuada y espacio habitable adecuado, [o] un número de dormitorios que evite el hacinamiento” (MINVU, 2013).

Sin embargo, una mirada más amplia del concepto de precariedad urbana nos remite a considerar no sólo las condiciones habitacionales, sino que también el entorno urbano de la vivienda o vecindad. Carbonell (2013) junto con sumar nuevas dimensiones a las condiciones habitacionales que definen la precariedad (demasiado oscuro, poca luz, posibilidad de tener la casa caliente, existencia de goteras) nos remite a las condiciones donde se sitúa la habitación, considerando como elementos constitutivos de la precariedad el ruido, la polución, el crimen, la suciedad del vecindario y los servicios públicos en mal estado. En la misma línea, pero desde una mirada más general, Ordoñez (2012) releva la “fragmentación urbana, desconexión a las oportunidades laborales que generan los centros urbanos y, además, inexistencia de equipamientos y espacios públicos que contribuyan a la vida comunitaria y la cohesión social” (Ordoñez, 2012).

Una de las discusiones en torno a este concepto ha estado asociada a la vivienda y la definición de indicadores o estándares de calidad. Éstos se plantean en relación a tipologías específicas que se emplazan en general en la periferia de las ciudades: campamentos y viviendas sociales. De esta forma, diversos autores hablan de precariedad en el contexto

latinoamericano para referirse al déficit cualitativo del hábitat de las familias, en torno a la materialidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y nivel de tenencia. (Tapia, 2000).

Diversos estudios tanto en Chile como en América Latina se han enfocado en la precariedad urbana y habitacional, tanto para campamentos como para viviendas sociales. Para caracterizar la materialidad del hábitat de los hogares en América Latina, el estudio realizado por Mac Donald (2004) identifica variables en relación a la calidad material de la vivienda (paredes específicamente), servicios básicos (acceso a red de alcantarillado y agua) y seguridad de permanencia, ésta última medida a través de la condición de tenencia de los habitantes, es decir, si es propietario o habitan en otras formas de ocupación.

En relación a las viviendas sociales, diversas investigaciones vinculan la materialización de la precariedad con la localización periférica de los conjuntos habitacionales, la mala calidad de los suelos y la cercanía “usos no deseados” (basurales, cementerios, cárceles, etc.), escaso nivel de inversión y falta de servicios y equipamientos que otorguen calidad urbana a la población que arriba a estos territorios (Sepúlveda, 1986; Ducci, 1997). La precariedad también se vincula a la mala calidad del diseño y construcción de las viviendas, afectando las formas de vida, fomentando el individualismo y la ruptura de lazos familiares (Ducci, 1997). Así, un concepto que por esencia es dinámico, se ha centrado en tipologías, sectores y actores específicos. La propuesta frente a esto es redefinir el concepto a la luz de la forma en que se manifiestan nuevos procesos urbanos, en este caso específico: la verticalización.

MARCO METODOLÓGICO

Dado el contexto de lo retratado con anterioridad, el tipo de investigación más pertinente es el de carácter descriptivo, principalmente por la cualidad innovadora de la política en cuestión que será analizada, esta característica de política pública novedosa que se inicia desde una perspectiva local, admite que la investigación presenta una pregunta de investigación y una hipótesis.

Pregunta de Investigación

¿Cómo se materializó la innovadora política pública local de inmobiliaria popular de Recoleta?

Hipótesis

La Inmobiliaria Popular permite arrendar viviendas a precios justos, que mejoran la calidad de vida de los beneficiados.

Herramientas de recolección de información

Dada la secuencialidad que busca establecer el presente trabajo, se realizó para la recopilación de información: análisis documental, entrevista semi estructurada y aplicación de encuesta Escala de Likert.

Análisis Documental: Los datos y documentos que analizamos y estudiamos nos permitieron conocer las distintas etapas de la materialización de la Inmobiliaria Popular y el rol que jugaron los distintos actores que participaron en este proyecto. Desde su creación, diseño, implementación y adjudicación.

Los documentos de estudio son:

*Actas Concejo Municipal.

*Decretos Municipales.

*Resolución Exenta N° 3311, Resolución Exenta N°12432, Resolución Exenta N°2359 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

*D.S. N°52 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

*Licitación construcción de Inmobiliaria Popular.

*Contrato Municipalidad de Recoleta con Constructora Oval.

*Formulario de postulación a beneficio.

Entrevista: La entrevista a realizar nos permitió recopilar información y datos en función de los objetivos planteados y de la investigación a desarrollar.

La entrevista seleccionada para los fines de esta investigación es la entrevista semiestructurada, para de esta manera poder ampliar la capacidad de recepción de información recogida, traducido en posibilitar al entrevistado expresarse en sus percepciones.

Se aplicará a:

*Sergio Vidal, arquitecto encargado de Inmobiliaria Popular.

Encuesta Escala de Likert: Para medir el grado de satisfacción y/o percepción de los beneficiarios nos decidimos a aplicar la encuesta Escala de Likert para evidenciar mediante diversas opciones las percepciones de la muestra seleccionada.

Universo/Población/Muestra a Investigar

Universo: 38 familias seleccionadas y beneficiadas con el proyecto Inmobiliaria Popular de Recoleta.

Población: Familias beneficiadas dentro del primer mes de entrega de viviendas, las cuales alcanzan la suma de 23.

Muestra: 11 familias beneficiadas, que corresponden a casi un 30% del Universo y a un 48% de la Población.

Los criterios para su selección fueron:

- Familias nucleares monoparental con dos o más hijas o hijos.
- Familias nucleares biparentales con más de dos hijas o hijos.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos, se procedió a realizar el tratamiento correspondiente para el análisis de los mismos, por cuanto la información que arroja, indica las conclusiones a las cuales llega la investigación, ya que muestra datos duros y percepciones de cerca de un 30% de los beneficiarios del Condominio Justicia Social 1 de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, así como también el paso a paso de la materialización de este proyecto, lo que se puede apreciar como resultado de los instrumentos de recolección de información empleados.

A) Análisis Documental

Para explicar el análisis documental de la Política Pública Local Inmobiliaria Popular, en primer lugar, analizamos el documento oficial de Generalidades, Objetivos y Etapas del proyecto Inmobiliaria Popular de Recoleta, sintetizado en lo siguiente:

Etapa I: Desarrollo de la línea de arrendamiento con subsidio estatal, para lo cual se articularon 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 postularon proyectos inmobiliarios 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 3 dormitorios y de 35 a 65 m²). Esta etapa contempló en desarrollo del proyecto adjudicado, el cual se ejecutó dentro del primer semestre de 2018, además se presentó 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).

Etapa 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 orientó 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 procedió a orientarlas y, según sea el caso, se les acompañará en el proceso de postulación individual o en el proceso de organización y postulación colectiva a viviendas 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.

Etapa III: El Concejo Municipal de Recoleta aprobó el martes 17 de julio de 2018 y en forma unánime, adjudicar a la Constructora Oval la licitación pública para la construcción del primer edificio de viviendas de la Inmobiliaria Popular llamado “Condominio Justicia Social 1”, con ello se inicia la materialización de la Política Local en materia de vivienda.

Etapa IV: Esta etapa comprende la construcción de las viviendas, datos referidos a la misma exponemos a continuación:

DATOS DE LA OBRA

Nro. Departamentos: 38

Superficie: 57 m²

Distribución: 3 dormitorios, 1 baño, estar, comedor, cocina, logia y terraza.

Estacionamientos para autos, discapacitados y bicicletas sede social, conserjería y zona de administración.

Zona de juegos, huerto urbano y quincho.

Superficie construida: 2.932 m²

Superficie del terreno: 1.496,11 m²

Constructora: Oval

Dirección: Justicia Social 555, Población Quinta Bella.

Entrega de la obra: primer trimestre de 2020.

INVERSIÓN

Monto Total contrato: UF 44.228,58 (\$1.200.594.092)

Monto inversión Minvu: UF 37.682,70 (\$1.022.904.805)

Monto inversión Municipal: UF 6.545,88 (\$177.689.287)

Etapa V: Etapa que involucró la postulación de los/as interesados al beneficio.

El proceso de postulación se realizó de manera presencial y online (www.recoleta.cl), el plazo de postulación comprendió el periodo del 20 de enero hasta 14 de febrero de 2020.

Los requisitos de postulación consideran:

- Ser beneficiario del subsidio de arriendo del Minvu (DS.52)
- En casos excepcionales podrán postular familias de Recoleta sin subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pero que cumplan con los requisitos de este.
- Tener cédula de identidad vigente
- Tener Registro Social de Hogares
- Estar dentro del 70% de los ingresos más vulnerables

-El grupo familiar deberá estar conformado por un mínimo de tres (3) y máximo de seis (6) personas.

A través de la plataforma digital se recibieron aproximadamente 3.000 postulaciones.

Los resultados se dieron a conocer el 16 de marzo de 2020.

Etapa VI: Inauguración y entrega de las viviendas.

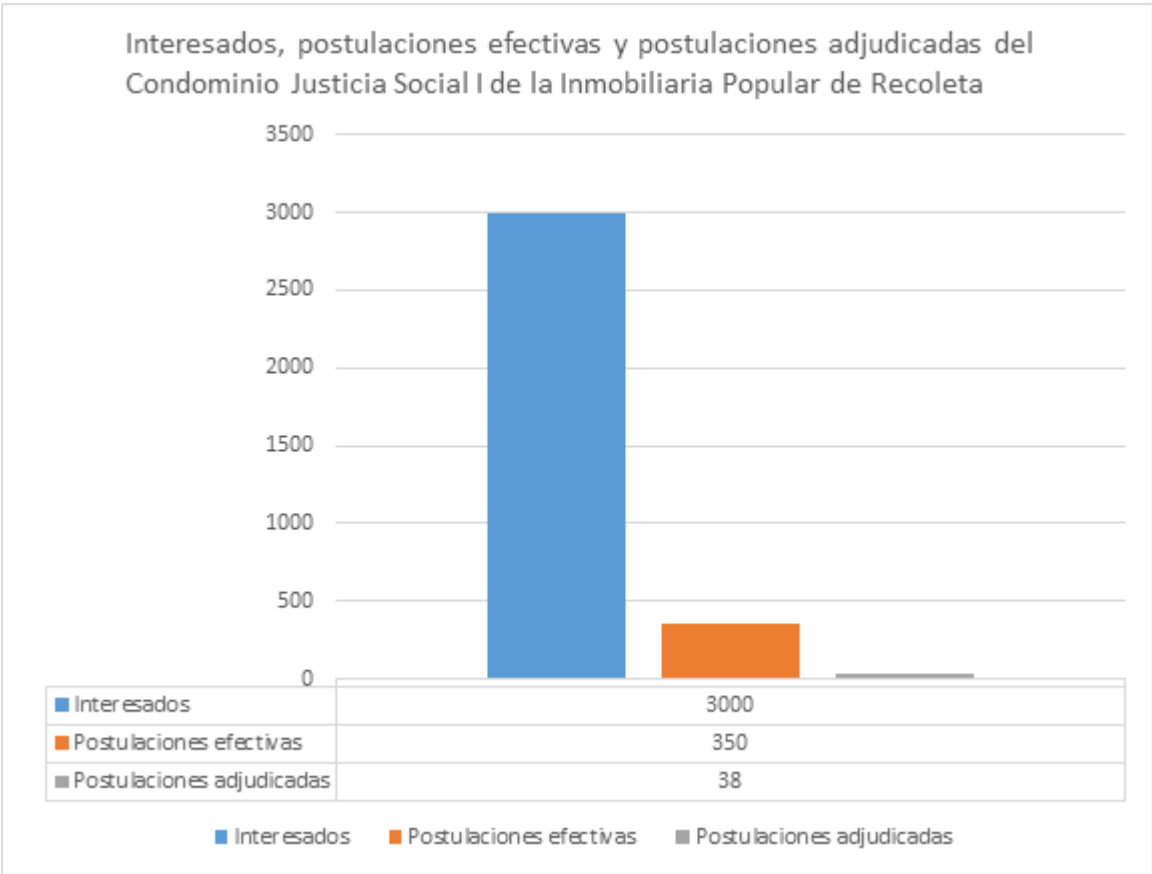
El 25 de junio de 2020 y en plena pandemia se realizó la inauguración del Condominio Justicia Social 1, proyecto inédito en la historia de la política de vivienda de nuestro país cuya construcción responde a la iniciativa local de la Municipalidad de Recoleta.

El Condominio Justicia Social 1 debe su nombre a la dirección en la cual se encuentra emplazado: calle Justicia Social 555. En la inauguración participaron autoridades gubernamentales, locales y los integrantes de las 38 familias beneficiarias.

Las beneficiadas y los beneficiados, antes vivían en viviendas hacinadas, arrendando una pieza o de allegadas con familiares. Sus vidas, como lo han relatado en varias actividades comunitarias, han dado un vuelco, un cambio, ya que dentro del proyecto no solo pueden acceder a una vivienda digna, sino que además son parte de un Plan de Acompañamiento Social (PAS).

Talleres de convivencia comunitaria, asambleas, talleres de reciclaje, talleres de teatro para los más pequeños, acceso a los servicios del gobierno local (biblioteca municipal, librería, farmacia y óptica popular), además de la celebración de festividades, entre otras, forman parte de las actividades del Plan de Acompañamiento, que en definitiva entrega herramientas a las familias para construir un futuro mejor en comunidad.

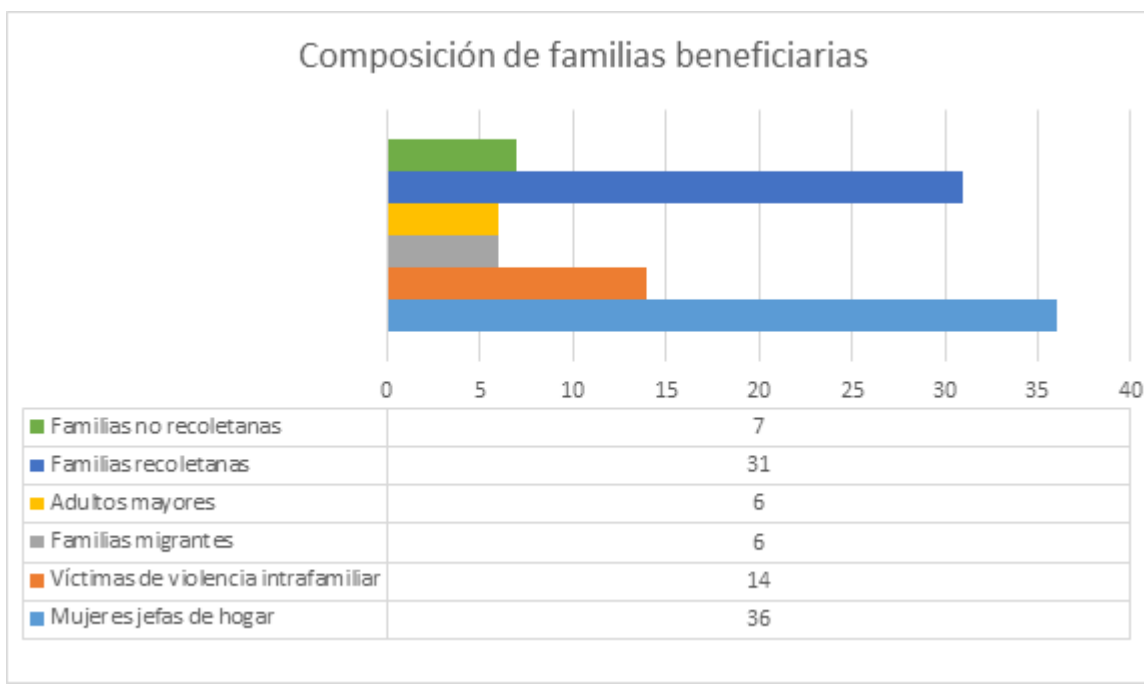
Figura n°5: Interesados, postulaciones efectivas y postulaciones adjudicadas del Condominio Justicia Social I de la Inmobiliaria Popular de Recoleta.



Fuente: Elaboración propia en base a PPT Aspectos Técnicos Condominio Justicia Social I Inmobiliaria Popular de Recoleta.

De acuerdo a lo recabado con el análisis documental de los aspectos técnicos del proyecto, se pudo conocer que aproximadamente hubo 3000 personas interesadas, en cierto modo, en postular al beneficio. Esto se traduce en asistentes a instancias informativas y consultas llegadas a los encargados municipales tanto presencialmente como de manera remota. Las postulaciones que cumplían los requisitos y efectivamente realizadas llegaron a 350. De estas 350, 38 fueron las seleccionadas finalmente. Haciendo un análisis estadístico, un 1,27% de las personas que mostraron algún interés, obtuvieron el beneficio, así como un 10,9% de las postulaciones efectivas.

Figura n°6 Composición de las familias beneficiadas



Fuente: Elaboración en base a PPT Aspectos Técnicos Condominio Justicia Social I Inmobiliaria Popular de Recoleta.

Con esta información, se puede colegir que la selección de los beneficiarios estuvo considerablemente inclinada hacia mujeres jefas de hogar, con un 95% del total. Familias de la comuna de Recoleta fueron principalmente beneficiadas, con un 82%, algo lógico considerando que es una política de carácter local. Otro punto destacado, es que se otorgó el beneficio a un 37% de familias que estaban inmersas en un clima de violencia intrafamiliar, lo que en teoría supondría mejorar su calidad de vida cotidiana al otorgarles este beneficio. También que se abrió la puerta a familias inmigrantes, las cuales contemplan un 16%, al igual que los adultos mayores.

CRONOLOGÍA DEL DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA

<u>FECHA</u>	12 de septiembre 2017	07 de noviembre del 2017	31 de enero 2018
<u>ACTO</u>	SESIÓN DE CONCEJO MUNICIPAL ACTA N°28	SESIÓN DE ACTA CONCEJO MUNICIPAL ACTA N°34	LANZAMIENTO DEL PROYECTO
<u>OBSERVACION</u>	Aprobación adquisición inmueble ubicado en calle Justicia Social N°555.	Complementación y rectificación N°118, del 12 de septiembre de 2017. Que aprueba adjudicación a título gratuito inmueble calle Justicia Social N° 555	El alcalde Daniel Jadue, este martes dio a conocer el nuevo proyecto denominado “Inmobiliaria Popular de Recoleta”, que permitirá que algunas familias de la comuna accedan a un arriendo de departamento a precio justo. En la ceremonia se presentó la maqueta del edificio, la cual fue diseñada y donada por el destacado arquitecto y Premio Nacional de Arquitectura 2002, Juan Sabbagh, quien participó del lanzamiento de esta innovadora propuesta

			que busca que el Estado actúe como agente inmobiliario.
--	--	--	---

<u>FECHA</u>	<u>01-03-2018</u>	<u>Marzo- Julio 2018</u>	<u>17 de Julio 2018</u>	<u>30 de junio 2020</u>
<u>ACTO</u>	APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO. DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES	PROCESO DE LICITACIÓN	ADJUDICACIÓN DEL PRIMER EDIFICIO DE INMOBILIARIA POPULAR	CONSTRUCTORA OVAL ENTREGA DEPARTAMENTOS EN RECOLETA EN MEDIO DE LA PANDEMIA
<u>OBSERVACIÓN</u>		Se realizó una licitación pública “en la que participaron cuatro empresas oferentes”. Este proceso culminó en julio del	El Concejo Municipal de Recoleta aprobó, hoy martes 17 de julio y en forma unánime, adjudicar la propuesta pública para la “Construcción Habitacional	“La empresa ha sido la encargada tanto de la demolición de las edificaciones que existían en el terreno, como de la ejecución de la obra de construcción. Para ello el contrato

		<p>mismo año, cuando la constructora Oval se adjudicó la propuesta, previa revisión de los antecedentes por parte del Concejo Municipal.</p>	<p>Justicia Social 1, Comuna de Recoleta”, el primer edificio de viviendas de la Inmobiliaria Popular.</p>	<p>estableció un plazo de 380 días, una vez suscrita el acta de la entrega del terreno”, explicó la autoridad comunal. Sin embargo, la demora a nivel central que comentó con anterioridad, produjo un retraso en los plazos de la ejecución de la obra.</p>
--	--	--	--	--

B) Entrevista a Sergio Vidal, Encargado Inmobiliaria Popular de Recoleta.

Durante la segunda semana de septiembre se realizó una entrevista a Sergio Vidal, quien está a cargo del funcionamiento del Condominio Justicia Social 1 de la Inmobiliaria Popular de Recoleta. El tipo de entrevista seleccionada, fue la de tipo semiestructurada. Para el análisis e interpretación de este instrumento de recolección de datos, procedimos a extraer citas que reflejan lo primordial de las respuestas de Sergio Vidal a las preguntas realizadas. Luego de esto, realizamos una breve observación de estas citas basándonos en su relación con el contexto social.

Pregunta 1: ¿Cuál es la problemática que reconoce en la comuna de Recoleta que espera dar solución, la Inmobiliaria Popular?

Respuesta: “Principalmente el abusivo mercado de arriendo habitacional en Chile, sobre todo en Santiago, donde hay escasez y, por ejemplo, una estrecha habitación, donde en muchas ocasiones pueden vivir familias de 4 o más personas, puede llegar a costar mensualmente entre 200 a 250 mil pesos. Entonces principalmente este proyecto busca dar una solución a precio justo y brindar una mejor calidad de vida”.

Observación: Se pone de manifiesto como la poca posibilidad de acceso a soluciones habitacionales a precio razonable, obliga en muchas ocasiones a familias a vivir en situaciones que desmejoran su bienestar, tal como lo es el hacinamiento, siendo Recoleta la comuna que ocupa el quinto lugar en la Región Metropolitana.

Pregunta 2: ¿Cree que esta política local debiera replicarse en otras comunas, tomando como referencia la propulsión que tuvo la Farmacia Popular de Recoleta?

Respuesta: “Por supuesto, de hecho, ya hay esbozos de una replicabilidad, tenemos muchos alcaldes que se han interesado en el modelo, porque también la Corporación INNOVA se dedica a un trabajo local”.

Observación: Se desprende de esta respuesta que hay intenciones reales de replicar esta iniciativa. Lo acontecido a nivel nacional con las farmacias populares, idea original del municipio de Recoleta, es una buena señal.

Pregunta 3: ¿Qué podría mencionar sobre el condominio Justicia Social 1, que marque la diferencia con el mercado de arriendo que existe en Santiago?

Respuesta: “En primer lugar ofrecer un arriendo muy por debajo del promedio que se está cobrando en Santiago, ya que se definió en un 25% del ingreso familiar según el Registro Social de Hogares, con un tope de 5 UF, lo que nos parece justo. Además, el condominio está emplazado en lo denominado como 15 minutos urbanos, que hace referencia a estar a pasos de colegios, comercio, metro, centros de salud, municipio, entre otros servicios, entonces así mejora la calidad de vida. Hay muchos arrendatarios en Santiago que encuentran casas a precios que les permite su presupuesto, pero en su gran mayoría están ubicados en lugares periféricos de los principales servicios y eso al final va desgastando el bienestar”.

Observación: Se enfatiza en el esfuerzo por entregar a los beneficiarios un arriendo a precio justo de acuerdo a sus posibilidades como conjunto familiar, haciendo que el tener un techo no signifique un gasto desmesurado de sus ingresos que los priven de otras necesidades, contribuyendo esto a mejorar la calidad de vida.

Pregunta 4: ¿Cómo funciona el financiamiento y la entrega de servicios a los beneficiarios?

Respuesta: Nosotros tenemos un ingreso aproximado de 3.800.000 pesos mensuales por concepto de copago. Los beneficiarios aquí no pagan gastos comunes, tenemos 4 conserjes como medida de mejora, también hemos subido la reja, y está la mantención periódica, tal como luces, la bomba de agua, situaciones que están en el contrato de mantención para que esto sea funcional. El municipio nos aporta con la limpieza e internet, porque como es una dependencia municipal, en el contrato general del municipio pueden venir a hacer aseo acá, lo que es un ahorro.

Nosotros podemos traer recursos también al ser Corporación a través de fondos concursables y de donaciones, Fosis, Sence, escuela de capacitaciones. Al ser corporación podemos recibir donaciones y pasa directo, no necesita ir a las arcas municipales previamente.

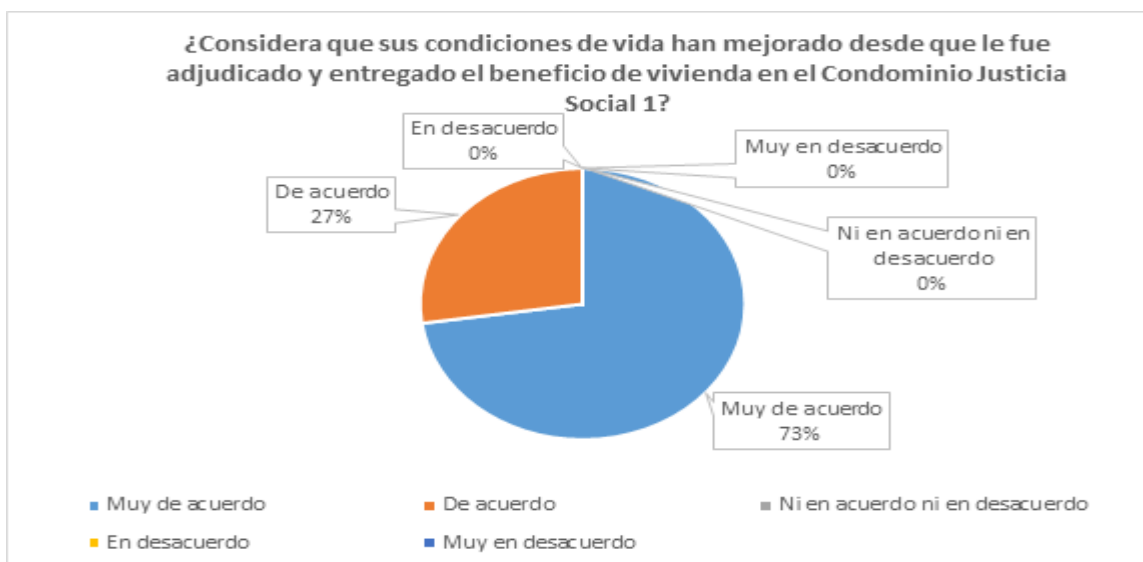
Observación: Se destaca la intervención y participación municipal, haciendo un trabajo concatenado con la corporación, así como las vías de acceso a fondos.

C) Resultados Encuesta de Likert realizada a 11 representantes de familias beneficiarias de vivienda pública en el Condominio Justicia Social 1.

Tabla n°11: Pregunta 1: ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el Condominio Justicia Social 1?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	8 familias
De acuerdo	3 familias
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0 familia
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°7: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 1 Encuesta de Likert.

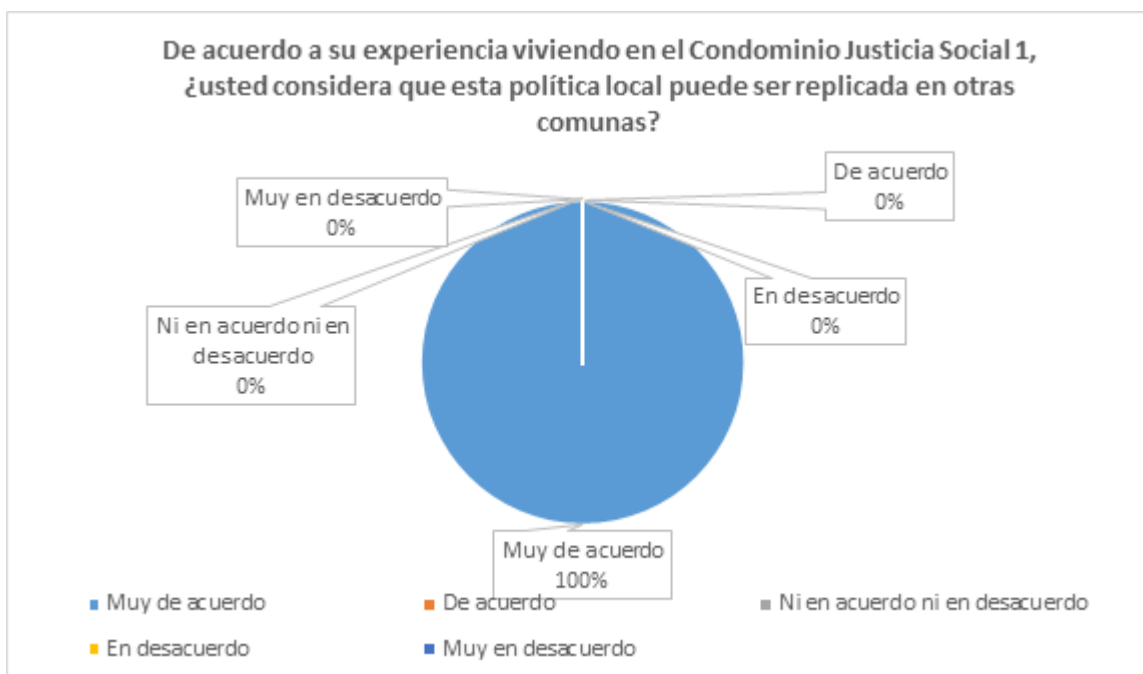


Se desprende que el impulso de esta política, ha contribuido positivamente en la calidad de vida de los beneficiarios. Los mismos, mencionaron la cercanía con servicios de transporte y la conectividad con sus trabajos como factores relevantes.

Tabla n°12: Pregunta 2: De acuerdo a su experiencia viviendo en el Condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	11 familias
De acuerdo	0 familia
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0 familia
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°8: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 2 Encuesta de Likert.

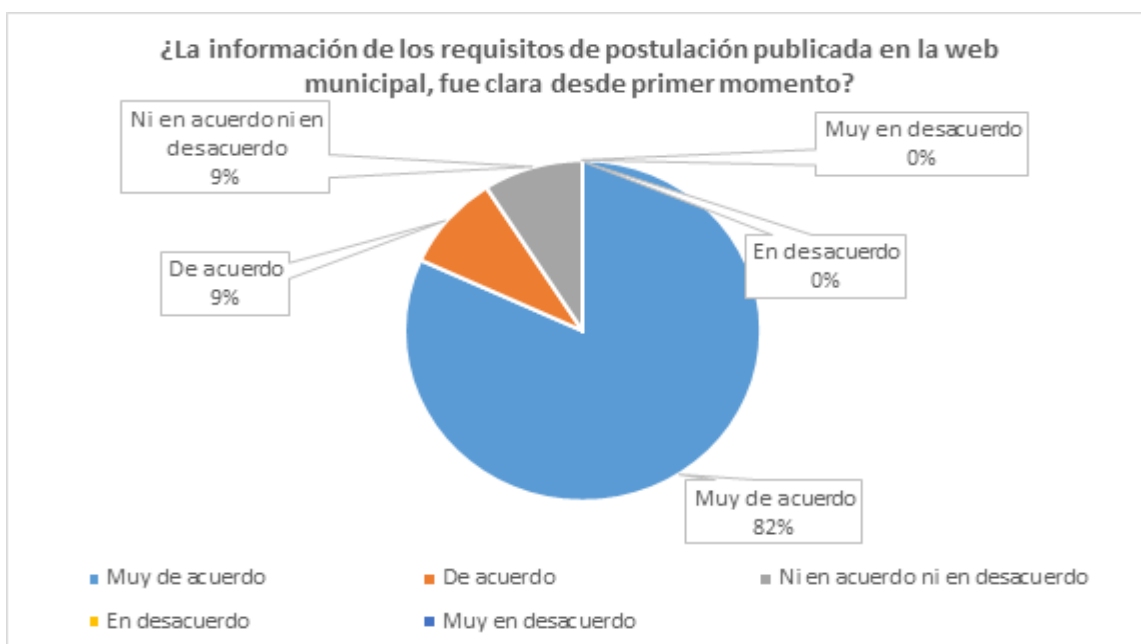


Hay unanimidad dentro de los beneficiarios en la opinión de que esta política se repita en otras comunas, lo que denota su buena experiencia personal y como núcleo familiar.

Tabla n°13: Pregunta 3: La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, ¿fue clara desde primer momento?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	9 familias
De acuerdo	1 familia
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	1 familia
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°9: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 3 Encuesta de Likert.

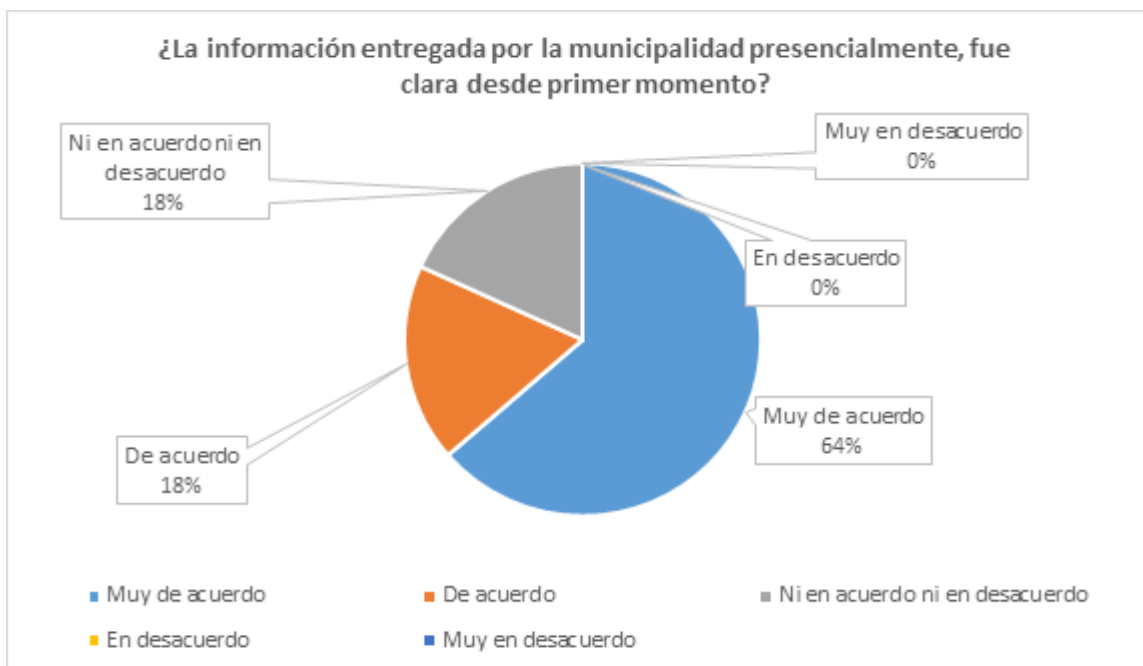


Se infiere que hubo aceptación respecto al procesamiento de la información por medio del ciberespacio.

Tabla n°14: Pregunta 4: ¿La información entregada por la municipalidad, fue clara desde primer momento?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	7 familias
De acuerdo	2 familias
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	2 familias
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°10: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 4 Encuesta de Likert.

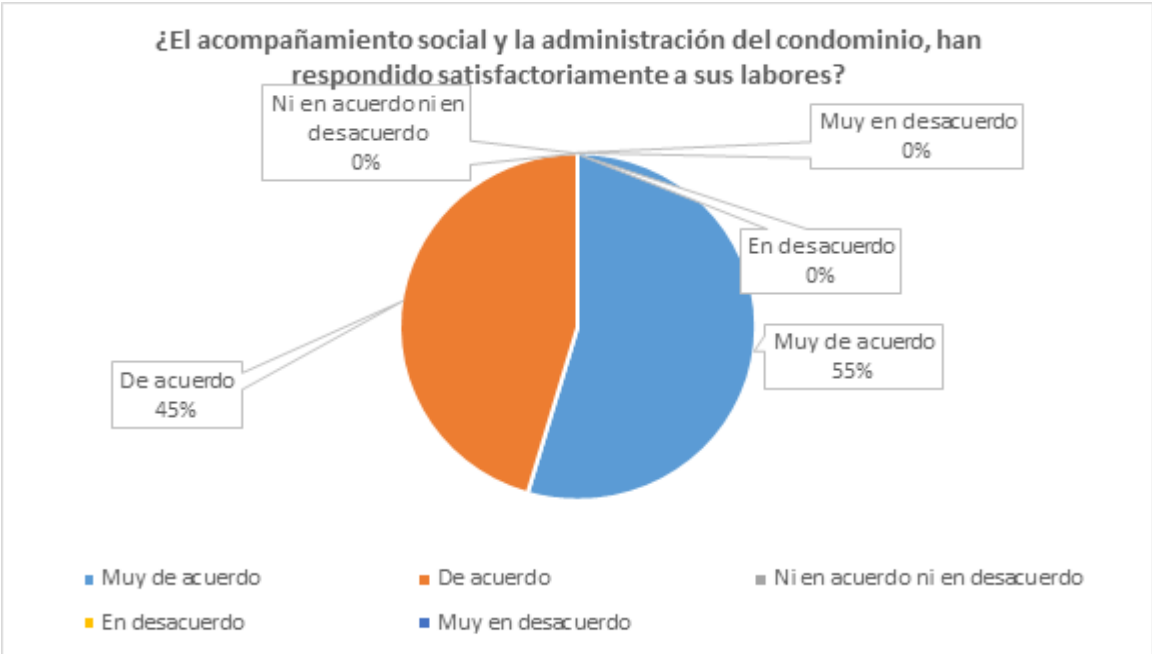


Se aprecia que hay una tendencia a favor, sin embargo, también hay un 18% neutral. Haciendo un paralelo con la pregunta anterior, que va en la misma línea, fue más eficiente la información entregada de manera remota.

Tabla n°15: ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	6 familias
De acuerdo	5 familias
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0 familia
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°11: Interpretación gráfica de respuestas ante pregunta 5 Encuesta de Likert.

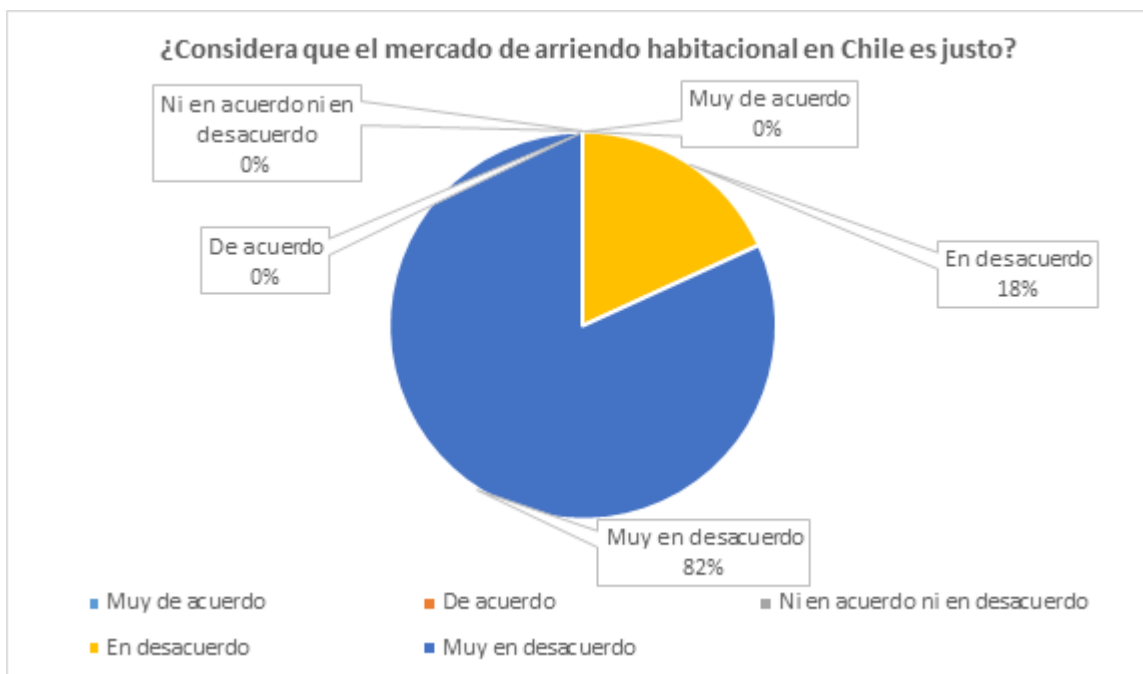


Según lo respondido, hay un consenso positivo respecto al manejo en los temas administrativos del condominio, así como también en el apoyo que brinda el área social.

Tabla n°16: Pregunta 6: ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	0 familia
De acuerdo	0 familia
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0 familia
En desacuerdo	2 familias
Muy en desacuerdo	9 familias

Figura n°12: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 6 Encuesta de Likert.

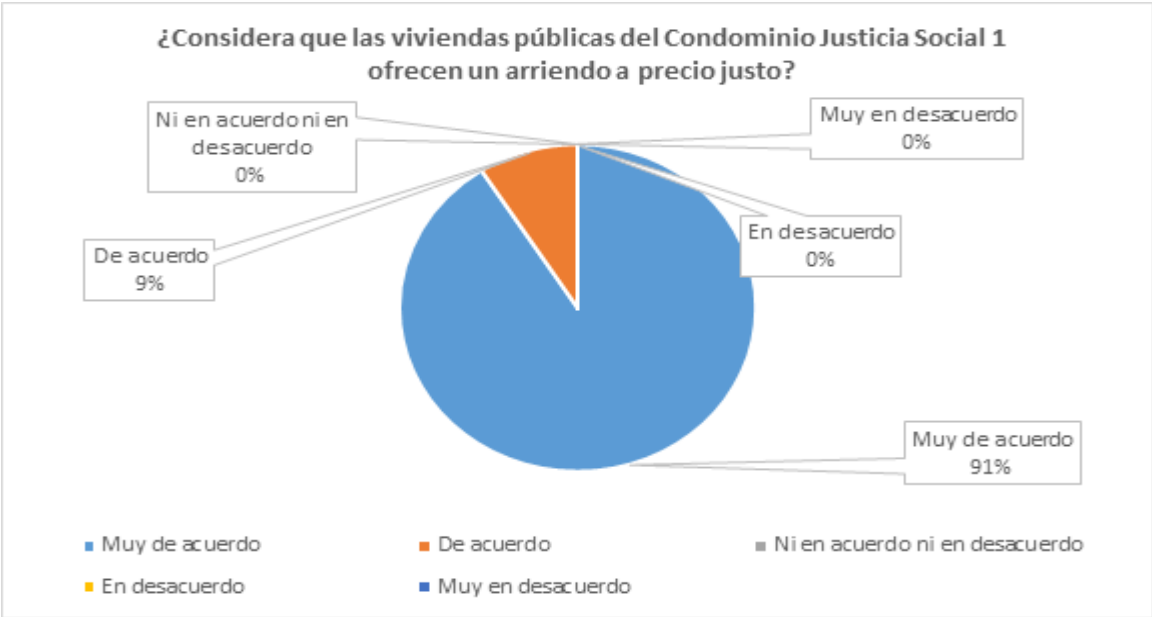


Los resultados ante esta pregunta refleja un sentir general de la compleja situación de los arriendos en Chile, agudizada por los efectos de la pandemia COVID-19.

Tabla n°17: Pregunta 7: ¿Considera que las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 ofrecen un arriendo a precio justo?

Alternativas	Elecciones
Muy de acuerdo	10 familias
De acuerdo	1 familia
Ni en acuerdo ni en desacuerdo	0 familia
En desacuerdo	0 familia
Muy en desacuerdo	0 familia

Figura n°13: Interpretación gráfica de respuestas a la pregunta 7 Encuesta de Likert.



Hilada a la pregunta anterior, los resultados de esta muestran un contraste positivo, al haber conformidad y satisfacción con el precio de arriendo de las viviendas del Condominio Justicia Social I.

INTERPRETACIÓN GENERAL DE LOS DATOS

Nuestra apreciación considerando el conjunto de respuestas recopiladas al aplicar la Encuesta con Escala de Likert, es que existe importante arraigo de los beneficiarios a lo ofrecido por el Condominio Justicia Social I, teniendo todos los encuestados, experiencias previas de arriendo que no recordaban con características positivas para su diario vivir. Muchos de ellos expresaban que es prácticamente imposible encontrar un arriendo a un precio asequible, para su economía, con los atributos que ofrece el Condominio Justicia Social I, es decir, céntrico, a la mano con todos los servicios comunales, comercio, transporte, trabajo, entre otros aspectos. Algunos de ellos mentaban que anteriormente debían por obligación optar a opciones periféricas que finalmente repercutían en el desarrollo de su calidad de vida cotidiana, estando expuestos a situaciones de menor seguridad, excesivos tiempos de traslado a sus trabajos, lejanía a lugares de servicios básicos, desgaste físico y mental, separación con el núcleo familiar, entre otros.

Ante esta radiografía social, nos permitimos expresar que la contribución de la política local Inmobiliaria Popular de Recoleta, mediante el Condominio Justicia Social I, ha sido positivo y visionario, puesto que ha logrado impactar multidimensionalmente en aspectos de carencia a nivel nacional, poniendo en marcha a nivel local el impulso de una iniciativa que ha sabido solventar un aspecto basal como lo es el bienestar humano.

Al hablar de una potencial replicabilidad, es importante en primer lugar medir con parámetros que permitan dilucidar la viabilidad de poner en marcha en otras comunas. Lo idílico sería que esto pudiera realizarse en cada comuna con características socioeconómicas similares a nivel país, sin embargo, se debe recalcar que la accesibilidad a los terrenos propicios es la primera etapa a estudiar antes de poder materializar. Otro aspecto relevante, y que puede ser una piedra de tope, son las voluntades políticas, que implican un alto porcentaje de incidencia para que comiencen a moverse los hilos de cualquier tipo de idea o propuesta que involucre recursos municipales o que esté dentro de las prioridades del programa de gobierno local.

CONCLUSIONES

La Política Pública Local de la Municipalidad de Recoleta, “Inmobiliaria Popular”, ha contribuido a mejorar la calidad de vida de las familias beneficiarias tanto en su entorno objetivo como en su entorno subjetivo. En el aspecto objetivo, se observó una mejora en la disponibilidad de servicios y en la accesibilidad a equipamientos, en el acceso a espacios más amplios y confortables en comparación con las viviendas en las que anteriormente vivían, y en una disminución de los gastos destinados a la vivienda para los hogares. En cuanto a los aspectos subjetivos, queda de manifiesto que, en general, existe satisfacción de los beneficiarios con sus viviendas y perciben una mejora respecto a las condiciones de habitabilidad.

La iniciativa recibió reacciones positivas, tanto por la ciudadanía como por diferentes alcaldes de la Región Metropolitana que se mostraron interesados en replicar el proyecto en sus respectivas comunas, como fue el caso de Macul, Renca y Las Condes.

La Municipalidad de Renca, hoy cuenta con el terreno para construir y se encuentra en etapa de postulación y adjudicación de subsidios del Ministerio de Vivienda para poder concretar el proyecto de Inmobiliaria Popular en la comuna.

La Municipalidad de Las Condes, se encuentra próxima a hacer entrega de la primera Inmobiliaria Popular de esa comuna, llamada: “Viviendas Sociales Rotonda Atenas”.

La Inmobiliaria Popular, no solo marcó un hito en nuestro país, es así como el año 2020 fue seleccionada como una de las 10 ideas latinoamericanas más innovadoras para el Concurso de Innovación Urbana del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Se trata de “Innopolis”, un concurso de innovación urbana que premiará buenas prácticas de gobiernos y agencias de desarrollo locales para enfrentar retos en las ciudades de América Latina y el Caribe. En concreto, el concurso busca reconocer iniciativas en desarrollo o finalizadas que hayan tenido un impacto significativo en el entorno urbano y la calidad de vida de los ciudadanos. Este concurso -inédito- busca premiar iniciativas en cinco

áreas temáticas: Covid-19, reactivación económica y empleo local, vivienda, movilidad y conectividad, sostenibilidad urbana y economía circular.

Precisamente, en este aspecto es que el Condominio “Justicia Social 1”, que se enmarca en la iniciativa de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, fue seleccionado entre las 10 ideas a nivel latinoamericano del concurso “Innopolis”, en el cual también participaron Argentina, Brasil, Colombia, México, Perú y Uruguay.

Las 10 propuestas finalistas fueron documentadas en una serie de estudios de caso que serán posteriormente publicadas en distintos canales de divulgación del Banco Interamericano de Desarrollo. La documentación de estos casos se llevará a cabo por un experto académico en la composición de historias de ciudades.

Una investigación como esta tiene un alto valor investigativo, ya que iniciativas como la “Inmobiliaria Popular” no tan solo permiten mejorar la calidad de vida de las personas, sino que también empujan a grupos vulnerables a contar con mayor autonomía y seguridad residencial, además de modificar la relación que tiene la ciudadanía con los gobiernos locales. Es imperioso que proyectos como éste, que se basan en actuaciones de éxito y que se aterrizan según la realidad local, puedan ser evaluados desde una visión crítica pero también difundir sus beneficios y así, aumentar su impacto social.

Habrá que estar atentos para ir evaluando la evolución de esta iniciativa, debido a que uno de los problemas a los que se debe afrontar es a la disponibilidad de terrenos, lo que implica un interesante desafío de inclusión y la oportunidad de apostar por un giro en la lógica del desarrollo urbano, si se articula con voluntad política, entre otros, a los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales. Por lo que es necesario instalar una política de Estado que permita desarrollar este plan de manera integral y sustentable, lo que implica crear un banco de suelo urbano para proyectos que respondan a las apremiantes necesidades de vivienda presentes en Chile.

Planteo de recomendaciones para cimentar la continuidad de esta política local:

- ❖ No debiera abandonarse el desarrollo urbano e inmobiliario de la comuna al libre mercado.
- ❖ Aumentar de manera gradual y sustancial la construcción de proyectos inmobiliarios de carácter público con fines de arriendo subvencionado, considerando proyecciones anuales de crecimiento poblacional.
- ❖ Si se entregase la administración y gestión de nuevos proyectos a organizaciones particulares, estipular que carezcan de fines de lucro y que garanticen reinvertir en mantención o levantamiento de nuevos proyectos de vivienda pública para arriendo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ❖ Busso, Gustavo (2002): “Vulnerabilidad sociodemográfica en Nicaragua: un desafío para el crecimiento económico y la reducción de la pobreza”. Santiago, CEPAL, Serie Población y Desarrollo N° 29.
- ❖ Carbonell, J. (2013). Análisis multivariante de la precariedad en España, Italia, Francia, Portugal y Bélgica. Tesis para optar al grado de Máster en Análisis avanzado de Datos Multivariantes, Universidad de Salamanca.
- ❖ Cingolani, P. (2014). La idea de Precariedad en la Sociología Francesa. Revista Latinoamericana de Estudios sobre Cuerpos, Emociones y Sociedad. Vol.2, N°16, pp.48-55.
- ❖ Corporación INNOVA Recoleta. (s.f). Inmobiliaria Popular. Recuperado el 25 de agosto de 2021 de página web de Corporación INNOVA: <https://innovarecoleta.cl/que-hacemos/>
- ❖ Ducci, M. E. (1997). Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. EURE. Vol.23, N°69, pp. 99-115.
- ❖ Filgueira, Carlos (2001), La actualidad de viejas temáticas: sobre los estudios de clases, estratificación y movilidad social en América Latina. Santiago, CEPAL, 60 pp.
- ❖ Gonnet, C. O., & Vergara, J. M. (2016). Políticas públicas. En I. Cienfuegos, & F. Penaglia, Manual de administración pública (págs. 137-162). Santiago: RIL.
- ❖ Jordán, R. & Martínez, R. (2009). Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas. Documento de Proyecto, CEPAL, Santiago de Chile.
- ❖ Kaztman, R. ET AL. (1999a): Vulnerabilidad, Activos y Exclusión Social en Argentina y Uruguay. Santiago, Organización Internacional del Trabajo, Documento

de Trabajo N° 107. (1999b): Activos y Estructuras de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay. Montevideo, CEPAL.

- ❖ Lahera, E. (2004). Política y políticas públicas. Santiago: CEPAL.
- ❖ Lahera, E. (2002). Introducción a las políticas públicas. Santiago: Fondo de Cultura Económica.
- ❖ Mac Donald, J. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: CEPAL.
- ❖ Meny, I., & Thoenig, J.-C. (1992). Las políticas públicas. Barcelona: Ariel.
- ❖ Ministerio de Desarrollo Social. (agosto de 2018). Situación de pobreza, síntesis de resultados. *CASEN 2017*. p. 103-104.
- ❖ Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (20 de marzo de 2012). Texto del D.S. N°49, de 2011, que aprueba reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Recuperado el 27 de agosto de 2021, de Pagina web Ministerio de Vivienda y Urbanismo: https://www.minvu.cl/wpcontent/uploads/2019/05/DS_49_FSEV_ACT_21.06.2017_FONDO-SOLIDARIO-DEELECCION-DE-VIVIENDA_uv2.pdf
- ❖ Moreno Crossley, Juan C. (2008): “El concepto de vulnerabilidad social en el debate en torno a la desigualdad: problemas, alcances y perspectivas”. Miami, Center for Latin American Studies, University of Miami, Working Paper Series #9.
- ❖ Municipalidad de Recoleta. (s.f.). Descripción General. Recuperado el 25 de agosto de 2021, de página web Municipalidad de Recoleta: <https://www.recoleta.cl/comuna/>
- ❖ Ordoñez, A. (2012). Asentamientos y barrios precarios. *Revista M*, 9(2), 22-39.
- ❖ Rodríguez Vignoli, Jorge (2000): Vulnerabilidad demográfica: una faceta de las desventajas sociales. Santiago, CEPAL, Serie Población y Desarrollo N° 5.
- ❖ Sepúlveda, O. (1986). El Espacio en la Vivienda Social y Calidad de Vida. *Revista INVI*, Vol.1, N°2.

- ❖ Tapia, R. (2000). Medición de la precariedad en asentamientos urbanos irregulares. Estudio comparativo entre Venezuela, Chile y Argentina. Revista INVI, Vol.15, N°40, pp. 39-58.
- ❖ Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat. EURE, Vol. 34, N°103, pp. 27-47.

ANEXOS

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Olivia Suarez

Nº de integrantes núcleo familiar: 4

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: CAROLINA CASTRO RUBILAR

N° de integrantes núcleo familiar: 4

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

¿CÓMO SE ENCUENTRA?

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Victoria Constanza Alarcón Moraga

N° de integrantes núcleo familiar: 4

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Verónica Troncoso Uñique

N° de integrantes núcleo familiar: 5

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Pedro Olivares Fines

N° de integrantes núcleo familiar: 6

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Juan Carlos Sepulveda Augusto

N° de integrantes núcleo familiar: 5

- 1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

- 2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

- 3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

- 4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

- 5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Karen Viviana Flores León

N° de integrantes núcleo familiar: Efraín Sachahusman L.
(4) Gustavo " " Flores
Jonathan " " "

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Martín del Carmen Ortega

N° de integrantes núcleo familiar: 2

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Francisca Vajpas Escobar

N° de integrantes núcleo familiar: 4

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Yekaterina Ramirez Rojas

N° de integrantes núcleo familiar: 3

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social 1, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

FIGURA 10. Opinión sobre el arriendo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

Encuesta Escala de Likert

Percepción multidimensional de beneficiarios viviendas Inmobiliaria Popular de Recoleta

Nombre beneficiario: Deisy Arauena

N° de integrantes núcleo familiar: 2

1- ¿Considera que sus condiciones de vida han mejorado desde que le fue adjudicado y entregado el beneficio de vivienda en el condominio Justicia Social 1?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

2- De acuerdo a su experiencia viviendo en el condominio Justicia Social I, ¿usted considera que esta política local puede ser replicada en otras comunas?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

3- ¿La información de los requisitos de postulación publicada en la web municipal, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

4- ¿La orientación entregada por la municipalidad presencialmente, fue clara desde primer momento?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

5- ¿El acompañamiento social y la administración del condominio han respondido satisfactoriamente a sus labores?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

6- ¿Considera que el mercado de arriendo habitacional en Chile es justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

7- ¿Considera de las viviendas públicas del Condominio Justicia Social 1 entregan un arriendo a precio justo?

Muy de acuerdo De acuerdo Ni en acuerdo ni en desacuerdo En desacuerdo Muy en desacuerdo

TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA A SERGIO VIDAL, ENCARGADO
INMOBILIARIA POPULAR DE RECOLETA

“Soy Encargado de la Inmobiliaria Popular, la cual tiene dependencia de la Corporación Innova”.

“Las corporaciones tienen la gracia que te permite tener una gobernanza local más a la medida. Me parece bien esta buena práctica local. Ya que, si bien es probable que el gobierno tarde o temprano te da una propiedad, es distinto a tener una vivienda adecuada, por otra parte, el mercado habitacional es bastante abusivo”.

“Pero esto no solo te permite mejorar la calidad de vida, puesto que si bien en un proceso transitorio de 4 años, permite que la gente pueda tener mayor ahorro”.

“Nosotros hacemos acompañamiento, talleres, tenemos unas familias que ya se van, y eso nos permite poder buscar quienes necesitan un hogar digno”.

“Esperamos que se produzca replicabilidad, tal como la Farmacia Popular. Tenemos muchos alcaldes que se han interesado en el modelo, porque también la Corporación INNOVA se dedica a un trabajo local”.

“La inmobiliaria popular lo que hace es mejorar la calidad de vida. Ya estamos preparándonos para postular otro proyecto”.

“¿Saben cómo se concreta esto, saben los subsidios de vivienda? Se crea el DS 49, y ese subsidio te permite hacer viviendas individuales o colectivas. En 2017, en el segundo gobierno de Michelle Bachelet, Daniel Jadue hace su tesis sobre la vivienda social y en estas conversaciones con la presidenta se pone en la glosa del presupuesto nacional, se pone la glosa 3, lo que permite poder asignar subsidios a entidades sin fines de lucro o corporaciones, municipalidades, subsidios no nominados, se permite construir a perpetuo a terrenos con ciertas característica”.

“En un año, año y medio, se termina de construir, comienza el plan de acompañamiento del cual estoy encargado, hacemos mejoras, talleres, y acompañar en el área comunitaria, integración de las familias y todo eso”.

“Eso es a groso modo lo que hacemos. Aquí en Recoleta pueden funcionar 3 o 4 de similares características, se pueden hacer o postular micro condominio, para mejorar calidad de vida de las familias. Hay una intención no menor de que esto se propague”.

“No es solo tener las buenas ideas, hay que tener los instrumentos y la gente, nosotros recomendamos que lo administre una corporación porque es más fácil que un municipio. Aquí se cambiaron algunas reglas a solicitud del alcalde, un 25% de los ingresos para tener un precio justo, lo normal era que se pagaran 5 UF a solicitud del estado, pero se definió que el 25% del ingreso familiar según el RSH con tope de 5 UF. Aquí los beneficiarios están en lo que se llama los 15 minutos urbanos, lo que implica que están cerca de centros de salud, colegios, comercio, metro. Entonces tienen todo cerca, mejora la calidad de vida. Aquí hay una buena gobernanza local de apoyar y mejorar la calidad la vida de las personas”.

“Nosotros tenemos un ingreso aproximado de 3.800.000 mensuales por concepto de copago, aquí no se pagan gastos comunes, tenemos 4 conserjes, como medida de mejora hemos subido la reja, y esta la mantención periódica, luces, la bomba de agua, situaciones que están en el contrato de mantención para que esto sea funcional, el municipio nos aporta con la limpieza e internet, porque como es una dependencia municipal, en el contrato general del municipio pueden venir a hacer aseo acá, lo que es un ahorro”.

“Nosotros podemos traer recursos también al ser Corporación a través de fondos concursables y de donaciones, Fosis, Sence, Escuela de capacitaciones. Al ser corporación podemos recibir donaciones y pasa directo no necesita ir a las arcas municipales”.

“La donación del diseño lo hizo Juan Sabbagh, Premio Nacional de Arquitectura, 0 costo, cuando estaba armado se lo pasó a la municipalidad”.

“Este proyecto surge por la perseverancia del alcalde de querer ayudar a las personas de bajo recursos, así como se hizo con la Farmacia Popular. El lugar donde está construido esto, era

propiedad del Serviu, era un lugar oscuro e inseguro en las noches y así es como traspasan este terreno a la municipalidad para su construcción”.

“El terreno que está al lado de aquí es municipal y ahí queremos construir otro condominio, un segundo proyecto”. Con la pandemia ha crecido el déficit en vivienda, por el aumento de campamentos y por los abusivos precios del mercado”.

Fotografías Condominio Justicia Social 1









CONTRATO
SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACION METROPOLITANO

E

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

En SANTIAGO DE CHILE, a 9 de marzo de 2018, entre el Servicio de Vivienda y Urbanización Región Metropolitana, representada por su Director (S) don Roberto Araya Andaur, ambos domiciliados en calle serrano n° 45, piso 6, Santiago en adelante SERVIU METROPOLITANO, RUT N° 61.812.000-7, por una parte; y por la otra, la I. MUNICIPALIDAD de RECOLETA, RUT N°69.254.800 – 0, que para los efectos de este CONTRATO se denominará indistintamente la I. MUNICIPALIDAD, el Municipio o la ENTIDAD PATROCINANTE, representada por su Alcalde don Oscar Daniel Jadue Jadue, ambos con domicilio en Avenida Recoleta N° 2774, de la comuna de Recoleta, de la ciudad de Santiago, se celebra el siguiente CONTRATO:

PRIMERA. Objeto.

El presente CONTRATO regula la relación entre el SERVIU METROPOLITANO y la MUNICIPALIDAD, en el marco del desarrollo y ejecución por esta última de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, donde la I. MUNICIPALIDAD de RECOLETA, se obliga a construir inmuebles para, a su vez, destinarlos a dar en arriendo a personas beneficiarias o que cumplan los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52 de (V. y U.) de 2013.

Asimismo la MUNICIPALIDAD de RECOLETA, se obliga a la administración, operación y mantención de los inmuebles que resulten del mismo.

Todo ello, conforme a la Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.) de 2017, y sus modificaciones, que llamó a proceso de selección en condiciones especiales para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.

SEGUNDA. Normativa aplicable.

Las partes declaran que se entienden parte integrante de este CONTRATO las siguientes disposiciones:

- a) El D.S. N°49 de (V. y U.) de 2011, Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y sus modificaciones.
- b) El D.S. N° 52 de (V. y U.) de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, y sus modificaciones.
- c) **Glosa 03** de Vivienda, asociada al Subtítulo 33, ítem 01, letra j), de la ley de Presupuestos del Sector Público del año 2017, que permitió al Ministerio de Vivienda otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que presenten proyectos de construcción o adquisición de viviendas, las que se destinarán a ser arrendadas a personas beneficiarias o que cumplan con las condiciones dispuestas por el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013.

- d) Resolución Exenta N° 3.311, (V. y U.), de 2017, que establece las condiciones para la operación de la Glosa 03 ya referida.
- e) La Resolución Exenta N° 1.875, (V. y U.), de 2015, y sus modificaciones, que fija el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, en el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda.
- f) La Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.) de 2017, y sus modificaciones, que llamó a proceso de selección en condiciones especiales para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos a personas jurídicas de derecho público y privado, sin fines de lucro.
- g) El Convenio Marco de fecha 03 de mayo de 2016, suscrito entre la ENTIDAD PATROCINANTE y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región METROPOLITANA de acuerdo a lo señalado en el artículo 52 del D.S. N°49 de (V. y U.) de 2011. La MUNICIPALIDAD declara que las obligaciones que asume en dicho Convenio podrán ser invocados por el SERVIU respecto del presente instrumento

TERCERA. Facultades del SERVIU en este CONTRATO.

1. Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones de la MUNICIPALIDAD, referidas al desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, y las establecidas en el Plan de Administración, pudiendo observar el informe anual entregado por la MUNICIPALIDAD, mencionado en la letra k), de la cláusula séptima del presente CONTRATO.
2. Requerir cualquier antecedente adicional que pudiera ser relevante para el adecuado cumplimiento de los fines de este CONTRATO.
3. Solicitar el término de un contrato de arriendo determinado o bien, el término anticipado del servicio de administración, cuando éste no sea ejercida por la MUNICIPALIDAD.
4. El SERVIU tendrá la facultad de ponderar el cumplimiento del presente CONTRATO y determinar el mérito, oportunidad y la conveniencia de mantenerlo vigente.

El SERVIU METROPOLITANO deberá entregar al MUNICIPIO una clave de usuario en la plataforma del Programa de Subsidio de Arriendo, para facilitar la gestión de la demanda y los contratos de arriendo con los beneficiarios.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA EN SU CALIDAD DE ENTIDAD PATROCINANTE, EN EL MARCO DE ESTE CONTRATO:

Las principales obligaciones de la MUNICIPALIDAD en relación a la ejecución de las obras del proyecto habitacional, son las siguientes:

- a) Encargar la construcción del proyecto seleccionado, y supervisar su cumplimiento. Para estos efectos, deberá planificar, desarrollar, y modificar si corresponde, así como recibir los proyectos definitivos de arquitectura, ingeniería, urbanización, especialidades y de habitabilidad en general, así como sus costos, especificaciones técnicas y financiamiento.
- b) Deberá informar a SERVIU METROPOLITANO de cada una de las modificaciones que pudiere experimentar el proyecto durante su desarrollo, las cuales deberán ser aprobadas por SERVIU METROPOLITANO.

- c) Adoptará todas las medidas necesarias para custodiar los antecedentes que respalden las inscripciones, actualizaciones y pago de subsidios, como también asegurará la más estricta confidencialidad respecto de toda la documentación, información y/o antecedentes de que tome conocimiento con ocasión del presente CONTRATO, así como el correcto uso de dicha información.

QUINTA. Antecedentes.

Antes del inicio de obras, la MUNICIPALIDAD deberá entregar los siguientes antecedentes:

- a) Copia del Convenio Marco suscrito por el municipio y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, citado en la letra g) de la cláusula segunda, del presente CONTRATO.
- b) El Plan de Administración aprobado por el SERVIU METROPOLITANO.
- c) Nómina de los asesores, profesionales, técnicos y administrativos, con sus nombres, cargos, cédula de identidad, dirección y teléfono, que intervendrán en el desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, acompañando una declaración jurada de cada uno de ellos, de no encontrarse afectados a sanciones vigentes por infracciones a ninguno de los reglamentos de los Registros que mantiene el MINVU.
- d) Garantía equivalente al total del costo de un año del Plan de Administración. Esta garantía deberá ser una boleta bancaria de garantía, una póliza de garantía de ejecución inmediata o un Certificado de Fianza Recíproca, y deberá permanecer vigente por todo el período en que la MUNICIPALIDAD se haya comprometido a administrar el inmueble.

SEXTA. Singularización de los inmuebles a arrendar.

El proyecto a ejecutar, seleccionado en el llamado dispuesto en la Resolución Exenta N° 14095, de fecha 06 de diciembre de 2017, considera la construcción de los siguientes inmuebles:

Casa / Depto.	Número Dormitorios	Superficie Total de la Vivienda	Número de Unidades	Renta o canon de arrendamiento	Dirección
Departamento	3	55.m2	38	3,5 UF a 5 UF	Justicia Social N° 555, comuna de Recoleta

SÉPTIMA. Administración de los inmuebles.

La MUNICIPALIDAD será responsable de administrar, operar y mantener todas las unidades de vivienda singularizadas en la cláusula anterior, conforme al Plan de Administración aprobado por SERVIU METROPOLITANO y a las normas del D.S. N° 52, [V. y U.], de 2013, además de tener que desarrollar todas las acciones que sean necesarias para la adecuada administración del inmueble.

Sin perjuicio de lo señalado en el Resuelto 8 de la Res. Ex. N° 12432 de 2017, la MUNICIPALIDAD se obliga a dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, sin que esta enunciación tenga carácter taxativo:

- a) Definir a las familias que se encuentran en condiciones de arrendar las unidades habitacionales, suscribir los respectivos contratos y cobrar la renta de arrendamiento, de acuerdo al Plan de Administración.
 - b) Orientar a las postulantes y beneficiarios del subsidio al arriendo, tanto para una efectiva postulación al beneficio, como para su aplicación en viviendas que tengan vacantes, respectivamente.
 - c) Verificar que los contratos de arrendamiento suscritos con los futuros beneficiarios incorporen una cláusula que establezca que el arrendatario se encontrará obligado a ocupar personalmente la vivienda, junto a su grupo familiar, resguardando además que se cumplan las condiciones de habitabilidad correspondientes.
 - d) Cobrar y administrar la renta de arrendamiento, procurando que las unidades se mantengan arrendadas de forma continua.
 - e) Reservar mensualmente el 100 % de los ingresos que se obtengan por concepto de arriendo, para reinvertirlos en la mantención del edificio, equivalentes a 190 UF. En caso que las viviendas tengan períodos sin arrendatarios, o se haya autorizado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, el monto de reinversión comprometido al momento de la postulación no podrá disminuir, debiendo mantenerse dicho Plan a todo efecto.
 - f) Operar y mantener el inmueble construido/las unidades de vivienda del proyecto, siendo responsable de:
 - I. Verificar la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, incorporando medidas para impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones, el correcto uso de las unidades, velando porque las viviendas se utilicen para destino y uso residencial.
 - II. Mantener las unidades y el equipamiento del proyecto en buen estado de conservación, de acuerdo a lo propuesto en el Plan de Administración.
 - III. Mantener al día el pago de los servicios de uso y consumo colectivos, tales como calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza, procurando la operación continua de los equipamientos y áreas comunes del inmueble.
 - IV. Cumplir con las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores y de todo el personal asociado a la administración del inmueble.
 - g) Capacitar a los arrendatarios, comprometiendo a lo menos la ejecución de talleres acerca de las siguientes temáticas:
 - I. Cuidado y mantención de la vivienda.
 - II. Derechos y deberes relativos a la vida en comunidad.
 - III. Tenencia de la vivienda.
 - IV. Planes de emergencia ante situaciones de riesgo y catástrofe.
 - h) En caso que corresponda, deberá dar cumplimiento a la Ley N° 19537 de Copropiedad Inmobiliaria.
-

- i) Acompañar el proceso de reubicación de las familias o arrendatarios a los que, por cualquier motivo o incumplimiento, se les ponga término al contrato de arrendamiento antes de agotar los recursos otorgados mediante el subsidio de arriendo, por a lo menos un periodo de 120 días corridos, a contar de la fecha del cese de dicho contrato.
- jj) Constituir y mantener en todo momento un fondo de reserva de a lo menos 4 Unidades de Fomento por unidad de vivienda, para financiar trabajos en el inmueble que se encuentren fuera del Plan de Administración.
- k) Informar anualmente al SERVIU METROPOLITANO el nivel de cumplimiento del Plan de Administración y de las obligaciones asumidas en virtud del presente CONTRATO, acompañando una rendición detallada de ingresos y gastos del año que se informa.
- l) Entregar, cada vez que le sea solicitada, la información que requiera el SERVIU METROPOLITANO para efectos de revisar, fiscalizar, controlar y/o auditar las operaciones que ella realiza conforme al presente CONTRATO.
- m) Cada dos años, la ENTIDAD PATROCINANTE, deberá acreditar al SERVIU METROPOLITANO la vigencia de su Convenio Marco, identificando, además, a sus administradores, y de todo el personal técnico, profesional o administrativo que incide en el cumplimiento de los requisitos del presente CONTRATO.
- n) Constituir la prohibición de enajenar a favor de SERVIU METROPOLITANO por el plazo comprometido, según lo dispuesto en la Res. Ex. 12.432 (V. y U.) de 2017, una vez obtenida la Recepción Final de las viviendas, otorgada por la Dirección de Obras Municipales respectiva y los demás gravámenes señalados en el D.S. 49 art 60 y 69 cuando corresponda.

OCTAVA. Prohibiciones.

La L. MUNICIPALIDAD no podrá ceder el proyecto en ejecución a otra ENTIDAD PATROCINANTE, salvo que sea previa y expresamente autorizada por el SERVIU METROPOLITANO, y siempre que la ENTIDAD PATROCINANTE receptora tenga a su vez suscrito un Convenio Marco Regional para Programas Habitacionales, para operar en el respectivo programa habitacional en la región y que además sea sin fines de lucro.

NOVENA. Pago de Honorarios.

El SERVIU METROPOLITANO, de conformidad a lo dispuesto en el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S. N° 49 de (V. y U.) de 2011, y en las Resoluciones que fijen el procedimiento para la prestación de servicios de asistencia técnica, jurídica y social, pagará a la MUNICIPALIDAD los honorarios que correspondan por los servicios de asistencia técnica, jurídica y social que efectivamente hubiere realizado, en el marco del desarrollo y ejecución del proyecto habitacional.

Conforme a lo establecido en la Resolución Exenta N° 12432, (V. y U.), de 2017, que efectuó el llamado a postulación, en la que se refiere a la administración, operación y mantenimiento de los inmuebles a arrendar, la MUNICIPALIDAD solo recibirá ingresos por concepto de renta de arrendamiento que reciba de parte de sus arrendatarios, pues el aporte del Estado está constituido por un subsidio implícito que ya se aplicó al financiar la construcción del inmueble.

DÉCIMA. Duración y término del CONTRATO.

El plazo para la ejecución del proyecto habitacional como para desarrollar el Plan de Administración, será el señalado en el Proyecto aprobado y seleccionado por la Res. Ex. N° 14095 de fecha 06 de diciembre de 2017. Sin perjuicio de lo anterior, SERVIU tendrá la facultad de revisarlo y proponer las modificaciones que se estimen convenientes.

La ENTIDAD PATROCINANTE no tendrá derecho a compensación o indemnización alguna en caso de término anticipado del presente CONTRATO, sin perjuicio de los honorarios que le corresponda percibir por las gestiones realizadas a satisfacción del SERVIU y de las que realice para la adecuada finalización de las operaciones en ejecución a la fecha de término del CONTRATO.

DÉCIMA PRIMERA. Incumplimiento del CONTRATO.

En caso de incumplimiento por parte de la ENTIDAD PATROCINANTE de alguna de sus obligaciones, se aplicará lo dispuesto en dicha materia en el Convenio Marco singularizado en la letra g) de la cláusula segunda y la establecida en la Resolución Exenta N° 12432. (V. y U.), de 2017.

DÉCIMA SEGUNDA. Vigencia y Ejemplares.

El presente CONTRATO se suscribe ad referendum sujeto a la total tramitación de la resolución del SERVIU METROPOLITANO que lo apruebe, en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder de cada parte.

DÉCIMA TERCERA. Personerías:

La personería de don Roberto Alejandro Araya Andaur, para actuar en representación de SERVIU METROPOLITANO, consta en el Decreto Exento RA N°272/7/2018 (V. y U.) de fecha 11.01.2018, que fija el orden de subrogación del cargo de Director del SERVIU Metropolitana, la Resolución TRA N° 272/1612/2016 (V. y U.) de fecha 14/10/2016, que lo nombra Subdirector de Vivienda y Equipamiento, y las facultades que en tal carácter le competen en conformidad al D.S. N°355 (V. y U.) de 1976. Reglamento Orgánico de los SERVIU y personería de don Oscar Daniel Jadue Jadue, para representar al Municipio consta en la Sentencia de Calificación y Proclamación del Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana, de fecha 29 de Noviembre de 2016, El decreto exento N° 3613, de fecha 6 de diciembre de 2016, que asume cargo de Alcalde Titular de la I. Municipalidad de Recoleta, como representante del PSAT de dicho municipio.


ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD
DE RECOLETA


DIRECTOR SERVICIO
DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
METROPOLITANO (S)



Tipo Norma	:Resolución 12432 EXENTA
Fecha Publicación	:25-10-2017
Fecha Promulgación	:20-10-2017
Organismo	:MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:LLAMA A PROCESO DE SELECCIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL DS N° 49 (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS EN LAS COMUNAS QUE INDICA, A PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO SIN FINES DE LUCRO, EN EL MES DE NOVIEMBRE DE 2017
Tipo Versión	:Última Versión De : 23-01-2018
Inicio Vigencia	:23-01-2018
Id Norma	:1109734
Ultima Modificación	:23-ENE-2018 Resolución 243 EXENTA
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=1109734&f=2018-01-23&p=

LLAMA A PROCESO DE SELECCIÓN EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL DS N° 49 (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS EN LAS COMUNAS QUE INDICA, A PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO Y PRIVADO SIN FINES DE LUCRO, EN EL MES DE NOVIEMBRE DE 2017



Subdirección Jurídica
Departamento Jurídico
OFFPA N° 49

APRUEBA CONVENIO SERVIU METROPOLITANO CON ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RECOLETA, CONFORME A RESOL. EX. N° 12432 Y D.S. N° 49 DE V. Y U. DEL 2011

CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE:

RESOLUCION EXENTA N° _____/

2359 * 14.05.2018

SANTIAGO,



Resolución 3311 EXENTA

ESTABLECE CONDICIONES PARA LA OPERACIÓN DE LA GLOSA 03 DE VIVIENDA ASOCIADA AL SUBTÍTULO 33, ÍTEM 01, LETRA J), DE LA LEY DE PRESUPUESTOS DEL SECTOR PÚBLICO DEL AÑO 2017

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Fecha Publicación: 28-ABR-2017 | Fecha Promulgación: 31-MAR-2017

Tipo Versión: Única De : 28-ABR-2017

Url Corta: <http://bcn.cl/2h3fr>



ccc/CASI/AVG
Int. N° 269/2018

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA
20 ABR 2018
RESOLUCION EXENTA
TRAMITADA

OTORGA SUBSIDIOS HABITACIONALES ADICIONALES DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCION DE VIVIENDA, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DEL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, A FAMILIAS DAMNIFICADAS DE LA REGION DE ATACAMA./

20 ABR 2018

SANTIAGO,

2359

RESOLUCIÓN EXENTA N° _____

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE




Cristián MONCKEBERG BRÜNER
 Ministro de Vivienda y Urbanismo
 MINISTRO

TRANSCRIBIR

- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIO
- SERVIU REGION DE ATACAMA
- SEREMI V. Y U. REGION DE ATACAMA
- SECRETARIA DPH
- DIVISIONES MINVU (EXCEPTO DIVAD)
- COMITE DE RECONSTRUCCION
- DEPTO. COMUNICACIONES
- SIAC
- OFICINA DE PARTES
- LEY 20.285 ART 6





LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO:

GUILLERMO ROLANDO VICENTE
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



FORMATO

PLAN DE ADMINISTRACIÓN

PARA LA OPERACIÓN, MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO PERIÓDICO DEL EDIFICIO Y SUS INVERSIONES ASOCIADAS

LLAMADO EN CONDICIONES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS DEL PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA, REGULADO POR EL D.S. N° 49, (V. Y U.), DE 2011, Y SUS MODIFICACIONES, PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN NUEVOS TERRENOS

Instrucciones

El formulario que se adjunta a continuación, es fundamental para la presentación del proyecto. Al respecto cabe destacar las siguientes consideraciones:

- a) Este documento debe ser completado de forma íntegra. De lo contrario, el proyecto podría ser evaluado de forma errónea o impedir que se le otorgue puntaje.
- b) En el cuadro "Tipologías de Viviendas", se debe ingresar la totalidad de las viviendas del proyecto presentado, identificando las diferentes tipologías de viviendas.
Las tipologías estarán diferenciadas por el número de dormitorios de la vivienda.
Para el cumplimiento de Superficies Mínimas se debe considerar la Superficie Edificada según OGUC.
Adicionalmente se debe definir el monto de la renta de arrendamiento para cada tipología, la que debe estar dentro del rango señalado en el cuadro inserto en el punto 8.7 de la Resolución que aprueba el llamado.
- c) En los cuadros "I. Ubicación y Descripción del Entorno Colindante" y "II. Información General del Proyecto", el postulante podrá incorporar datos, imágenes u otros adicionales, que sean relevantes para la presentación del proyecto en particular. Asimismo, deberá justificar las exenciones solicitadas al cuadro normativo, en caso que le sea aplicable y corresponda.
- d) En el cuadro "III. Modelo de Gestión de las Unidades Arriendo" debe resumirse el esquema de administración para las unidades en arriendo, indicando:
 - i. Factores para la selección de arrendatarios (si hubieran factores adicionales a las exigencias del llamado)
 - ii. Número de años en que el postulante propone constituir la prohibición de enajenar las viviendas en favor del SERVIU Metropolitano, lo que debe ser coincidente con el comodato, en caso de terrenos acreditados bajo esa condición.
 - iii. Monto y porcentaje del financiamiento del proyecto aportado por el postulante (si procede).
 - iv. Monto y porcentaje de los ingresos que serán destinados a la reinversión para financiar el presente plan.
 - v. Contratos, obras de mantenimiento, contratación de servicios, mecanismos de control de la morosidad y protección ante la vacancia, entre otros.



A llenar por SERVIU:

FECHA RECEPCIÓN ANTECEDENTES	Día / mes / año
IDENTIFICACIÓN DEL LLAMADO	N° Resolución
	Fecha Resolución

DATOS PROYECTO:					
NOMBRE PROYECTO HABITACIONAL	PROPUESTA VIVIENDA SOCIAL "JUSTICIA SOCIAL"				
REGIÓN	METROPOLITANA				
COMUNA	RECOLETA				
N° TOTAL VIVIENDAS PROYECTO	38	N° PISOS CASAS	---	N° PISOS EDIFICIO DEPARTAMENTOS	5
DIRECCIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL	JUSTICIA SOCIAL N° 555				

DATOS PERSONA JURÍDICA POSTULANTE:					
NOMBRE POSTULANTE	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RECOLETA			RUT	69.254.800-0
REPRESENTANTE LEGAL	DANIEL JADUE JADUE			RUT	9.400.544-2
ENCARGADO DEL PROYECTO	EVELYN VALENZUELA RODRÍGUEZ				
TELÉFONO	EMAIL		evalenzuela@recoleta.cl		
ACREDITACIÓN DE TERRENO	<input type="checkbox"/> PROPIO	<input type="checkbox"/> EN COMODATO			
¿Postula como Entidad Patrocinante?	<input type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO			
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RECOLETA					

Permiso	N°	FECHA
Permiso de Edificación o Anteproyecto Aprobado		

TIPOLOGÍA	TIPO VIVIENDA	N° VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICADA MINIMA DE LA TIPOLOGÍA (*)	SUPERFICIE EDIFICADA PROMEDIO DE LA TIPOLOGÍA (*)	RENTA DE ARRENDAMIENTO POR TIPOLOGÍA (**)
N° 1	DEPARTAMENTO 1	38	57 m ²	57 m ²	SUF
N° 2					
N° 3					
N° 4					
TOTAL VIVIENDAS PROYECTO		38			SUF

(*) Dado que las tipologías se diferencian por el número de dormitorios, es posible que las viviendas de una misma tipología tengan superficies diferentes. Por lo mismo, para cada tipología se debe disponer la superficie edificada de la vivienda de la tipología de menor superficie y además el promedio de la superficie considerando todas las viviendas de la tipología
 (**) Deberá estar dentro del rango señalado en el cuadro inserto en el punto 8.7 de la Resolución que aprueba el llamado.

DENSIDAD DEL PROYECTO HABITACIONAL					
DENSIDAD BRUTA	191,46 Hab/Há	237,5 Vivs/Há.	DENSIDAD NETA	179,5 Hab/Há	253,3 Vivs/Há.

I. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO COLINDANTE:		
		<p>Proyecto de Arquitectura de vivienda social en terreno Municipal ubicado en calle Justicia Social N° 555, Recoleta; para la construcción de conjunto de 38 departamentos, en el marco del proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional "Fondo Solidario de Elección de Vivienda" regulado por el D.S. N°449 (V. y U.), de construcción en nuevos terrenos (CNT).</p>
II. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO:		
<p>Descripción del Conjunto y Tipologías:</p> <p>El proyecto "Justicia Social" se ubica en la calle Justicia Social N°555 de la Población Quinta Bella de la comuna de Recoleta. Se emplaza en antiguos terrenos pertenecientes al SERVIU Metropolitano donde funcionaban bodegas del servicio. Este terreno se ubica a 1 cuadra de la Avenida Recoleta, muy próximo al edificio Consistorial de la Municipalidad de Recoleta.</p> <p>El proyecto consiste en dos edificios de cinco plantas, que albergarán 38 departamentos de 57m2 cada uno, existiendo una sola tipología de unidad de vivienda. Cada departamento tiene un estar, comedor, cocina, tres dormitorios, logia y terraza. El proyecto también contempla una sala multiuso y área de conserjería.</p> <p>La Superficie total de la construcción habitable proyecto es de 2139,25 m2.</p> <p>La materialidad es términos estructurales de la construcción será de hormigón armado, revestido interiormente por sistema de ablación térmica.</p>		
III. MODELO DE GESTIÓN UNIDADES EN ARRIENDO:		
Descripción de la modalidad de administración:		
Número de años en que el postulante propone constituir la prohibición de enajenar las viviendas en favor del SERVIU Metropolitano	N° de años	
	30	
Monto y porcentaje del financiamiento del proyecto aportado por el postulante (si procede).	Monto en UF 0 UF	Porcentaje (***) 0 %
Monto y porcentaje de los ingresos que serán destinados a la reinversión para financiar el presente plan.	Monto en UF 190 (mensual)	Porcentaje (****) 100 %
<p>(***) El porcentaje de financiamiento aportado por el postulante debe ser calculado sobre el total del financiamiento del proyecto</p> <p>(****) El porcentaje destinado a la reinversión se calcula sobre el total de los ingresos esperados por el postulante considerando la renta de arrendamiento definida para cada tipología, sin tasas de vacaciones.</p>		
<p>i. Factores para la selección de arrendatarios (si hubieran factores adicionales a las exigencias del llamado)</p> <p>Los factores de selección que complementen a los establecidos en el llamado regulado mediante resolución exenta N°12.432 del 20 de octubre del 2017, se establecerán principalmente en relación a situaciones de vulnerabilidad que presenten las familias postulantes, estableciendo las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Violencia intrafamiliar • Precariedad material y sanitaria de lugar de residencia. • Hacinamiento 		
<p>ii. Plan de administración, operación, mantenimiento. Describir el modelo de gestión a utilizar para administrar las unidades y asegurar su estado de mantenimiento y asignación de las viviendas a los beneficiarios (contratos, cobros, etc.)</p> <p>El proyecto Justicia Social consiste en la construcción de 38 departamentos los cuales fueron construidos bajo la normativa vigente y las especificaciones señaladas por SERVIU Metropolitano, la construcción del referido inmueble se realizará en el terreno ubicado en calle Justicia Social número 555, comuna de Recoleta. Cabe mencionar que el inmueble fue cedido a título gratuito por parte de SERVIU Metropolitano a la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Uno de los objetivos principales de proyecto es dar una solución transitoria a la problemática habitacional, siempre con miras a que las familias beneficiarias del proyecto logren una solución definitiva adquiriendo su vivienda definitiva. Para lograr este objetivo es que existirán diversas instancias de acompañamiento a las familias. Como ejemplo, podemos mencionar los talleres que realizará el municipio donde además de abordar los temas del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes.</p>		

Planificación de los recursos

Ingresos

La construcción del proyecto será financiado mediante la asignación de un subsidio otorgado a la Ilustre Municipalidad de Recoleta por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el monto del subsidio asciende a 37.682,7 UF.

El proyecto responde al llamado especial del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S N°49, (V. y U.) de 2011 y sus modificaciones, por lo cual se financia en su construcción por fondos provenientes del subsidio y aportes adicionales que comprometa el postulante, en este caso, la Ilustre Municipalidad de Recoleta y su Entidad Patrocinante.

El precio de la renta de arrendamiento asciende a la suma total de 8 UF. De este monto total de arrendamiento 3 UF (79.860.- pesos) corresponden al subsidio de arriendo entregado por el SERVIU y que es asignado al beneficiario del proyecto y 5 UF corresponden al copago de cada familia.

Las 3 UF correspondientes al subsidio de arriendo, deben entregarse a SERVIU Metropolitano como pago por el subsidio de construcción otorgado al inicio del proyecto, por tanto los recursos con los que se contarán para la administración del inmueble corresponderán a las 5 UF proporcionadas por el copago de cada familia.

Por todo lo antes expuesto, el presupuesto mensual con el que contará el edificio asciende a la suma de 190 UF.

Egresos

Es aquel el flujo de gastos fijos o variables que deben ser pagados de manera periódica o aquellos gastos que se realizan de manera ocasional.

Gastos fijos mensuales: Personal, sueldos, honorarios y reemplazos, gastos administrativos, mantención y reparaciones, y usos y consumos.

1. Personal sueldos, honorarios y reemplazos: el personal del edificio estará compuesto por los siguientes cargos:

Administrador: Las funciones del cargo serán las siguientes: cobrar y recibir las rentas de arrendamiento, fiscalizar el cumplimiento del reglamento de convivencia, mantener actualizado el libro de registro de los vecinos y el estado en que se encuentra su postulación al subsidio de vivienda, fiscalizar al personal a cargo, ejecutar actos de administración y conservación de carácter urgente, cuidar los bienes de dominio común, velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y del ámbito del condominio. El Administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración, en los plazos y forma que se le hayan fijado en el Reglamento de convivencia cada vez que lo solicite la Municipalidad de Recoleta y, también, al término de su gestión.

Perfil del cargo: La persona que se desempeñe en este cargo debe estar titulada como Asistente Social de una institución reconocida por el Ministerio de Educación.

Remuneración: La renta bruta será de 30 UF.

Conserjes: Se establecerán 4 turnos de conserjes; dos jornada de cuatro por tres días; y dos Part - time (viernes sábado y domingo). Las funciones del cargo serán las siguientes: Vigilar la entrada y salida del edificio, llevando un registro de todas las personas externas que ingresan al edificio, realizar mantenimiento de los espacios comunes, recepcionar la correspondencia de todos los departamentos, recibir sugerencias y reclamos de los residentes, entre otros.

Perfil del cargo: La persona que se desempeñe en este cargo debe contar con enseñanza media completa.

Remuneración: La renta bruta será de 16 UF. Jornada completa y de 12 UF. Part time

Auxiliar de aseo: Uno de ellos realizará sus funciones de lunes a viernes de las 9:00 horas hasta las 19:00 horas y el otro auxiliar desempeñará sus funciones sábado y domingo de 9:00 hasta 19:00 horas. Funciones del cargo serán las siguientes: Realizar las tareas de limpieza y mantenimiento de superficies y mobiliario en el edificios, seleccionando las técnicas, útiles, productos y máquinas para garantizar la higienización, conservación y mantenimiento, en su caso, retirar los residuos (basura) con la frecuencia requerida, limpiar accesos y veredas circundantes, entre otras.

Perfil del cargo: La persona que se desempeñe en este cargo debe contar con enseñanza básica completa.

Remuneración: La renta bruta será de 13 UF.- y de 8 UF.-

Contador: El cual realizará sus funciones de manera externa debiendo rendir de manera mensual los resultados de su trabajo y debiendo estar en contacto permanente con el administrador. Funciones del cargo serán las siguientes:

Los honorarios del personal del edificio asciende a las suma de 117 UF.

2. Gastos administrativos.

El costo de fotocopias, cargos bancarios, objetos menores como llaves, consumibles de baño, botiquín, útiles de oficina y movilización, entre otros asciende a la suma de 7,5 UF.-

3. Mantenimiento y reparaciones.

El costo de mantención de Bombas, mantención de generador, mantención de jardines, mantención de alarmas, útiles de aseo consumibles como bolsas de basura, limpia pisos, limpia vidrios entre otro, mantención de las ampollitas u tubos fluorescentes, elementos de ferretería y herramientas asciende a la suma de 11,5 UF.

4. Usos y consumos.

Electricidad: 9,5 UF.-, Agua: 2 UF.- mensuales, teléfono 1 UF.- mensual, Dando un total del 12,5 UF.

Los gastos fijos mensuales ascienden a un total de 148,5 UF.

Gastos fijos periódicos. Es aquel el flujo de gastos que se generan de manera semestral o anualmente.

Acciones diarias y semanales de mantenimiento

De manera diaria se realizarán mantenciones de las siguientes instalaciones comunes:

- ✓ Revisión y cuidado de zonas ajardinadas, riego de éstas y poda de árboles cuando corresponda.
- ✓ Aseo y mantenimiento espacios comunes.
- ✓ Verificación de ocupación de espacios comunes.

Mantenimiento semestral 25 UF aproximadamente / mensual 4.5 UF

Semestralmente se realizarán mantenciones de las siguientes instalaciones comunes:

- ✓ Revisión y reparación de canales y bajadas de aguas lluvias.
- ✓ Revisión y reparación del sistema eléctrico de áreas comunes.
- ✓ Revisión y reparación de máquinas de ejercicio y juegos infantiles.
- ✓ Demarcación área de estacionamiento.

Mantenimiento Anual 161.5 UF aprox. /mensual 13.5 UF

Anualmente se realizarán mantenciones de las siguientes instalaciones y recintos:

- ✓ Revisión y reparación de sala multiuso y sus instalaciones.
- ✓ Revisión y reparación de pasillos y zonas pavimentadas
- ✓ Revisión y reparación de la totalidad de cierro perimetral.
- ✓ Revisión y reparación cierros de pasillos.
- ✓ Mantenimiento nichos y artefactos de dotaciones.
- ✓ Mantenimiento elementos metálicos en cajas de escalas.
- ✓ Revisión de superficies antideslizantes.
- ✓ Revisión y mantenimiento red seca y húmeda.

Operación del Plan de Mantenimiento

Para la ejecución del plan de mantenimiento descrito precedentemente la Municipalidad de Recoleta realizará las siguientes gestiones:

1. Para las obras de mantenimiento que requieran de personal especializado, la Municipalidad de Recoleta contratará los servicios de un especialista según el área que corresponda.
2. Para las obras de mantenimiento que se tengan que ejecutar en periodos de un año, o de manera semestral la Municipalidad de Recoleta llamará a licitación pública para realizar convenio con una empresa constructora que realizará los trabajos de mantención de la vivienda ya descrita.
3. La realización de los trabajos de mantención que se requieran ejecutar de manera diaria será realizada por personal dependiente de la Municipalidad de Recoleta.

Otras Consideraciones

1. Cada vez que un residente desocupe un departamento este será pintado y se realizarán las reparaciones correspondientes para ser habitada por otra familia.
2. Para realizar los pagos que requieran las obras mencionadas, las cuales son necesarias para la adecuada mantención del edificio y sus áreas comunes se destinará mensualmente 18 UF, los cuales serán incorporados al Fondo de Reserva de manera adicional a los fondos mencionados precedentemente.
3. Para cubrir financieramente la vacancia de alguno de los departamentos o el incumplimiento de alguno de los arrendatarios en el pago de la renta de arrendamientos se destinarán 24 UF adicionales a los fondos mencionados precedentemente.

Fondo de reserva

Existirá un fondo de reserva el cual estará formado por un monto de 4 UF por familias el cual constituirá un total de 152 UF. Dicho monto será descontado de manera mensual 0.5 UF del copago de 5 UF que aportan los residentes por concepto de renta de arrendamiento.

Por lo tanto durante los 8 primeros meses el monto con el que contará el municipio para la administración del edificio es 171 UF. El Fondo de Reserva será ocupado sólo en los casos imprevistos que el municipio requiera dar una pronta solución a las familias residentes del edificio.

III. Plan de talleres a los futuros arrendatarios: Indicar programa y contenido de los talleres

Se realizarán los talleres establecidos en Resolución que regula el presente llamado, complementando con un proceso de acompañamiento a las familias en las cuales se las oriente y trabaje en la búsqueda de una solución habitacional definitiva, con el objeto que al término del subsidio de arriendo las familias hayan realizado o se encuentren en procesos de postulación a subsidios habitacional, ya sea de manera individual o colectiva.

Contenidos y metodología se detalla en anexo 1.

iv. Plan de verificación de la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo: Indicar medidas de chequeo o control para asignar las viviendas e impedir fenómenos de sub-arriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones

Regulación de la convivencia y el uso de los espacios comunes

Para regular la convivencia entre los residentes del inmueble y regular el adecuado uso de los espacios comunes que se establecerá un reglamento de convivencia el cual a cada familia se le exigirá respetar. Transgredir las normas indicadas en el Reglamento de Convivencia dará lugar al término del contrato de arriendo.

Control del hacinamiento y del subarriendo

contrato de arrendamiento, subarrendar el departamento, también quedará estrictamente prohibido aumentar el número de residentes de los que se encuentran señalados en el contrato de arrendamiento.

El residente que desee hospedar a una persona que no se encuentre dentro del núcleo familiar declarado en el contrato de arriendo debe solicitar la autorización al administrador del edificio indicando los datos personales de la persona que desea alojar y el periodo de tiempo que vivirá en el departamento.

NOTA: La omisión de información al llenar este Ficho podría impedir la participación del proyecto, por falta de antecedentes para ser correctamente evaluado.

Representante Legal Postulante
Daniel Jadue Jadue / Rut 9.400.544-2
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA



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.
4. Desarrollar proceso de constitución de empresa constructora de carácter fiscal.

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 trabajará con ellos mecanismos formales y alternativos (propiedad cooperativa) para la vivienda definitiva.

Este modelo de gestión territorial se operativizará 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



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 proyectos inmobiliarios 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 comenzará a 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



por acción directa o a través de terceros, viviendas sociales para arrendamiento a precio justo a familias vulnerables y/o de escasos recursos.

A fin de mantener la continuidad del proyecto, las propiedades construidas bajo esta modalidad pueden ser hipotecadas para obtener recursos frescos que permitan seguir adquiriendo terrenos y construyendo viviendas sociales.

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 acompañará 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 en sus manos una solución habitacional para vivienda de usufructo permanente.

EVELYN VALENZUELA RODRIGUEZ
JEFA DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
evalenzuela@recoleta.cl
229457114 / +56 9 4235 3305
